

РР ГРУПП

оценка всех видов имущества

ОТЧЕТ №801/1019

**об оценке рыночной стоимости нежилого помещения,
кадастровый номер: 77:05:0004003:7805, общей площадью 796,2
кв.м., расположенного по адресу: г.Москва, пр. Хлебозаводский,
д.7, стр.5**

Заказчик:

ООО «ОЛЕОНАФТА»

Оценочная компания:

ООО «РР Групп»

Дата проведения оценки:

02 октября 2019г.

Дата составления отчета:

07 октября 2019г.

Москва-2019

Заключение о стоимости

В соответствии с договором на оказание услуг по оценке №345 от 02 октября 2019г. Оценщик ООО «РР Групп» произвел оценку рыночной стоимости нежилого помещения, кадастровый номер: 77:05:0004003:7805, общей площадью 796,2 кв.м., расположенного по адресу: г.Москва, пр. Хлебозаводский, д.7, стр.5.

Целью оценки и предполагаемым использованием результата оценки является определение начальной продажной цены имущества для проведения публичных торгов.

Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998г. №135-ФЗ; ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»; ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости»; ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», ФСО №7 «Оценка недвижимости», Стандартами и правилами ассоциации СРОО «СВОД».

Результаты работы оформлены в виде отчета, который представляет собой краткое изложение собранной информации, обоснования и анализа, который был проведен в процессе оценки для выработки мнения ООО «РР Групп» о стоимости объекта оценки.

Рыночная стоимость нежилого помещения, кадастровый номер: 77:05:0004003:7805, общей площадью 796,2 кв.м., расположенного по адресу: г.Москва, пр. Хлебозаводский, д.7, стр.5, по состоянию на 02 октября 2019г., составляет с учетом НДС:

66 405 000 (Шестьдесят шесть миллионов четыреста пять тысяч) рублей

Настоящее заключение о стоимости предназначено исключительно для вышеуказанной цели и предполагаемого использования с обязательным учетом указанного в отчете определения стоимости, а также, с учетом допущений и ограничений, приведенных в данном отчете.

ООО «РР Групп» высоко ценит возможность быть полезным Вам и благодарит за предоставленную возможность оказать Вам услуги по оценке стоимости.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «РР Групп»

Оценщик I категории



Габжамилев Р.С.

Габжамилев Р.С.
07 октября 2019г.

Содержание

1. Общие сведения	5
1.1 Задание на оценку	5
1.2 Применяемые стандарты оценки	7
1.3 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	8
1.4 Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	12
1.5 Пределы применения полученных результатов	14
2. Основные факты и выводы	15
2.1 Основание для проведения оценки Объекта оценки	15
2.2 Общая информация, идентифицирующая Объект оценки.	15
2.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	16
2.4 Итоговая величина стоимости Объекта оценки	16
2.5 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости (в том числе специальные)	16
3. Заявление о соответствии (декларация качества оценки)	18
4. Общие понятия и определения	19
5. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки	22
6. Описание состава Объекта оценки	25
6.1 Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	25
6.2 Количественные и качественные характеристики Объекта оценки	26
6.2.1 Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с Объектом оценки	26
6.2.2 Описание количественных и качественных характеристик Объекта оценки	28
6.3 Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	41
6.4 Фотографии Объекта оценки	42
7. Сведения об износе и устаревании Объекта оценки	44
7.1 Общие положения	44
7.1.1 Расчет величины физического износа улучшений (строения)	46
7.1.2 Расчет величины функционального устаревания улучшения (строения)	57
7.1.1 Расчет величины экономического устаревания улучшения (строения)	58
7.1.2 Расчет потери стоимости Объекта оценки вследствие износа и устаревания	60
8. Анализ рынка Объекта оценки	61
8.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта	61
8.1.1 Политические и социально-экономические факторы в стране, потенциально влияющие на рынок недвижимости. Август 2019г.	61
8.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	64
8.2.1 Классификация офисных помещений	66
8.2.2 Классификация зон престижности в городе Москва	68
8.3 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект	73
8.3.1 Анализ рынка офисной недвижимости класса С (В-) Москвы за I полугодие 2019г.	73
8.4 Основные выводы относительно рынка офисной недвижимости	87
8.5 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены на рынке коммерческой недвижимости	87
8.6 Анализ ликвидности Объекта оценки	98
9. Анализ наиболее эффективного использования	101
10. Процесс оценки	102
10.1 Порядок проведения оценочных работ	102
10.2 Идентификация объекта оценки	102
10.3 Обзор подходов к оценке объекта оценки в части применения подходов и методов оценки недвижимого имущества	103
10.3.1 Теоретические основы оценки	103
10.4 Затратный подход	103
10.5 Сравнительный подход	105
10.6 Доходный подход	106
10.7 Выбор подходов к оценке	107

10.8	Определение стоимости сравнительным подходом	109
10.8.1	Выбор метода оценки	109
10.8.2	Применение сравнительного подхода - метод сравнительного анализа цен предложений	111
10.8.1	Обоснование вводимых корректировок	116
10.9	Определение стоимости доходным подходом	126
10.9.1	Методология	126
10.9.2	Обоснование вводимых корректировок	132
10.9.3	Расчет коэффициента капитализации	147
10.9.4	Оценка стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода	148
10.10	Согласование полученных результатов	149
11.	Итоговое заключение о стоимости	154
12.	Перечень источников информации, используемой в отчете	155
13.	Приложения	158
13.1	Приложения №1. Копии (принт-скрины) объявлений об аналогах	158
13.2	Приложения №2. Копии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, документов технической инвентаризации, других документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	163
13.3	Приложение №3. Документы, регламентирующие деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	218

1. Общие сведения

1.1 Задание на оценку

Объект оценки	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 796,2 кв.м, кадастровый номер: 77:05:00044003:7805, адрес объекта: г.Москва, пр. Хлебозаводский, д.7, стр.5
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 796,2 кв.м, кадастровый номер: 77:05:00044003:7805, адрес объекта: г.Москва, пр. Хлебозаводский, д.7, стр.5
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	<ol style="list-style-type: none"> 1) Свидетельство о государственной регистрации права 70-АМ №449354 от 13.11.2010г. 2) Договор залога недвижимого имущества №4-КЛ-Н-3 от 11 октября 2013г. 3) Технический паспорт на нежилое помещение от 08 сентября 2010г. 4) Договор купли-продажи недвижимости от 15 октября 2009г. 5) Выписка из ЕГРН от 31.07.2019г.
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности
Ограничения (обременения) прав, в том числе в отношении каждой из частей Объекта оценки	Перечень обременений объекта оценки приведен далее в разделе 6.2.1 «Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с Объектом оценки» настоящего Отчета
Правообладатель в отношении Объекта оценки	ООО «Самтэкс»
Цель и задачи оценки	<p>Цель оценки: Предоставление Заказчику информации о рыночной стоимости Объекта Оценки</p> <p>Задачи оценки: Сбор и анализ предоставленной информации на предмет ее полноты и достоверности. Рассмотрение возможности использования затратного, доходного и сравнительного подходов. Оценка рыночной стоимости Объекта Оценки с применением различных подходов.</p>
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с ним ограничения	Результаты оценки могут быть использованы для определения начальной продажной цены имущества для реализации на торгах, как залогового имущества в рамках процедуры банкротства ООО «Самтэкс»
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость. Рыночная стоимость определяется в виде единой расчетной величины в национальной валюте с учетом НДС, без указания суждения оценщика о возможных границах интервалов, в которых, по его мнению, может находиться эта стоимость
Дата оценки (дата проведения оценки)	02 октября 2019г.

Дата осмотра	02 октября 2019г.
Степень детализации проведения осмотра	Проведение полного осмотра Объекта оценки в период оказания услуг по договору
Дата составления отчета	07 октября 2019г.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Необходимая для проведения оценки информация предоставляется заказчиком в рамках сроков, установленных договором на оказание услуг.
Курс доллара США на дату оценки в соответствии с данными ЦБ РФ	65,1312 руб./доллар США
Курс евро на дату оценки в соответствии с данными ЦБ РФ	71,2991 руб./Евро
Балансовая стоимость Объекта оценки на 04.10.2019г.	Данные Заказчиком не предоставлены
Допущения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемую собственность. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Задании на оценку. ▪ Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете. ▪ Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщиков, рассматривалась как достоверная. ▪ Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на результат оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления (или в случае выявления) таковых. ▪ Итоговая величина стоимости, указанная в отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев. ▪ Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение социальных, экономических, юридических, физических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость/ величину арендной ставки за объект оценки.

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно стоимости и не является гарантией того, что объект будет отчужден по стоимости, указанной в данном отчете.
<p>Отчет</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ По результатам оценки предоставляется отчет об оценке на русском языке на бумажном носителе в 2-х (двух) экземплярах, файл в формате Word и PDF. ▪ Отчет об оценке - письменный документ, отвечающий требованиям ст. 11 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.98г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». ▪ Содержание Отчета должно соответствовать требованиям действующего законодательства и настоящего приложения к муниципальному контракту. ▪ В Отчете указывается: подробное описание объекта оценки, обременения объекта оценки, методика определения стоимости объекта оценки с обоснованием использованных подходов и методов расчета, предположений и допущений, основные промежуточные расчеты и порядок их проведения, на основании которых определялась стоимость. ▪ Отчет комплектуется приложениями, в которых приводятся копии документов, использованных при проведении оценки, в том числе: копии правоустанавливающих документов, материалы, которые, по мнению Оценщика, являются необходимыми для обоснования достоверности проведенной оценки.

1.2 Применяемые стандарты оценки

При проведении оценки использовались следующие нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности (в действующей на дату составления Отчета редакции):

- Федеральный закон Российской Федерации от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (со всеми дополнениями и изменениями);
- Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)" (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297);
- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)" утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)" утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)" утвержден

приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611;

Использование международных и европейских стандартов связано с тем, что они определяют основополагающие принципы оценки, применяемые при проведении работ по оценке, что необходимо для дальнейшего достижения согласованности в оценочной практике на мировом уровне. Использование указанных стандартов оценки допускалось в случаях необходимости применения и их соответствия (идентичности, адекватности) требованиям российских законодательных и нормативных правовых актов.

Также при проведении оценки использовались стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО), членом которой является Оценщик, подготовивший Отчет (согласно п. 3 ФСО № 3). Оценщик - член Ассоциации СРОО «СВОД», следовательно, данный отчет выполнен в соответствии со стандартами данной СРО.

В соответствии с положениями ст.15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ оценщик обязан: «соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования настоящего Федерального закона, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является».

Оценка выполнялась с частичным применением и других действующих нормативных документов (см. раздел 13 Отчета).

1.3 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

Нижеследующие существенные для оценки допущения являются неотъемлемой частью настоящего отчета, подразумевают их полное и однозначное понимание Оценщиком и Заказчиком, а также то, что все положения, результаты и заключения, не оговоренные в тексте, не имеют силы.

- Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
- Согласно заданию на оценку Оценщик не проводил иное установление или экспертизу оцениваемых прав на Объект оценки, кроме как в соответствии с Договором. Оценщик не принимает на себя ответственность за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов оцениваемых прав.
- Оценщик исходил из того, что на Объект оценки имеются все подлежащие оценке права в

соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на Объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

- Права на объект оценки рассматриваются свободными от иных обременений и ограничений, кроме тех, что специально указаны, определены и рассмотрены в Отчете.
- Расчеты стоимости выполнены Оценщиком на основании предоставленных Заказчиком данных об Объекте оценки. Оценщик не несет ответственности за неприменимость результатов расчетов в случае обнаружения некорректной идентификации объекта или его составных частей.
- Оценщик полагался на достоверность исходной информации, предоставленной Заказчиком.
- Копии предоставленных Заказчиком документов соответствуют оригиналам.
- Оценщик исходил из того, что все исходные данные, использованные им, были получены из надежных источников, являются точными и достоверными, и не проводил их проверки. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и принять на себя ответственность за точность этих данных, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источник информации.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению или в случае обнаружения подобных факторов, если их невозможно обнаружить иным путем, кроме как в процессе визуального осмотра или изучения планов и спецификаций.
- Оценка производится при допущении, что в случае невозможности проверки информации, представленной Заказчиком, она воспринимается как достоверная.
- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях, с учетом всех приведенных ограничений и допущений. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с его полным текстом. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет или любую его часть иначе, чем это предусмотрено в нем и договором на оценку.
- Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости имущества является действительным только на дату, специально оговоренную в настоящем отчете,

и базируется на рыночной ситуации, существующей на эту дату. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за социальные, экономические, физические или законодательные изменения, равно как и факты безответственного отношения собственника к Объекту оценки, которые могут произойти после этой даты, отразиться на факторах, определяющих оценку, и таким образом повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости собственности. Это не является гарантией того, что собственность может быть продана по цене, равной величине стоимости, указанной в Отчете.
- При оценке Оценщик использовал общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, проведенные в настоящем отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данном программном продукте округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, указанным там же, что не является арифметической ошибкой, т.к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные числовые данные.
- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости Объекта оценки.
- От Оценщика не требуется проводить дополнительные работы, кроме представленных в Отчете, или давать показания и присутствовать в суде в связи с имущественными правами, связанными с объектом, иначе как по официальному вызову суда или в результате добровольного собственного решения.
- Визуальный осмотр объекта оценки произведен 02 октября 2019г. Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты, которые не могут быть выявлены при визуальном осмотре объекта оценки, и которые могут существенно повлиять на рыночную стоимость.
- Описание объекта оценки и выводы о техническом состоянии были сделаны на основании визуального осмотра, а также документов, предоставленных Заказчиком.
- Все иллюстративные материалы использованы в настоящем отчете исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия.

- Оценщик не проводил обмеры объекта оценки. Значение объемно-планировочных характеристик объекта оценки было принято на основании документов, предоставленных Заказчиком.
- Техническая экспертиза состояния конструктивных элементов Объекта оценки Оценщиком не проводилась. Все выводы об их состоянии сделаны на основании визуального осмотра и сведений, полученных в результате интервью с представителями Заказчика, а также опыта работы Оценщика по аналогичным объектам.
- За наличие скрытых дефектов, способных существенно повлиять на стоимость объектов, Оценщик ответственности не несет. Комплексное заключение об их техническом состоянии может быть сделано только после проведения технической экспертизы, которая выполняется специализированными организациями (деятельность лицензируется) и не входит в обязанности Оценщика при проведении работы по оценке.
- Оценщик не несет ответственности за возможные изменения ценовой информации по объектам недвижимости, выбранным в качестве объектов сравнения (объекты-аналоги) при определении рыночной стоимости объектов оценки сравнительным и доходным подходом, а также за изменения различных физических параметров объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов.
- Оценщик прилагает в Приложении к отчету об оценке принт-скрины объявлений с предложениями продажи или аренды объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов сравнения при определении рыночной стоимости объектов оценки в рамках сравнительного и доходного подходов. При описании объектов сравнения, выбранных в рамках доходного и сравнительного подходов, Оценщик отражает информацию, полученную в результате проведения интервьюирования продавцов объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов сравнения. Оценщик не несет ответственности за ошибки или неточности, которые могут содержаться в объявлениях с предложениями объектов сравнения на продажу или в аренду.

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

1.4 Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Сведения о Заказчике	
Организационно-правовая форма и полное наименование	ООО «ОЛЕОНАФТА»
ОГРН	1157746029957
Дата присвоения ОГРН	16.01.2015г.
Местонахождение	115035, г. Москва, ул. Б.Ордынка д.19 стр.І, помещение ІІІ, комн.І
ИНН	7705349107
КПП	770501001
Сведения об Оценщике	
Ф.И.О. оценщика	Габжамилев Руслан Сабитович
Место нахождения оценщика	125130, г. Москва, ул. Нарвская, д. 1А, корпус 4, квартира 67
Почтовый адрес оценщика	117149, г.Москва, ул. Болотниковская, д.36, корп.5, кв.119
Номер контактного телефона	моб. 8-926-422-23-91
Адрес электронной почты	gabzhamilov_r@rurgroup.ru
Образование	<ul style="list-style-type: none"> • Диплом о профессиональной переподготовке межотраслевого института повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова по программе «Оценка стоимости предприятия «бизнеса», регистрационный номер 660-5Д от 20 мая 2005г. • Свидетельство о повышении квалификации НОУ «Институт профессиональной оценки»: <ul style="list-style-type: none"> – от 29.09.2009г., рег. №1056/2009г. • Свидетельство о повышении квалификации АОЧУ ВПО «Московский финансово-юридический университет МФЮА»: <ul style="list-style-type: none"> – от 26.11.2012г., рег. №1939/2012г. • Свидетельство о повышении квалификации НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет Синергия» от 25.11.2015г., рег. №0317/2015г. • Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №005174-1 от 15.03.2018г. • Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» №005352-2 от 16.03.2018г. • Квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена №000155-005 в соответствии с требованиями к уровню знаний, предъявляемыми федеральным стандартом оценки к эксперту саморегулируемой организации оценщиков, выдан на основании протокола от 30.09.2015г. №19 результатов единого квалификационного экзамена, проведенного аккредитованным образовательным частным учреждением высшего образования «Московский финансово-юридический университет МФЮА» (№ Р/95 от 16 августа 2013г.).

Категория / сертификация	<ul style="list-style-type: none"> Категория: Оценщик I категории (Квалификационный справочник должностей Минтруда РФ).
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2005 года
Страхование гражданской ответственности	Полис №022-073-003889/19 обязательного страхования ответственности оценщика. Страхователь - Габжамиллов Руслан Сабитович. Страховщик - ООО «Абсолют Страхование». Страховая сумма - 30.000.000 рублей. Период страхования: с 15.07.2019г. по 14.07.2020г.
Сведения о членстве в СРОО	Ассоциация саморегулируемая организация оценщиков «Свободный оценочный департамент» (ИНН 6685993767), почтовый адрес: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23 (БЦ «Clever Park»), офис 13 (отдельный вход). E-mail: info@srosvod.ru , expertiza@srosvod.ru , srosvod@list.ru .
Дата вступления	03.02.2017
Реестровый номер	403
Основание проведения оценщиком оценки (реквизиты трудового договора)	Трудовой договор от 07 мая 2015г., между работодателем – ООО «PP Групп» и работником – Габжамиллов Р.С.
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	ООО «PP Групп»
Сведения о независимости оценщика:	<p>Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p> <p>Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «PP Групп»
Местонахождение	125130, г. Москва, ул. Нарвская, д. 1А, корпус 4, квартира 67
Государственная регистрация	Серия 77 №017156538 от 07.05.2015г.
ОГРН	1157746435659
Дата присвоения ОГРН	07.05.2015г.
Генеральный директор	Габжамиллов Рустам Сабитович
Телефон / факс	(495) 369-68-31, (495) 369-68-32

Интернет-сайт	www.rurgroup.ru
Электронная почта	info@rurgroup.ru
Полис страхования ответственности оценщика	№М178235-25-18
Страховщик	ООО «Страховое общество «Помощь»
Страховая сумма	100 000 000 рублей
Период страхования	с 25.10.2018г. по 24.10.2019г.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	<p>Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «РР Групп» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «РР Групп» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</p> <p>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	
Иные организации и специалисты не привлекались для проведения оценки и подготовки Настоящего отчета.	

1.5 Пределы применения полученных результатов

- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
- Полученные в результате исследований Оценщиком выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться Заказчиком только в соответствии с предполагаемым применением результатов оценки.

2. Основные факты и выводы

2.1 Основание для проведения оценки Объекта оценки

Основание для проведения оценки	Договор на оказание услуг №345 от 02 октября 2019г.
Заказчик	ООО «ОЛЕОНАФТА»
Исполнитель	ООО «PP Групп»

2.2 Общая информация, идентифицирующая Объект оценки.

Таблица 2.1. Общая информация об Объекте оценки.

Тип объекта недвижимости	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 796,2 кв.м, кадастровый номер: 77:05:00044003:7805, адрес объекта: г.Москва, пр. Хлебозаводский, д.7, стр.5
Текущее использование Объекта оценки	Помещение офисного назначения, класс «В-»
Адрес расположения	г.Москва, пр. Хлебозаводский, д.7, стр.5
Кадастровый (или условный) номер	77:05:0004003:7805
Кадастровая стоимость, руб.	66 482 278,01
Общая площадь, кв. м	796,2
Правообладатель	ООО «Самтэкс»
Правоудостоверяющие документы	<ol style="list-style-type: none"> 1) Свидетельство о государственной регистрации права 70-АМ №449354 от 13.11.2010г.; 2) Выписка из ЕГРН от 31.07.2019г.; 3) Технический паспорт на нежилое помещение от 08 сентября 2010г.; 4) Договор залога недвижимого имущества №4-КЛ-Н-3 от 11 октября 2013г. 5) Договор купли-продажи недвижимости от 15 октября 2009г.

Источник: данные Заказчика

2.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

В процессе оценки Оценщик использовал два подхода – доходный и сравнительный.

Таблица 2.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов.

Подход	Итоговая величина рыночной стоимости, руб.
Сравнительный	66 760 000
Доходный	66 050 000
Затратный	Не применялся (обоснованный отказ)

Источник: расчет Оценщика

2.4 Итоговая величина стоимости Объекта оценки

Таблица 2.3. Итоговый результат расчета стоимости Объекта оценки.

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость объекта оценки с НДС, руб.
1	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 796,2 кв.м, кадастровый номер: 77:05:00044003:7805, адрес объекта: г.Москва, пр. Хлебозаводский, д.7, стр.5	66 405 000

Источник: расчет Оценщика

2.5 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости (в том числе специальные)

1. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
2. Данный Отчет предназначен для использования исключительно в установленных целях и служит интересам Заказчика и предполагаемых пользователей и не может быть представлен третьим лицам, за исключением случаев предусмотренных законодательством. Третьи лица не имеют права использовать этот Отчет для собственных целей. Использование Отчета для иных целей не предусмотрено.
3. Отчет основан на допущении о соблюдении всех применимых законов и нормативных актов Российской Федерации, за исключением специально оговоренных случаев.
4. Ни Исполнитель, ни кто-либо из лиц, принимавших участие в составлении Отчета, не могут привлекаться к даче свидетельских показаний или участию в судебных разбирательствах в связи с настоящим Отчетом, если это не предусмотрено конкретными предварительными договоренностями или решением суда.

5. Заключение о стоимости, приведенное в настоящем Отчете, действительно только на дату оценки, указанную в настоящем Отчете. Изменения рыночных условий могут привести к значительным изменениям величины стоимости, рекомендованной Оценщиком на указанную дату оценки.
6. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
7. Определенная в Отчете стоимость объекта оценки представляет компетентное мнение Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации или приобретения.
8. Согласно положению настоящего отчета от Оценщика не требуется проведения дополнительных работ, находящимися за пределами его компетенции, если только не будут заключены иные соглашения.
9. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, полученные оценщиком от других лиц, считаются верными.
10. Оценщик не гарантирует абсолютную точность и неизменность информации, использованной при проведении оценки.
11. Исполнитель (Оценщик) не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникать после даты оценки, а также при изменении имущественных прав на объект оценки.
12. Оценка проводилась путем расчетов, осуществляемых с учетом ограниченного количества значений после запятой (точность расчетов «как на экране»), что обеспечивает возможность проверки промежуточных и итоговых результатов проведенных расчетов, приведенных в настоящем Отчете.

Прочие ограничения указаны по тексту настоящего Отчета.

3. Заявление о соответствии (декларация качества оценки)

Подписавший данный отчет оценщик (далее – Оценщик) настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Утверждения о фактах, представленных в отчете, верны и основываются на знаниях и профессиональном опыте Оценщика.
2. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах допущений и ограничительных условий, являющихся неотъемлемой частью отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действовал непредвзято и без предубеждения по отношению к заинтересованным в сделке сторонам.
4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
5. Оценка произведена в соответствии с требованиями федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ», федеральных стандартов оценки, правил (стандартов) саморегулируемой организации, членом которой является Оценщик.
6. Образование и квалификация подписавшего отчет Оценщика соответствует действующим на дату составления отчета требованиям законодательства РФ.
7. Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Генеральный директор

Оценщик I категории



Габжамилев Р.С.

Габжамилев Р.С.
07 октября 2019г.

4. Общие понятия и определения

Оценочная деятельность – профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

Субъект оценочной деятельности (оценщик) – физическое лицо, являющееся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшее свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998г. №135-ФЗ.

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

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

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

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

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

Затраты на замещение объекта оценки – затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Физический износ – потеря стоимости объектом, обусловленная ухудшением его физических свойств.

Функциональное устаревание – потеря объектом стоимости вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инноваций или смены рыночных стандартов.

Внешнее устаревание – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому активу. Внешнее устаревание также называется экономическим, обусловленным окружающей средой или местоположением.

Рыночная арендная плата – расчетная денежная сумма, за которую объект оценки может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях.

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

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

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

Ликвидационная стоимость объекта оценки – 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.

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

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

Отчет об оценке – документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральным стандартом оценки, № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3) стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

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

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

- объект оценки представлен на открытый рынок посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

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

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

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

Земельный участок – часть поверхности земли, имеющая фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и др. характеристики, отражаемые в государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю. Граница земельного участка фиксируется на планах и выносится в натуру. Площадь определяется после выноса границы в натуру. Правовой статус земельного участка включает в себя целевое назначение, разрешенное использование и форму законного владения.

Улучшения земельного участка – здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.

Единый объект недвижимости (ЕОН) – представляет собой комплексный объект, состоящий из земельного участка, зданий и сооружений, неразрывно с ним связанных. При этом слово «единый» подразумевает единство, целостность данных об этих отдельных объектах недвижимости, которая не позволяет оперировать одной из составляющих самостоятельно, независимо от других. Единый объект недвижимости нельзя считать

существующим или окончательно сформированным, если отсутствует субъект права, потому что понятие объекта недвижимости вводится с целью обозначения прав на него и как следствие взимание государством налогов с собственника объекта. Следовательно, единый объект недвижимости, это не только земельный участок, здания и сооружения как объекты права, но и субъект права и как следствие вид права.

5. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

В ходе проведения оценки, ориентированной на решение конкретной задачи, для обоснования используемых допущений и фактов, ведущих к логическому и оправданному заключению, используется рыночная информация. Процесс оценки может быть разделен на следующие этапы:

- 1) определение задачи;
- 2) составление плана оценки;
- 3) сбор и проверка информации;
- 4) применение уместных подходов к оценке;
- 5) согласование полученных результатов;
- 6) отчет о результате оценки стоимости.

Определение задачи. При оценке важно идентифицировать реальный объект собственности и определить связанные с ним юридические права. Должны быть тщательно выявлены и измерены размер и характеристики оцениваемого имущества. Принцип изменения повышает для Оценщика значение выбора эффективной даты оценки. Поскольку велика вероятность того, что условия и допущения, положенные в основу оценки, со временем изменятся, клиент должен знать те временные рамки, внутри которых оценка стоимости останется достоверной.

Составление плана оценки. Задача по оценке решается путем составления и реализации программы исследований. Опыт показывает, что наиболее эффективный путь к решению задачи лежит через структурирование процесса оценки. Порядок проведения оценки разрабатывается таким образом, что Оценщик начинает с рассмотрения общих факторов, определяющих стоимость объектов на национальном и региональном уровнях. От рассмотрения этой общей информации Оценщик затем переходит к анализу более специфических факторов стоимости на уровне рынка или сегмента рынка.

Сбор и проверка информации. Надежность выводов Оценщика зависит от качества и объема данных, использованных им в работе. Оценщику следует попытаться собрать наилучшую информацию из той, которая доступна. Он должен предпринять все разумные

шаги для того, чтобы подтвердить точность и надежность данных, использованных в отчете или в анализе.

Применение уместных подходов к оценке. Собранные данные должны быть проанализированы в контексте применяемых методов оценки. Подробные описания подходов к оценке будут изложены в соответствующих разделах отчета.

Согласование. Согласование – это процесс, в ходе которого для достижения окончательной оценки стоимости выносятся определенные логические суждения. Оценщик рассматривает все имеющиеся факты и проверяет точность вычислений. Все допущения проверяются на разумность и надежность. В ходе этого процесса Оценщик проверяет применимость принципов оценки на различных стадиях – постановки задачи, сбора данных и анализа – при использовании каждого из подходов к оценке. Согласование – это не процесс механического усреднения результатов, полученных с использованием трех подходов, это процесс логических рассуждений, анализа и принятия решения.

Отчет о результате оценки стоимости. В качестве последнего шага Оценщик составляет отчет о своих выводах и заключениях и передает его Заказчику. При составлении отчета об оценке Оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки (принцип существенности);
- информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, должна быть подтверждена (принцип обоснованности);
- содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также допускать неоднозначного толкования (принцип однозначности);
- состав и последовательность представленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки должны позволить полностью воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам (принцип проверяемости);
- отчет об оценке не должен содержать информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (принцип достаточности).

Процесс оценки начинается с общего осмотра месторасположения объекта (при возможности), а также описания объекта, его состояния и выделения особенностей оцениваемой собственности. Далее проводится анализ рынка.

Следующий этап оценки – определение стоимости, который осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих на ценность рассматриваемой собственности. При определении стоимости имущества обычно используют следующие подходы к оценке:

- затратный;
- сравнительный;
- доходный.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объекта. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того подхода или подходов, которые расценены как наиболее надежные.

Анализ и расчеты стоимости, приведенные в настоящем Отчете, основывались на исторических, фактических и прогнозных данных, с учетом изложенных в Отчете допущений и ограничительных условий.

Анализ представленной Заказчиком информации представлен в нижеследующей таблице.

Таблица 5.1. Анализ информации.

Информация о виде и объеме прав на объект оценки	Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на недвижимое имущество, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на него (в право удостоверяющих, правоустанавливающих документах)	Проведено
Сопоставление данных об объекте оценки	Установление конструктивных особенностей недвижимого имущества, права на которое оцениваются, а также соответствия (наличия/отсутствия не зарегистрированных в установленном порядке перепланировок и т.п.) фактического состояния недвижимого имущества характеристикам Объекта, отраженным в действительных на дату оценки документах органов/организаций, осуществляющих технический учет и инвентаризацию на здания, строения, сооружения, входящие в состав Объекта оценки (технический паспорт, выписка из технического паспорта, поэтажный план, экспликация, справка о физическом состоянии здания/сооружения, кадастровый паспорт при наличии)	Проведено
Установление данных об обременениях на объект оценки	Установление наличия/отсутствия обременений недвижимого имущества, права на которое оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитутом, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров) и любых других обременений (при их наличии)	Проведено
Установление данных об имуществе не являющемся недвижимым	Установление наличия/отсутствия подлежащего оценке в составе недвижимого имущества, права на которое оцениваются, имущества, не являющегося недвижимым (неотъемлемые улучшения Объекта оценки (улучшения, без которых невозможно полноценное текущее использование/эксплуатация объекта)	Проведено
Установление иных сведений	Установление иных количественных и качественных характеристик недвижимого имущества, права на которое оцениваются, в том числе содержащих описание существующих прав на Объект оценки	Проведено

6. Описание состава Объекта оценки

6.1 Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

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

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные характеристики объекта оценки:

- данные, предоставленные Правообладателем (см. в Приложении 2 к Отчету)

Таблица 6.1. Полученные документы.

№ п./п.	Наименование документов
1.	Свидетельство о государственной регистрации права 70-АМ №449354 от 13.11.2010г.
2.	Договор залога недвижимого имущества №4-КЛ-Н-3 от 11 октября 2013г.
3.	Технический паспорт на нежилое помещение от 08 сентября 2010г.
4.	Выписка из ЕГРН от 31.07.2019г.
5.	Договор купли-продажи недвижимости от 15 октября 2009г.

Источник: информация, полученная Оценщиком

- нормативные документы (полный перечень см. в разделе «Список использованных источников»);
- справочная литература (полный перечень см. в разделе «Список использованных источников»);
- методическая литература (полный перечень см. в разделе «Список использованных источников»);
- Internet – ресурсы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета)

Анализ данных показал, что для расчета рыночной стоимости нежилого помещения, кадастровый номер: 77:05:0004003:7805, общей площадью 796,2 кв.м., расположенного по адресу: г.Москва, пр. Хлебозаводский, д.7, стр.5 с учетом изложенных в Отчете допущений имеется все необходимая информация.

6.2 Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

6.2.1 Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с Объектом оценки

Объект оценки представляет собой недвижимое имущество. Правовые признаки разграничения между движимым и недвижимым имуществом изложены в статье 130 Гражданского кодекса РФ: «К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без соразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты».

В Федеральных стандартах оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденных приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 года №611, дается следующее определение недвижимого имущества: «под недвижимым имуществом (недвижимостью, недвижимыми вещами) понимается земельные участки и все, что прочно связано с землей (далее – улучшения), в том числе здания, сооружения, включая инженерные коммуникации, объекты незавершенного строительства, а также части (доли) указанных объектов, в том числе жилые и нежилые помещения».

По состоянию на дату оценки существующее правовое положение рассматриваемого Объекта оценки характеризуется следующим образом:

- Нежилое помещение является собственностью юридического лица ООО «Самтэкс» согласно Свидетельству о государственной регистрации права.

Под правом собственности в соответствии со ст. 209 ГК РФ понимается следующее:

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

В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, арест, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

При подготовке Отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца или арендатора имущества и ожидания предполагаемого инвестора.

Оценке подлежит право собственности нежилого помещения, общей площадью 796,2 кв.м., по адресу: г.Москва, пр. Хлебозаводский, д.7, стр.5

Таблица 6.2. Реквизиты правообладателя.

Наименование	ООО «Самтэкс»
ИНН	7719270834
КПП	770801001
Юридический адрес	107045, г. Москва, Луков переулок, д.4, офис 8
ОГРН	ОГРН – 1037719019722 от 16.04.2003г.

Источник: данные Заказчика, анализ, проведенный Оценщиком

Таблица 6.3. Сведения о правах и обременениях

№ п/п	Наименование объекта	Вид права	Правообладатель	Сведения о государственной регистрации права (договор аренды)	Сведения об обременениях
1	Нежилое помещение	Право собственности	ООО «Самтэкс»	70-АМ №449354 от 13 ноября 2010г.	Ипотека

Источник: данные Заказчика, анализ, проведенный Оценщиком

Обременения оцениваемых прав:

Согласно предоставленному договору №4-КЛН-3 залога недвижимого имущества от 11 октября 2013г., выпиской из единого государственного реестра на недвижимое имущество и сделок с ним №90-31284856 от 27.12.2016г. и определению Арбитражного суда города Москвы №А40-102377/18-185-136 «Б» от 07 сентября 2018г. на Объект оценки: нежилое помещение, площадью 796,2 кв.м. по адресу: г.Москва, Хлебозаводский проезд, д.7, стр.5 находится в залоге в качестве обеспечения кредита ООО «ОЛЕОНАФТА» согласно определению Арбитражного суда города Москвы №А40-102377/18-185-136 «Б» от 07 сентября 2018г. является правопреемником .

В соответствии с принятым в Отчете допущением, с учетом цели оценки (для предоставления объективной ценовой информации, необходимой для предоставления в ООО «ОЛЕОНАФТА» оценка Объекта производится без учета частных обременений права собственности (договора аренды, частные сервитуты, ипотека и т.п.), как фактически заключенных по состоянию на дату оценки, так возможных к заключению в будущем.

Исходя из вышеизложенного, на объект недвижимости зарегистрировано право собственности.

Оценка выполнена, исходя из следующих предположений:

- 1) Объект оценки не обременен дополнительными сервитутами, не учтенными при оценке;
- 2) Углубленная юридическая экспертиза имеющихся прав на объект оценки в Техническое задание на оценку не входила и поэтому не проводилась.

Вывод: При составлении юридического описания юридическая экспертиза прав на Объект оценки Оценщиком не производилась. Юридическое описание было составлено путем анализа данных Заказчика. В результате проведения анализа, Оценщик заключил, что на дату оценки права на Объект оценки зарегистрированы в установленном порядке. Правообладателем объекта оценки является ООО «Самтэкс».

6.2.2 Описание количественных и качественных характеристик Объекта оценки

Объектом Оценки является объект недвижимости, представляющий собой нежилое помещение общей площадью 796,2 кв. м., расположенное по адресу: г.Москва, пр. Хлебозаводский, д.7, стр.5 (далее - объект оценки).

Проведение анализа и расчетов, прежде всего основывалось на информации об объекте оценки полученной от Заказчика, предоставленной документации, визуального осмотра и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что информация, предоставленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполняется сведениями из других источников. Также использовались данные интернет-сайтов, ссылки на такие источники информации и их реквизиты приведены в соответствующих разделах Отчета.

Объект оценки (встроенное нежилое помещение) общей площадью 796,2 кв.м., расположен в надземной части (1-й этаж: 394,9 кв.м, антресоль: 401,3) нежилого 5-ти этажного здания общей площадью 2 120,2 кв.м. Нежилое здание, в котором расположен объект оценки, построено в 1995 году. В соответствии с классификационной таблицей распределения зданий по группам капитальности в зависимости от материала фундамента, стен и перекрытий, данное здание относится ко II группе капитальности (срок эксплуатации 150 лет). Все конструктивные элементы здания находятся в хорошем состоянии.

Описание объемно-планировочных решений и конструктивных элементов здания и состояния внутренней отделки, расположенных в нем оцениваемых нежилых помещений представлены в таблице представленной ниже.

Таблица 6.4. Общая характеристика объекта оценки.

Параметр	Характеристика	Источник информации
Кадастровый (или условный) номер	77:05:0004003:7805	Свидетельство о государственной регистрации права 70-АМ №449354 от 13.11.2010г.
Год постройки здания	1995г.	https://pkk5.rosreestr.ru
Год реконструкции	2009г.	https://ardera.ru/kaleydoskop
Этажность здания	5 этажей	https://pkk5.rosreestr.ru
Указание на принадлежность объекта оценки к объектам культурного наследия, если он таковым является, а также описание связанных с эти ограничений использования объекта и привлекательности на рынке, обусловленной «престижностью» владения объектом	Нет	http://data.mos.ru/opendata/7702155262-objekty-kulturnogo-naslediya-i-vyyavlennye-obekty-kulturnogo-naslediya
Группа капитальности	II	http://gp33.ru/normativnye-i-fakticheskie-sroki-ekspluatatsii-zdaniy/
Балансовая стоимость, руб.	Информация Заказчиком не предоставлена	-
Кадастровая стоимость, руб.	Информация о кадастровой стоимости отсутствует	-
Класс конструктивной системы здания	КС-1 ¹ , основной материал ограждающих конструкций – кирпич, основной материал несущих конструкций – кирпич	-
Год последнего ремонта	2009г.	-
Нормативный срок службы здания, лет	150	http://gp33.ru/normativnye-i-fakticheskie-sroki-ekspluatatsii-zdaniy/
Фактический срок эксплуатации здания, лет	24	Расчет Оценщика, формулы расчета (2019 – 1995 = 24 года), где 1995 – год постройки
Эффективный возраст здания, лет	24 (основан на оценке внешнего вида здания с учетом его состояния, дизайна и экономических факторов)	Расчет Оценщика
Остаточный срок службы здания, лет	128	Расчет Оценщика, формула расчета (150 лет – 24 года = 126 лет)
Физический износ по данным БТИ, %	Нет данных	-
Физический износ по расчету Оценщика, %	16,0%	Расчет Оценщика, формула расчета (24/150*100% = 16%)
Справка о наличии здания в планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	Оценщику не удалось обнаружить в открытых источниках информацию о планах на снос, реконструкцию или капитальный ремонт с отселением. По результатам осмотра здание находится в хорошем состоянии.	http://stroim.mos.ru/destruction
Автостоянка	Парковка: Въезд на территорию осуществляется по предварительной заявке и разовым пропускам	Данные Заказчика
Общая площадь, кв.м	796,2	Свидетельство о государственной регистрации права 70-АМ №449354 от 13.11.2010г.

¹ Источник: Справочник оценщика КО-ИНВЕСТ «Общественные дома», 2014г.

Параметр	Характеристика	Источник информации
Высота потолков, м.	Переменная высота этажа: от 2,37 до 2,57	Экспликация к поэтажному плану
Техническое состояние и уровень отделки оцениваемых помещений	Хорошее состояние, простая отделка, ремонт не требуется	Визуальный осмотр
Наличие следов протечек на потолке	Отсутствуют	Визуальный осмотр
Видимые дефекты внутренней отделки	Видимые дефекты и повреждения отсутствуют	Визуальный осмотр
Необходимые ремонтные работы	Ремонт не требуется	Визуальный осмотр
Объект подключен к системам электроснабжения, отопления, горячему и холодному водоснабжению, канализации	Подключен, центральные городские коммуникации	Данные Заказчика
Наличие перепланировок, не согласованных установленном порядке (да/нет)	Нет	Визуальный осмотр
Соответствие планировки помещений поэтажному плану БТИ и наличие переустройств	Планировка помещений соответствует поэтажному плану БТИ	Визуальный осмотр
Текущее использование объекта оценки	Офисные помещения, класс «В»	Визуальный осмотр
Фундаменты	Ленточный, железобетонный	Визуальный осмотр
Стены	Кирпичные, эффективный, глиняный, толщина стен 610 мм	Визуальный осмотр
Перегородки	Кирпичные, гипсолитовые, система перегородок по системе «Кнауф», алюминиевый каркас, стекло	Визуальный осмотр
Перекрытия	Железобетонные плиты, пустотные, 220 мм	Визуальный осмотр
Крыша	Мягкая кровля, совмещенная, внутренний водосток	Визуальный осмотр
Полы	Керамическая плитка, ковролин	Визуальный осмотр
Оконные проемы	Пластиковые рамы, двухкамерный стеклопакет, цвет коричневый	Визуальный осмотр
Дверные проемы	Деревянные, глухие, металлическая входная дверь.	Визуальный осмотр
Наружная отделка	Отделка здания, реализованная в гамме красных, оранжевых, белых оттенков. Здание имеют вентилируемый фасад, витражное и панорамное остекление	Визуальный осмотр
Внутренняя отделка	Потолок подвесной типа «Армстронг», окраска водомоземельной краской, облицовка плиткой	Визуальный осмотр
Электроснабжение	Электроснабжение здания осуществляется от отдельно стоящей ТП по кабельным линиям 0,4 кВ.	Визуальный осмотр
Система отопления, водоснабжения и канализации	Собственная газовая котельная.	Визуальный осмотр
Вентиляция	Приточно-вытяжная система вентиляции	Визуальный осмотр
Кондиционирование	Сплит-системы	Визуальный осмотр
Система автоматической пожарной	Спринклерная система	Визуальный осмотр

Параметр	Характеристика	Источник информации
сигнализации, оповещения и дымоудаления	пожаротушения	
Телефония	IP телефония, городские номера, телекоммуникационные провайдеры: Ростелеком, гарстелеком	Визуальный осмотр
Интернет-провайдеры	Вымпел-коммуникации, Макскомтел, Обит	Визуальный осмотр
Мусоропровод	Профессиональная уборка помещений, управляющей компанией	Визуальный осмотр
Система контроля и управления доступом:	Система контроля и управления доступом	Визуальный осмотр
Охранные системы	Система охранной сигнализации, физическая охрана	Визуальный осмотр
Система видеонаблюдения	Наружная система видеонаблюдения	Визуальный осмотр
Лифт	Отсутствуют	Визуальный осмотр

При определении технического состояния и уровня отделки, а также необходимости проведения ремонтных работ Оценщик использовал следующую градацию качества помещений.

Таблица 6.5. Общая характеристика объекта оценки (нежилое помещение).

Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания
Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки
Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки
Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием
Условно-удовлетворительное	Малопригодное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания

Источник: <http://smao.ru/information/analytics/177>

Вывод: по техническому состоянию на дату оценки Объект оценки находится в хорошем состоянии, внутренняя отделка помещений простая, ремонт не требуется.

Инженерные сети (водопроводные, канализационные, электрические, тепловые) и находятся на участке. На территории отсутствуют какие-либо природные факторы, оказывающие отрицательное влияние на его стоимость (овраги, заболоченные участки и т.д.). Зеленые насаждения на участке представлены кустарниками и деревьями малоценных пород.

Имеется выделенная парковка на земельном участке, территория неогороженная, количество машино-мест – 10-15.

Характеристики объекта оценки приняты на основании данных, предоставленных Заказчиком, которые считаются достоверными, а также данных, установленных по результатам визуального осмотра, проводившегося 02 октября 2019г. в светлое время суток, фотофиксация осуществлялась с использованием цифрового фотоаппарата CANON PowerShot SX500 IS.

Все представленные выше сведения согласуются с данными визуального осмотра объекта оценки и подтверждаются результатами фотофиксации, приведенными в разделе 6.5 «Фотографии Объекта оценки» к настоящему Отчету.

По результатам анализа данных, использованных для проведения оценки, Оценщиком был сделан вывод о наличии всех необходимых документов, позволяющих установить количественные и качественные характеристики рассматриваемого объекта оценки.

Таблица 6.6. Характеристики местоположения Объекта оценки.

Параметр	Характеристика
Адрес	г.Москва, пр. Хлебозаводский, д.7, стр.5
Район	Нагатино-Садовники
Транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность. Доступ к объекту на автотранспорте осуществляется по улице пр. Хлебозаводский. Интенсивность движения низкая.
Линия застройки	Первая линия
Интенсивность движения	Проезд Хлебозаводский не является одной из основных улиц ЮАО и района Нагатино-Садовники, имеет две проезжих части встречного направления движения (по одной полосе в каждую сторону). Улица характеризуется средним уровнем интенсивного движения личного и общественного автотранспорта
Типичное использование результатов застройки	Промышленная и общественно-деловая застройка
Экономическое положение	Окружение местоположения объекта оценки – многоэтажные жилые здания со встроенно-пристроенными нежилыми (в основном торговыми) помещениями, административные и производственные здания. Плотность застройки района расположения объекта оценки – средняя
Социальная инфраструктура	Объекты социальной инфраструктуры расположены на значительном удалении (стадион, детские площадки, магазины, садик, школа-лицей)
Внешнее благоустройство	Объект расположен на незначительном удалении от основных магистралей
Условия окружающей среды, экологическая обстановка	Район расположения объекта можно считать благополучным
Внутреннее благоустройство	На территории комплекса имеется организованная парковка (гостевая и для сотрудников), подъездные пути с твердым покрытием

Источник: анализ, проведенный Оценщиком

Описание местоположения Объекта оценки

Объект оценки, расположен на улице Хлебозаводский проезд и представляет собой встроенные нежилые помещения (офис) в бизнес центре «Калейдоскоп» класса В. Офисное здание «Калейдоскоп» было построено в 1995 году, в 2009 году была проведена реконструкция несущих и ограждающих конструкций и модернизация всей инженерной системы здания, таким образом, Объект оценки он оснащен всеми необходимыми системами жизнедеятельности.

Бизнес-центр «Калейдоскоп» состоит из трех разноуровневых строений. Переоборудованные цеха бывшего хлебокомбината в настоящее время представляют собой один из самых эффектных офисных центров столицы. Очень сильное впечатление производит оригинальная и яркая цветовая гамма фасадов комплекса, усиленная панорамным и витражным остеклением.

Офисный бизнес-центр, состоящий из нескольких строений разной этажности (2-10), стр. 5 - 2 эт., общая площадь 2 121,20 кв. м. Общая площадь стр. 9 - 9 677 кв. м. Общая площадь стр. 10 - 31 403 кв. м. Все современные инженерные системы и коммуникации. Открытая планировка. Сплошное и витражное остекление. Высота потолков: 4-4,5 м. Развита инфраструктура.

Транспортная доступность

Непосредственный доступ на Каширское и Варшавское шоссе. Удобный доступ на проспект Андропова и Третье транспортное кольцо.

Коммуникации

В здании функционирует приточно-вытяжная вентиляция, установлена система центрального кондиционирования.

Расположение

Объект оценки находится в Южном административном округе города Москвы. Ближайшая станция метро – «Нагатинская», 15 минут пешком от станции метро.

Расположение на пересечении Третьего транспортного кольца и Звенигородского шоссе подчеркивает привлекательность аренды офиса в БЦ «Калейдоскоп». Асфальтированные подъезды, центральные магистрали и остановки общественного транспорта будут удобны для передвижения, как руководителям, так и сотрудникам компаний.

Неподалеку от Объекта оценки пролегают Варшавское шоссе и проспект Андропова. Близость к скоростным шоссе: Варшавское и Каширское является отличительной особенностью Объекта оценки и позволяет быстро добраться в любую точку Москвы. Незначительно от объекта оценки удалены следующие объекты общественного транспорта:

ж/д станции «Нижний Котлы», остановка общественного транспорта «Хлебозаводский проезд - Каширский двор» с автобусами №164, 164к, 275, 298 и маршрутным такси №364м, также относительно недалеко находится Павелецкий вокзал.

Внутри здания имеются кафе-бар. Также на прилегающей территории организована охраняемая парковка. В соответствии с требованиями времени особняк имеет продуманное техническое оснащение, в том числе сплит-системы, приточно-вытяжную вентиляцию, системы отопления. Возможно подключение любого оператора телекоммуникационной связи на выбор арендатора. Круглосуточно здание охраняется сотрудниками службы безопасности. Система видеомониторинга ведет наблюдения за обстановкой во внутренних помещениях, а система контроля доступа является дополнительной гарантией работы сотрудников офисного здания.

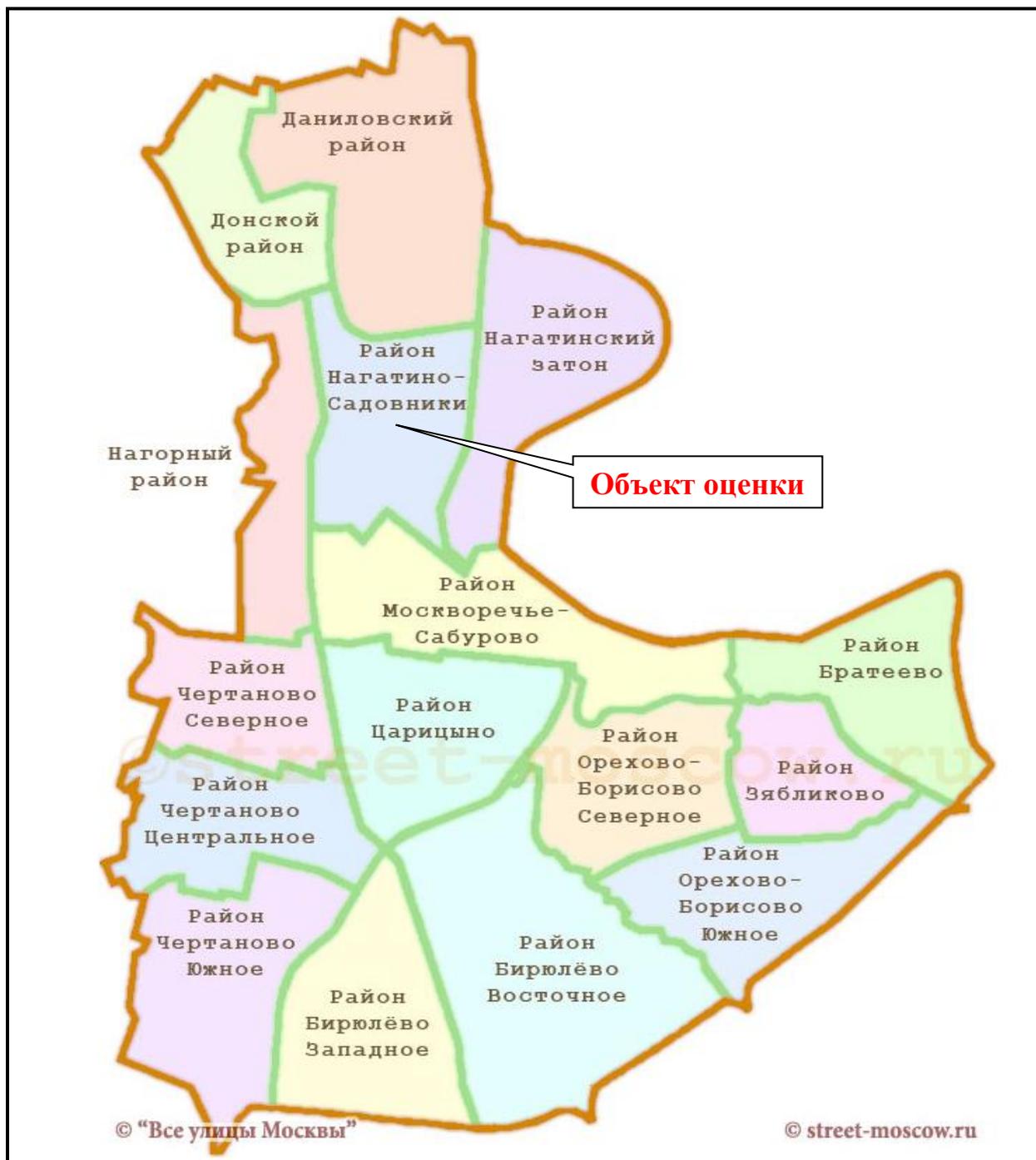
Месторасположение объекта аренды указано на нижеприведенных схемах (отмечено указателем).

Рисунок 6.1. Месторасположение объекта оценки на карте города Москва.



Источник: данные информационного портала <http://mosday.ru/info/region.php>

Рисунок 6.2. Локальное месторасположение объекта оценки на карте города Москва.



Источник: данные информационного портала <http://street-moscow.ru/yuzhnyj-okrug.html>

Рисунок 6.3. Локальное месторасположение объекта оценки на карте города Москва.



Источник: данные информационного портала <http://maps.yandex.ru/>

Рисунок 6.4. Локальное месторасположение объекта оценки на карте города Москва.



Источник: данные информационного портала <https://www.google.ru/maps>

Южный административный округ (ЮАО) - один из 12 административных округов города Москвы. Включает в себя 16 районов и является крупнейшим по населению округом города - 1 774 351 чел. (2016). Один из двух округов Москвы (вместе с Центральным), не имеющий территорий за пределами МКАД (не считая территории развязок МКАД с внешней стороны). В состав ЮАО входят 16 районов: Восточное Бирюлёво, Западное Бирюлёво, Братеево, Даниловский, Донской, Зябликово, Москворечье-Сабурово, Нагатинский затон, Нагорный, Северное Орехово-Борисово, Южное Орехово-Борисово, Царицыно, Северное Чертаново, Центральное Чертаново и Южное Чертаново.

Южный округ занимает площадь 131,177 км² - это 12,2 % территории Москвы. С севера он ограничен Ленинским проспектом, с юга - МКАД, с востока - долиной Москвы-реки, с запада - долиной реки Котловки и массивом Битцевского леса. В составе округа - 16 районов.

По данным Мосгорстата на 1 января 2010 года в округе проживают 1 млн. 573,4 тыс. жителей. При этом крупные районы Орехово-Борисово Южное, Бирюлёво Восточное, Чертаново Южное и другие, традиционно причисляемые к «спальным», соседствуют с промышленными районами.

В настоящий момент в округе работают 186 предприятий и организаций научно-промышленного комплекса, 16,5 тысяч малых и средних предприятий, на которых трудятся в общей сложности около 293 тысяч человек, а также 6116 предприятий потребительского рынка.

По территории Южного округа идут четыре линии метро - Замоскворецкая, Серпуховско-Тимирязевская, Люблинско-Дмитровская и Каховская.

В Южном округе расположены 105 лечебно-профилактических учреждений, в том числе 73 - окружного, 15 - городского, 17 – федерального подчинения. В сфере здравоохранения занято более 19 тысяч медицинских работников.

В округе расположено 555 учреждений образования, в которых обучаются свыше 99 тысяч детей; более 200 учреждений культуры (театры, музеи, киноконцертные залы, библиотеки, выставочные залы, дворцы и дома культуры, студии) окружного, городского и федерального уровня. Почти половина из них - 55 библиотек, 10 музыкальных школ, 5 выставочных залов, 3 театра, 2 музея и 14 домов культуры - финансируются из городского бюджета [источник не указан 1904 дня].

На территории округа размещено 1 803 спортивных объектов, в том числе: бассейнов – 11 (6 системы Департамента физической культуры и спорта города Москвы), мини-бассейнов в детских садах - 76, стадионов - 21, спортивных залов - 288, спортивных площадок - 481, 1 горнолыжная база, Московский центр боевых искусств, конноспортивный

комплекс «Битца» и 14 спортивных комплексов. Крытые катки работают в районах: Бирюлёво Западное - «Пингвин» и Зябликово - «Русь», построены и введены в эксплуатацию: бассейн на ул. Медынская, д. 9А (район Бирюлёво Западное), универсальные спортивные залы по адресам: ул. Лебедянская, д. 16 (район Бирюлёво Восточное), Чертановская улица, д. 59 (район Чертаново Южное), Россошанский проезд, д. 4, корп. 4 (район Чертаново Южное), ул. Дорожная, д. 44 (район Чертаново Южное), ул. Елецкая, д. 17 (район Орехово-Борисово Северное), Кавказский б-р, д. 16 (район Царицыно), ул. Донбасская, д. 6 (район Бирюлёво Восточное). На сегодняшний день в округе функционируют 17 учреждений спортивной направленности системы Департамента физической культуры и спорта города Москвы, в которых работают 57 отделений по видам спорта, в которых на бюджетной основе занимаются на разных этапах подготовки 20654 детей и подростков. По итогам 2012 года Южный административный округ занял 2 место в комплексном зачете московских Спартакиад по месту жительства.

Природный комплекс округа включает в себя лесопарки, парки, скверы, бульвары, озелененные территории, долины рек. На территории ЮАО расположено 72 водоёма (в том числе: малых рек, ручьёв - 22; прудов - 50) площадью 222,57 гектаров, что составляет порядка 24 % общей площади водных поверхностей Москвы.

193 природных объекта на территории округа квалифицируются как памятники природы местного значения, например, такие как долина реки Городни, Аршиновский парк, усадьба Загорье, Шмелёвский и Царицынский ручьи с долинами. Царицынский парк занимает площадь свыше 100 гектаров - от района Царицыно до города Видное. Федеральное учреждение культуры «Государственный историко-архитектурный художественный и ландшафтный музей-заповедник „Царицыно“» преобразовано в учреждение культуры города Москвы (с тем же наименованием) и передано в государственную собственность города Москвы на основании распоряжения Правительства Российской Федерации от 25.02.2004 № 260-р.

Южный округ - лидер в Москве и по развитию малого предпринимательства. На 15 500 предприятиях малого бизнеса заняты свыше 245 тысяч человек. В ЮАО в последние годы уделяется большое внимание развитию научно-технического потенциала институтов и предприятий, многие из которых являются флагманами в своих отраслях. Разработки наших ученых, а также проекты малых инновационных предприятий - технопарк МИФИ, НПО «Итэлма», ООО «НТЦ ЕВРААС», ООО «ОРТЕЗ», ООО ПФ «Логос» - стали визитной карточкой Южного округа не только в России, но и за рубежом. В округе ведется грандиозный эксперимент по реорганизации промзон. Убыточные предприятия уступают место наукоёмким и высокотехнологичным компактным производствам, которые в будущем

станут ядром столичной промышленности. На высвобождаемых территориях строится жилье и социально значимые объекты. Развитие экономических и культурных связей, обмен опытом работы учреждений образования, здравоохранения и социальной сферы - важные составляющие программы регионального сотрудничества и международных связей Южного округа.

Общее состояние экологии ЮАО

Южный административный округ – именно тот случай, когда уровень экологического загрязнения достаточно сильно отличается от района к району. В целом по округу показатели говорят не в пользу выбора его для постоянного проживания. Высокая плотность населения (на 20% выше, чем в среднем по Москве) – этот фактор определяет уровень бытовых загрязнений и уровень цен на новостройки и вторичное жилье в ЮАО. Главным образом, это относится к таким районам, как Северное Чертаново, Зябликово и Орехово-Зуево.

Экологическая ситуация в ЮАО находится под влиянием крупных промышленных зон (ЗИЛ, нефтеперерабатывающий завод и др.) и автомобильных магистралей (Варшавское шоссе и др.). По качеству окружающей среды к экологически неблагоприятным относятся районы Братеево, Бирюлёво Западное, Симоновский и Москворечье-Сабурово; относительно комфортны районы Чертаново и Царицыно.

Кроме того, нужно учитывать, что основной вектор развития Южного округа, как и Юго-Восточного округа, изначально был направлен в сторону создания индустриальной инфраструктуры - порядка 22% площади ЮАО занимают промышленные зоны. На территории округа работает свыше ста промышленных предприятий, которые дают 18% экологически вредных выбросов по Москве. Однако, следует признать, что существенная часть этих предприятий функционируют неэффективно и много полезных промышленных площадей не задействованы.

Неблагоприятная экологическая ситуация также складывается в районах, прилегающих к крупнейшим магистралям, которые, как правило, перегружены интенсивным транспортным потоком – это Варшавское, Каширское шоссе, улица Липецкая. Так называемые земли транспортного назначения – территории транспортной инфраструктуры, гаражи, парковки – охватывают порядка 17% площади округа.

Южный административный округ при всех перечисленных негативных составляющих все же является достаточно озелененной территорией, практически 20% его покрыты естественными природными ландшафтами и дополнительными насаждениями. Районы, расположенные вблизи таких зон, являются своеобразными оазисами, полностью благоприятными для проживания зонами.

Зеленые районы ЮАО

Основными «зелеными зонами» являются Бирюлевский лесопарк и Анинский лесопарк, расположенные на территории района Восточное Бирюлево, а также Корнеевские пруды – обширная лесопарковая зона на территории Царицыно. Там же находится и одноименный зеленый музей-заповедник Царицынский парк, где москвичи любят проводить выходные дни.

Таким образом, промышленная нагрузка не делает новостройки всего Южного округа совершенно непригодными для жилья. **Наиболее привлекательными с экологической точки зрения районами для проживания являются Орехово-Борисово Северное, и, конечно же, Царицыно.** В этих районах отсутствуют промышленные зоны, а атмосфера самоочищается благодаря обширным лесопарковым массивам, расположенным поблизости.

Ниже приведена таблица, отражающая общего экологического состояния каждого из административных округов Москвы.

Таблица 6.7. Экологическое состояние округов Москвы.

Административный округ	Экологическая обстановка
ЦАО	Неблагоприятная
ЮЗАО	Благоприятная
ЗАО	Относительно благоприятная
СЗАО	Благоприятная
САО	Относительно неблагоприятная
СВАО	Относительно неблагоприятная
ВАО	Относительно неблагоприятная
ЮАО	Неблагоприятная
ЮВАО	Неблагоприятная

Таблица 6.8. Характеристика ЮАО города Москвы.

Показатель	Единица измерения	Значение
Территория округа	тыс. га	13,17729
Численность населения	Чел.	1 774 351
Количество детских садов	Ед.	206
Количество школ	Ед.	555
Количество промышленных предприятий	Ед.	246
Линии метро проходящие по территории округа	Замоскворецкая, Серпуховско-Тимирязевская Люблинско-Дмитровская, Каховская, Калужско-Рижская, Бутовская	

Источник: информация с официального сайта (<https://uao.mos.ru/>)

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

Других факторов и характеристик, относящихся к Объекту оценки и существенно влияющих на его стоимость, не выявлено.

6.4 Фотографии Объекта оценки



Рисунок 6.5 Прилегающая территория



Рисунок 6.6 Внешний вид здания



Рисунок 6.7 Прилегающая территория

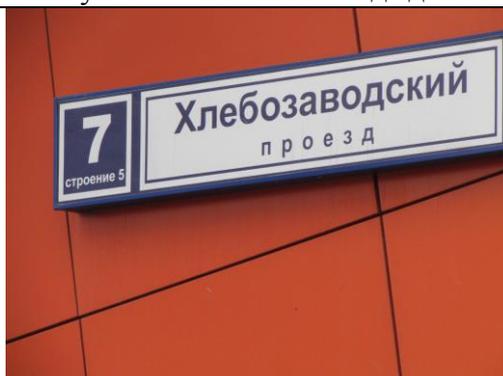


Рисунок 6.8 Адресный указатель



Рисунок 6.9 Входная часть в здание



Рисунок 6.10 Входная часть в здание



Рисунок 6.11 Состояние помещений



Рисунок 6.12 Состояние помещений



Рисунок 6.13 Состояние помещений



Рисунок 6.14 Состояние помещений



Рисунок 6.15 Состояние помещений



Рисунок 6.16 Состояние помещений



Рисунок 6.17 Состояние помещений



Рисунок 6.18 Состояние помещений

7. Сведения об износе и устаревании Объекта оценки

7.1 Общие положения

Под физическим износом строения (здания) следует понимать потерю его стоимости за счет естественных процессов старения при эксплуатации, разложения (ветхости), сухого гниения, коррозии или конструктивных дефектов, а также механических повреждений элементов строения, т.е. снижение физико-механических характеристик объекта – ухудшения, способного отразиться на долговечности, надежности, удобстве, затратах эксплуатации и на эстетических характеристиках объекта.

Объектом Оценки является объект недвижимости, представляющий собой нежилое помещение общей площадью 796,2 кв. м, расположенное по адресу: г.Москва, пр. Хлебозаводский, д.7, стр.5, являющийся материальным объектом и обладающий физическими свойствами, подвергающийся износу и устареваниям. Описание объекта оценки представлено ранее в разделе 6.2 «Количественные и качественные характеристики Объекта оценки».

Рисунок 7.1. Факторы обесценения Объекта оценки.



Устаревание – утрата стоимости в силу сокращения полезности имущества, вызванного его обветшанием, изменениями технологии, изменениями в поведении и вкусах людей или изменениями состояния окружающей среды.

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

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

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

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

где

AD - накопленный износ, %;

D - физический износ, %;

FO - функциональное устаревание, %;

EO - экономическое устаревание, %.

Сведения об износе и устареваниях недвижимого имущества.

Накопленный износ – это уменьшение восстановительной или заменяющей стоимости улучшений, которое может происходить в результате их физического разрушения, функционального и внешнего (экономического) устаревания, или комбинации этих источников.

Физический износ (deterioration) – это потеря стоимости улучшений в результате их эксплуатации и под воздействием природных сил.

Физический износ является результатом процесса эксплуатации, разложения (ветхости), сухого гниения, трещин, ржавчины или конструкционных дефектов здания.

Различают устранимый и неустрашимый физический износ.

Устранимым считается такой износ, издержки, на устранение которого целесообразны, то есть издержки меньше вклада в рыночную стоимость объекта из-за устранения износа.

Функциональное устаревание (functional obsolescence) – потеря объектом стоимости вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инноваций или смены рыночных стандартов.

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

Экономическое (внешнее) устаревание (external obsolescence) – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому объекту.

Этот вид устаревания присущ улучшениям в силу их фиксированного положения и в отличие от физического износа и функционального устаревания в самом объекте не проявляется. Он связан с неблагоприятным изменением внешнего экономического окружения объекта (старение окружения). Поэтому экономическое устаревание

рассматривается по отношению к объекту в целом и относится как к земельному участку, так и к улучшениям в определенных пропорциях.

7.1.1 Расчет величины физического износа улучшений (строения)

Методика расчета физического износа является важнейшим фактором влияния на результат оценки стоимости недвижимости. Особое значение выбор метода приобретает в условиях невозможности применения методик доходного и сравнительного подходов. Применение затратного подхода требует точности расчетов, поскольку даже небольшая неточность в определении износа значительно влияет на результаты расчета.

Вопрос оценки физического износа здания, достаточно подробно изучен, в общем виде можно выделить пять основных методов, которые наиболее часто используются в процессе мониторинга технического состояния здания.

- 1) метод компенсации затрат;
- 2) метод хронологического возраста;
- 3) метод эффективного возраста;
- 4) экспертный метод;
- 5) метод разбивки.

При использовании метода срока жизни используют следующие понятия.

Срок физической жизни (Т_{фж}) – период эксплуатации здания, в течение которого состояние несущих конструктивных элементов здания соответствует определенным критериям (конструктивная надежность, физическая долговечность и т.п.).

Срок физической жизни объекта закладывается при строительстве и зависит от группы капитальности здания. Физическая жизнь заканчивается, когда объект сносится.

Срок экономической жизни (Т_{эж}) – период эксплуатации, в течение которого объект приносит доход. В этот период проводимые улучшения вносят вклад в стоимость объекта.

Оставшийся срок экономической жизни (Т_{осэж}) – период эксплуатации от даты проведения оценки до окончания его экономической жизни.

Хронологический возраст (Т_{хв}) – период времени, прошедший с даты ввода объекта в эксплуатацию до даты проведения оценки.

Эффективный возраст (Т_{эв}) – это возраст, показываемый состоянием и полезностью строения.

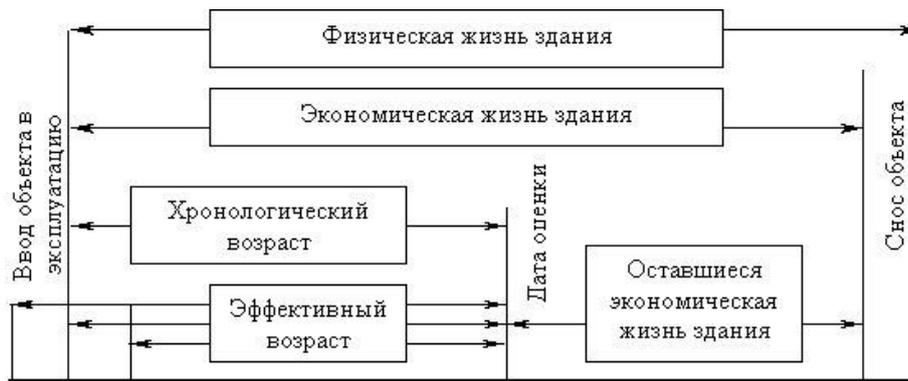
Эффективный возраст устанавливается на основе визуального осмотра и базируется на опыте и суждениях эксперта.

В зависимости от особенностей эксплуатации здания эффективный возраст может отличаться от хронологического возраста в большую или меньшую сторону. В случае нормальной (типичной) эксплуатации здания эффективный возраст, как правило, равен хронологическому.

Нормативный срок службы (Тнорм) – нормативно установленная минимальная продолжительность эффективной эксплуатации здания и его элементов при соблюдении правил и сроков технического обслуживания и ремонта.

На рис. приведена графическая интерпретация этих понятия.

Рисунок 7.2. Периоды жизни здания и характеризующие их оценочные показатели.



Оценка физического износа улучшений с учетом степени повреждения (разрушения) должна проводиться в соответствии со следующими основными документами:

- 1) СП 13-102-2003. Свод правил по проектированию и строительству. Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений. Дата введения: 21.08.2003г.;
- 2) Методика определения физического износа гражданских зданий, утвержденная приказом Министерства коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 года № 404;
- 3) ВСН 53-86 (р). Правила оценки физического износа жилых зданий. Ведомственные строительные нормы. Дата введения: 01.07.1987;
- 4) Порядок проведения обследования технического состояния объектов, пострадавших в результате чрезвычайных ситуаций, утвержденный приказом Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 2 августа 2002 года № 167;
- 5) Методика определения аварийности строений, утвержденная распоряжением правительства Москвы от 17 декабря 1997 года № 1374-РП;
- 6) ВСН 57-88 (р). Положение по техническому обследованию жилых зданий: утверждено приказом Государственного комитета по архитектуре и градостроительству при

- Госстрое СССР от 6 июля 1988 года № 191. М.: Стройиздат, 1991. Дата введения: 01.07.1989;
- 7) РТМ 1652-9-89. Руководство по инженерно-техническому обследованию, оценке качества и надежности строительных конструкций зданий и сооружений. М.: Проектнииспецхиммаш, 1989. Дата введения: 19.10.1989г.
 - 8) Инструкция о порядке производства судебных строительно-технических экспертиз. М., 1987г.
 - 9) Постановление Правительства Российской Федерации от 4 сентября 2003 года № 552 «Об утверждении Положения о порядке признания жилых домов (жилых помещений) не пригодными для проживания».

Физический износ относится только к материальному активу (улучшению). Последовательно разберём каждый из методов.

Метод компенсации затрат – ориентирован на стоимостную оценку физического износа, то есть величина физического износа определяется, как величина затрат на его устранение (компенсацию). Очевидный плюс метода, стоимостная характеристика, то есть мы наглядно видим, сколько здание потеряло в первоначальной стоимости из-за наличия физического износа. С другой стороны, минусов больше явно больше:

- 1) Требуется значительной детализации при обследовании, то есть рассматривается каждый конструктивный элемент здания в отдельности;
- 2) Учитывая техническую и конструктивную сложность конечного продукта строительства, значительно увеличивается трудоёмкость процесса оценки физического износа, так как необходимо отдельно искать стоимость работ по устранению дефектов.

То есть данный метод подходит для зданий небольшого строительного объёма, которые имеют простые технические и конструктивные решения.

Метод хронологического возраста:

$$I_{\text{физ}} = \frac{T_{\text{хв}}}{T_{\text{эж}}} \times 100\% , \text{ где}$$

$I_{\text{физ}}$ – физический износ, %

$T_{\text{хв}}$ – хронологический возраст, лет;

$T_{\text{эж}}$ – срок экономической жизни, лет.

Очевидный плюс метода – низкая трудоёмкость процесса оценки физического износа, достаточно знать два параметра: фактический и плановый срок эксплуатации здания, что не представляет никакой сложности. Источник информации – технические документы по эксплуатации недвижимости. Но минусов опять больше:

- 1) Данный метод не учитывает, что могли проводиться работы по восстановлению и увеличения эксплуатационного ресурса здания (капитальный ремонт или реконструкция);
- 2) Для зданий, в которых осуществлялась реконструкция, возможна ситуация, когда физический износ составит более 80-100 процентов, это очевидно вытекает из первого недостатка;
- 3) Данный метод не учитывает условия эксплуатации, очевидно, что там, где эксплуатация была более интенсивной и деятельность человека более масштабной, физический износ будет больше;

Сопоставляя достоинства и недостатки, можно сделать вывод о приемлемости метода для зданий с небольшим сроком хронологической жизни, поскольку точность расчетов уменьшается с увеличением срока жизни объекта.

Метод эффективного возраста:

$$I_{\text{физ}} = \frac{T_{\text{ЭВ}}}{T_{\text{СС}}} \times 100\% = \frac{T_{\text{СС}} - T_{\text{ОСТ}}}{T_{\text{СС}}} \times 100\% = \left(1 - \frac{T_{\text{ОСТ}}}{T_{\text{СС}}}\right) \times 100\%, \text{ где}$$

$I_{\text{физ}}$ – физический износ, %

$T_{\text{Эф}}$ – эффективный возраст здания, величина возраста, которому соответствует здания исходя из технического обследования и мониторинга технического состояния здания, лет;

$T_{\text{СС}}$ – нормативный (плановый) срок эксплуатации, лет.

$T_{\text{ОСТ}}$ – количество лет, оставшихся до конца эксплуатации здания (остаточный срок эксплуатации), лет.

В соответствии с классификационной таблицей распределения зданий по группам капитальности², в зависимости от материала фундамента, стен и перекрытий, а также на основании технического паспорта, предоставленного Заказчиком, данное здание относится ко II группе капитальности (плановый срок эксплуатации 150 лет).

Плюсы данного метода:

- 1) Простота, нахождение нормативного срока службы здания производится с помощью нормативных документов;
- 2) Низкая трудоёмкость, метод не требует выезда эксперта на объект оценки;

Минусы:

- 1) Минус один, но он настолько весомый, что обесценивает практическое использование данного метода – расчёт остаточного срока службы здания не имеет никаких объективных критериев, то есть установить путём инструментального обследования

² Источник информации, сайт: <http://gp33.ru/normativnye-i-fakticheskie-sroki-ekspluatacii-zdaniij/>

(что дорого и долго) остаточный срок службы здания возможно, но с учётом плановых работ по восстановлению эксплуатационного ресурса (капитальный ремонт, реконструкция) достоверно спрогнозировать остаточный срок эксплуатации в принципе невозможно.

При расчете физического износа методом эффективного возраста присутствует значительный элемент субъективизма в определении эффективного возраста ($T_{эф}$) и нормативного срока жизни ($T_{сн}$).

Экспертный метод:

Оценка физического износа осуществляется на основании положений ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий» и «Методика определения физического износа гражданских зданий» №404 от 27 октября 1970г. Величина износа определяется, согласно методу нормативного срока службы, каждого конструктивного элемента. Именно данным методом пользуются работники БТИ при составлении технических паспортов на здания.

Формула, приведённая в данном документе имеет следующий вид:

$$I_{физ} = \sum_{i=1}^n (I_i \times УВ_i) \times 100\%, \text{ где}$$

где I_i - величина физического износа i – того элемента в здании, определенная по нормативному документу, в долях;

$УВ_i$ - удельный вес i – того элемента в здании, в долях;

i - номер элемента.

Физический износ определяется визуально экспертом, с использованием инструментов контроля, если требуется Плюсы данного метода:

- 1) Есть подробная методика определения физического износа (ВСН 53-86(р)), отсюда величина физического износа определяется достаточно объективно;
- 2) Данный метод ориентирован на дефекты конструктивных элементов, что повышает его прикладную ценность.

Минусы:

- 1) Согласно ВСН 53-86(р), метод допускает погрешность в размере плюс (минус) пять процентов;
- 2) Увеличивается трудоёмкость и сложность расчёта в случае, если здание относительно новое или при строительстве использовались новые конструктивные решения, не характерные для 80-х годов прошлого века

Тем не менее, Оценщик считает данный метод, наиболее целесообразным и оптимальным по соотношению: объективность/трудоёмкость. Также в рамках данного метода необходимо использовать Методику определения физического износа гражданских

зданий, утвержденная приказом Министерства коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 года № 404.

Метод разбивки: Предполагает определение физического износа здания по отдельным группам - возможность устранения физического износа и экономической целесообразности устранения.

Данный метод классифицирует физический износ на следующие категории:

- исправимый физический износ;
- неисправимый физический износ короткоживущих элементов (которые предполагают неоднократную замену в процессе технической эксплуатации здания);
- неисправимый физический износ долгоживущих элементов (которые отвечают прежде всего за несущую способность здания, и могут быть восстановлены путём проведения капитального ремонта или реконструкции всего здания).

Данный метод предполагает использование в совокупности нескольких методов: компенсации затрат и экспертного. Далее по отдельным группам находится общее значение физического износа.

Плюсы:

- 1) Наиболее детальный метод оценки физического износа;
- 2) Определяет, как натуральный, так и стоимостной физический износ.

Минусы:

- 1) Очевидно – самый трудоёмкий метод;
- 2) Требуется много детальной и достоверной информации об обследуемом объекте, также подробную информацию о составе и времени проведения ремонтных работ (реконструкции), что часто затруднительно для зданий постройки прошлого века;
- 3) Учитывая, что метод использует другие методы, ему свойственны недостатки используемых методов.

Обоснование выбора метода определения физического износа улучшения (здания)

В данном отчете оценка физического износа проводилась с применением нескольких методов:

- 1) Метод хронологического возраста (на основании нормативного срока службы здания и фактического срока его эксплуатации).

$$I_{\text{физ}} = \frac{T_{\text{хв}}}{T_{\text{эж}}} \times 100\% , \text{ где}$$

$I_{\text{физ}}$ – физический износ, %

$T_{\text{хв}}$ – хронологический возраст, лет;

$T_{эж}$ – срок экономической жизни, лет.

Год постройки здания – 1995г. Хронологический возраст – 2019г. – 1995г. = 24 года. Нормативный усредненный срок службы для особо капитальных зданий с каменными стенами из штучных камней составляет 150 лет. Физический износ здания на основе метода нормативного срока службы определяется из соотношения:

$$I_{\text{физ}} = \frac{T_{XB}}{T_{эж}} \times 100\% = \frac{24 \text{ года}}{150 \text{ лет}} \times 100\% = 16\%$$

Таблица 7.1. Классификация общественных зданий по капитальности.

Группа зданий	Вид зданий, материалы фундаментов, стен, перекрытий	Срок службы здания, лет
I	Здания каркасные, с железобетонным или металлическим каркасом, с заполнением каркаса каменными материалами	175
II	Здания особо капитальные, с каменными стенами из штучных камней или крупных блоков; колонны и столбы — железобетонные или кирпичные; перекрытия — железобетонные или каменные своды по металлическим балкам	150
III	Здания с каменными стенами из штучных камней или крупных блоков; колонны и столбы — железобетонные или кирпичные; перекрытия — железобетонные или каменные своды по металлическим балкам	125
IV	Здания со стенами облегченной (каменной) кладки; колонны и столбы — железобетонные; перекрытия — деревянные	100
V	Здания со стенами облегченной кладки; колонны и столбы — кирпичные или деревянные; перекрытия — деревянные	80
VI	Здания деревянные; стены — бревенчатые или брусчатые	50
VII	Здания деревянные каркасные, щитовые	25
VIII	Облегченные здания	15
IX	Палатки, павильоны, ларьки и другие облегченные здания торговли	10

Источники: <http://gp33.ru/normativnye-i-fakticheskie-sroki-ekspluatacii-zdaniij/>

Таблица 7.2. Расчет физического износа.

Год постройки:	1995
Группа капитальности здания	II
Нормативный срок службы здания, лет.	150
Фактический срок эксплуатации здания, лет	24
Физический износ по хронологическому методу, %	16,0%

Таким образом, физический износ по методу хронологического возраста у Объекта оценки составит 16,0%.

- 2) Экспертный метод (на основании обследования конструктивных элементов здания, согласно ведомственных строительных норм ВСН 53-86(р), ВСН 58-88 (р) и/или

методики определения физического износа гражданских зданий №404 от 27 октября 1970г.).

Встроенные нежилые помещения в здании, подлежащее оценке, на момент определения стоимости эксплуатируются, находятся в хорошем состоянии, ремонт не требуется. Учитывая год постройки здания, при определении физического износа наиболее корректно руководствоваться «Методикой определения физического износа гражданских зданий», утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. № 404.

$$И_{\text{физ}} = \sum^i_1 (И_i \times УВ_i) \times 100\%, \text{ где}$$

где $И_i$ - величина физического износа i – того элемента в здании, определенная по нормативному документу, в долях;

$УВ_i$ - удельный вес i – того элемента в здании, в долях;

i - номер элемента.

Удельный вес конструктивных элементов установлен на уровне удельных весов конструктивных элементов аналогичного объекта (Сборник укрупненных показателей стоимости строительства (УПСС)).

Величина износа определяется экспертным методом, согласно материалам фотофиксации. Поскольку, в течение срока жизни здания, в котором расположены оцениваемые площади, в нем производились текущие ремонты для поддержания здания в рабочем состоянии, то в настоящем Отчете величина физического износа объекта оценки принималась на основе сравнения признаков физического износа, выявленных в результате визуального обследования объекта, с его значением, согласно шкалы экспертных оценок, приведенными в нижеследующей таблице 7.4.

Согласно методике, представленной выше, был рассчитан физический износ объекта, представленного к оценке. Расчет представлен в таблице ниже.

Таблица 7.3. Определение физического износа и технического состояния объекта недвижимости экспертным методом.

Наименование конструктивного элемента	Удельный вес*	Характеристика материалов конструктивного элемента здания	Выявленные дефекты конструктивного элемента	Физический износ конструктивного элемента	
				По результатам осмотра объекта	Средневзвешенный физический износ
	1	2	3	4	1*4/100%
Фундаменты (подземная часть)	5,02%	Ленточный, железобетонный	В хорошем состоянии, ремонта не требуют	20,00%	1,00%
Каркас	0,00%	Отсутствуют	-	0,00%	0,00%
Стены наружные	21,98%	Кирпичные	В хорошем состоянии, ремонта не требуют	20,00%	4,40%
Стены внутренние, перегородки, сантехкабины	5,99%	Кирпичные, ГКЛ, система перегородок из стекла	В хорошем состоянии, ремонта не требуют	20,00%	1,20%
Перекрытия и покрытие	8,99%	Железобетонные плиты	В хорошем состоянии, ремонта не требуют	20,00%	1,80%
Кровля	5,02%	Плоская, совмещенная, мягкая	В хорошем состоянии, ремонта не требуют	20,00%	1,00%
Лестницы, балконы, лоджии	0,00%	Железобетонные	-	0,00%	0,00%
Проемы	10,00%	Пластиковые, двойной стеклопакет, белый цвет	В хорошем состоянии, ремонта не требуют	20,00%	2,00%
Полы	10,00%	Керамическая плитка, ковролин	В хорошем состоянии, ремонта не требуют	20,00%	2,00%
Внутренняя отделка	11,99%	Потолок подвесной типа «Армстронг», обои под окраску, облицовка плиткой	В хорошем состоянии, ремонта не требуют	20,00%	2,40%
Прочие конструкции	5,02%	Пожарная сигнализация	В хорошем состоянии, ремонта не требуют	20,00%	1,00%
Особостроительные работы, лифты	3,00%	Отсутствуют	В хорошем состоянии, ремонта не требуют	20,00%	0,60%
Отопление, вентиляция и кондиционирование	3,44%	Осуществляется от встроенного ИТП. Вентиляция естественная	В хорошем состоянии, ремонта не требуют	20,00%	0,69%
Водоснабжение и канализация	3,56%	Водоснабжение и водоотведение (АО «Мосводоканал»)	В хорошем состоянии, ремонта не требуют	20,00%	0,71%
Электроснабжение и освещение	3,72%	Электроснабжение здания осуществляется от отдельно стоящей ТП по кабельным линиям 0,4 кВ. Категория надежности – II.	В хорошем состоянии, ремонта не требуют	20,00%	0,74%

Наименование конструктивного элемента	Удельный вес*	Характеристика материалов конструктивного элемента здания	Выявленные дефекты конструктивного элемента	Физический износ конструктивного элемента	
				По результатам осмотра объекта	Средневзвешенный физический износ
Слаботочные системы	2,27%	Интернет, телефон	В хорошем состоянии, ремонта не требуют	20,00%	0,45%
Прочие системы и специальное оборудование	0,00%	Отсутствуют	-	0,00%	0,00%
ИТОГО	100,00%				20,0%

Источник: расчеты оценщика ООО «PP Групп».

Таким образом, физический износ по экспертному методу у Объекта оценки составит 20,0%.

В соответствии с «Методикой определения износа гражданский зданий» (источник информации: <http://docs.cntd.ru/document/1200005761>) техническое состояние здания, может быть охарактеризовано как хорошее, что подтверждается также показаниями «Шкалы экспертных оценок».

Таблица 7.4. Определение физического износа и технического состояния объекта недвижимости экспертным методом.

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов	Примерная стоимость ремонта, % от полной стоимости воспроизводства
0 – 20	Хорошее	Отсутствуют повреждения, деформации, следы устранения дефектов	Полы и потолки ровные, горизонтальные, отсутствуют трещины в покрытиях и отделке	0 – 11
21 – 40	Удовлетворительное	Повреждений и деформаций, в том числе искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках	Полы и потолки ровные, на потолках возможны волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшие повреждения, окна и двери открываются с некоторым усилием	12 – 36
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 с отклонением от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставание покрытия пола. Большое количество поврежденных ступеней	39 – 90
61 – 80	Ветхое (аварийное)	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большие искривления горизонтальных линий и местами отклонения 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 количество поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями	93 – 120
81 – 100	Непригодное	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена	–

Источник: Методика определения физического износа гражданских зданий. Утв. Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970г. №404. Вывод: резюмируя полученный физический износ, полученный двумя методами, наиболее достоверным является результат экспертного метода, так как основан на создании дефектной ведомости и определения процентов износа всех конструктивных элементов здания. Экспертный метод является самым точным, но и наиболее трудоемким. Таким образом, физический износ у объекта оценки составит **D = 20,0%**.

7.1.2 Расчет величины функционального устаревания улучшения (строения)

В процессе проектирования и строительства, каждое здание и сооружение наделяется комплексом свойств, учитывающих их функциональное назначение. Эти свойства должны обеспечиваться в течение всего их срока службы при постоянном воздействии различных эксплуатационных нагрузок, техногенных и природно-климатических факторов.

При утрате зданием каких-либо свойств с течением времени, речь может идти о функциональном устаревании.

Функциональное (моральное) устаревание объекта оценки - функция, зависящая и определяемая через соотношение соответствия разных существующих показателей (параметров эксплуатационных качеств) в объекте оценки современным показателям, требованиям, нормам, правилам и т.п.

Функциональное (моральное) устаревание объекта оценки - величина характеризующая степень несоответствия основных параметров эксплуатационных качеств (ПЭК) (эксплуатационно-технических характеристик (ЭТХ)), определяющих условия жизнедеятельности людей, объема и качества предоставляемых услуг современным требованиям. Функциональное устаревание в конечном итоге выражается в денежном эквиваленте (потеря в стоимости объекта недвижимости, вследствие необходимости привлечения дополнительных затрат на устранение, имеющегося функционального

В процессе проектирования и строительства, каждое здание и сооружение наделяется комплексом свойств, учитывающие их функциональное назначение и которые объединяются в интегральное понятие - Параметры Эксплуатационного Качества (ПЭК) здания или сооружения, причем эти свойства должны обеспечиваться в течение всего их срока службы.

Параметры Эксплуатационных Качеств - научно-обоснованные эксплуатационно-технические характеристики конкретного материала, элемента, конструкции, инженерного оборудования, технических систем, среды обитания и т.п., а также их совокупность.

К параметрам эксплуатационных качеств зданий и сооружений относятся:

- *надежность зданий и сооружений* - определяется их безотказностью (безопасностью) в работе; долговечностью, прочностью, устойчивостью, взрывобезопасностью, пожаробезопасностью, огнестойкостью, ремонтпригодностью и другими показателями;
- *комфортность (гигиеничность) среды*, замкнутой ограждающими конструкциями - определяется температурно-влажностным режимом помещений, чистотой воздушной среды, зрительным и звуковым комфортом;

- *функциональная комфортность*, определяется удобством деятельности и пребывания людей в зданиях и сооружениях, с объемно-планировочной гармоничностью структуры и планировки помещений с учетом эргономических требований;
- *эстетичность зданий (сооружений)* - определяется их художественной выразительностью, отделкой и архитектурным решением.

На рис. ниже представлена обобщенная классификация основных видов функционального устаревания.

Рисунок 7.3. Основные виды функционального устаревания³.



Осмотр объекта оценки выявил, что объемно-планировочные и конструктивные решения по объекту оценки являются типовыми и соответствуют современным строительным нормам и правилам для общественных зданий – СП 118.13330.2012 "Общественные здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009."

Таким образом, функциональное устаревание у объекта оценки составит.

$$FO = 0\%.$$

7.1.1 Расчет величины экономического устаревания улучшения (строения)

Экономическое устаревание – обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: местоположения, рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т.п.

Хотя экономическое устаревание в большинстве случаев не устранимо, иногда оно может самоустраниться из-за позитивного изменения окружающей рыночной среды.

Для оценки экономического устаревания могут применяться следующие методы:

- Капитализация компенсационных затрат.
- Капитализация потерь дохода.
- По соотношению уровня загрузки.
- По соотношению уровня заработной платы.

- По соотношению цен на сопоставимую недвижимость.
- По соотношению уровня инвестиционной привлекательности регионов
- Метод сравнения продаж («парные продажи»);
- По аналитическим данным.

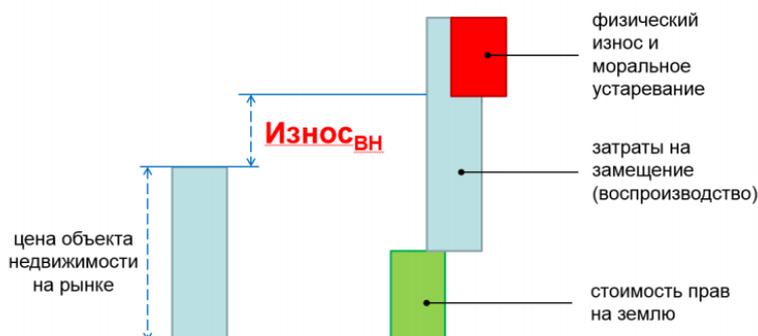
Таблица 7.5. Методологические подходы к определению экономического устаревания.

Наименование метода	Комментарии к методу
Метод сравнительных продаж («парные продажи»)	Применение метода возможно только при оценке активов, для которых существует развитый рынок.
Капитализация компенсационных затрат	Суть метода заключается в следующем: капитализация затрат на восстановление стоимости объекта в состоянии «до» внешнего фактора будет характеризовать величину экономического устаревания.
Капитализация потерь дохода	Метод капитализации потери дохода из-за внешнего воздействия (капитализации потерь в арендной плате) основан на сравнении доходов двух объектов, один из которых подвергается внешнему износу. Капитализация потерь дохода от сравнения этих двух объектов будет характеризовать величину экономического устаревания.
По соотношению уровня загрузки	Недостатки метода <ul style="list-style-type: none"> • у неспециализированной недвижимости отсутствует прямая связь между уровнем загрузки и ценой (стоимостью); • метод не учитывает возможность перепрофилирования; • недогрузка актива может быть вызвана не только влиянием внешней среды (т.е. внешним износом), но и такими факторами, как неадекватное управление, функциональное устаревание актива и т.д.
По соотношению уровня заработной платы	Недостатки метода <ul style="list-style-type: none"> • не учитывает возможность инвестиций из других регионов; • отсутствует прямая связь между уровнем заработной платы и ценой на имущество.
По соотношению цен на сопоставимую недвижимость	Недостатки метода <ul style="list-style-type: none"> • может отсутствовать прямая связь между уровнем цен в сегменте недвижимости, к которому относится объект оценки, и уровнем цен в сегменте, к которому относится «сопоставимая» недвижимость.
По соотношению уровня инвестиционной привлекательности регионов	Недостатки метода <ul style="list-style-type: none"> • отсутствует прямая связь между рейтингом инвестиционной привлекательности и уровнем цен на рынке недвижимости; • рейтинг определяется для достаточно крупной территориальной единицы (региона), рынок недвижимости которой может быть неоднородным.
По аналитическим данным	Субъективный метод. Возможно использование при невозможности использования одного из вышеперечисленных методов. Аналитические данные редко встречаются.

Существенным фактором, влияющим на величину экономического устаревания, является непосредственная близость к природным или искусственным объектам: очистным сооружениям, ресторанам, автозаправочным станциям, железнодорожным станциям, больницам, школам, промышленным предприятиям и пр.

Данные мониторинга, получены в процессе работ по оценке (в соответствии с методиками анализировались стоимостные параметры улучшений и сравнивались со среднерыночными данными в рассматриваемом сегменте рынка).

Рисунок 7.4. Экономическое устаревание для объекта недвижимости.



³ <http://www.gosthelp.ru/text/Ocenkafunkcionalnogomoral.html>

В настоящее время практически не существует способов определения экономического устаревания, безоговорочно принимаемых всем оценочным сообществом.

Все методы основаны на сравнении аналогичных объектов в двух состояниях:

- до изменения внешних условий;
- после изменения внешних условий.

Основные сложности заключаются в определении «точки» нулевого внешнего износа и параметров функционирования объекта в условиях отсутствия внешнего износа.

Проанализировав местоположение Объекта оценки (как с географической точки зрения, так и с экономической) и варианты его использования, Оценщик пришел к выводу, что внешнее устаревание у Объекта оценки отсутствует. Таким образом, внешнее устаревание у оцениваемого объекта составит **0%**.

7.1.2 Расчет потери стоимости Объекта оценки вследствие износа и устаревания

Расчет потери стоимости вследствие физического износа, функционального и экономического устаревания производился по формуле представленной ниже. Результаты расчета представлены в таблице ниже.

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

где

AD - накопленный износ, %;

D - физический износ, %;

FO - функциональное устаревание, %;

EO - экономическое устаревание, %.

Таблица 7.6. Расчет общего накопленного износа.

Наименование показателя	Величина показателя
Физический износ, %	20,0%
Функциональное устаревание, %	0,00%
Экономическое (внешнее) устаревание, %	0,00%
Накопленный износ, %	20,0%

Источник: расчеты оценщика ООО «PP Групп»

8. Анализ рынка Объекта оценки

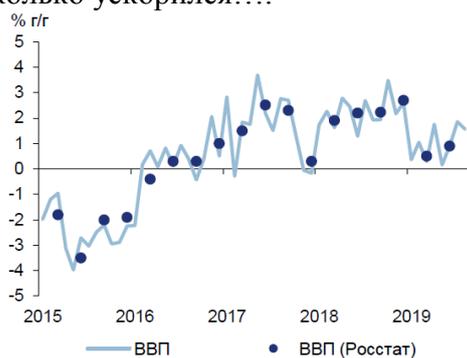
8.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта

8.1.1 Политические и социально-экономические факторы в стране, потенциально влияющие на рынок недвижимости. Август 2019г.⁴

Экономическая активность

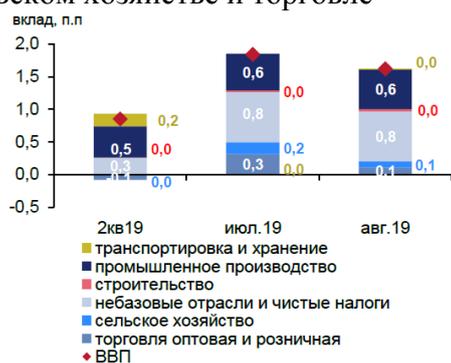
В августе экономический рост продолжил восстановление после слабой динамики в первом полугодии текущего года. По оценке Минэкономразвития, темп роста ВВП в августе составил 1,6 % г/г (1,8 % г/г в июле). Темп роста ВВП за 8 месяцев текущего года оценивается на уровне 1,1 % г/г.

Рисунок 8.1. Рост ВВП в августе несколько ускорился....



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рисунок 8.2. ...на фоне улучшения динамики в сельском хозяйстве и торговле



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Как и в июле, положительный вклад в рост экономики в августе внесло промышленное производство (0,6 п.п.) и сельское хозяйство (0,1 п.п.). Темпы роста добычи полезных ископаемых (3,1 % г/г) и обрабатывающих отраслей (2,7 % г/г) сохранились приблизительно на уровне предыдущего месяца, в сфере энергетики и водоснабжения наблюдалось улучшение годовой динамики. Замедление сельского хозяйства до 2,8 % г/г в августе (после 5,9 % г/г в июле) носило «технический характер» и произошло в силу более раннего начала уборочной кампании в текущем году по сравнению с предыдущим годом (подробнее см. врезку «О ситуации в сельском хозяйстве»).

Вместе с тем неторгуемые «базовые» отрасли (торговля, строительство, транспорт) в августе по-прежнему демонстрировали слабую динамику. Рост оборота розничной торговли в августе замедлился до 0,8 % г/г после 1,1 % г/г на фоне ухудшения динамики как в продовольственном, так и в непродовольственном сегменте. Темпы роста

⁴ <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/5078fa90-7100-4820-85cb-154fd7f1b35d/190918.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=5078fa90-7100-4820-85cb-154fd7f1b35d>

объема строительных работ сохраняются вблизи нуля (0,3 % г/г в августе). Грузооборот транспорта второй месяц подряд демонстрирует отрицательную годовую динамику (-0,7 % г/г).

Рисунок 8.3. В августе наблюдалось замедление роста оборота розничной торговли



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рисунок 8.4. Объёмы строительных работ продолжают стагнировать



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рынок труда и доходы

Уровень безработицы с исключением сезонности в августе вновь обновил исторический минимум и составил 4,5 % SA от рабочей силы. Численность безработных с исключением сезонности в августе снизилась на 35,0 тыс. человек, или -1,0 % м/м SA. Численность занятого населения с исключением сезонного фактора в августе снизилась на 186,9 тыс. человек (или -0,3 % м/м SA). В результате совокупная численность рабочей силы с исключением сезонного фактора снизилась на 221,9 тыс. человек (или -0,3 % м/м SA). В годовом выражении численность рабочей силы ускорила снижение до -1,5 % г/г (июль -0,9 % г/г, июнь -1,0 % г/г). За скользящий год численность рабочей силы сократилась на 1,1 млн. человек.

Рост номинальной заработной платы в августе оценивается Росстатом на уровне 7,4 % г/г, реальной – 3,0 % г/г. В июле 2019 г. рост среднемесячной заработной платы, согласно отчетным данным, составил 7,7 % г/г в номинальном выражении, в реальном – 3,0 % г/г (ниже оценки Росстата на 0,5 п.п.). По оценке Минэкономразвития России, в социальном секторе рост реальной заработной платы в июле ускорился до 4,5 % г/г с 4,1 % г/г в июне, во внебюджетном секторе – соответственно до 4,9 % г/г с 2,5 % г/г.

Рисунок 8.5. Безработица пятый месяц подряд сохраняется на рекордно низком уровне



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рисунок 8.6. Рост реальной заработной платы в июле продолжил ускоряться



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.
Август 2019 г. – оценка Росстата

Росстат скорректировал динамику реальной заработной платы в июне 2019 г. в сторону увеличения на 0,6 п.п., в результате рост составил 2,9 % г/г (1,6 % г/г в мае). В связи с этим значение показателя за 2кв19 было также скорректировано вверх – на 0,3 п.п. до 2,6 % г/г (в 1кв19 — 1,3 % г/г). Рост реальных заработных плат в социальном секторе, по оценке Минэкономразвития России, в июне сохранился на уровне мая – 4,1 % г/г. Во внебюджетном секторе рост замедлился до 2,5 % г/г после 3,2 % г/г месяцем ранее. По оценке Росстата, в июле рост реальных заработных плат ускорился до 3,5 % г/г.

Таблица 8.1. Показатели деловой активности.

в % к соотв. периоду предыдущего года	авг.19	июл.19	2кв19	июн.19	май.19	1кв19	2018	2017
ВВП	1,6*	1,8*	0,9	1,0*	0,3*	0,5	2,3	1,6
Сельское хозяйство	2,8	5,9	1,2	1,1	1,0	1,1	-0,6	2,9
Строительство	0,3	0,2	0,1	0,1	0,2	0,2	5,3	-1,2
Розничная торговля	0,8	1,1	1,6	1,6	1,5	1,9	2,8	1,3
Грузооборот транспорта	-0,7	-1,1	1,3	0,4	0,9	2,2	2,9	5,6
Промышленное производство	2,9	2,8	3,0	3,3	0,9	2,1	2,9	2,1
<i>Добыча полезных ископаемых</i>	3,1	3,0	3,3	2,3	2,8	4,7	4,1	2,1
добыча угля	-1,0	-1,5	-0,1	-0,9	0,2	3,1	4,2	3,7
добыча сырой нефти и природного газа	2,2	0,9	3,1	2,3	2,8	4,5	2,8	0,4
добыча металлических руд	3,5	1,9	5,3	3,3	6,2	10,9	4,6	3,5
добыча прочих полезных ископаемых	2,8	15,5	1,4	1,8	-7,7	-3,5	4,0	15,6
<i>Обрабатывающие производства</i>	2,7	2,8	2,4	3,4	-1,0	1,3	2,6	2,5
пищевая промышленность	0,9	3,7	0,7	-1,9	-1,2	4,0	4,4	1,5
легкая промышленность	-2,3	0,1	-4,6	-6,2	-6,8	-2,6	2,3	5,4
деревообработка	1,5	-0,1	3,1	0,9	1,2	7,3	11,7	3,9
производство кокса и нефтепродуктов	3,3	-0,5	-1,6	-4,8	-4,3	2,0	1,8	1,1
химический комплекс	7,0	5,0	5,1	3,1	-0,9	3,3	3,3	5,8
производство прочей неметаллической минеральной продукции	0,0	3,3	5,8	1,7	5,4	8,4	4,4	11,2
металлургия	1,7	1,2	3,9	13,4	-0,8	2,6	1,6	0,8
машиностроение	-3,2	1,4	-4,6	-0,9	-9,5	-7,7	1,2	5,6
прочие производства	13,7	9,8	6,7	2,9	5,3	6,9	1,4	-2,3
<i>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</i>	2,1	1,7	1,5	2,5	1,8	-1,5	1,6	-0,4
<i>Водоснабжение, водоотведение, утилизация</i>	4,1	1,6	2,1	-1,8	0,8	0,9	2,0	-2,1

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

* Оценка Минэкономразвития России.

8.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Под сегментацией недвижимого имущества понимают разделение недвижимости на определенные однородные группы.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

- 1) Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты);
- 2) Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны);
- 3) Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ);
- 4) Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых);
- 5) Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др.

Объект оценки – нежилое встроенное помещение, используемое под административные цели и отнесены к сегменту рынка офисной недвижимости класса «В». Земельный участок является застроенным и предназначен для эксплуатации административного здания.

8.2.1 Классификация офисных помещений

В настоящее время в России сформировалась классификация офисов по основным четырем классам: класс «А», класс «В», класс «С», класс «D». В свою очередь класс «В» подразделяется на категорию «В+» и «В-».

Таблица 8.2. Классификация офисных зданий класса А и класса В (по версии международных агентств недвижимости).

Класс А	Класс В+	Класс В-
1. ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ ЗДАНИЯ		
1.1. Центральная система управления зданием		
обязательный	обязательный	рекомендация
1.2. Система отопления, вентиляции, кондиционирования и увлажнения воздуха		
Система отопления, вентиляции, кондиционирования и увлажнения воздуха, позволяющая регулировать температуру в отдельном офисном блоке круглогодично.	Центральная система отопления, вентиляции, кондиционирования и увлажнения воздуха.	Система отопления, вентиляции, кондиционирования.
обязательный	обязательный	обязательный
1.3. Параметры системы отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха		
Способность системы обеспечивать 24-х часовое охлаждение серверных, поддерживать среднюю температуру в офисах в диапазоне 22-23 С0 +/-1С0, осуществлять воздухообмен из расчета 60 м3 в час на 10 м2 арендуемой офисной площади здания		
обязательный	факультативный	рекомендация
1.4. Современная система пожарной безопасности, включающая автоматическую систему обнаружения, оповещения и тушения возгорания.		
обязательный	обязательный	обязательный
1.5. Лифт		
Современные высококачественные скоростные лифты ведущих международных марок.	Современные лифты для зданий высотой более 4 эт.	
обязательный	обязательный	обязательный
Максимальный период ожидания лифта не более 30 секунд		
обязательный	рекомендация	рекомендация -
1.6. Электроснабжение		
Два независимых источника электроснабжения с автоматическим переключением, или наличие дизельного генератора для обеспечения электроэнергией при перебоях с электроснабжением (мощность электроснабжения для арендаторов при одновременной нагрузке на 1 м2 полезной офисной площади должна быть минимум 70 VA), источник бесперебойного питания для аварийного электроснабжения.		
обязательный	факультативный	рекомендация
1.7. Система безопасности		
Современные системы безопасности и контроля доступа в здание: система видеонаблюдения для всех входных групп, по периметру здания и на парковке, система электронных пропусков, круглосуточная охрана здания.	Современные системы безопасности и контроля доступа в здание: система видеонаблюдения для всех входных групп, по периметру здания и на парковке, система электронных пропусков, круглосуточная охрана здания.	Система видеонаблюдения для всех входных групп, круглосуточная охрана здания. Обеспечение контроля доступа в здание.
обязательный	обязательный	обязательный
2. КОНСТРУКТИВНЫЕ ОСОБЕННОСТИ ЗДАНИЯ		
2.1. Высота потолка «в чистоте» – минимум 2,7 м		
обязательный	обязательный	рекомендация
2.2. Планировка		
Открытая эффективная планировка этажа. Конструкция с несущими колоннами. Шаг колонн – не менее 6×6 м.	Открытая эффективная планировка этажа. Конструкция с несущими колоннами. Шаг колонн – не менее 6×6 м.	Открытая эффективная планировка всей или половины арендуемой площади здания.
обязательный	обязательный	рекомендация
Рекомендация: Расстояние от окон до колонн – не менее 4 м для не менее 90% полезной площади.		
2.3. Глубина этажа		
Глубина этажа от окна до окна – не более 20 м. Глубина этажа от окна до «ядра» – не более 10 м, для зданий неправильной формы и зданий с атриумами – не более 12 м.		
обязательный	факультативный	рекомендация
2.4. Коэффициент потерь – не более 12% на этаж. Площади измеряются в соответствии со стандартами ВОМА.		
обязательный	обязательный	рекомендация
2.5. Допустимая нагрузка на межэтажные перекрытия от 400 кг/м2 и более		
обязательный	факультативный	рекомендация
2.6. Отделка площадей общей пользования и фасада		

Класс А	Класс В+	Класс В-
Высококачественные материалы, применяемые при отделке помещений общего пользования и фасада	Качественные материалы, применяемые при отделке помещений общего пользования и фасада	
обязательный	обязательный	обязательный
2.7. Фальшпол		
Здание спроектировано с учетом возможности установки полноценного фальшпола.	Возможность установки фальшпола.	
обязательный	факультативный	рекомендация
2.8. Освещение и расположение окон		
Современное высококачественное остекление, обеспечивающее нормальное естественное освещение.		
обязательный	обязательный	рекомендация
3. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ		
3.1. Местоположение		
Расположение здания, обеспечивающее отсутствие рядом объектов, которые могут оказывать негативное влияние на его имидж (например, функционирующие индустриальные объекты, свалки и прочее)		
обязательный	факультативный	рекомендация
3.2. Транспортная доступность		
Местоположение здания не более чем в 15 минутах ходьбы от ближайшей станции метро или должным образом организованный автобус, курсирующий между зданием и станцией метро, время ожидания которого составляет 5 – 15 мин в утренние и вечерние часы пик.		
обязательный	факультативный	рекомендация
4. ПАРКОВКА		
4.1. Характеристики парковки		
Подземная парковка или крытая многоуровневая наземная парковка. Наличие гостевой парковки.	Организованная охраняемая парковка	
рекомендация	рекомендация	рекомендация
4.2. Соотношение парковочных мест и арендуемой площади		
- внутри Садового кольца - не менее 1 места на 100 м2 арендуемой площади (1/100)		
рекомендация	рекомендация	рекомендация
- между Садовым кольцом и ТТК - не менее чем 1/80; - между ТТК и 10 км до МКАД - не менее чем 1/60; - далее в сторону области - 1/30-1/40 и более		
обязательный	обязательный	рекомендация
5. СОБСТВЕННОСТЬ		
5.1. Здание принадлежит одному владельцу (не распродано отдельными этажами или блоками)		
обязательный	факультативный	рекомендация
6. УПРАВЛЕНИЕ ЗДАНИЕМ И УСЛУГИ ДЛЯ АРЕНДАТОРОВ		
6.1. Управление зданием		
Управление зданием осуществляется профессиональной компанией, управляющей не менее 5 офисными зданиями (не менее 5 000 м2 каждое), или обладающей соответствующим международным опытом.	Наличие управляющей компании.	Организованное управление зданием.
обязательный	обязательный	обязательный
6.2. Телекоммуникационные провайдеры		
Отсутствие эксклюзивного провайдера. Возможность привлечения двух и более независимых провайдеров.		
обязательный	обязательный	рекомендация
6.3. Входная группа		
Эффективно организованная зона ресепшн, соответствующая размерам здания и обеспечивающая удобный доступ. Наличие организованной зоны ожидания.		
обязательный	факультативный	рекомендация
6.4. Инфраструктура		
Профессионально организованной точки питания для сотрудников, соответствующие размерам здания и количеству сотрудников, наличие не менее двух других услуг (банкомат, газетный киоск, химчистка, магазины и т.п.)	Кафетерий для сотрудников и другие услуги в здании (банкомат, газетный киоск, химчистка, магазины и прочее) с учетом инфраструктуры в непосредственной близости к зданию	
7. СЕРТИФИКАЦИЯ		
7.1. Соответствие одному или нескольким международным стандартам оценки экологической эффективности зданий (например, BREEAM или LEED)		
рекомендация	рекомендация	рекомендация

Источник: «Knight Frank»

Кроме «качественных» офисных помещений класса «А» и «В» в России выделяют еще два сегмента офисных помещений.

Здания класса «С». Офисные помещения в административных зданиях с устаревшими инженерными коммуникациями. В Москве это основной объем офисов российского стандарта – разнообразные нежилые помещения в административных зданиях, научно-исследовательских институтах, зданиях заводууправлений (т.е. здания изначально не проектировавшиеся для сдачи в аренду в качестве офисных помещений), построенных более 10 лет назад, приспособленные под офисы (как правило, после ремонта). Для арендаторов имеется небольшая автостоянка, минимальный набор деловых и бытовых служб.

К офисным зданиям и помещениям класса «Д» относят нежилые помещения в жилых и нежилых зданиях, приспособленные для размещения офисов. В Москве это переоборудованные подвальные и полуподвальные помещения, отдельные квартиры в жилых зданиях, переданные в нежилой фонд, офисные помещения при производственно-складских зданиях.

Офисные помещения в административных зданиях, подлежащих ремонту и/или реконструкции. После проведения ремонта и/или реконструкции такие объекты могут быть причислены к классу «С».

8.2.2 Классификация зон престижности в городе Москва

Рынок коммерческой недвижимости Москвы является самым ёмким рынком на территории России, как по суммарной площади участвующих в обороте объектов недвижимости, так и по общим финансовым показателям

Необходимо отметить, что рынок коммерческой недвижимости представлен не только объектами недвижимости, которые в нашей стране традиционно относят к объектам нежилого фонда, но и частью объектов жилого фонда, которые предлагаются на рынке в аренду.

Традиционно недвижимость делится на три основные группы:

- земельные участки;
- жилищный фонд;
- нежилой фонд (различного функционального назначения).

Нежилые здания подразделяются на такие виды:

- коммерческая недвижимость (офисные здания, магазины, финансовые институты,
- рестораны, другие виды розничной торговли;
- промышленная недвижимость (производственные цеха, склады, гаражи и т.д.);
- гостиничные комплексы (мотели, гостиницы различных уровней комфорта);
- виды недвижимости целевого назначения (больницы, детские сады, помещения социально-бытовой сферы и др.).

Каждая из этих групп развивается самостоятельно, имея собственную законодательно-нормативную базу. Первостепенную роль в определении рыночной стоимости нежилой недвижимости играет местоположение объекта.

Территориальное деление Москвы - система территориальных единиц в пределах границ города. Территориальными единицами Москвы являются *административные округа, районы* и *поселения*, имеющие наименования и границы, закреплённые правовыми актами города.

Административный округ - территориальная единица города Москвы, образуемая для административного управления соответствующей территорией. Административный округ включает в себя несколько районов или поселений города Москвы. Границы административного округа не могут пересекать границ районов или поселений.

Район - территориальная единица Москвы, образуемая с учётом исторических, географических, градостроительных особенностей соответствующих территорий, численности населения, социально-экономических характеристик, расположения транспортных коммуникаций, наличия инженерной инфраструктуры и других особенностей территории.

Поселение - территориальная единица Москвы, образуемая на территориях, включённых в состав Москвы в 2012 году в ходе реализации проекта по расширению её территории.

До 1 июля 2012 года в Москве было 125 районов и 10 административных округов. С 1 июля 2012 года, после расширения территории Москвы, были образованы 2 новых административных округа (Новомосковский и Троицкий), а в их составе 21 поселение.

Направления обозначены по линиям метрополитена, имеющим радиально-кольцевой характер. Кольцевая линия на многих участках совпадает с Садовым кольцом, а радиальные линии с основными автомагистралями.

Структура застройки Москвы и особенности радиально-кольцевой транспортной системы предопределяют исторически сложившиеся административные, деловые, промышленные и жилые районы. Удаленность от центра (Кремль) обуславливает деление территории города на две крупные зоны:

Центр (в пределах Садового кольца), который в свою очередь делится на «малый центр» до Бульварного кольца и включает в себя наиболее престижный правительственный и деловой район, и «большой центр» от Бульварного до Садового кольца – вторая престижная зона Москвы.

Вне Центра (третье кольцо - от Садового кольца до Малой окружной железной дороги или до Третьего Транспортного Кольца- это основной деловой район Москвы; четвертое

кольцо – от окружной дороги до МКАД.).

Престижность направлений

Наиболее престижные направления:

Западное (Новый Арбат, Кутузовский проспект, Можайское, Минское направление).

Недостатки: транспортная перегруженность, которая сковывает развитие этой части Москвы.

Юго-Западное (Остоженка, Комсомольский проспект, проспект Вернадского, Большая Якиманка, Ленинский проспект, Киевское шоссе, просп. 60-летия Октября, Профсоюзная ул.)

Северное (Тверская ул., Ленинградский проспект, Ленинградское шоссе; ул. Большая Дмитровка, Долгоруковская, Новослободская, Дмитровское шоссе)

Северо-Западное (Рублевское и Рижское шоссе)

Недостатки: районы Рублевского шоссе и Новой Риги наиболее привлекательны с точки зрения загородной недвижимости, качественных офисных центров в этих районах практически нет. Неразвитость транспортной системы.

Менее престижные направления:

Южное (Большая Ордынка, Люсиновская, Тульская, Варшавское шоссе, Симферопольское шоссе)

Северо-Восточное (Большая Лубянка, Сретенка, проспект Мира, Ярославское шоссе)

Наименее престижные направления:

Восточное (Ульяновская ул., Шоссе Энтузиастов, Горьковское шоссе, Мясницкая ул., проспект Сахарова, Стромынка, Преображенская, Большая Черкизовская, Щелковское шоссе).

Юго-Восточное (Таганская ул., Рязанский проспект, Марксистская ул., Волгоградский проспект).

Как таковое, понятие престижности районов не связано с административным делением города и не закреплено какими-либо правоустанавливающими документами. Согласно Уставу г. Москвы ее территориальными единицами являются районы, административные округа и др. части и территории, которые закреплены правовыми актами.

Однако, не все административные округа и направления можно смело назвать элитными или престижными. Связано это с неоднородностью застройки, включающей такие факторы как плотность населения, инфраструктура, экология, социальный состав населения и др.

Наиболее престижные направления, указанные выше, так или иначе, разбавлены большим количеством промзон, разбросанных по городу. Но меньше всего таких объектов на

западном, юго-западном и северо-западном направлениях. Престижность этим районам и направлениям придают также правительственные трассы и увеличивающееся число элитных жилых застроек.

Месторасположение районов и их близость к основным транспортным магистралям, удаленность от промзон, общая инфраструктура оказывает большое влияние на территориальное зонирование рынка офисной недвижимости.

Офисное районирование Москвы.

Большинство аналитиков рынка недвижимости выделяют различные деловые районы согласно своим представлениям о степени привлекательности тех или иных территорий и наработанному опыту.

Данная классификация разработана на основе анализа рыночной ситуации, интенсивности спроса, активности строительства, арендных ставок на земельные участки, стоимости недвижимости, традиционных и исторических факторов.

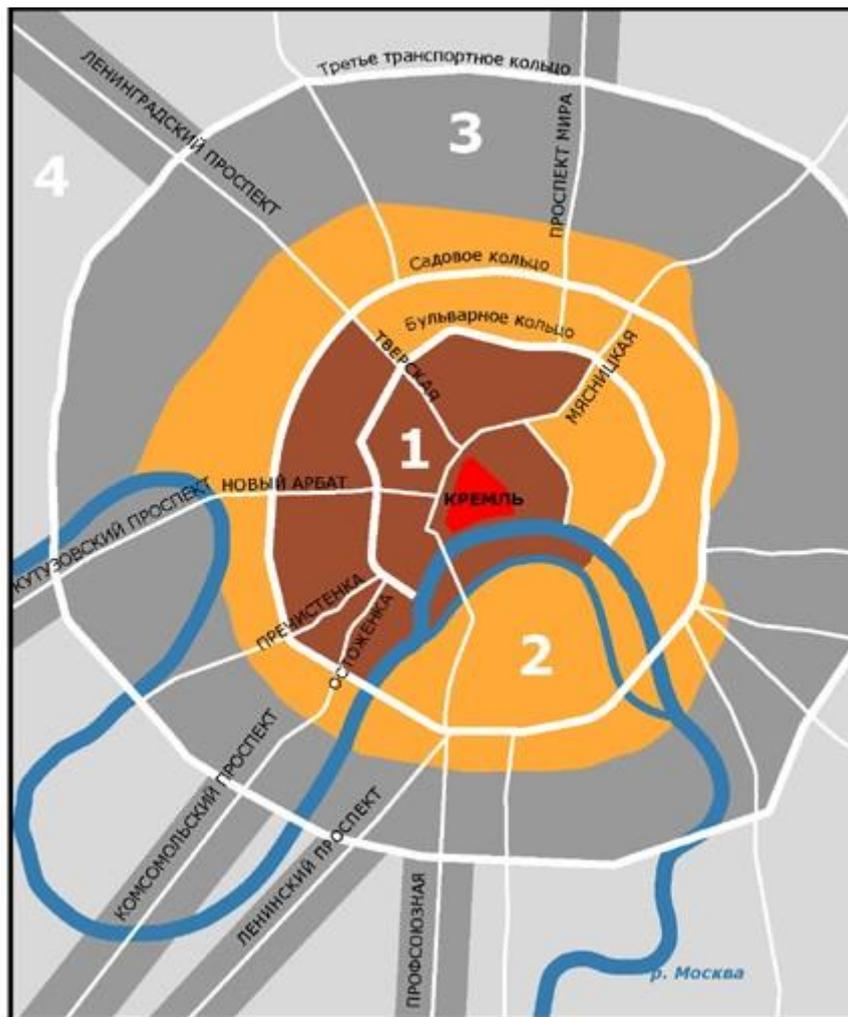
Можно отметить ряд факторов, обуславливающих престижность района:

- ✓ расположение относительно исторического Центра города (историческая и архитектурная ценность, правительственные и деловые районы, развитая городская инфраструктура, отличные видовые характеристики)
- ✓ благоприятная социальная обстановка, низкая криминогенность
- ✓ общая позитивная экологическая ситуация (отсутствие промзон, загазованности, наличие зеленых насаждений)
- ✓ удобное транспортное сообщение (близость к основным транспортным магистралям, подъездные пути, развязки, отсутствие пробок).

Таким образом, учитывая вышеизложенные факторы и смешение промышленных и офисных районов в каждом из административных округов, целесообразней всего выделять три основные зоны с поправкой на престижность направлений:

- ✓ территория в пределах Садового Кольца и прилегающие к нему территории
- ✓ территория от Садового до Третьего Транспортного Кольца
- ✓ территория между Третьим Транспортным Кольцом и МКАДом.

Рисунок 8.7. Карта зонирования.



Источник информации: <http://garfilt.ru/content/view/8.html>

Зона 1

В состав Зоны 1 входят практически все районы внутри Бульварного кольца, на территориях исторической застройки*. Также наиболее престижными в настоящий момент являются следующие районы, расположенные к западу от Бульварного Кольца и ограниченные пределами Садового Кольца:

- ✓ Остоженка-Пречистенка
- ✓ Патриаршие пруды и район между М.Никитской ул. и Новым Арбатом
- ✓ Старый Арбат и близлежащие переулки

Кроме того, среди наиболее престижных районов следует отметить набережные Замоскворечья. Районы внутри Бульварного Кольца, ограниченные улицами Мясницкая и Солянка несколько уступают в престижности всем вышеперечисленным районам и относятся к Зоне 2.

Зона 2

В состав Зоны 2 входят все оставшиеся районы, в основном, в пределах Кольцевой ветки московского метрополитена.

Заказчик: ООО «ОЛЕОНАФТА»

Отчет: №801/1019

Зона 3

В состав Зоны 3 входят районы, расположенные внутри Третьего Транспортного Кольца, а также районы, прилегающие к основным транспортным магистралям города: Кутузовскому, Ленинградскому, Ленинскому, Комсомольскому проспектам, проспекту Мира и проспекту Вернадского, а также к улицам Профсоюзной и Большой Пироговской. Популярность этих районов обусловлена их сравнительно легкой транспортной доступностью и близостью станций метрополитена.

Зона 4

Данная Зона включает в себя все оставшиеся района Москвы, расположенные:

- ✓ за пределами Третьего Транспортного Кольца к югу, юго-востоку, северо-востоку или востоку от центра города;
- ✓ вдали от станций Московского метрополитена.

Очевидно, что в случае определения привлекательности территорий, целесообразней всего говорить о деловой привлекательности и деловой локализации офисов и штаб-квартир крупнейших мировых корпораций, что и будет определяющим фактором престижности направления или района в деловом ключе.

Таким образом, **Объект оценки находится в зоне 4.**

8.3 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

8.3.1 Анализ рынка офисной недвижимости класса С (В-) Москвы за I полугодие 2019г.

Общая ситуация на рынке

В I полугодии 2019 г. совокупный объем новых офисов составил 113 тыс. м², что близко к совокупному годовому значению в 2018 г.

Доля вакантных площадей на конец I полугодия 2019 г. достигла уровня 12,0% в офисах класса А и 7,9% в офисах класса.

Рост средних запрашиваемых ставок аренды продолжился и составил в офисах класса А 2,1% с начала года – до 25 735 руб./м²/год, в офисах класса В 7,1% – до 15 919 руб./м²/г.

Результаты I полугодия 2019 года оказались соответствующими нашим прогнозам. Увеличивающиеся объемы нового предложения говорят о растущей уверенности девелоперов, законсервированных проектов на высокой стадии готовности становится все меньше, еще до официального запуска офисного центра собственники в основном уже получают запросы от потенциальных арендаторов. В случае сохранения схожей ситуации, в

перспективе двух-трех лет мы вероятнее всего будем наблюдать восстановление практики предварительной аренды и покупки площадей, ведь спрос остается стабильно высоким и факторов, способных повлиять на уменьшение объемов не наблюдается. В свою очередь спрос продолжает децентрализацию, доля сделок за пределами Садового кольца и ТТК растет.

Свободных офисов в ключевых деловых районах остается все меньше, а будущие проекты, заявленные к вводу, не смогут в полной мере удовлетворить интерес компаний к офисам в центре города и ММДЦ «Москва-Сити».

Несмотря на это, в нецентральных локациях за пределами ТТК еще остается много свободных офисных помещений. Такой географический дисбаланс позволяет говорить, что в целом офисный рынок в столице еще не встал на сторону арендатора или арендодателя и такая ситуация сохранится, но лишь до тех пор, пока состояние дефицита не начнет наблюдаться в зоне до ТТК и далее вне ее пределов

Таблица 8.3. Основные показатели рынка.

		I полугодие 2019	I полугодие 2018
Общий объем предложения качественных площадей, тыс. м ²		16 505	16 302
в том числе:	Класс А	4 330	4 149
	Класс В	12 174	12 100
Введено в эксплуатацию, тыс. м ²		113	39
в том числе:	Класс А	56	0
	Класс В	57	39
Объем чистого поглощения, тыс. м ²		301	297
Доля свободных площадей, %	Класс А	12,0	13,6
	Класс В	7,9	10,3
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды, руб./м ² /год**	Класс А	25 735	23 880
	Класс В	15 919	14 668
Средневзвешенные ставки операционных расходов, руб./м ² /год	Класс А	6 800	6 800
	Класс В	4 580	4 580

* Изменение по сравнению с показателем I полугодия 2018 г.

** Без учета операционных расходов и НДС (20%).

Источник: Knight Frank Research, 2019

Предложение (продажа)

По итогам I полугодия 2019 года общий объем предложения на московском офисном рынке составляет 16,5 млн м², из которых 4,3 млн м² или 26% относятся к классу А и 12,2 млн м² или 74% к классу В.

Объем нового предложения I полугодия 2019 г. достиг 113 тыс. м², что практически втрое больше, чем в I полугодии прошлого года. На рынок вышел первый за долгое время крупный офисный центр класса А арендуемой площадью более 50 тыс. м² – «Искра-Парк». Оставшаяся же часть новых проектов была представлена только зданиями класса В. Девелоперская активность ускоряется, в 2019 году ожидается существенное увеличение количества новых проектов, запущенных в эксплуатацию. По сравнению со 125 тыс. м², введенных в 2018 году, текущий годовой показатель ожидается на уровне около 450 тыс. м².

Несмотря на ускорение роста объемов ввода, показатель еще остается на низком уровне. В свою очередь спрос сохраняется на стабильно высоком уровне уже в течение трех лет. Совокупность этих факторов существенно влияет на динамику доли свободных офисов, где показатель в классе В уже снизился 1,4 п.п. с начала года – до 7,9% или 965 тыс. м². За счет высокого, по сравнению с классом А, объема существующих офисов, текущие пополнения общего объема предложения слабо сказываются на балансе рынка, что позволяет продолжать поступательное снижение доли вакантных офисов в этом классе.

В классе А доля свободных офисов незначительно снизилась с начала года, несмотря на существенное пополнение объемов предложения. В таблице ниже приведена выборка предложений по продаже офисных зданий в различных округах г.Москвы, в которую включены предложения, отражающие наиболее яркие и явные тенденции анализируемого сегмента рынка г. Москвы.

Рисунок 8.8. Динамика показателей объемов ввода в эксплуатацию, чистого поглощения и уровня вакантных площадей

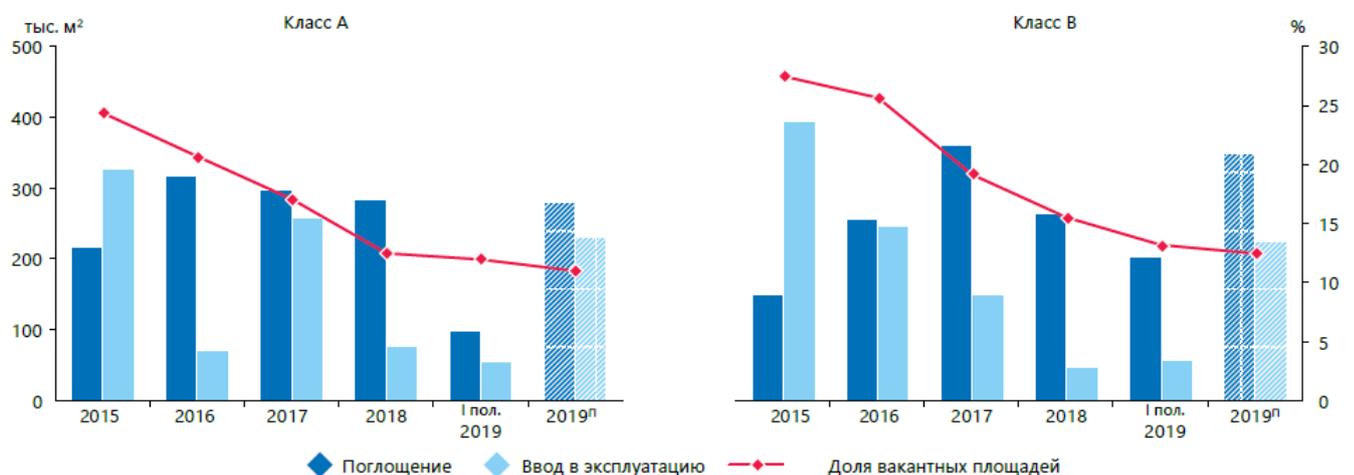
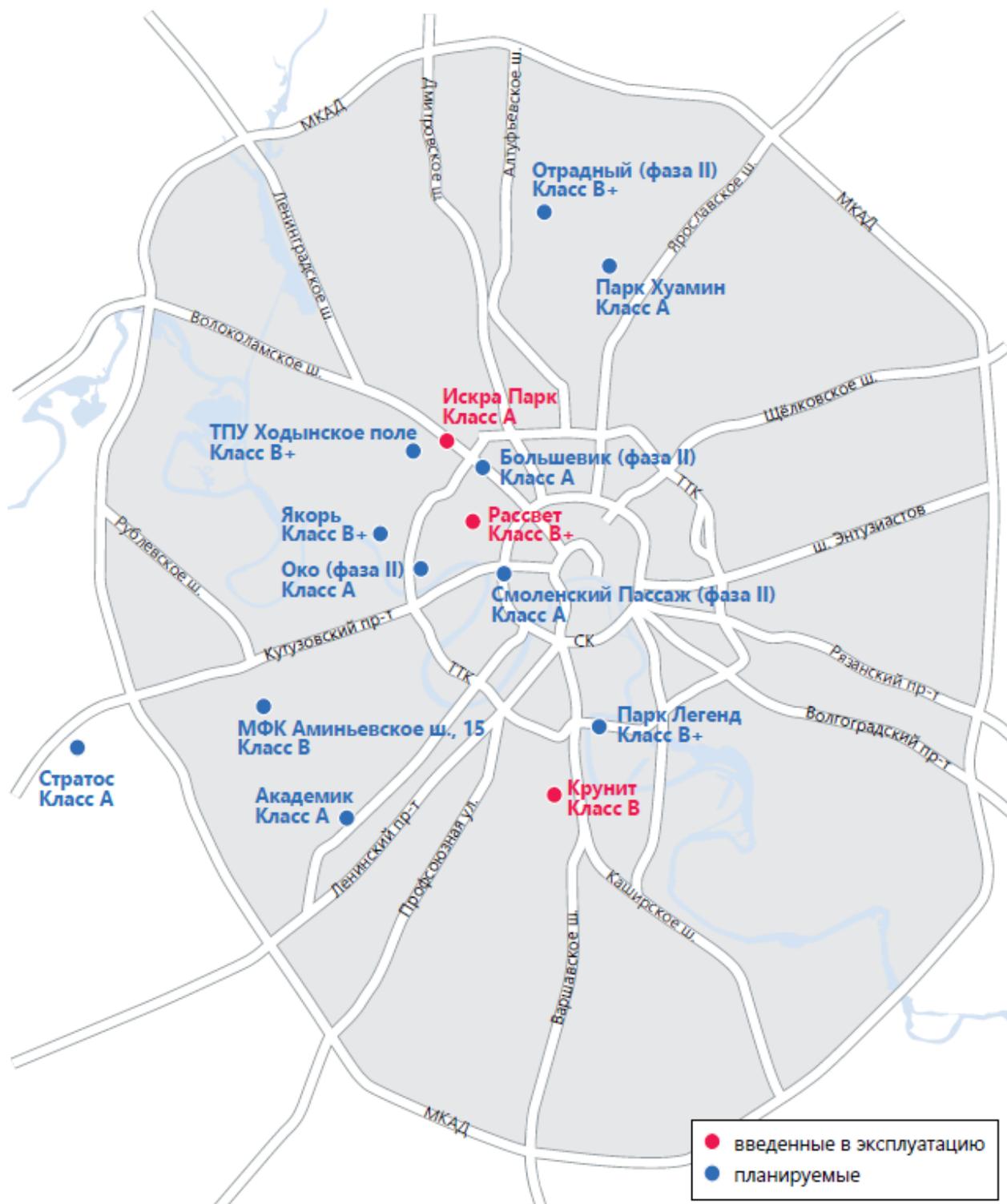


Рисунок 8.9. Карта объектов, введенных в эксплуатацию в I полугодии 2019 г.

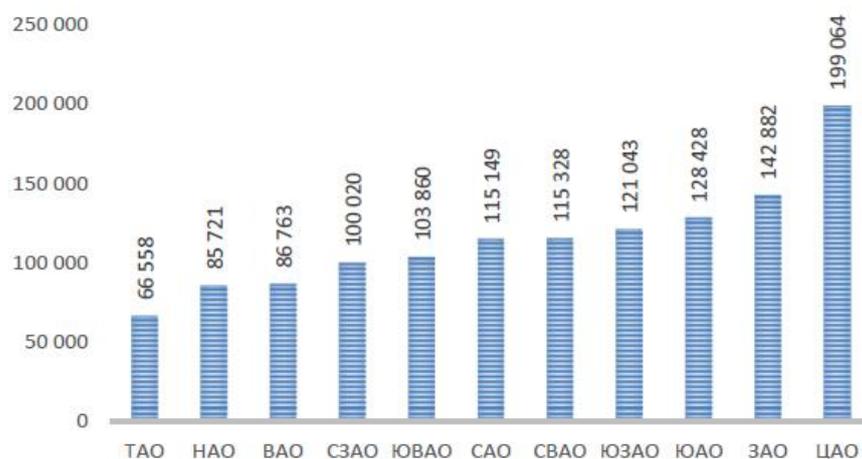


Самым дорогой округ – Центральный, средняя цена предложения в котором составила 199 064 руб./кв. м.

На втором месте по стоимости – Западный АО, в котором средняя цена предложения по продаже объектов офисной недвижимости класса С (В-) в I полугодии 2019 года составляла 142 882 руб./кв. м. На третьем по стоимости месте офисная недвижимость Южного округа – 128 428 руб./кв. м.

Наиболее бюджетные предложения внутри МКАД экспонируются в Северо-Западном и Восточном округах, средняя цена предложения в которых за исследуемый период составляла 100 020 и 86 763 руб./кв. м соответственно.

Рисунок 8.10. Средняя цена предложения по округам, руб./кв.м.



По мере удаления от центра цена предложения о продаже объектов офисной недвижимости уменьшается.

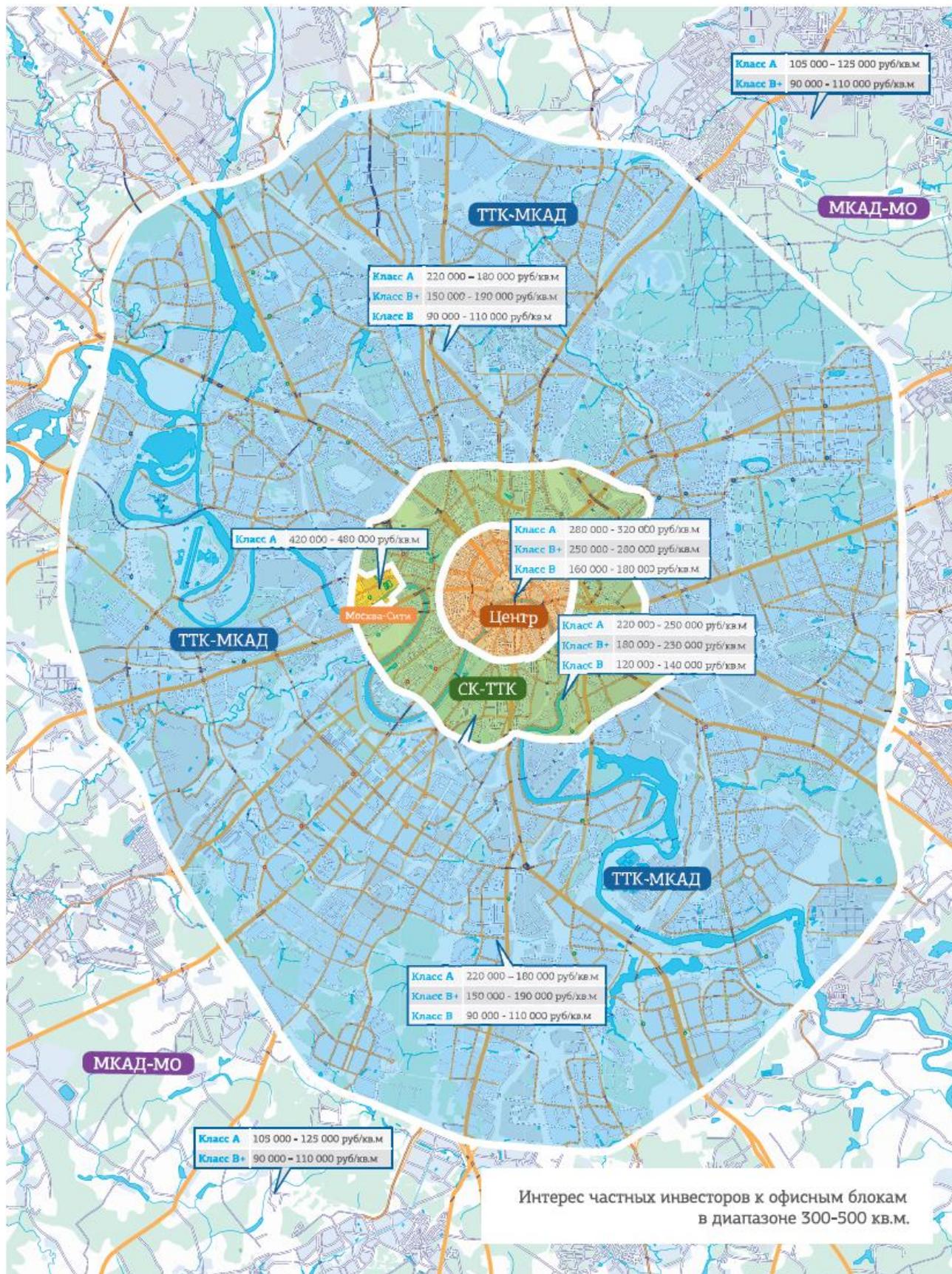
Так, внутри Садового кольца средняя цена предложений о продаже офисной недвижимости класса С (В-) в I полугодии 2019 года составляла 205 363 руб./кв. м, между Садовым кольцом и ТТК 166 724 руб./кв. м, между ТТК и МКАД – 107 817 руб./кв. м, а за границей МКАД – 86 326 руб./кв. м.

Цена зависит от престижности и транспортной доступности районов.

Таблица 8.4. Средняя цена предложения по экономическим зонам, руб./кв. м*

Экономическая зона	Средневзвешенная цена по экономическим зонам, руб./кв. м
Внутри Садового кольца	205 363
Между Садовым кольцом и ТТК	166 724
Между ТТК и МКАД	107 817
За МКАД	86 326

Рисунок 8.11. Средние значения экспонируемых цен продажи офисной недвижимости



Предложение (аренда)

По итогам I полугодия 2019 года средняя запрашиваемая ставка аренды в классе А выросла на 2,1% с начала года и составила 25 735 руб./м2/год (без учета эксплуатационных расходов и НДС). В классе В рост был более стремительным – на уровне 7,1%, вследствие чего по итогам полугодия средняя ставка в этом классе достигла 15 919 руб./м2/год (без учета эксплуатационных расходов и НДС). Стабильный спрос на офисы, продолжающийся уже третий год, побуждает собственников зданий в наиболее популярных локациях повышать ставки аренды на экспонируемые офисные блоки.

Среди зон города существенное повышение ставок в классе А было зафиксировано в зоне СК-ТТК и ТТК–МКАД, что соответствует растущему спросу на офисы в этих зонах. Годовой рост в этих зонах в классе А был зафиксирован на уровне 4,3% и 14,3% соответственно. Несмотря на такую динамику роста, нельзя говорить, что столь существенное повышение произойдет и вновь – объем предложения класса А в этих зонах невелик, поэтому точечные изменения существенно влияют на общий для зоны показатель. В зоне от Бульварного кольца до Садового кольца рост составил лишь доли процента, а внутри Бульварного кольца – 2,9%. При этом стоит отметить, что рост ставок как в классе А, так и в классе В наблюдался так или иначе во всех зонах города.

В классе В ситуация примерно схожая, тем не менее наибольший рост ставки аренды был зафиксирован в зоне СК–ТТК, чуть более 16% за полугодие. В зоне Бульварного кольца, как и в классе А, рост оказался сдержанным и составил 4,0%.

Рисунок 8.12. Средняя ставка аренды по округам, руб./кв.м.



Аналогично ситуации на рынке продажи офисных объектов, ставки аренды в среднем уменьшаются по мере удаления от центра.

Выше других – ставки аренды в Центральном округе. В Западном, Северном, Южном и Северо-Западном округах ставки сопоставимы. Минимальные ставки аренды на Востоке и Юго-Востоке Москвы, что соотносится с рейтингом районов по ценам предложений.

Таблица 8.5. Средняя цена предложения по экономическим зонам, руб./кв. м*

Экономическая зона	Средняя ставка аренды, руб./кв. м
Внутри Садового кольца	18 966
Между Садовым кольцом и ТТК	15 301
Между ТТК и МКАД	12 046
За МКАД	7 000

Рисунок 8.13. Средние запрашиваемые базовые ставки аренды на рынке качественных офисных помещений на конец 2 кв. 2019 г., руб. за м² в год



Вакантные площади

Эффект отложенного высвобождения площадей, а также увеличившиеся темпы роста нового строительства привели к росту уровня вакантных площадей. По итогам двух кварталов 2019 г. доля незанятых помещений увеличилась по сравнению с прошлым кварталом на 0,3 п.п. и составила 8,9% в среднем по рынку.

Ввод нового крупного объекта и выход на рынок освободившихся помещений повлияли на увеличение вакантных площадей в объектах класса А. В течение 2 квартала показатель здесь вырос на 0,4 п.п. и составил 12,5%. По итогам шести месяцев объем свободных площадей увеличился на 0,1 п.п. Сейчас каждый восьмой квадратный метр класса А остается вакантным.

В классе Б+, за счет ввода в эксплуатацию новых объектов в течение последних трех месяцев, уровень свободных офисов вырос на 0,4 п.п. и достиг 10,4%. Тем не менее, по сравнению с концом прошлого года показатель продолжил тенденцию снижения. Здесь доля вакантных помещений на протяжении шести месяцев сократилась на 0,5 п.п.

В объектах класса Б- наблюдалась такая же динамика как и в классе Б+. По сравнению с прошлым кварталом уровень свободных площадей незначительно вырос на 0,1 п.п., а по сравнению с концом 2018 г. снизился на 0,3 п.п. И по итогам июня составил 5,5%.

Если говорить о полугодовой динамике уровня вакантных площадей в целом по рынку, то по сравнению с концом прошлого года показатель снизился на 0,2 п.п. В абсолютном выражении на данный момент незанятыми остаются 1,8 млн. кв. м офисных площадей.

Свободные качественные офисы в настоящее время представлены во всех районах Москвы. Однако, в некоторых субрынках показатель очень отличается от среднерыночных значений. Наибольшее изменение предложения свободных помещений в течение 2 квартала произошло в следующих районах:

- Доля вакантных площадей в среднем по всем классам выросла в районах "ЮЗАО до ЧТК" (на 3,2 п.п. до 14,1%) и «САО до ЧТК» (на 2,1 п.п. до 10,3%); «осле ЧТК» (на 3,7 п.п. до 4,2%);
- Также стоит выделить увеличение уровня свободных площадей на территории ММДЦ «Москва-Сити». По итогам 2 квартала показатель вырос на 1,1 п.п. до 13,1%. Это связано с существенным увеличением предложения в объектах Сити, относящихся к классу Б+, а именно вводу части второй фазы комплекса «ОКО».

В структуре предложения высококлассных помещений дефицит больших качественных помещений продолжает усиливаться. Крупным компаниям, которые стремятся оптимизировать свои занимаемые площади и консолидировать их в одном объекте,

становится все сложнее подобрать себе высококачественный офис. На данный момент единые офисные блоки площадью более 10 тыс. кв. м доступны лишь в 24 введенных офисных зданиях класса А/Б+, а площадью более 15 тыс. кв. м – только в 14 объектах. Это приводит к удорожанию отдельных бизнес-центров или локаций, а также дает старт новому строительству и разморозке площадок под офисные объекты.

Рассматривая динамику заполнения невостребованных офисов, можно отметить, что снижение уровня свободных площадей происходит непрерывно каждый квартал, начиная со 2 квартала кризисного 2015 г. И впервые за четыре года, во 2 квартале 2019 г., доля незанятых помещений в Москве в среднем по всем классам выросла. Это явилось следствием увеличения объемов ввода нового предложения и стабилизацией спроса со стороны арендаторов. Тем не менее, дополнительные вакантные площади в наиболее востребованных зданиях и локациях будут и дальше быстро уходить с рынка.

Рисунок 8.14. Динамика вакантности на рынке офисной недвижимости



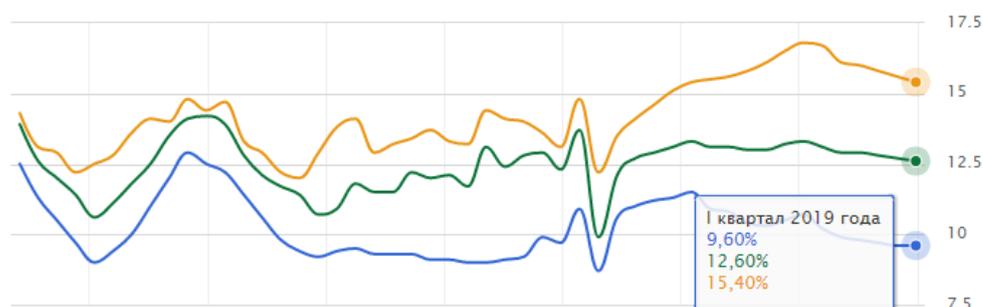
Ставки капитализации

Ставка капитализации рассчитана методом экстракции.

Выборка составляет более 100 объектов офисного назначения класса С (В-), одновременно выставленных на продажу и аренду.

Ставки капитализации для офисной недвижимости класса С (В-) по итогам I полугодия 2019 г. варьируются в диапазоне 10,0-11,0%.

Рисунок 8.15. Ставки капитализации на I квартал 2019г.



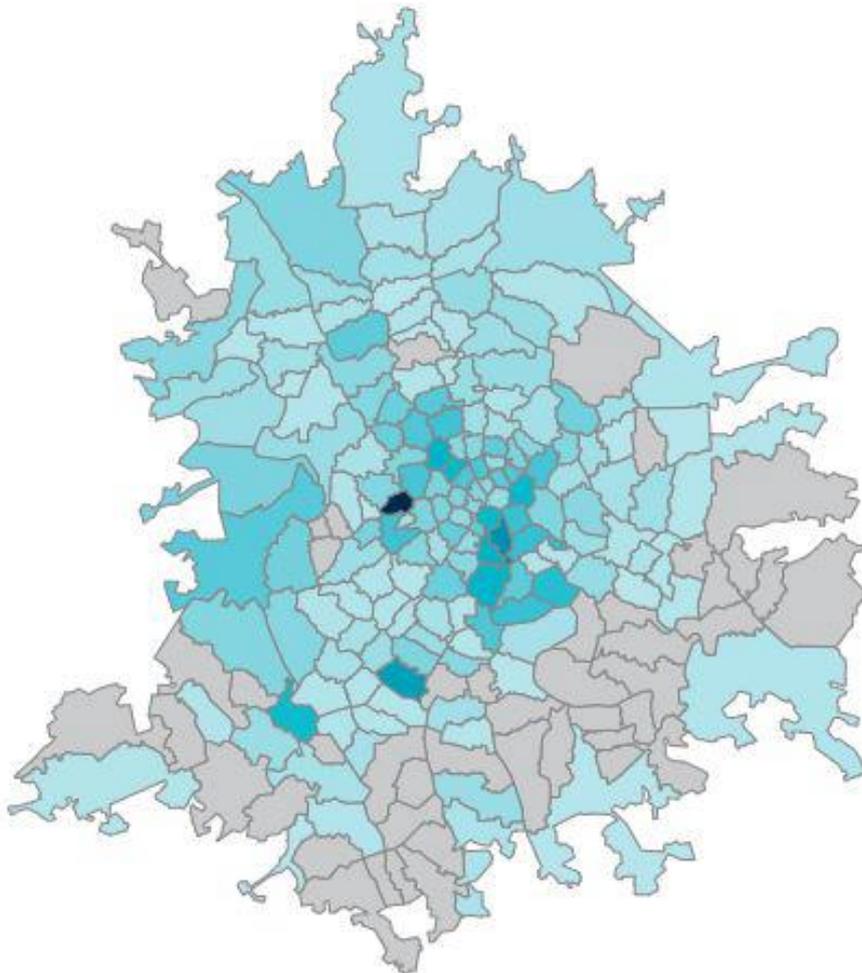
Размере арендной ставки в зависимости от удаленности от метро

Плотная сетка метро в центре и более значительное расстояние между станциями на окраинах объясняет критичность пешей доступности для потенциальных арендаторов офисов, расположенных в удаленных районах.

Карта метрокоммун (зон вокруг метро) служит наглядной иллюстрацией плотной сетки метро в центре и более удаленных друг от друга станций метро на окраинах. Именно поэтому в удаленных районах размеры метрокоммун заметно превышают размеры зон вокруг метро в центре, и фактор пешей доступности является более критичным для офисных арендаторов.

Совокупная офисная площадь Московской агломерации составляет 17 599 591 кв. м. Наиболее темный цвет на карте свидетельствует о самом большом количестве офисов около станции метро «Выставочная», где расположено 1 154 254 кв. м офисных площадей. Таким образом, Москва-Сити является примером высококонцентрированного офисного кластера. На втором месте по количеству офисов находится метрокоммуна «Павелецкая», а на третьем – «Калужская».

Рисунок 8.16. Офисные площади классов А и В по метрокоммунам, кв.м.



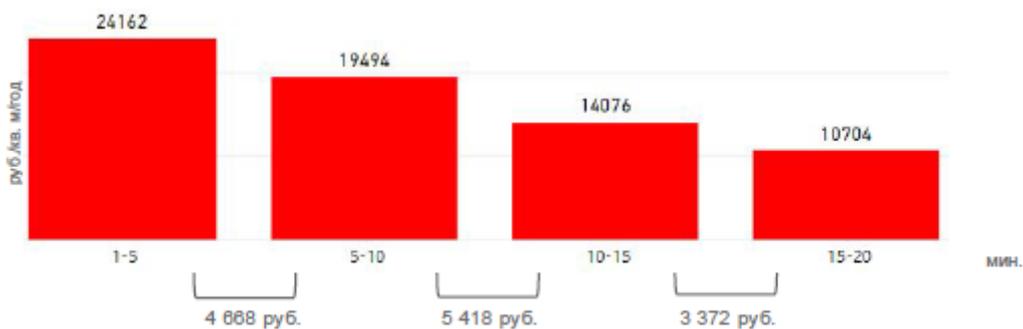
На формирование арендной ставки оказывает влияние набор факторов, который включает в себя удаленность объекта от метро. Анализ средневзвешенных ставок аренды по интервалам удаленности от метро показал, что каждые 5 минут данный показатель снижается в среднем на 24 % (4 500руб.).

Большинство офисных зданий класса А и В расположены в пешей доступности от метро (15 мин.). При этом более удаленные объекты, сопоставимые по характеристикам (класс, качество, окружение и т.д.), могут иметь значительный дисконт по арендной ставке.

Рисунок 8.17. Зависимость арендных ставок от удаленности от метро по минутам (класс А и В, 2018-2019 гг.)



Рисунок 8.18. Зависимость арендных ставок от удаленности от метро по 5-ти минутным интервалам (класс А и В, 2018-2019 гг.)



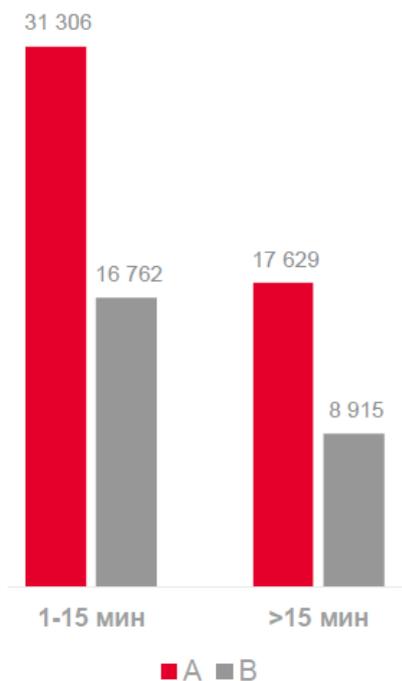
Расположение здания вне пешей доступности от метро не является запрещающим фактором для класса А. Однако арендные ставки в зданиях с пешей доступностью почти в 2 раза выше, чем в удаленных объектах. В зоне пешей доступности от метро целесообразнее строить здания класса А, так как их арендные ставки будут выше, чем в классе Б.

В соответствии с классификацией Moscow Research Forum, объекты класса А должны располагаться не более, чем в 15 минутах ходьбы от ближайшей станции метро, либо предлагать трансфер для арендаторов, а также не иметь рядом объектов, которые могут оказывать негативное влияние на имидж здания. Чем дальше здание от метро, тем выше вероятность расположения рядом промышленных объектов, свалок и пр.

В пределах пешей доступности выгоднее строить объекты класса А, так как их арендные ставки будут гораздо выше, чем в классе В. Ставки объектов, расположенных около метро, почти в 2 раза выше, чем в удаленных зданиях. Разрыв между зданиями класса А, расположенными в пешей доступности от метро и удаленными от него, составляет 13 677 руб. при средневзвешенной ставке аренды 27 855 руб./кв. м/год. Данная зависимость также наблюдается применительно к ставкам объектов класса В (разрыв составляет 7847 руб. при средневзвешенной ставке аренды 15954 руб./кв. м/год).

90% офисных площадей класса А расположено ближе, чем в 15 минутах от метро. Оставшиеся 10% несут дополнительные расходы на организацию шаттл басов. В подобных объектах уровень спроса поддерживается предоставлением дисконта по ставке.

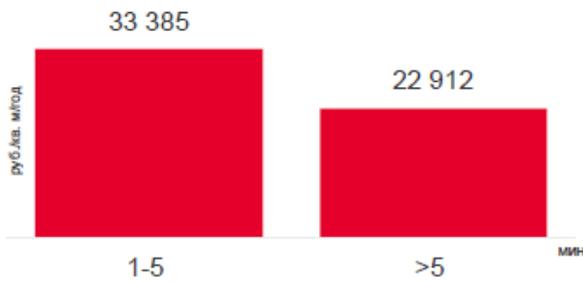
Рисунок 8.19. Разрыв ставок аренды в зависимости от удаленности метро, руб./кв. м/год



В целом для Москвы мы рассматриваем 15 минут как предел пешей доступности, однако в Центральном деловом районе критичным является рубеж в 5 минут, а в пределах ТТК –10 минут. В Москва-Сити ярко выраженная зависимость между ставками и близостью метро отсутствует, так как арендаторы воспринимают данный деловой район как единый кластер.

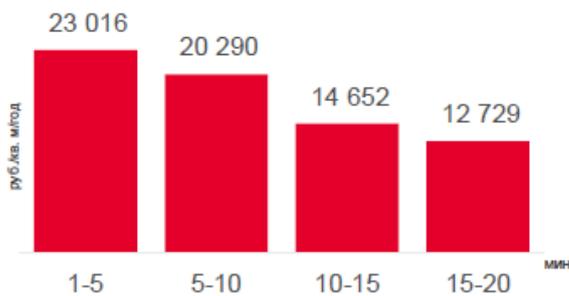
Центральный деловой район Москвы характеризуется развитой инфраструктурой и плотной сеткой метро. Практически все объекты офисной недвижимости расположены в пределах 10 минут от станций метрополитена. Высокие ожидания арендаторов в центральном деловом районе делают критичным рубеж в 5 минут, поэтому после 5-ой минуты происходит падение ставки на 31%.

Рисунок 8.20. Средневзвешенные арендные ставки классов А и В, Центральный деловой район (тип: традиционный)



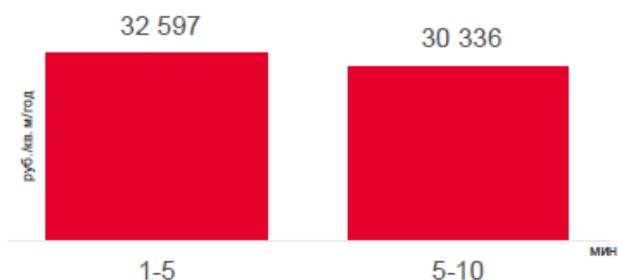
В деловых районах Москвы, расположенных между Садовым Кольцом и ТТК, была выявлена отличная от Центрального делового района зависимость арендной ставки от удаленности от метро. После 5-ой минуты размер арендной ставки падает всего на 12%, а после 10-ой –на 28%. Сильное падение ставки после 2-ого интервала показывает, что наиболее востребованными являются офисы, расположенные в пределах 10 минут от станций метрополитена.

Рисунок 8.21. Средневзвешенные арендные ставки классов А и В, Деловые районы между Садовым Кольцом и ТТК* (тип: распределенный)



Все объекты в Москва-Сити расположены в пределах 10 минут от метро. 78% офисных центров, расположенных в данном районе, относятся к классу А. Хорошая транспортная доступность и восприятие Сити как единого кластера потенциальными арендаторами объясняет отсутствие ярко выраженной зависимости между ставками и близостью метро. Пример Сити иллюстрирует, что на подобные уникальные бизнес-районы есть спрос, и доступность от метро не является ключевым ценообразующим фактором.

Рисунок 8.22. Средневзвешенные арендные ставки классов А и В, Деловой район Москва-Сити (тип: концентрированный)



8.4 Основные выводы относительно рынка офисной недвижимости

- В 2019 году объем заявленных к вводу офисных проектов в Москве составляет около 400 тыс. кв. м – это более чем в три раза превышает результат прошлого года, который стал минимальным за десятилетие (125 тыс. кв. м). При этом в 1 кв. 2019 года было введено всего 27,5 тыс. кв. м – на 26% меньше, чем годом ранее.
- Объем сделок в 1 кв. снизился на 8,6% по сравнению с началом 2018 года, составив 285 тыс. кв. м. Причина – уменьшение объема незанятых офисов.
- Наибольшая доля спроса наблюдалась в классе В+ (59% от объема закрытых сделок). Среди зон города больше всего офисов было арендовано за пределами ТТК – 41%.
- Банки и финансовые организации оказались лидерами спроса с 33% арендованных и купленных в 1 кв. площадей. Второе место заняли производственные компании – 26%.
- Небольшой объем ввода площадей и стабильный спрос стимулировали снижение вакантности во всех сегментах офисного рынка. Среднерыночный показатель достиг минимального уровня за последние 10 лет – 10,0% (-0,3 п.п. за кв.) за счет уменьшения показателя во всех классах и зонах города. Вакантность сократилась в классе А на 0,5 п.п., до 10,5%, в классе В+ – на 0,2 п.п., до 10,6%, а в классе В- – на 0,4 п.п., до 8,4%.
- В премиальных зданиях запрашиваемые ставки составляют 600-750 долл. за кв. м в год. Офисы класса А экспонируются в диапазоне 24-42 тыс. руб. за кв. м в год, в классе В+ ставки варьируются от 12 до 25 тыс. руб. за кв. м в год.

8.5 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены на рынке коммерческой недвижимости

Согласно Федеральному стандарту № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3 утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2015 г. № 299 «в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения: анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость».

Ценообразующие факторы - это факторы, оказывающие влияние на стоимость объекта недвижимости.

Ценообразующие факторы для объектов коммерческой недвижимости:

- местоположение объекта и транспортная доступность:
 - ✓ расположение (удаленность) относительно центра города;
 - ✓ расположение относительно основных транспортных магистралей города (прежде всего удаленность от ближайшей станции метрополитена);

- ✓ окружение объекта (район преимущественно жилой застройки; бизнес-зона; промышленная зона и др.);
- конструктивные особенности объекта, в том числе:
 - ✓ площадь объекта;
 - ✓ наличие отдельного входа у объекта;
 - ✓ планировка объекта;
 - ✓ группа капитальности здания;
- расположение объекта в здании (наземный, подземный этаж, отдельно стоящее здание);
 - ✓ класс офиса;
 - ✓ техническое состояние объекта (в том числе уровень отделки помещений);
- прочие факторы, в том числе:
 - ✓ наличие парковки;
 - ✓ наличие охраны;
 - ✓ обеспеченность коммуникациями;
 - ✓ инфраструктура объекта;
 - ✓ экологический фактор и др.
- коэффициент застройки (для объектов - отдельно стоящих зданий).

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, для упрощения процедур анализа ценообразующие факторы группируются в основные и базовые элементы сравнения. Базовые элементы сравнения разбивают на подклассы, которые уточняют анализируемый элемент сравнения.

Анализ элементов сравнения для помещений свободного назначения проведен в нижеследующей таблице.

Таблица 8.6. Основные ценообразующие факторы для помещений офисного назначения.

Наименование ценообразующего фактора	Значение ценообразующего фактора	Описание ценообразующего фактора
Местоположение, транспортная доступность	*расположение (удаленность) относительно центра города; *расположение относительно основных транспортных магистралей города (удаленность от ближайшей станции метрополитена, от оживленных улиц, проспектов и др.); * окружение объекта	Хорошее расположение здания подразумевает отсутствие рядом объектов, которые могут оказывать негативное влияние на его имидж (например, функционирующие промышленные объекты, кладбища, свалки и прочее). Удобный подъезд и транспортное сообщение предполагает местоположение здания в 5-10 минутах ходьбы от ближайшей остановки общественного транспорта, в связи с этим отсутствие необходимых подъездных путей либо удаленность от остановок общественного транспорта может служить фактором, значительно понижающим стоимость объекта

Наименование ценообразующего фактора	Значение ценообразующего фактора	Описание ценообразующего фактора
Расположение объекта в здании	наземный, подземный этаж, отдельно стоящее здание	Наибольшую степень коммерческой привлекательности имеют помещения, расположенные на 1-х этажах
Наличие отдельного входа	наличие отдельного входа, отсутствие отдельного входа	Наибольшую степень коммерческой привлекательности имеют помещения, имеющие отдельный вход с улицы
Инженерные системы здания	система отопления, вентиляции, кондиционирования и увлажнения воздуха; лифт; электроснабжение, система пожарной безопасности, система безопасности	Современные здания офисного назначения требуют наличия систем управления зданием, которая предназначена для централизованного управления инженерным оборудованием, управления климатом в помещениях, управления пожарной безопасности и управления безопасностью. В связи с этим отсутствие необходимых инженерных систем может служить фактором, значительно понижающим стоимость объекта.
Техническое состояние объекта недвижимости	Новое строительство, высококачественная отделка в отличном или хорошем состоянии, устаревшие офисные или реконструированные здания; стандартный ремонт; отделка в отличном или хорошем состоянии; или требующие ремонта	Техническое состояние объектов офисного назначения является одним из важнейших факторов, влияющих на стоимость объектов. Как правило, техническое состояние объектов офисного назначения поддерживается как капитальным ремонтом, так и косметическим, поэтому особенностью объектов офисного назначения является замедленная изнашиваемость помещений. Соответственно, чем хуже состояние здания, тем стоимость объекта будет меньше.
Конструктивные особенности	Типы конструктивных систем, наличие специальных возможностей (площадь объекта, наличие отдельного входа у объекта, планировка объекта, группа капитальности здания, расположение входа и окон, площадь объекта	Современные здания офисного назначения высота помещений достигает более 3,3 м и, как правило, с открытой эффективной планировкой этажа. Соответственно, чем меньше высота потолков, тем меньше стоимость объекта. Коридорная система, размещение в подвальных в полуподвальных помещениях и в производственных корпусах, может послужить понижающим фактором стоимости объекта.
Парковка	Наличие парковки	В современных зданиях офисного назначения предполагается наличие подземная парковка или крытая многоуровневая, наземная парковка с крытым переходом к зданию, а также наличие наземной гостевой парковки. Отсутствие организованной парковки может послужить понижающим фактором стоимости объекта.
Масштаб (площадь)	Площадь	Большие по площади объекты в пересчете на стоимость удельной единицы площади стоят дешевле. Наибольшей популярностью в сегменте офисной недвижимости, в соответствии с данными обзоров рынка, пользуются объекты площадью до 200 кв.м.

На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения.

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов рассмотрены характеристики потребительских свойств объекта и среды его функционирования.

В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой.

Для упрощения анализа наиболее значимые факторы были сгруппированы. Перечень таких групп, а также элементы их сравнения были представлены в таблице далее.

При определении стоимости Объекта оценки Исполнителем были выделены следующие основные ценообразующие факторы и определены значения и диапазоны значений:

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

Цены сделок для различных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Так, например, могут использоваться кредитные схемы, в которых сделку финансирует продавец с процентными ставками по кредиту ниже рыночного уровня. В этом случае покупатель оплачивает более высокие цены за объект, чтобы компенсировать продавцу такое льготное для покупателя финансирование. И наоборот, процентные ставки по кредиту выше рыночного уровня дают возможность приобрести объект по более низким ценам.

Условия продажи (предложения)

Корректировки на условия продажи обычно выявляются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия продажи существенно влияют на цену сделки. Она может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказать влияние на цену объекта недвижимости.

Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)

Различие между ценами предложения/спроса и сделок обусловлено возможностью торга в процессе переговоров продавцов с потенциальными покупателями. Величина скидки на торг зависит от ликвидности объекта недвижимости, а также от готовности продавца и покупателя к риску, связанному с совершением сделки. Обобщенные результаты исследований корректировки на торг в различных сегментах рынка недвижимости приведены в следующих источниках информации:

- Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Л.А. Лейфера. Нижний Новгород 2018.
- Сборник рыночных корректировок (СРК-2018) / Под ред. канд.техн.наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2018. - 170 с.
- Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №24, 2019г./ Под ред. канд.техн.наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2019. - 45с.
- Статриелт - Statrielt- информационный портал недвижимости (база объектов, статистика, анализ рынка), контактный тел. +7 (978) 953-05-66, +7 (930) 700-88-23, ссылка на сайт: <https://statrielt.ru>.

Таблица 8.7. Корректировка на уторгование (торг) офисно-торговых помещений в рамках доходного подхода.

Тип объекта	Верхняя граница, %	Нижняя граница, %	Величина скидки на торг	Источник
Офисная недвижимость	8,00%	3,00%	5,50%	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1903-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2019-goda
Офисная недвижимость	9,70%	8,60%	9,15%	Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость. Издание под редакцией Лейфера Л.А., ЗАО "ПЦФКиО", (табл.168, стр.279)
Офисная недвижимость	8,00%	6,00%	7,00%	Справочник расчета данных для оценки и консалтинга, СРД №24, май 2019г., Москва, 2019г. (табл. 1.3.2., стр.24)
Офисная недвижимость	8,00%	6,00%	7,00%	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРК-2019, март 2019г. (табл.68., стр.110)
Среднее значение корректировки на торг, %	8,43%	5,90%	7,16%	

Таблица 8.8. Корректировка на уторгование (торг) офисно-торговых помещений в рамках сравнительного подхода.

Тип объекта	Верхняя граница, %	Нижняя граница, %	Величина скидки на торг	Источник
Офисная недвижимость	9,00%	2,00%	5,50%	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1903-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2019-goda
Офисная недвижимость	10,80%	9,90%	10,35%	Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость. Издание под редакцией Лейфера Л.А., ЗАО "ПЦФКиО", (табл.168, стр.279)
Офисная недвижимость	12,00%	9,00%	10,50%	Справочник расчета данных для оценки и консалтинга, СРД №24, май 2019г., Москва, 2019г. (табл. 1.3.2., стр.24)
Офисная недвижимость	12,00%	10,00%	11,00%	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРК-2019, март 2019г. (табл.68., стр.110)
Среднее значение корректировки на торг, %	10,95%	7,73%	9,34%	

Период между датами сделок (предложений) и оценки

Изменение рыночной конъюнктуры, условия которой могут сильно отразиться на стоимости объекта недвижимости, происходят с течением времени. Поэтому такие факторы, как инфляция, банковская процентная ставка, изменения спроса и предложения на объекты недвижимости, изменения потребительских предпочтений, новшества в правовом регулировании, необходимо учитывать в процессе оценки с помощью корректировки. Основным индикатором рынка недвижимости является динамика изменения цен на

недвижимость в рамках одного и того же сектора рынка, которая отражается либо в процентах от предыдущего уровня цен, либо с помощью ценовых индексов.

Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (корректировка на дату) для офисной недвижимости определялась по данным портала Zdanie.info путем расчета процента изменения стоимости за период между кварталами.

Рисунок 8.23. Изменение средних значений стоимости коммерческой недвижимости г.Москвы (цены продажи офисной недвижимости) по определенному типу (классу) объектов в различных районах Москвы.



Источник информации: <https://zdanie.info/informer/>

Тип объекта (встроенное помещение/отдельно стоящее здание)

Тип объекта. В текущих рыночных условиях выделяют два основных типа недвижимости: отдельно стоящие здания и встроенные помещения. Различные по типу объекту различаются по стоимости. Наибольшей стоимостью обладают отдельно стоящие здания. Стоимость встроенных помещений при прочих равных условиях ниже.

Таблица 8.9. Корректировка на тип объекта

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,89	0,88	0,90
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,91	0,92

Источник информации: *Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Л.А. Лейфера. Нижний Новгород 2018.*

Местоположение объекта

Характеристики района расположения объекта оценки оказывают значительное влияние на стоимость. К характеристикам местоположения относят:

- размещение относительно основных трасс, близость к транспортным развязкам и основным железнодорожным/автомобильным магистралям;
- удобство подъезда;
- окружение объекта (район преимущественно жилой застройки, бизнес-зона, промышленная зона и др.);
- ценовая зона и перспективы развития района расположения объекта.

Местоположение объекта - расположение относительно красной линии

Одним из важных ценообразующих факторов для коммерческой недвижимости является расположение относительно красной линии. Расположение внутри квартала. Одним из основных ценообразующих является линия домов: 1-ая линия домов или 2-ая линия домов. Объекты, расположенные во второй линии ценятся дешевле, поскольку являются более трудно находимыми и менее привлекательными с коммерческой точки зрения, например, с точки зрения возможности размещения логотипа фирмы или световой рекламы. Опираясь на индивидуальные экспертные оценки Оценщиков, основанные на профессиональных знаниях, личном опыте и интуиции, собственных суждениях относительно параметров рынка недвижимости в текущий момент и в обозримой перспективе, специалисты Приволжского центра финансового консалтинга и оценки пришли к следующему заключению:

Таблица 8.10. Корректировка на расположение относительно красной линии.

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	0,80	0,79	0,81
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Л.А. Лейфера. Нижний Новгород 2018г.

Площадь объекта

В соответствии с законом убывающей предельной полезности, с увеличением площади объектов недвижимости стоимость 1 кв.м, как правило, уменьшается.

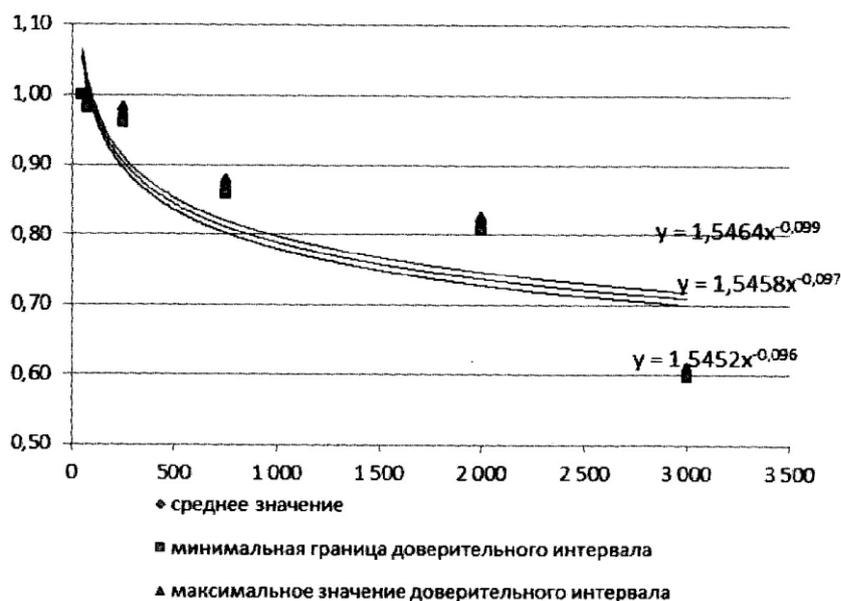
Как правило, стоимость продажи 1 кв. м объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью. Данная корректировка рассчитывалась на основании данных Справочника оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Л.А. Лейфера. Нижний Новгород 2018г.

Наиболее достоверно изменение удельной стоимости в зависимости от изменения площади описывается регрессионными уравнениями логарифмического или экспоненциального типа.

Таблица 8.11. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен объектов офисно-торгового назначения для г.Москвы.

Площадь, кв.м		г. Москва (цены)							
		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,04	1,13	1,22	1,30	1,37	1,45	1,49
	50-100	0,96	1,00	1,09	1,17	1,25	1,31	1,39	1,43
	100-250	0,89	0,92	1,00	1,08	1,15	1,21	1,28	1,32
	250-500	0,82	0,86	0,93	1,00	1,07	1,12	1,19	1,22
	500-1000	0,77	0,80	0,87	0,93	1,00	1,05	1,11	1,14
	1000-1500	0,73	0,76	0,83	0,89	0,95	1,00	1,06	1,09
	1500-3000	0,69	0,72	0,78	0,84	0,90	0,94	1,00	1,03
	>3000	0,67	0,70	0,76	0,82	0,87	0,92	0,97	1,00

Рисунок 8.24. Зависимость удельной цены от площади объекта офисно-торгового назначения (фактор масштаба).



Корректировка на зависимость удельной цены (арендной ставки) от площади Объекта офисно-торгового назначения определяется по формуле:

$$Y = 1,5458x^{-0,097}$$

Y - функция, учитывающая зависимость между площадью и его ценой продажи;

X - площадь Объекта, кв.м.

Этаж расположения

Этаж, на котором находится объект, значительно влияет на рыночную стоимость офисно-торговых площадей. Наиболее привлекательным для устройства данных площадей считается первый этаж, который обеспечивает удобный доступ для посетителей по сравнению с другими этажами (при отсутствии современных лифтов), возможность реализации отдельного входа и прочие преимущества (большее удобство для клиентов). Цокольные и подвальные этажи имеют меньшую рыночную привлекательность по сравнению с вышерасположенными помещениями. В среднем помещения, расположенные в подвале, на 25-35% дешевле помещений, расположенных в надземной части. Связано это, прежде всего, с тем, что в подвале, как правило, размещаются вспомогательные и складские помещения. Помещения, расположенные на втором этаже, также отличаются в меньшую сторону.

Величина корректировки, учитывающая расположение встроенного помещения в здании (этаж) объекта оценки и объектов-аналогов, определена на основании данных Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Под редакцией Л. А. Лейфера. ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», - Нижний Новгород, 2018 (табл. 110, стр.216).

Таблица 8.12. Корректировка на этаж расположения помещения.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/ арендная ставка			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,72	0,74
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,80	0,79	0,81
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,85	0,84	0,86

Наличие отдельного входа

В ходе анализа рынка коммерческой недвижимости г. Москвы экспертами установлено, что на стоимость объектов данного сегмента рынка в значительной степени влияет наличие отдельного входа.

Согласно данным справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Под редакцией Л. А. Лейфера. ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», - Нижний Новгород, 2017 (табл. 117-118, стр. 221).

Таблица 8.13. Корректировка на наличие отдельного входа.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/ арендная ставка			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,84	0,83	0,85

Корректировка на техническое состояние и уровень отделки (состояние отделки)

Арендная плата и стоимость помещений свободного назначения в значительной степени зависят от состояния помещений и качества отделки. Данная корректировка отражает тот факт, что нежилые помещения, в которых проведен ремонт и находятся в хорошем состоянии, более привлекательны для потенциальных инвесторов (покупателей). Величина корректировки, учитывающая разницу в физическом состоянии объекта оценки и аналога, определена на основании Справочника оценщика недвижимости-2018. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Под редакцией Л. А. Лейфера. ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», - Нижний Новгород, 2018 (табл.133, стр.234).

Таблица 8.14. Корректировка на техническое состояние.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,22	1,21	1,23
Отношение удельной арендной ставки, требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,69	0,72
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,20	1,19	1,21
Отношение удельной цены объекта, требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,72	0,70	0,74

Таблица 8.15. Корректировка на уровень отделки (состояние отделки).

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки к удельной арендной ставки такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79	0,78	0,80
Отношение удельной арендной ставки объекта, с отделкой требующей косметического ремонта к удельной арендной ставки такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,85	0,86
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой «люкс» к удельной арендной ставки такого объекта с отделкой в среднем состоянии	1,23	1,21	1,24

Корректировка на наличие парковки

В соответствии с утвержденной классификации офисной и торговой недвижимости, парковка может быть следующей:

- Подземная парковка или крытая многоуровневая наземная парковка с крытым переходом в здание
- Организованная парковка с достаточным количеством мест
- Неорганизованная парковка с недостаточным количеством мест
- Отсутствие парковки.

Корректировка на наличие парковки учитывает использование объекта с максимальной возможностью привлечения потенциальных клиентов. Величина корректировки, учитывающая наличие парковки, определена на основании Справочника оценщика недвижимости-2018. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Под редакцией Л. А. Лейфера. ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», - Нижний Новгород, 2018 (табл.86, стр.172).

Таблица 8.16. Корректировка на наличие парковки.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта без парковки к удельной цене (арендной ставке) объекта с стихийной парковкой	0,91	0,90	0,91
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта с организованной парковкой к удельной цене (арендной ставке) объекта со стихийной парковкой	1,11	1,10	1,12

Корректировка на этаж расположения

Корректировка на этаж расположение помещений в здании учитывается, если уровень расположения помещений объекта оценки существенно отличается от уровня расположения помещений объекта-аналога. Как правило, объекты офисно-торгового назначения, расположенные на 1 этажах жилых и административных зданий, имеют более высокую стоимость относительно объектов, расположенных в цоколе и подвале или на этажах выше первого. Величина корректировки, учитывающая расположение встроенного помещения в здании (этаж) объекта оценки и объектов-аналогов, определена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Лейфер Л.А., ЗАО "ПЦФКиО", (табл. 111 стр.217).

Таблица 8.17. Корректировка на этаж расположения помещения.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,62	0,81
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,80	0,72	0,87
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,85	0,78	0,91

8.6 Анализ ликвидности Объекта оценки

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагают всей необходимой информацией, и на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства. Количественной характеристикой является время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости.

В зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи предлагается следующая градация ликвидности имущества:

Таблица 8.18. Градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации.

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

Источник информации: Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога». Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (Протокол от «25» ноября 2011г.).

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

Срок экспозиции объекта оценки зависит от очень многих факторов, главный из которых – тип недвижимости, ее характеристики, расположение, соответствие требованиям времени, и конечно начальная цена продажи. Для складских помещений важна инфраструктура: пути подъезда, возможность разгрузки, наличие стоянки, запасное электроснабжение, специальное оборудование и т.д. Для жилых квартир и домов индивидуальной постройки срок экспозиции зависит от местоположения, завершенности объекта и, конечно же, от начальной цены продажи и возможности торга.

В большей степени срок экспозиции для объектов жилой недвижимости в период спокойной экономической ситуации, при наличии стабильного спроса колеблется в пределах от 1 до 3 месяцев, при не стабильной экономической ситуации говорить о точном сроке экспозиции достаточно сложно, но практика показывает, что этот срок колеблется в пределах от 3 до 6 месяцев. Если говорить об объектах коммерческой недвижимости этот период может быть дольше – от нескольких месяцев до полугода и даже года. Эти правила актуальны для свободной рыночной торговли, но если на продажу выставляется заложенный объект (то есть объект недвижимости, обремененный залогом), здесь уже сроки четко

регламентированы законодательством. В период кризиса также существуют свои особенности. Из-за недостаточных финансовых ресурсов спросом больше пользуется недорогая недвижимость: вторичное жилье малой площади или небольшие офисы, которые компания может приобрести за свой счет. Производственно-складские объекты, особенно больших площадей, часто остаются невостребованными, так как банковское кредитование приостановлено, а личных средств у предприятий не хватает.

Для понимания степени ликвидности должны быть проанализированы следующие факторы:

- местоположение объекта с точки зрения людского потока для офисов и объектов торговли, транспортной доступности для офисов, объектов торговли и складов;
- состояние объекта на предмет его ветхости (износа) или функциональной пригодности (объемно-планировочных решений, инженерного обеспечения) для коммерческого и иного доходного использования;
- наличие необходимых правоустанавливающих и технических документов и соответствие фактического состояния этим документам;
- площадь объекта оценки (количество объектов).

Следует отметить, что ликвидность, прежде всего, зависит от наличия и величины спроса на имущество.

На фоне развития кризисных явлений и падения величины инвестиций в основной капитал, уровень спроса существенно ниже предложения. Ухудшение ситуации спровоцировано не столько падением доходности индустриальной недвижимости (которая, несмотря на кризис, остаётся на довольно высоком уровне в 10-13% и выше, по мнению большинства специалистов), а именно отсутствием свободных денежных средств у потенциальных инвесторов.

Круг потенциальных покупателей для объекта аренды невелик, в условиях кризиса предприниматели стремятся поддерживать существующие проекты, а не вкладываться в новые.

Таблица 8.19. Типичные для рынка сроки продажи (сроки ликвидности, сроки экспозиции) коммерческих зданий и помещений.

№	Назначение, фактическое использование	Нижняя граница*	Верхняя граница**	Среднее значение, мес.
	Объекты производственного назначения			
1	Производственные здания и помещения	7	16	11,5
2	Складские здания и помещения отапливаемые	5	10	7,5
3	Складские здания и помещения неотапливаемые	4	9	6,5
4	Гаражи и гаражные комплексы (на несколько грузовых и/или легковых автомобилей)	5	11	8
5	Быстровозводимые здания и помещения	4	8	6

№	Назначение, фактическое использование	Нижняя граница*	Верхняя граница**	Среднее значение, мес.
6	Холодильники - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием	4	8	6
7	Автозаправочные станции и комплексы (АЗС)	6	11	8,5
8	Нефтебазы	9	21	15
9	Сельскохозяйственные здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции: для содержания сельскохозяйственных животных, овоще-, фрукто- и зернохранилища, теплицы, склады, КПП и прочие, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения	8	14	11
10	Складские комплексы (здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	8	13	10,5
11	Производственные комплексы (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	12	19	15,5
12	Сельскохозяйственные комплексы (земельные угодья, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	10	23	15,5
Объекты общественного назначения				
13	Административные (офисные) помещения и здания	5	10	7,5
14	Коммунально-бытовые здания и помещения	5	13	9
15	Лабораторные здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	6	13	9,5
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	5	12	8,5
17	Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	4	8	6
18	Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	6	13	9,5
19	Придорожные гостиницы	4	8	6
20	Базы отдыха, санатории	7	13	10
21	Автосалоны (капитальные здания)	6	13	9,5
22	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения	3	7	5
Вспомогательные здания				
23	Котельные, генераторные, контрольно-пропускные пункты, очистные сооружения, градирни и др. объекты недвижимости вспомогательного назначения	по срокам зданий основного назначения		

Источник информации: расчет StatPielт на основе актуальных рыночных данных (ссылка - <https://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/01-07-2016/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/735-tipichnye-dlya-rynka-sroki-prodazhi-kommercheskoj-ndvizhimosti-na-01-07-2016-goda>).

* - нижняя граница - объекты лучшего местоположения (расположенные на плотно застроенных и/или особо ценных землях), меньшей площади, лучшего качества.

** - верхняя граница - объекты худшего местоположения, большей площади, худшего качества.

- Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов не менее пятидесяти предложений в различных регионах Российской Федерации.
- Сроки продажи действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (с регулярной рекламой, при участии риелторов).
- Нижняя граница выборки - объекты наименьшей площади и цены предложения, лучшего качества.
- Верхняя граница выборки - объекты наибольшей площади и цены предложения, худшего качества.
- Верхняя граница выборки - средний наиболее типичный срок продажи объектов.

Площадь объекта оценки – 796,2 кв.м. Поиск покупателя на подобные объекты осуществляется в период не менее 5-10 месяцев. По результатам опроса специалистов в области сделок с коммерческой недвижимостью, срок экспозиции объектов, подобных оцениваемому, составляет от 10 месяцев. Потенциальными покупателями объекта оценки могут выступать юридические лица.

Вывод: Таким образом, ликвидность Объекта оценки в условиях сложившейся экономической ситуации характеризуется как низкая.

9. Анализ наиболее эффективного использования

В основе ценообразования объектов недвижимого имущества в качестве одного из важнейших принципов, является принцип наиболее эффективного использования (НЭИ). Так, п.10 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО-1)» установлено, что при определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Согласно п. 14 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО-7)»: «Наиболее эффективного использования определяется как возможное (вероятное) и разумно обоснованное использование объекта недвижимости, которое правомочно, физически реализуемо, финансово целесообразно, при котором его стоимость будет наибольшей».

Физическая возможность: Объекты недвижимости, входящие в состав объекта оценки, в соответствии со своими строительно-техническими характеристиками являются нежилыми объектами. Их использование в данном качестве является физически осуществимым.

Правомочность: Целевое назначение объектов недвижимости, входящих в состав объекта оценки, - нежилые помещения.

Финансовая целесообразность (осуществимость): Выбранный вариант использования объектов - эксплуатация в текущем варианте. В силу своего местоположения наиболее экономически целесообразное использование объектов недвижимости, входящих в состав объекта оценки, - как нежилые помещения.

Максимальная эффективность Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов, при соответствующем уровне ассоциированных рисков, является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений. Рассматриваемые объекты обеспечивают максимальную продуктивность в варианте объектов нежилого назначения. Иными словами, объекты (помещения) максимально продуктивно могут быть использованы в качестве нежилых объектов свободного назначения.

Вывод: принимая во внимания состояние рынка коммерческой недвижимости Москвы на дату оценки, физические характеристики и местоположение Объекта оценки, наиболее экономически оправданным и приносящим максимальную прибыль для оцениваемого объекта недвижимости представляется продолжение его использования в качестве офисного помещения класса «В».

10. Процесс оценки

10.1 Порядок проведения оценочных работ

В ходе выполнения оценочного задания работа включала следующие основные этапы:

- Заключение с Заказчиком Договора об оценке.
- Определение объекта оценки, цели оценки и даты определения стоимости.
- Инспекция объекта оценки; установление количественных и качественных характеристик объекта аренды; анализ предоставленных документов.
- Анализ рынка, к которому относится объект оценки.
- Сбор и проверка информации, необходимой для проведения оценки.
- Обоснованный 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 аренды.
- Составление и передача Заказчику Отчета об оценке.

10.2 Идентификация объекта оценки

Идентификация включала осмотр объекта оценки, беседы с представителями Заказчика, анализ предоставленной Заказчиком информации. Целью проведения

идентификации является выявление наличия износов различной природы, определение наиболее эффективного использования и т.д.

В результате идентификации Оценщиком получена следующая информация:

- вид и описание конструктивных элементов объекта оценки;
- описание технических и физических характеристик объекта оценки;
- описание физического состояния объекта оценки;

Более подробное описание вышеуказанной информации представлено в соответствующих разделах настоящего Отчета.

10.3 Обзор подходов к оценке объекта оценки в части применения подходов и методов оценки недвижимого имущества

10.3.1 Теоретические основы оценки

При определении рыночной стоимости имущества обычно используют три основных подхода:

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

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные. В процессе выбора применяемых подходов, Оценщик опирается на Федеральный Стандарт Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ».

10.4 Затратный подход

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

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания

точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому предполагается, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость строительства объекта, аналогичного по своей полезности оцениваемому объекту.

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

- оценка рыночной стоимости земельного участка как свободного и доступного для наиболее эффективного использования;
- оценка затрат на воспроизводство (затрат на замещение) объекта оценки на дату оценки;
- оценка косвенных издержек, имеющих место в период после окончания строительства и до достижения первоначально свободным зданием рыночного уровня занятости и обустройства;
- оценка подходящей для данного проекта величины прибыли предпринимателя (инвестора);
- оценка величины накопленного износа;
- оценка затрат на воспроизводство или замещения воспроизводства с учетом накопленного износа;
- оценка стоимости полного права собственности на объект оценки на основе затратного подхода;

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

При оценке недвижимости затратный метод достаточно точно отражает рыночную стоимость в тех случаях, когда можно достоверно определить стоимость земельного участка под оцениваемым объектом недвижимости, а сам объект недвижимости новый или отличается незначительным накопленным износом и, тем самым, представляет собой вариант использования земельного участка, максимально приближенный к варианту оптимального использования территории.

В то же время, затратный подход не дает корректных результатов при оценке объектов недвижимости, имеющих существенный накопленный износ (физический, функциональный, внешний). В этом случае невозможность адекватной оценки величины износа приводит к существенному искажению стоимости по затратному подходу.

Кроме того, при оценке недвижимости затратный подход во многих случаях не отражает рыночную стоимость, так как понесенные инвестором затраты не всегда создают рыночную стоимость из-за разницы в издержках на воссоздание сопоставимых объектов и наоборот – создаваемая стоимость не всегда бывает адекватной понесенным затратам. Это касается недвижимости, целью владения которой является получение дохода.

В оценочной практике затратный подход, как правило, не применяется при оценке встроенных нежилых помещений. Объект оценки представляет собой нежилые помещения (часть здания), то есть относится к категории встроенных помещений. Учитывая вышеизложенное, а также на основании Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик в настоящей работе не использует затратный подход в процессе оценки, так как выделение доли стоимости, приходящейся на объект оценки из рыночной стоимости всего в целом может привести к существенным погрешностям.

10.5 Сравнительный подход

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

Объектом-аналогом признается объект, сходный с объектом недвижимости по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (ФСО №1). Необходимой предпосылкой также является сопоставимость условий сделки (время совершения, условия финансирования и т.д.).

Сравнительный подход основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.
- 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;
- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Рынок коммерческой недвижимости Москвы достаточно развит. Спросом пользуются объекты торговой, административно-офисной, производственно-складской недвижимости. В результате анализа рынка коммерческой недвижимости Оценщику удалось выявить достаточное количество предложений по продаже зданий, сопоставимых с оцениваемым объектом. Поэтому Оценщик счел возможным применение метода сравнительного анализа продаж в составе сравнительного подхода.

Данный подход наиболее полно отвечает требованиям учета конъюнктуры рынка коммерческой недвижимости. Оценщик располагает достоверной и доступной для анализа информацией о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Учитывая вышеизложенное, а также на основании ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить сравнительный подход для оценки рыночной стоимости объекта оценки.

10.6 Доходный подход

Доходный подход (income approach) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход основывается на принципе ожидания.

Принцип ожидания - принцип оценивания недвижимости, в соответствии с которым рыночная стоимость недвижимости равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых недвижимостью, с точки зрения типовых покупателей и продавцов.

Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды.

Доходный подход основан на принципе, согласно которому стоимость Объекта Оценки определяется текущей стоимостью будущих чистых доходов, которые данный Объект Оценки может создавать. Другими словами, инвестор приобретает приносящий доход объект на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от его коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи. Данный подход применяется в случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы и расходы, связанные с Объектом Оценки. Использование доходного подхода позволяет учесть в расчетах возможность изменения доходности Объекта Оценки.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

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

Оценщик располагает достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущий доход, который объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Учитывая вышеизложенное, а также на основании Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить доходный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

10.7 Выбор подходов к оценке

Как правило, при оценке рыночной стоимости нежилых помещений используются:

- Затратный подход - сметный, сравнительной единицы, индексный и поэлементный методы;
- Сравнительный подход - метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения;
- Доходный подход - метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

Согласно Федеральным Стандартам оценки, утвержденным приказами Минэкономразвития РФ №№ 297, 298 и 299 от 20.05.2015г., Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Для целей настоящего Отчета расчет рыночной стоимости Объекта оценки проводился с использованием затратного подхода (метод замещения), сравнительного подхода (метод сравнения продаж) и доходного подхода (на основе действующих договоров и/или выявленных предложений по аренде).

В рамках данного Отчета Оценщиком было принято решение использовать напрямую методы сравнительного подхода в связи с тем, что на дату оценки на рынке имеются достаточное для анализа количество предложений аналогов, сопоставимых с Объектом оценки по основным ценообразующим факторам (п.22 ФСО №7, утвержденного 25.09.2014г.).

Выбранные подходы: доходный и сравнительный.

При выполнении данной работы процесс оценки включал в себя:

1. Идентификацию Объекта оценки и соответствующих объектам имущественных прав.
2. Осмотр Объекта оценки. Установление количественных и качественных характеристик Объекта оценки. Осмотр Объекта оценки проведен 02 октября 2019г. Оценщиком ООО «PP Групп» Габжамилевым Р.С.
3. Сбор, обработку и анализ исходной информации по Объекту оценки.
4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта оценки.
5. Исследование рынка продаж и аренды сопоставимых объектов, подбор аналогов для определения рыночной стоимости Объекта оценки.
6. Проведение расчетов по определению рыночной стоимости Объекта оценки с использованием выбранных Оценщиком методов.
7. Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, их согласование и определение итоговой величины рыночной стоимости Объекта.
8. Оформление результатов оценки (подготовка Отчета об оценке в письменной форме) и передача Отчета Заказчику.

Подробно описание методологии и обоснование расчетов стоимости Объекта оценки приведено в соответствующих разделах настоящего Отчета, а также соответствующих Приложениях к нему.

10.8 Определение стоимости сравнительным подходом

10.8.1 Выбор метода оценки

Метод сравнительного анализа продаж — это метод определения рыночной стоимости собственности исходя из данных о предстоящих сделках. Оценщик анализирует реальные рыночные предложения и сравнивает объекты, по которым они проводились, с оцениваемым объектом.

Метод сравнения продаж заключается в следующем:

- Выявление предстоящих продаж аналогичных объектов на соответствующем рынке.
- Выявление условий продажи (делается допущение, что ни одна из сторон не будет находиться в затруднительных обстоятельствах, обе стороны будут обладать типичной рыночной информацией, поступать экономически рационально, финансирование будет соответствовать нормальным рыночным условиям).

Корректировка стоимости сопоставимых объектов. При этом корректируются только цены объектов-аналогов. Если сопоставимый объект превосходит в чем-то оцениваемый, то его предполагаемая продажная цена должна быть уменьшена на величину вклада этого превосходства и наоборот.

Для реализации метода сравнения продаж Оценщик предпринимает следующие шаги.

Этап №1. Выявление предполагаемых продаж сопоставимых объектов на соответствующем рынке в ближайших к дате оценки числах. Данные о предполагаемых продажах сопоставимых объектов могут быть найдены в собственных досье Оценщика, в электронных базах данных, в досье брокеров по недвижимости и т.д. Когда информации достаточно, Оценщик должен убедиться, что предполагаемые к продаже объекты действительно сопоставимы с оцениваемой собственностью. Следует определить, в той ли рыночной зоне находятся сопоставимые объекты, что и данный объект, той ли они величины и с теми ли же техническими характеристиками, предоставляют ли они те же удобства и т.д.

Этап №2. Проверка информации о сделках. Данные, собранные о предполагаемых продажах сравнимых объектов, должны быть подтверждены уполномоченным агентом по недвижимости, предоставляющими такого рода информацию. Следует убедиться в том, что сопоставимые объекты конкурентоспособны с точки зрения покупателя, обладающего типичной для рынка информацией.

Этап №3. Внесение поправок с учетом различий между оцениваемым и каждым из сопоставимых объектов. В той мере, в какой оцениваемая собственность отличается от сопоставимой, в цену последней необходимо внести поправки с тем, чтобы определить, за сколько она могла бы быть продана, если бы обладала теми же основными

характеристиками, что и оцениваемый объект. При корректировке предполагаемых продаж сравниваемых объектов поправки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемой собственности. Поправки делаются также исходя из того, как эти различия объектов будут оценены типичным покупателем на рынке. Поэтому какая-либо специфическая характеристика стоит не обязательно столько, сколько затрачено на ее создание или ликвидацию, а скорее столько, сколько она добавляет к общей стоимости собственности.

Как правило, процесс корректировки может принимать одну из трех основных форм:

- абсолютные поправки;
- процентные поправки;
- общая группировка.

Абсолютные поправки – это суммы, прибавляемые или вычитаемые из цены предполагаемой продажи каждого сопоставимого объекта.

Процентные поправки используются тогда, когда сложно определить точные абсолютные суммы, но рыночные данные свидетельствуют о существовании процентных различий. Здесь важно определить, следует ли вносить эти поправки на независимой плюсовой / минусовой основе или на кумулятивной основе. Независимую основу следует использовать только тогда, когда определено установлено, что покупатели на рынке будут оценивать корректируемые характеристики независимо от других характеристик. В том случае, если Оценщик определил, что каждая поправка влияет на другие поправки, процентная поправка проводится на кумулятивной основе.

К рассмотрению можно принимать объекты, конкурентоспособные с точки зрения типично информированного покупателя. Это означает, что сделка была честной, обе стороны имели соответствующую информацию и поступали экономически целесообразно, условия финансирования были нормальными рыночными.

Среди элементов сравнения, анализируются, в том числе:

- состав передаваемых прав на объект;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения), в том числе, различия между ценами предложения/спроса и сделок;
- период между датами сделок (предложений) и оценки;
- характеристики месторасположения объекта и инфраструктуры;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики использования объекта;
- компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

Последовательность применения корректировок имеет ряд особенностей:

- соблюдение указанной последовательности первых четырех элементов сравнения;
- для них же, после каждой корректировки цена продажи сравнимого объекта пересчитывается заново;
- последующие (после четвертого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке при учете, что базовой ценой для этих корректировок является скорректированная цена по первым четырем обязательным элементам сравнения.

Общая группировка может использоваться на активном рынке, где может быть найдено достаточное число предполагаемых продаж с тем, чтобы сузить рыночный разброс цен. Данный метод зависит от наличия относительно однородных объектов. В этом случае

Оценщик может принять решение не производить отдельные поправки, а сравнить оцениваемый объект в целом, чтобы определить, лучше он или хуже каждого из сопоставимых объектов. Затем в рамках выделенной группы производится совокупная корректировка. Это снимает необходимость отдельно рассматривать каждую характеристику, отличающую оцениваемую собственность от сопоставимых предполагаемых к продаже объектов.

Одним из способов определения необходимых поправок является выявление нескольких пар сопоставимых предполагаемых продаж. Парными продажами называются продажи двух объектов, которые почти идентичны, за исключением одной черты, которую оценщик пытается оценить, с тем, чтобы внести правильную поправку.

10.8.2 Применение сравнительного подхода - метод сравнительного анализа цен предложений

Методология оценки

В рамках сравнительного подхода используется *метод сравнения (метод сравнительного анализа предложений)*. Выбор данного метода обусловлен следующими причинами:

- оценка основывается на прямой рыночной информации, опубликованной в открытых источниках;
- для анализа доступно большое количество предложений к продаже нежилых зданий, что позволяет отобрать аналоги с достаточной степенью точности и в достаточном количестве;
- структура информации позволяет проводить параметрическое сравнение объектов по основным ценообразующим параметрам;

- представленная информация доступна для проверки посредством интервью с представителями риэлторских компаний и анализа фотоматериалов, если они доступны.

В качестве источников ценовой информации при реализации сравнительного подхода к оценке недвижимости использовались данные интернет-сайтов агентств недвижимости, досок объявлений, а также интервью с представителями агентств недвижимости г. Москва. Ввиду отсутствия открытой информации о ценах реальных сделок в процессе анализа характеристик сопоставимых объектов были использованы цены предложений.

При определении стоимости Объекта в рамках сравнительного подхода главными факторами для отбора аналогов являлись: дата предложения, расположение, тип объекта, его класс и площадь.

При сравнительном анализе стоимости Объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных Интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта недвижимости, учитывая все ее достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

Объект оценки представляет собой офисные помещения в бизнес-центре класса «В» с организованной наземной парковкой, расположенный в г.Москва, на незначительном удалении от основных транспортных магистралей Южного административного округа. В соответствии с результатами анализа наилучшего использования в качестве аналогов отбирались предложения о продаже встроенные нежилые помещения класса «В» с организованной наземной парковкой, расположенные в ЮАО.

В результате проведенного анализа были отобраны предложения по продаже офисных помещений класса «В», представленные в таблице ниже. Единицей сравнения выступает 1 кв. м общей площади помещений.

Оценщик считает, что данные обо всех объектах-аналогах достаточны и достоверны. Оценщик остановился на 4-ти объектах-аналогах, характеристика которых представлена в таблице ниже. Информация, приведенная в таблице ниже, получена Оценщиком из открытых источников в Интернете и из интервью с сотрудниками риэлтерских компаний или представителями собственников, выставивших предложение на рынок. Личный осмотр объектов-аналогов Оценщик не проводил. Выбранные аналоги были схематично нанесены на карту Москвы.

Таблица 10.1. Данные об объектах сравнения (аналогах) для расчета величины 1 кв.м. в рамках сравнительного подхода.

Источник информации	https://www.cian.ru/sale/commercial/204472957/	https://www.cian.ru/sale/commercial/216374391/	https://www.cian.ru/sale/commercial/218985860/	https://www.cian.ru/sale/commercial/183033755/	https://www.cian.ru/sale/commercial/202059138/	
Телефон	тел. 8-916 951-91-82	тел. 8-915 060-83-24	тел. 8-985 870-53-73	тел. 8-919 721-54-40	тел. 8-916 640-14-83	
	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Тип цены аналога	-	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Дата предложения	-	октябрь 2019г.	октябрь 2019г.	октябрь 2019г.	октябрь 2019г.	октябрь 2019г.
Оцениваемое право	Право собственности	Право собственности				
Степень готовности	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию				
Тип объекта	Встроенные помещения	Встроенные помещения				
Назначение объекта	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Этажность расположения	1 этаж, антресоль	6 этаж	2 этаж	2 этаж	5 этаж	3 этаж
Местоположение	г.Москва, Хлебозаводский проезд, д.7, стр.5	г.Москва, Хлебозаводский проезд, д.7, стр.9	г.Москва, ул. Нагатинская, д.16С9	г.Москва, ул. Нагатинская, д.16С9	г.Москва, Каширское шоссе, д.3К2С9	г.Москва, Хлебозаводский проезд, д.7, стр.9
Административный округ/район	ЮАО/Нагатинно-Садовники	ЮАО/Нагатинно-Садовники	ЮАО/Нагатинно-Садовники	ЮАО/Нагатинно-Садовники	ЮАО/Донской	ЮАО/Нагатинно-Садовники
Ближайшая транспортная магистраль	Варшавское шоссе	Варшавское шоссе				
Ближайшая станция метро	Нагатинская	Нагатинская	Варшавская	Нагатинская	Нагатинская	Нагатинская
Расстояние до ближайшего метро	2,5 км	2,5 км				
Удаленность от метро	15 минут пешком	15 минут пешком	13 минут пешком	10 минут пешком	10 минут пешком	15 минут пешком
Линия застройки	1-я линия, ("красная линия")	1-я линия, ("красная линия")				
Наличие охраны	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Доступ к объекту	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный
Наличие парковки	Организованная	Организованная	Организованная	Организованная	Организованная	Организованная
Коммуникации	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Общая площадь помещений, кв.м.	796,2	262,0	460,2	199,9	54,0	600,0
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Состояние отделки объекта	Среднее состояние (не требует ремонта)	Среднее состояние (не требует ремонта)				
Цена предложения с НДС, руб.		21 720 000	43 719 000	19 990 000	8 100 000	46 800 000

Рисунок 10.1. Карта расположения Объекта оценки и объектов-аналогов.



Таблица 10.2. Фотографии подобранных аналогов.

<p>Объект оценки</p>		
<p>Аналог №1</p>		
<p>Аналог №2</p>		
<p>Аналог №3</p>		

<p>Аналог №4</p>		
<p>Аналог №5</p>		

10.8.1 Обоснование вводимых корректировок

Выявленные отличия между объектом оценки и объектами-аналогами требуют введения корректировок по следующим параметрам.

1. Корректировка на цену предложения (корректировка на уторговывание). Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные объекты оценки.

По мнению Оценщика, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены продаж должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг.

В таблице ниже приведены данные о скидке на торг согласно данным по 4-м источникам.

Таблица 10.3. Расчет корректировки на торг (офисная недвижимость).

Тип объекта	Верхняя граница, %	Нижняя граница, %	Величина скидки на торг	Источник
Офисная недвижимость	9,00%	2,00%	5,50%	https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1903-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2019-goda
Офисная недвижимость	10,80%	9,90%	10,35%	Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость. Издание под редакцией Лейфера Л.А., ЗАО "ПЦФКиО", (табл.168, стр.279)
Офисная недвижимость	12,00%	9,00%	10,50%	Справочник расчета данных для оценки и консалтинга, СРД №24, май 2019г., Москва, 2019г. (табл. 1.3.2., стр.24)
Офисная недвижимость	12,00%	10,00%	11,00%	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРК-2019, март 2019г. (табл.68., стр.110)
Среднее значение корректировки на торг, %	10,95%	7,73%	9,34%	

Источник: составлено ООО "PP Групп"

Согласно данным, представленным в таблице выше, скидка на торг при продаже офисной недвижимости в городе Москва составляет 7,73%-10,95% от первоначальной величины цены предложения, с учетом месторасположения объекта и спроса на него со стороны покупателей, принимается максимальное значение указанного диапазона 10,95%.

2. Корректировка на дату продажи. Данная корректировка вводится в том случае, если между датой предложения к продаже объектов-аналогов и датой оценки существует значительный промежуток времени, за который цены на недвижимость могли измениться в ту или иную сторону, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а отражают общую тенденцию на рынке коммерческой недвижимости. Данная корректировка не применялась, так как дата предложения объектов-аналогов соответствует дате оценки. Все предложения актуальны на дату оценки (02 октября 2019г.), корректировка по данному параметру не требуется.

3. Корректировка на условия продажи. Корректировка на условия продажи отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем. Продажа может произойти по цене ниже рыночной, если продавцу необходимо срочно реализовать собственность, и время экспозиции ниже, чем в среднем по рынку. Поскольку Оценщик анализировал объекты, выставленные на продажу, информация по которым находится в свободном доступе, и в качестве аналогов не рассматривались предложения на продажу с пометкой «срочно», то разумно предположить, что сделки с сопоставимыми объектами будут проводиться на типичных условиях, следовательно, корректировка на условия продажи не требуется.

4. Корректировка на тип объекта. Так как объект оценки и подобранные аналоги представляют собой встроенные нежилые помещения офисного назначения, корректировка не применялась.

5. Корректировка на местоположение. Фактор местоположения имеет первостепенное значение, поскольку в значительной, а иногда решающей мере определяет полезность конкретного объекта недвижимости. Расположение объекта недвижимости в том или ином конкретном фрагменте городской территории определяет его сравнительную ценность.

Ценность местоположения складывается из:

- ценности территориально-экономической зоны;
- расположение относительно "красной линии";
- ценности локального местоположения (удаленность от станции метрополитена).

Ценность территориально-экономической зоны

Поскольку оцениваемый объект аренды и все объекты-аналоги расположены в ЮАО г.Москвы, в районе станций метро «Нагатинская», «Каширская», т.е. находятся в одной территориально-экономической зоне города, корректировка по данному фактору не проводилась.

Расположение относительно «красной линии» (линия застройки)

В ходе анализа рынка коммерческой недвижимости экспертами установлено, что месторасположение объекта коммерческой недвижимости, уровень активности улицы, на которую выходит входная дверь объекта недвижимости (транспортная магистраль, пешеходная улица и пр.) также оказывает влияние на стоимость коммерческой недвижимости.

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации 2004 года под красной линией, понимаются границы, отделяющие территории кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры от улиц, проездов и площадей в городских и сельских поселениях.

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Под редакцией Л. А. Лейфера. ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», - Нижний Новгород, 2018 (табл. 81, стр. 158), среднее отношение удельной ставки аренды объекта, расположенного внутри квартала, к удельной ставке аренды такого же объекта, расположенного на красной линии, составляет 0,80. Данная корректировка не применялась.

Таблица 10.4. Величина корректировки на расположение относительно «красной линии».

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	0,80	0,79	0,81

Ценность локального местоположения

Удаленность от станции метрополитена.

В ходе анализа рынка аренды коммерческой недвижимости г. Москвы, Оценщиком установлено, что на стоимость объектов данного сегмента рынка в значительной степени влияет удаленность их от станции метрополитена.

Удаленность от метро является одним из ценообразующих факторов на рынке коммерческой недвижимости. В рамках настоящего расчета Оценщик разделил удаленность объектов-аналогов от метро на следующие группы:

- ✓ до 5 минут пешком;
- ✓ от 5 до 10 минут пешком;
- ✓ от 10 до 15 минут пешком.

Корректировка вводится на основании информации, полученной от специалистов ведущих агентств недвижимости г. Москвы⁵, и распределяется следующим образом.

Таблица 10.5. Корректировка на удаленность от ближайшей станции метро.

Удаленность от станции метро	Величина корректировки, %
до 5 минут пешком	5,00%
от 5 минут пешком до 10 минут	0,00%
от 10 минут пешком до 15 минут пешком	-5,00%

Источник: составлено Оценщиком ООО "PP Групп"

Поскольку все объекты-аналоги и объект оценки расположены на удалении от 10 до 15 минут пешком от метро, корректировка не требуется.

6. Корректировка на наличие парковки Наличие организованной парковки положительно сказывается на арендной ставке нежилых помещений. Данная корректировка отражает тот факт, что нежилые помещения, с наличием парковки, более привлекательны для потенциальных арендаторов.

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Под редакцией Л. А. Лейфера. ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», - Нижний Новгород, 2018 (табл. 87, стр. 172).

⁵ Источник информации: АН «ИНКОМ-Недвижимость» (Яворский Владимир Владимирович, контактный телефон: 8 (916) 559-13-57); АН «Мизель» (Елена, контактный телефон: 8 (495) 775-75-55), АН «Penny Lane Realty» (Александра, контактный телефон: 8 (495) 232-00-00) и др.

Таблица 10.6. Корректировка на тип парковки

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной арендной ставки объекта без парковки к удельной арендной ставке объекта со стихийной парковкой	0,91	0,90	0,91
Отношение удельной арендной ставки объекта с организованной парковкой к удельной арендной ставке объекта со стихийной парковкой	1,11	1,10	1,12

Аналоги и объект оценки характеризуются наличием организованной парковкой на прилегающей территории. Данная корректировка не применялась.

7. Корректировка на доступ к объекту. Одним из факторов, понижающих цену нежилого помещения, по данным, предоставленным ведущими риэлтерскими компаниями г. Нижний Новгород является расположение на территории с ограниченным доступом. Объект оценки и аналоги имеют свободный доступ. Величина корректировки, учитывающая доступ к объекту, определена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Лейфер Л.А., ЗАО "ПЦФКиО", (табл.91, стр.177). Данная корректировка не применялась, так как объект оценки и аналоги схожи по данному параметру.

Таблица 10.7. Значение корректировки на доступ к объекту.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого объекта со свободным доступом	0,80	0,73	0,87

Источник: «Справочника оценщика недвижимости-2018, Лейфер Л.А.»

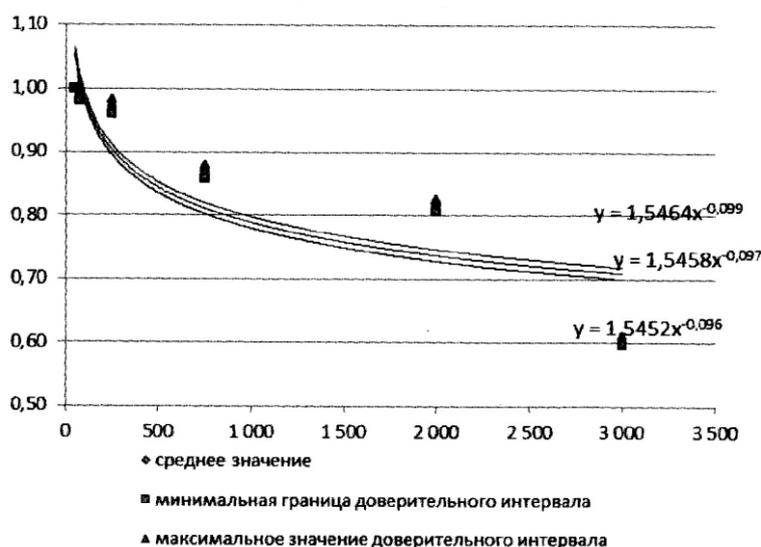
8. Корректировка на общую площадь Практика сдачи площадей в аренду показывает, что различия в площади не влияют на ставку аренды, поскольку арендодатели готовы сдавать помещения, как по частям, так и полностью, поскольку для арендодателя главное - общая наполняемость площадей, а не количество арендаторов.

Величина корректировки учитывающего разницу в площади (фактор масштаба), определена на основании Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Под редакцией Л. А. Лейфера. ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», - Нижний Новгород, 2018 (табл.96, стр.184, рис. 21., стр. 79).

Таблица 10.8. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен объектов офисно-торгового назначения для г.Москвы.

Площадь, кв. м		г. Москва (цены)							
		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,04	1,13	1,22	1,30	1,37	1,45	1,49
	50-100	0,96	1,00	1,09	1,17	1,25	1,31	1,39	1,43
	100-250	0,89	0,92	1,00	1,08	1,15	1,21	1,28	1,32
	250-500	0,82	0,86	0,93	1,00	1,07	1,12	1,19	1,22
	500-1000	0,77	0,80	0,87	0,93	1,00	1,05	1,11	1,14
	1000-1500	0,73	0,76	0,83	0,89	0,95	1,00	1,06	1,09
	1500-3000	0,69	0,72	0,78	0,84	0,90	0,94	1,00	1,03
	>3000	0,67	0,70	0,76	0,82	0,87	0,92	0,97	1,00

Таблица 10.9. Зависимость удельной арендной ставки от площади объекта офисно-торгового назначения (фактор масштаба).



Корректировка на зависимость удельной цены (арендной ставки) от площади Объекта офисно-торгового назначения определяется по формуле:

$$Y = 1,5458x^{-0,097}$$

Y – функция, учитывающая зависимость между площадью и его ценой аренды;

X – площадь Объекта, кв.м

Таблица 10.10. Корректировка на площадь (фактор масштаба).

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Общая площадь, кв.м	796,2	262,0	460,2	199,9	54,0	600,0
Относительная удельная цена	0,8086	0,9007	0,8528	0,9246	1,0498	0,8311
Величина корректировки	-	-10,23%	-5,18%	-12,55%	-22,98%	-2,71%

9. Корректировка на коммуникации. Отсутствие хотя бы одного компонента необходимых коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление) существенно снижает уровень комфорта зданий. Как следствие, отсутствие, либо наличие

удобств находит отражение в арендной ставке на рынке офисной недвижимости. Объект оценки и найденные объекты-аналоги характеризуются одинаковым инженерно-техническим обеспечением, имеют систему кондиционирования, освещения, электроснабжения, канализации, вентиляции, отопления, горячего и холодного водоснабжения и т.д., поэтому данная корректировка не вносилась.

10. Корректировка на внутреннюю отделку. Арендная плата и стоимость помещений свободного назначения в значительной степени зависят от состояния помещений и качества отделки. Данная корректировка отражает тот факт, что нежилые помещения, в которых проведен ремонт и находятся в хорошем состоянии, более привлекательны для потенциальных инвесторов (покупателей). Величина корректировки, учитывающая разницу в физическом состоянии объекта оценки и аналога, определена на основании Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Под редакцией Л. А. Лейфера. ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», - Нижний Новгород, 2018 (табл.133, стр.234).

Таблица 10.11. Корректировка на физическое состояние.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставки такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,20	1,12	1,28
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставки такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,72	0,64	0,80

Таблица 10.12. Корректировка на уровень отделки (состояние отделки).

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки к удельной арендной ставки такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,78	0,77	0,79
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой требующей косметического ремонта к удельной арендной ставки такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,85	0,86
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой «люкс» к удельной арендной ставки такого объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,21	1,24

Все подобранные объекты-аналоги и объект оценки характеризуются различным техническим состоянием и уровнем отделки.

11. Корректировка на этаж расположения Корректировка на этаж расположение помещений в здании учитывается, если уровень расположения помещений объекта оценки существенно отличается от уровня расположения помещений объекта-аналога. Как правило, объекты офисно-торгового назначения, расположенные на 1 этажах жилых и административных зданий, имеют более высокую стоимость относительно объектов,

расположенных в цоколе и подвале или на этажах выше первого. Величина корректировки, учитывающая расположение встроенного помещения в здании (этаж) объекта оценки и объектов-аналогов, определена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Лейфер Л.А., ЗАО "ПЦФКиО", (табл. 127 стр.217).

Таблица 10.13. Корректировка на этаж расположения помещения.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,72	0,74
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,80	0,79	0,81
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,85	0,84	0,86

Таблица 10.14. Расчет корректировки на расположение относительно этажа.

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
<i>Общая площадь, кв. м</i>	<i>796,2</i>	<i>262,0</i>	<i>460,2</i>	<i>199,9</i>	<i>54,0</i>	<i>600,0</i>
Этаж расположения	1 этаж, антресоль	6 этаж	2 этаж	2 этаж	5 этаж	3 этаж
Размер корректировки на этаж расположения	-	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%

Расчет весовых коэффициентов для объектов аналогов

На данном этапе необходимо определить вес для каждого аналога. Чем больше к объекту аналогу было применено поправок (корректировок), тем больше он отличается от объекта оценки и тем меньше его вес.

Веса для объектов аналогов рассчитываются по следующей формуле:

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

Где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

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

S_1 - сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на

$1/(|S_A| + 1)$, в результате получим

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

Результаты расчета удельных весов по каждому объекту-аналогу представлены в таблице ниже. Следует отметить, что по результатам проведенных расчетов разница между максимальной и минимальной скорректированной ценой предложения является допустимой и отражает корректность проведенных расчетов. Кроме того, присвоение весов для объектов-аналогов осуществлялось с учетом величины суммарной корректировки (чем больше суммарная корректировка объекта-аналога, тем меньший вес ему присваивается). В связи с этим, Оценщик рассматривает выбранные объекты сравнения в качестве аналогов объекта оценки.

Итоговый расчет рыночной стоимости объекта оценки методом сравнительного анализа

Итоговый расчет рыночной стоимости для рассматриваемого объекта оценки приведен в таблице ниже.

Таблица 10.15. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки по сравнительному подходу.

Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Цена предложения с НДС, руб.	21 720 000	43 719 000	19 990 000	8 100 000	46 800 000
Общая площадь объектов-аналогов, кв.м.	262,0	460,2	199,9	54,0	600,0
Цена предложения 1 кв.м., руб.	82 901	95 000	100 000	150 000	78 000
Корректировка на уторговывание	-10,95%	-10,95%	-10,95%	-10,95%	-10,95%
Скорректированная цена №1, руб.	73 823	84 598	89 050	133 575	69 459
Корректировка на дату продажи	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена №2, руб.	73 823	84 598	89 050	133 575	69 459
Корректировка на условия продажи	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена №3, руб.	73 823	84 598	89 050	133 575	69 459
Корректировка на тип объекта	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена №4, руб.	73 823	84 598	89 050	133 575	69 459
Корректировка на расположение относительно "красной линии"	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена №5, руб.	73 823	84 598	89 050	133 575	69 459
Корректировка на этаж расположения	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%
Скорректированная цена №6, руб.	80 467	92 212	97 065	145 597	75 710
Корректировка на местоположение	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена №7, руб.	80 467	92 212	97 065	145 597	75 710
Корректировка на удаленность от метро	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена №8, руб.	80 467	92 212	97 065	145 597	75 710
Корректировка на доступ к объекту	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена №9, руб.	80 467	92 212	97 065	145 597	75 710
Корректировка на общую площадь	-10,23%	-5,18%	-12,55%	-22,98%	-2,71%
Скорректированная цена №10, руб.	72 235	87 435	84 883	112 139	73 658
Корректировка на коммуникации	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена №11, руб.	72 235	87 435	84 883	112 139	73 658
Корректировка на техническое состояние, руб.	0	0	0	0	0
Скорректированная цена №12, руб.	72 235	87 435	84 883	112 139	73 658
Коэффициент вариации, %	-	-	-	-	18,63%
Количество корректировок	3	3	3	3	3
Удельный вес по количеству корректировок	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%
<i>Средневзвешенная стоимость 1 кв.м. по количеству корректировок, руб.</i>					<i>86 070</i>
Процент отклонения от первоначальной цены предложения	12,87%	7,96%	15,12%	25,24%	5,57%
Удельный вес по отклонению от первоначальной цены	15,9020%	25,7109%	13,5356%	8,1085%	36,7430%
<i>Средневзвешенная стоимость 1 кв.м. по отклонению от первоначальной цены, руб.</i>					<i>81 614</i>
Итоговая стоимость 1 кв.м., руб.					83 842
Общая площадь Объекта оценки, кв.м.					796,2
Рыночная стоимость Объекта оценки с учетом НДС, руб.					66 760 000

Источник: рассчитано ООО "PP Групп"

Вывод: Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках применения сравнительного подхода на дату оценки с учетом НДС, составляет 66 760 000 руб.

10.9 Определение стоимости доходным подходом

10.9.1 Методология

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

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

Доходный подход при оценке объектов недвижимости представлен двумя методами:

- ✓ метод капитализации доходов - при применении данного метода стоимость недвижимости рассчитывается на основе текущего ежегодного дохода от ее эксплуатации, с помощью специальных коэффициентов, отражающих сложившуюся на рынке взаимосвязь между величинами стоимостей объектов недвижимости и уровнем их доходов.
- ✓ метод дисконтирования денежных потоков - осуществляются прогнозы относительно дохода на определенный период в будущем и вероятной цены продажи объекта недвижимости в конце этого периода, а затем рассчитываются и суммируются текущие стоимости всех будущих доходов с использованием специального коэффициента, отражающего риски, которые связаны с инвестициями в данный объект недвижимости.

Согласно данным обзора рынка офисной недвижимости за I полугодие 2019 год рынок демонстрирует относительную стабильность.

С учетом следующих факторов Оценщик посчитал возможным применить метод прямой капитализации:

- стабильный спрос на аренду помещений аналогичных объектов недвижимого имущества;
- способность Объекта генерировать стабильные денежные потоки,
- все помещения Объекта оценки по состоянию на дату оценки находятся в рабочем состоянии с отделкой.

Процедура расчетов методом прямой капитализации:

- на первом этапе прогнозируется поток доходов от Объекта оценки, коэффициент недозагрузки и поток расходов;
- на втором этапе рассчитывается ставка капитализации;

- на третьем этапе рассчитывается рыночная стоимость Объекта оценки путем деления чистого операционного дохода на ставку капитализации.

Показатели дохода

Доходы от эксплуатации объектов недвижимости могут быть выражены рядом показателей.

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

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

C_a – годовая арендная ставка за 1 кв. м;

S - площадь, сдаваемая в аренду.

Действительный валовой доход (ДВД) - доход от недвижимости с учетом уровня загрузки и потерь при сборе арендной платы:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} - \text{Потери.}$$

Недозагрузка (незанятость) и потери при сборе арендной платы определяются как процент от валового дохода, исходя из текущей ситуации на рынке недвижимости, существующего спроса на объекты соответствующего класса и назначения, и качественных характеристик самого объекта.

Чистый операционный доход (ЧОД) – действительный валовой доход за вычетом операционных расходов:

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР.}$$

Операционные расходы (ОР) - текущие расходы, связанные с эксплуатацией объекта недвижимости.

Расчет наиболее вероятной ставки арендной платы

Арендная плата является общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения потока дохода. Для определения рыночной арендной платы использовались данные по аналогам.

Для определения величины рыночной ставки арендной платы для Объекта оценки были предприняты следующие шаги:

- ✓ изучение рынка предложений аренды аналогичных объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым Объектом по состоянию на дату оценки;
- ✓ сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту: время опубликования предложения, величина ставки арендной платы и условия договора аренды, физические характеристики объекта-аналога, его месторасположение, качество предоставляемых услуг;

- ✓ анализ и прямое сравнение арендных ставок на аналогичные объекты с учетом их особенностей, используя введение процентных корректировок.

В качестве источников ценовой информации при определении ставки аренды использовались данные интернет-сайтов агентств недвижимости, досок объявлений, а также интервью с представителями агентств недвижимости г. Москва. Сбор информации, проверка данных и консультации с арендодателями аналогов производились Оценщиком в рамках работы по архивным проектам.

Офисные помещения

Основными факторами для отбора аналогов являются назначение, местоположение и качество объектов. Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение офисного назначения класса «В», расположенное в ЮАО г. Москва. Для определения среднерыночной величины арендной ставки были подобраны данные по аренде встроенных нежилых помещений офисного назначения класса «В», сопоставимых с оцениваемым объектом по назначению, строительным характеристикам, местоположению, окружению, состоянию объекта, качеству конструкции, рыночной привлекательности, совокупности дополнительных удобств и пр. Т.е. объекты сравнения отбирались на основании критериев, аналогично, как и при сравнительном подходе.

Характеристика найденных предложений по аренде офисных помещений представлена в таблице ниже. Согласно данным представителей арендодателей, приведенные ставки указаны за арендуемую площадь, включающую долю помещений общего пользования, коридоров, с/у.

Единицей сравнения выступает 1 кв. м общей площади зданий.

Таблица 10.16. Данные об объектах сравнения (аналогах) для расчета величины среднерыночной арендной ставки.

Параметр	Объект аренды	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Дата предложения	-	октябрь 2019г.				
Общая площадь, кв.м	796,2	170,0	50,0	100,0	71,8	235,9
Арендная ставка, руб./кв.м в год с учетом НДС	-	14 000	16 000	16 296	18 058	15 000
Включение в арендную ставку операционных платежей	Включает операционные расходы и коммунальные услуги	Включает операционные расходы и коммунальные услуги	Включает операционные расходы и коммунальные услуги	Включает операционные расходы и коммунальные услуги	Включает операционные расходы и коммунальные услуги	Включает операционные расходы и коммунальные услуги
Местоположение	г.Москва, Хлебозаводский проезд, д.7, стр.5	г.Москва, ул. Летниковская, д.11/10С	г.Москва, Каширское шоссе, д.13Б	г.Москва, Хлебозаводский проезд, д.7, стр.10	г.Москва, Хлебозаводский проезд, д.7, стр.9	г.Москва, Каширское шоссе, д.3К2С4
Административный округ/район	ЮАО/Нагатино-Садовники	ЮАО/Даниловский	ЮАО/Нагатино-Садовники	ЮАО/Нагатино-Садовники	ЮАО/Нагатино-Садовники	ЮАО/Нагатино-Садовники
Ближайшая транспортная магистраль	Варшавское шоссе	Подольское шоссе, ТТК	Варшавское шоссе, ТТК	Варшавское шоссе	Варшавское шоссе	Варшавское шоссе
Линия застройки	1-я линия, ("красная линия")	1-я линия, ("красная линия")	1-я линия, ("красная линия")	1-я линия, ("красная линия")	1-я линия, ("красная линия")	1-я линия, ("красная линия")
Ближайшая станция метро	Нагатинская	Павелецкая	Нагатинская	Нагатинская	Нагорная	Нагатинская
Расстояние до ближайшего метро	2,5 км	1,5 км	2,5 км	2,5 км	2,5 км	1,5 км
Удаленность от метро	15 минут пешком	15 минут пешком	15 минут пешком	15 минут пешком	15 минут пешком	15 минут пешком
Доступ к объекту	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный
Назначение помещений	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Тип объекта	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Этаж расположения	1 этаж, антресоль	1-й этаж	5-й этаж	5-й этаж	8-й этаж	4 этаж
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Состояние отделки объекта	Среднее состояние (не требует ремонта)	Среднее состояние (не требует ремонта)	Среднее состояние (не требует ремонта)	Среднее состояние (не требует ремонта)	Среднее состояние (не требует ремонта)	Без отделки
Тип парковки	Организованная	Организованная	Организованная	Организованная	Организованная	Организованная
Наличие коммуникаций:	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Источник информации	-	https://www.cian.ru/rent/commercial/195101909/	https://www.cian.ru/rent/commercial/216350076/	https://www.cian.ru/rent/commercial/204975982/	https://www.cian.ru/rent/commercial/202185896/	https://www.cian.ru/rent/commercial/177854024/
Контактное лицо и телефон	-	тел. 8-985 460-21-41	тел. 8-910 471-79-68	тел. 8-985 780-25-86	тел. 8-916 300-85-87	тел. 8-919 721-54-40

Источник: составлено оценщиком ООО "PP Групп"

Рисунок 10.2. Карта расположения Объекта оценки и объектов-аналогов.



Таблица 10.17. Фотографии Объекта оценки и подобранных аналогов.

<p>Объект оценки</p>		
<p>Аналог №1</p>		
<p>Аналог №2</p>		
<p>Аналог №3</p>		

<p>Аналог №4</p>		
<p>Аналог №5</p>		

10.9.2 Обоснование вводимых корректировок

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения определялись для величины арендной ставки за 1 кв.м общей площади аналога (в руб./м²/год).

Корректировки определялись в процентном/относительном выражении по каждому элементу сравнения для каждого аналога на основе анализа рынка и технических расчетов.

1. Обременения прав пользования и владения. Объект оценки и объекты-аналоги не обременены правами третьих лиц. Внесение корректировок не требуется.

2. Ограничения срока и условий продления договора аренды. Ограничения срока и условия продления договора аренды Объекта оценки и объектов-аналогов идентичны. Величина корректировки равна 0%.

3. Качество прав пользования и владения объектом аренды. В отношении Объекта оценки и объектов-аналогов происходит государственная регистрация права аренды. Величина корректировки равна 0%.

4. Условия включения операционных расходов и коммунальных платежей в арендную ставку. Как правило, состав арендной ставки указывается участниками рынка в Договоре аренды в одном из двух вариантов:

- Арендная плата не включает коммунальные платежи полностью или частично («коммунальные сверху»);

- Арендная плата включает коммунальные платежи, т.е арендатор дополнительно не оплачивает коммунальные платежи («коммунальные входят»).

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Под редакцией Л. А. Лейфера. ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», - Нижний Новгород, 2018 (табл. 165, стр. 265), отношение удельной ставки офисно-торгового объекта с учетом коммунальных платежей к удельной ставке такого же объекта без учета коммунальных платежей, составляет 1,20.

Таблица 10.18. Величина корректировки на состав арендной ставки

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

Данная корректировка не применялась, так как объект оценки и аналоги схожи по данному параметру.

5. Условия по изменению ставок арендной платы. Условия по изменению ставок арендной платы у Объекта оценки и объектов-аналогов идентичны - арендная плата вносится на постоянной основе. Величина корректировки равна 0%.

6. Особые условия. Условия аренды объектов-аналогов типичные, т.е. арендодатели не были ограничены в сроках аренды, между арендаторами и арендодателями не было никаких особых отношений. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

7. Изменение цен во времени. Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за Объект оценки в зависимости от даты предложения объектов-аналогов и срока экспозиции на рынке коммерческой недвижимости. Дата предложения объектов аналогов октябрь 2019 года, дата оценки - 02 октября 2019г. - величина корректировки равна 0%.

8. Отличие цены предложения от цены сделки. Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемые объекты, сдаваемые в аренду.

По мнению Оценщика, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг.

Скидки на торг для сделок аренды являются менее типичными по сравнению со сделками купли-продажи, данный факт объясняется большей развитостью рынка аренды. Кроме того, наиболее частый срок аренды в РФ составляет 11 месяцев. В условиях заключения краткосрочных договоров аренды арендодатель менее заинтересован в предоставлении каких-либо скидок. Данный факт также подтверждается данными, приведенными в различных источниках.

В таблице ниже приведены данные о скидке на торг согласно данным по 4-м источникам.

Таблица 10.19. Расчет корректировки на торг (офисная).

Тип объекта	Верхняя граница, %	Нижняя граница, %	Величина скидки на торг	Источник
Офисная недвижимость	8,00%	3,00%	5,50%	https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1903-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2019-goda
Офисная недвижимость	9,70%	8,60%	9,15%	Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость. Издание под редакцией Лейфера Л.А., ЗАО "ПЦФКиО", (табл.168, стр.279)
Офисная недвижимость	8,00%	6,00%	7,00%	Справочник расчета данных для оценки и консалтинга, СРД №24, май 2019г., Москва, 2019г. (табл. 1.3.2., стр.24)
Офисная недвижимость	8,00%	6,00%	7,00%	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРК-2019, март 2019г. (табл.68., стр.110)
Среднее значение корректировки на торг, %	8,43%	5,90%	7,16%	

Источник: составлено оценщиком ООО "PP Групп"

Согласно данным, представленным в таблице выше, скидка на торг при сдаче в аренду нежилых помещений составляет 5,90%-8,43% от первоначальной величины арендной ставки, с учетом месторасположения объекта и спроса на него со стороны арендаторов. По самым же востребованным помещениям собственники пытаются диктовать условия, поскольку имеют возможность выбора из числа потенциальных арендаторов. При этом собственники готовы на удлинение сроков экспонирования объектов ради того, чтобы привлечь арендатора на максимально выгодных условиях. Тем не менее, рынок, как и прежде, оказывает контролирующее влияние: помещения по ставкам, неадекватным условиям рынка и возможностям арендаторов, длительное время находятся в стадии экспонирования и, как правило, собственник с течением времени корректирует свои пожелания до того уровня, пока не находится арендатор.

С учетом вышеизложенного, исходя из характеристик объекта оценки и его местоположения, уровня запрашиваемых цен по объектам-аналогам, к расчету была принята

корректировка на снижение арендной ставки в процессе торгов в размере максимального значения указанного диапазона (-8,43%) ко всем объектам-аналогам.

9. Местоположение (местонахождение объекта) Фактор местоположения имеет первостепенное значение, поскольку в значительной, а иногда решающей мере определяет полезность конкретного объекта недвижимости. Расположение объекта недвижимости в том или ином конкретном фрагменте городской территории определяет его сравнительную ценность.

Ценность местоположения складывается из:

- ценности территориально-экономической зоны;
- ценности локального местоположения (удаленность от станции метрополитена).
- расположение относительно "красной линии"

Ценность территориально-экономической зоны

Поскольку Объект оценки и все объекты-аналоги расположены в ЮАО г. Москвы, в районе станции метро «Нагатинская» и «Павелецкая» т.е. находятся в одной территориально-экономической зоне города, корректировка по данному фактору не проводилась.

Ценность локального местоположения

Удаленность от станции метрополитена

В ходе анализа рынка аренды коммерческой недвижимости г. Москвы, Оценщиком установлено, что на стоимость объектов данного сегмента рынка в значительной степени влияет удаленность их от станции метрополитена.

Удаленность от метро является одним из ценообразующих факторов на рынке коммерческой недвижимости. В рамках настоящего расчета Оценщик разделил удаленность объектов-аналогов от метро на следующие группы:

- ✓ до 5 минут пешком;
- ✓ от 5 до 10 минут пешком;
- ✓ от 10 до 15 минут пешком.

Корректировка вводится на основании информации, полученной от специалистов ведущих агентств недвижимости г. Москвы⁶, и распределяется следующим образом. Данная корректировка применялась для всех аналогов.

Таблица 10.20. Корректировка на удаленность от ближайшей станции метро.

Удаленность от станции метро	Величина корректировки, %
до 5 минут пешком	5,00%
от 5 минут пешком до 10 минут	0,00%
от 10 минут пешком до 15 минут пешком	-5,00%

⁶ Источник информации: АН «ИНКОМ-Недвижимость» (Яворский Владимир Владимирович, контактный телефон: 8 (916) 559-13-57); АН «Мизель» (Елена, контактный телефон: 8 (495) 775-75-55), АН «Penry Lane Realty» (Александра, контактный телефон: 8 (495) 232-00-00) и др.

Источник: составлено Оценщиком ООО "PP Групп"

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Удаленность от метро	15 минут пешком					
Величина корректировки	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Источник: составлено Оценщиком ООО "PP Групп"

Расположение относительно «красной линии»

В ходе анализа рынка коммерческой недвижимости экспертами установлено, что месторасположение объекта коммерческой недвижимости, уровень активности улицы, на которую выходит входная дверь объекта недвижимости (транспортная магистраль, пешеходная улица и пр.) также оказывает влияние на величину арендной ставки коммерческой недвижимости.

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации 2004 года под красной линией, понимаются границы, отделяющие территории кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры от улиц, проездов и площадей в городских и сельских поселениях.

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Под редакцией Л. А. Лейфера. ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», - Нижний Новгород, 2018 (табл. 81, стр. 158), среднее отношение удельной ставки аренды объекта, расположенного внутри квартала, к удельной ставке аренды такого же объекта, расположенного на красной линии, составляет 0,80. Данная корректировка не применялась.

Таблица 10.21. Корректировка на расположение относительно «красной линии».

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

10. Наличие отдельного входа В ходе анализа рынка коммерческой недвижимости экспертами установлено, что на стоимость объектов данного сегмента рынка в значительной степени влияет наличие отдельного входа. Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Под редакцией Л. А. Лейфера. ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», - Нижний Новгород, 2018 (табл. 121, стр. 225), среднее отношение удельной ставки аренды объекта без отдельного входа к удельной ставке аренды такого же объекта с отдельным входом, составляет 0,84. Данная корректировка не применялась.

11. Корректировка на тип площади. Данная корректировка применяется для вспомогательных помещений, таких как венткамеры, помещения обслуживания лифтов, лестницы, коридоры и т.д. Данная корректировка не применялась.

Таблица 10.22. Корректировка на тип площади.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены за вспомогательные площади к удельным ценам за основные площади	0,84	0,83	0,85

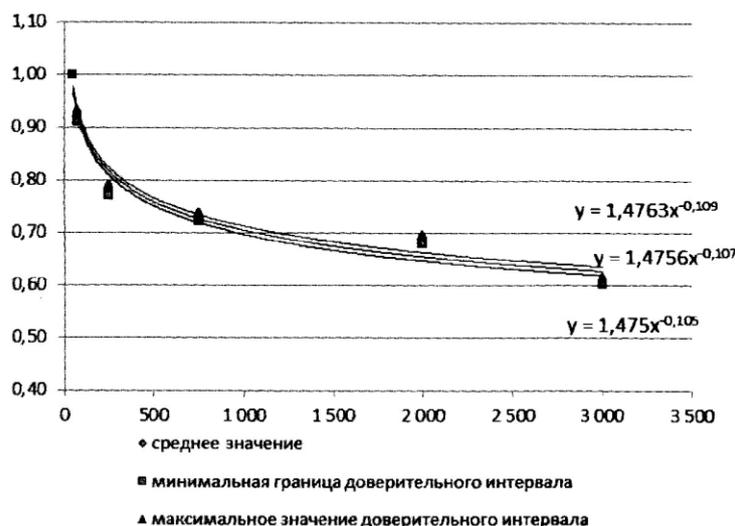
12. Общая площадь помещений. Практика сдачи площадей в аренду показывает, что различия в площади не влияют на ставку аренды, поскольку арендодатели готовы сдавать помещения, как по частям, так и полностью, поскольку для арендодателя главное - общая наполняемость площадей, а не количество арендаторов.

Величина корректировки учитывающего разницу в площади (фактор масштаба), определена на основании Справочника оценщика недвижимости-2018. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Под редакцией Л. А. Лейфера. ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», - Нижний Новгород, 2018 (рис. 21., стр. 79).

Таблица 10.23. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен объектов офисно-торгового назначения для г.Москвы.

г. Москва (цены)									
Площадь, кв.м		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,04	1,13	1,22	1,30	1,37	1,45	1,49
	50-100	0,96	1,00	1,09	1,17	1,25	1,31	1,39	1,43
	100-250	0,89	0,92	1,00	1,08	1,15	1,21	1,28	1,32
	250-500	0,82	0,86	0,93	1,00	1,07	1,12	1,19	1,22
	500-1000	0,77	0,80	0,87	0,93	1,00	1,05	1,11	1,14
	1000-1500	0,73	0,76	0,83	0,89	0,95	1,00	1,06	1,09
	1500-3000	0,69	0,72	0,78	0,84	0,90	0,94	1,00	1,03
	>3000	0,67	0,70	0,76	0,82	0,87	0,92	0,97	1,00

Таблица 10.24. Зависимость удельной арендной ставки от площади объекта офисно-торгового назначения (фактор масштаба).



Корректировка на зависимость удельной цены (арендной ставки) от площади Объекта офисно-торгового назначения определяется по формуле:

$$Y = 1,4756x^{-0,107}$$

Y – функция, учитывающая зависимость между площадью и его ценой аренды;

X – площадь Объекта, кв.м

Таблица 10.25. Корректировка на площадь (фактор масштаба).

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Общая площадь, кв.м	796,2	170,0	50,0	100,0	71,8	235,9
Относительная удельная арендная ставка	0,7220	0,8517	0,9709	0,9015	0,9340	0,8224
Величина корректировки	-	-15,23%	-25,64%	-19,91%	-22,70%	-12,21%

Источник: рассчитано оценщиком ООО «РР Групп»

13. Корректировка на техническое (физическое) состояние, уровень отделки, (состояние отделки помещений). Далее необходимо учесть разницу в состоянии объекта оценки и объектов-аналогов. Ее величина определяется затратами, необходимыми для приведения объектов-аналогов в состояние, адекватное состоянию объекта оценки. Данная корректировка отражает тот факт, что нежилые помещения, в которых проведен ремонт и находятся в хорошем состоянии, более привлекательны для потенциальных инвесторов (покупателей). Величина корректировки, учитывающая разницу в физическом состоянии объекта оценки и аналога, определена на основании Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А., ЗАО "ПЦФКиО", (табл. 134, стр.235).

Таблица 10.26. Корректировка на физическое состояние.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставки такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,20	1,12	1,28
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставки такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,72	0,64	0,80

Таблица 10.27. Корректировка на уровень отделки (состояние отделки).

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки к удельной арендной ставки такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,78	0,77	0,79
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой требующей косметического ремонта к удельной арендной ставки такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,85	0,86
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой «люкс» к удельной арендной ставки такого объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,21	1,24

Все подобранные объекты-аналоги и объект оценки характеризуются одинаковым техническим состоянием и уровнем отделки.

Таблица 10.28. Расчет корректировки на техническое состояние и уровень отделки.

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Общая площадь, кв.м	796,2	170,0	50,0	100,0	71,8	235,9
Состояние отделки объекта	Среднее состояние (не требует ремонта)					
Величина корректировки	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	28,21%

14. Наличие парковки. Наличие организованной парковки положительно сказывается на арендной ставке нежилых помещений. Данная корректировка отражает тот факт, что нежилые помещения, с наличием парковки, более привлекательны для потенциальных арендаторов. Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Под редакцией Л. А. Лейфера. ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», - Нижний Новгород, 2018 (табл. 87, стр. 172). Аналоги и объект оценки характеризуются наличием организованной парковкой на прилегающей территории. Данная корректировка не применялась.

Таблица 10.29. Корректировка на тип парковки

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без парковки к удельной арендной ставке объекта со стихийной парковкой	0,91	0,90	0,91
Отношение удельной арендной ставки объекта с организованной парковкой к удельной арендной ставке объекта со стихийной парковкой	1,11	1,10	1,12

15. Наличие инженерной инфраструктуры (коммуникации). Поскольку объект оценки и подобранные объекты-аналоги характеризуются одинаковым набором коммуникаций, данная корректировка не применялась.

16. Этаж расположения. Корректировка на этаж расположение помещений в здании учитывается, если уровень расположения помещений объекта оценки существенно отличается от уровня расположения помещений объекта-аналога. Как правило, объекты офисно-торгового назначения, расположенные на 1 этажах жилых и административных зданий, имеют более высокую стоимость относительно объектов, расположенных в цоколе и подвале или на этажах выше первого. Величина корректировки, учитывающая расположение встроенного помещения в здании (этаж) объекта оценки и объектов-аналогов, определена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Лейфер Л.А., ЗАО "ПЦФКиО", (табл. 127 стр.217).

Таблица 10.30. Корректировка на этаж расположения помещения.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,72	0,75
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87

Таблица 10.31. Расчет корректировки на расположение относительно этажа.

Параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Общая площадь, кв. м	796,2	170,0	50,0	100,0	71,8	235,9
Этаж расположения	1 этаж, антресоль	1-й этаж	5-й этаж	5-й этаж	8-й этаж	4 этаж
Площадь помещений расположенных на 1 этаже, кв. м	394,9	170,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Удельный показатель площадей расположенных на 1ом этаже от общей площади	0,50	1,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Площадь помещений расположенных в подвале, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Удельный показатель площадей расположенных в подвале от общей площади	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Отношение удельной ставки аренды офисных площадей, расположенных на 1-ом этаже, к удельной ставке аналогичных объектов в подвале	1,37	1,37	1,37	1,37	1,37	1,37
Площадь помещений расположенных на цокольном этаже, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Удельный показатель площадей расположенных на цокольном этаже от общей площади	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Отношение удельной ставки аренды офисных площадей, расположенных на 1-ом этаже, к удельной ставке аналогичных объектов на цокольном этаже	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25
<i>Площадь помещений расположенных выше 1 этажа, кв. м</i>	<i>401,3</i>	<i>0,0</i>	<i>50,0</i>	<i>100,0</i>	<i>71,8</i>	<i>235,9</i>
Удельный показатель площадей расположенных выше 1-ого этажа от общей площади	0,50	0,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Отношение удельной ставки аренды офисных площадей, расположенных на 1-ом этаже, к удельной ставке аналогичных объектов выше 1-го этажа	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18
Отношение удельной цены объекта к удельной цене аналогичного помещения расположенного на первом этаже	1,09	1,00	1,18	1,18	1,18	1,18
Размер корректировки на этаж расположения	-	-9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%

Расчет весовых коэффициентов для объектов аналогов

На данном этапе необходимо определить вес для каждого аналога. Чем больше к объекту аналогу было применено поправок (корректировок), тем больше он отличается от объекта оценки и тем меньше его вес.

Веса для объектов аналогов рассчитываются по следующей формуле:

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

Где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

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

S_1 - сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на

$1 / (|S_A| + 1)$, в результате получим

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

Результаты расчета удельных весов по каждому объекту-аналогу представлены в таблице ниже. Следует отметить, что по результатам проведенных расчетов разница между максимальной и минимальной скорректированной ценой предложения является допустимой и

отражает корректность проведенных расчетов. Кроме того, присвоение весов для объектов-аналогов осуществлялось с учетом величины суммарной корректировки (чем больше суммарная корректировка объекта-аналога, тем меньший вес ему присваивается). В связи с этим, Оценщик рассматривает выбранные объекты сравнения в качестве аналогов объекта оценки.

Таблица 10.32. Расчет рыночной величины арендной ставки.

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект аренды	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Источник информации	-	-	https://www.cian.ru/rent/commercial/195101909/	https://www.cian.ru/rent/commercial/216350076/	https://www.cian.ru/rent/commercial/204975982/	https://www.cian.ru/rent/commercial/202185896/	https://www.cian.ru/rent/commercial/177854024/
Ставка арендной платы (предложения)	руб./кв.м в год с учетом НДС	-	14 000,00	16 000,00	16 296,00	18 058,00	15 000,00
Общая площадь, кв.м	кв.м	796,20	170,00	50,00	100,00	71,80	235,90
1. Качество прав	-	-	-	-	-	-	-
<i>1.1. Обременения прав пользования и владения</i>	-	Обременения прав пользования и владения отсутствуют	Обременения прав пользования и владения отсутствуют	Обременения прав пользования и владения отсутствуют	Обременения прав пользования и владения отсутствуют	Обременения прав пользования и владения отсутствуют	Обременения прав пользования и владения отсутствуют
Корректировка, %	-	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка	руб./кв.м в год с учетом НДС	-	14 000	16 000	16 296	18 058	15 000
<i>1.2. Ограничения срока и условий продления договора аренды</i>	-	-	наличие договоренности о сроке об условиях продления договора аренды	наличие договоренности о сроке об условиях продления договора аренды	наличие договоренности о сроке об условиях продления договора аренды	наличие договоренности о сроке об условиях продления договора аренды	наличие договоренности о сроке об условиях продления договора аренды
Корректировка, %	-	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка	руб./кв.м в год с учетом НДС	-	14 000	16 000	16 296	18 058	15 000
<i>1.3. Качество прав пользования и владения объектом аренды</i>	-	государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды
Корректировка, %	-	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка	руб./кв.м в год с учетом НДС	-	14 000	16 000	16 296	18 058	15 000
2. Условия финансирования	-	-	-	-	-	-	-
<i>2.1. Условия включения операционных расходов в арендную ставку</i>	-	Включает операционные расходы и коммунальные услуги	Включает операционные расходы и коммунальные услуги	Включает операционные расходы и коммунальные услуги	Включает операционные расходы и коммунальные услуги	Включает операционные расходы и коммунальные услуги	Включает операционные расходы и коммунальные услуги
Корректировка, %	-	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка	руб./кв.м в год с учетом НДС	-	14 000	16 000	16 296	18 058	15 000
<i>2.2. Условия по изменению ставок арендной платы</i>	-	с постоянной арендной платой	с постоянной арендной платой	с постоянной арендной платой	с постоянной арендной платой	с постоянной арендной платой	с постоянной арендной платой
Корректировка, %	-	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка	руб./кв.м в год с учетом НДС	-	14 000	16 000	16 296	18 058	15 000
3. Особые условия	-	Особые условия аренды не зарегистрированы	Особые условия аренды не зарегистрированы	Особые условия аренды не зарегистрированы	Особые условия аренды не зарегистрированы	Особые условия аренды не зарегистрированы	Особые условия аренды не зарегистрированы
Корректировка, %	-	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м в год с учетом НДС	-	14 000	16 000	16 296	18 058	15 000
4. Условия рынка	-	-	-	-	-	-	-
<i>4.1. Изменение цен во времени</i>	-	октябрь 2019г.	октябрь 2019г.	октябрь 2019г.	октябрь 2019г.	октябрь 2019г.	октябрь 2019г.

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект аренды	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Корректировка, %	-	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м в год с учетом НДС	-	14 000	16 000	16 296	18 058	15 000
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки	-	Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено				
Корректировка, %	-	-	-8,43%	-8,43%	-8,43%	-8,43%	-8,43%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м в год с учетом НДС	-	12 820	14 651	14 922	16 536	13 736
5. Местоположение	-	-	-	-	-	-	-
5.1. Административный район/округ	-	ЮАО/Нагатино-Садовники	ЮАО/Даниловский	ЮАО/Нагатино-Садовники	ЮАО/Нагатино-Садовники	ЮАО/Нагатино-Садовники	ЮАО/Нагатино-Садовники
Корректировка, %	-	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м в год с учетом НДС	-	12 820	14 651	14 922	16 536	13 736
5.2. Удаленность от метро	-	15 минут пешком	15 минут пешком				
Корректировка, %	-	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м в год с учетом НДС	-	12 820	14 651	14 922	16 536	13 736
5.3. Расположение относительно "красной линии"	-	1-я линия, ("красная линия")	1-я линия, ("красная линия")				
Корректировка, %	-	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м в год с учетом НДС	-	12 820	14 651	14 922	16 536	13 736
6. Физические характеристики	-	-	-	-	-	-	-
6.1. Общая площадь помещений, кв.м	-	796,2	170,0	50,0	100,0	71,8	235,9
Корректировка, %	-	-	-15,23%	-25,64%	-19,91%	-22,70%	-12,21%
Скорректированная цена	руб./кв.м в год с учетом НДС	-	10 868	10 894	11 951	12 782	12 059
6.2. Техническое состояние помещений	-	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка, %	-	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м в год с учетом НДС	-	10 868	10 894	11 951	12 782	12 059
6.3. Класс отделки помещений	-	Простая отделка	Простая отделка				
Корректировка, %	-	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м в год с учетом НДС	-	10 868	10 894	11 951	12 782	12 059
6.4. Состояние отделки помещений	-	Среднее состояние (не требует ремонта)	Без отделки				
Корректировка, %	-	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	28,21%
Скорректированная цена	руб./кв.м в год с учетом НДС	-	10 868	10 894	11 951	12 782	15 461
6.5. Этаж расположения	-	1 этаж, антресоль	1-й этаж	5-й этаж	5-й этаж	8-й этаж	4 этаж
Корректировка, %	-	-	-9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м в год с учетом НДС	-	9 890	11 874	13 027	13 932	16 852
7. Экономические характеристики	-	-	-	-	-	-	-
7.1. Соответствие объекта принципу	-	Соответствует	Соответствует	Соответствует	Соответствует	Соответствует	Соответствует

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект аренды	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
<i>НЭИ</i>		принципу НЭИ.					
Корректировка, %	-	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м в год с учетом НДС	-	9 890	11 874	13 027	13 932	16 852
8. Сервис и дополнительные характеристики	-	-	-	-	-	-	-
<i>8.1. Наличие парковки</i>	-	Организованная	Организованная	Организованная	Организованная	Организованная	Организованная
Корректировка, %	-	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м в год с учетом НДС	-	9 890	11 874	13 027	13 932	16 852
<i>8.2. Наличие инженерной инфраструктуры (коммуникации)</i>	-	Все городские коммуникации					
Корректировка, %	-	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м в год с учетом НДС	-	9 890	11 874	13 027	13 932	16 852
<i>8.3. Наличие охраны</i>	-	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка, %	-	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м в год с учетом НДС	-	9 890	11 874	13 027	13 932	16 852
Выводы	-	-	-	-	-	-	-
Общая чистая коррекция, %	-	-	-15,23%	-25,64%	-19,91%	-22,70%	16,00%
Общая валовая коррекция, %	-	-	15,23%	25,64%	19,91%	22,70%	40,42%
Коэффициенты весомости			0,219270	0,198265	0,209826	0,204197	0,168442
Коэффициент вариации		19,66%	Выборка однородна				
Рыночная ставка арендной платы	руб./кв.м в год с учетом НДС	12 940					

Определение действительного валового дохода

Действительный валовой доход (ДВД) - определяет валовые денежные поступления от собственности, приносящей доход, за вычетом потерь от незанятых помещений и потерь при сборе арендной платы. Он получается путем вычитания из ПВД поправок на недозагрузку и потерь при сборе арендной платы.

Величина недозагрузки при сдаче в аренду была определена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Лейфер Л.А., ЗАО "ПЦФКиО", (табл.3, стр.34). Принимаем среднее значение недозагрузки 12,6%.

Таблица 10.33. Уровень недозагрузки (вакантность) торгово-офисных площадей для активного рынка, %.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,1%	11,5%	12,70%
Высококласные офисы (офисы класса А и В)	12,6%	12,0%	13,1%
Высококласная торговая недвижимость	11,6%	11,0%	12,1%

Определение величины операционных расходов

Операционные расходы – это расходы на эксплуатацию недвижимости, иные, чем обслуживание долга и подоходные налоги.

Операционные расходы могут браться как в абсолютных цифрах, если известна их величина для оцениваемого объекта, либо нормироваться в процентах от действительного валового дохода, полной восстановительной стоимости или площади объекта, если Заказчик не ведет учета в разрезе данных статей расходов. Нормативы расходов принимаются как среднерыночные величины данных расходов.

Операционные расходы делятся на:

- условно-постоянные расходы или издержки;
- условно-переменные или эксплуатационные расходы;
- расходы на замещение или резервы.

Таблица 10.34. Типовая структура операционных расходов.

№ п/п	Статья расходов	Источник финансирования по типовым условиям рынка
1	Постоянные затраты	Арендодатель
1.1	Налог на земельный участок	Арендодатель
1.2	Налог на имущество	Арендодатель
1.3	Страхование собственности	Арендодатель
1.4	Охрана помещений	Арендодатель
2	Переменные затраты	-
2.1	Коммунальные платежи, в т.ч.	-
2.1.1	Тепловая энергия	Арендатор
2.1.2	Горячее водоснабжение	Арендатор

№ п/п	Статья расходов	Источник финансирования по типовым условиям рынка
2.1.3	Электроэнергия	Арендатор
2.1.4	Холодная вода	Арендатор
2.1.5	Сбросы сточных вод	Арендатор
2.2	Вывоз мусора	Арендодатель
2.3	Зарплата персонала с начислениями	Арендодатель
2.4	Договорные услуги	Арендодатель
2.4.1	Противопожарная система	Арендодатель
2.4.2	Инженерные коммуникации	Арендодатель
2.4.3	Уборка вспомогательных площадей, мест общего пользования и прилегающей территории	Арендодатель
2.4.4	Транспортные услуги	Арендодатель
2.4.5	Дезинфекция	Арендодатель
2.4.6	Затраты на услуги по управлению	Арендодатель
2.6	Прочие неучтенные расходы	Совместно
3	Резервы на замещение (отложенный ремонт)	Совместно, согласно договору аренды

Для целей расчета чистого операционного дохода операционные расходы определяются исходя из удельных показателей операционных издержек.

Величина операционных расходов от потенциального валового дохода при сдаче в аренду была определена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Лейфер Л.А., ЗАО "ПЦФКиО", (табл.25, стр.62). Среднее значение диапазона операционных расходов составляет 18,8%.

Таблица 10.35. Уровень операционных расходов для торгово-офисных площадей для активного рынка, %.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	17,0%	18,8%
Высококласные офисы (офисы класса А и В)	18,8%	17,7%	19,8%
Высококласная торговая недвижимость	19,4%	18,3%	20,6%

Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход получается путем вычитания из действительного валового дохода операционных расходов.

10.9.3 Расчет коэффициента капитализации

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

- дохода на капитал или ставки дисконтирования – ставки доходности инвестиций (капитала), являющейся компенсацией, выплачиваемой инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями в объект недвижимости,

- нормы возврата капитала, предполагающей погашение суммы первоначальных вложений в указанный объект.

Существует несколько методов определения коэффициента (ставки) капитализации:

1. Метод рыночной выжимки.
2. Метод кумулятивного построения (суммирован).
3. Метод связанных инвестиций (метод инвестиционной группы).
4. Метод инвестиционной группы.
5. Метод определения коэффициента капитализации с учетом возмещения капитальных затрат.
6. Метод Элвуда (метод капитализации заемного и собственного капитала).

Для целей настоящей оценки коэффициент капитализации был определен на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Издание четвертое, актуализированное и расширенное. Лейфер Л.А., ЗАО "ПЦФКиО", (табл.33, стр.79). Принимаем минимальное значение ставки капитализации 10,7%.

Таблица 10.36. Ставка капитализации, %.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,5%	10,5%	12,5%
Высококласные офисы (офисы класса А и В)	11,3%	10,7%	11,9%
Высококласная торговая недвижимость	12,1%	11,5%	12,8%

10.9.4 Оценка стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

Таблица 10.37. Расчет рыночной стоимости объекта оценки по доходному подходу.

Показатель	Значение
Общая площадь, кв.м.	796,2
Ставка арендной платы за помещения, руб./кв.м в год с НДС	12 940
Потенциальный валовый доход с НДС руб. в год	10 302 828
Коэффициент потерь при сборе арендной платы, %	12,6%
Действительный валовый доход с НДС, руб. в год.	9 004 672
Операционные расходы, %	18,8%
Операционные расходы, руб. в год	1 936 932
Чистый операционный доход с НДС, руб. в год	7 067 740
Ставка капитализации, %	10,70%
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом НДС, руб.	66 050 000

Источник: рассчитано оценщиком ООО "PP Групп"

Вывод: Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках применения доходного подхода на дату оценки с учетом НДС, составляет 66 050 000 руб.

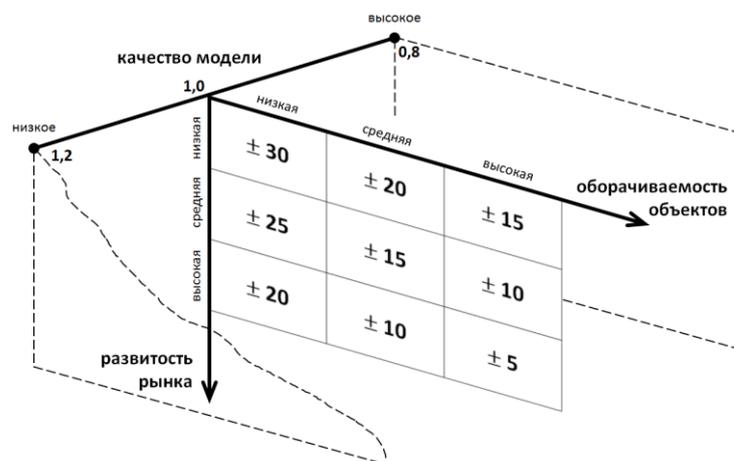
10.10 Согласование полученных результатов

Согласно п.25 ФСО № 1 «В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии)».

Экономическая и математическая сущность диапазона стоимости, полученной при применении разных подходов (методов), идентична сущности интервала, в котором может находиться итоговая величина стоимости объекта оценки.

Таким образом, применительно к границам диапазона стоимости, полученной при использовании подхода (метода) оценки, справедливы все положения, изложенные в отношении интервала, в котором может находиться итоговая величина стоимости объекта оценки. Это значит, что может быть использована модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, пример которой применительно к оценке недвижимости был предложен в «Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости»⁷ на основе анализа значительного массива отчетов об оценке, выполненных в 2002 – 2015 годах (см. рисунок ниже).

Рисунок 10.3. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %.



⁷ Ильин М.О., Лебединский В.И. – [Электронный ресурс] // srososvet.ru: сайт НП «СРОО «Экспертный совет». URL: http://srososvet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-interval-a-itogovoj-stoimosti_statya.pdf

Характеристика развитости рынка:

- низкая – депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров;
- средняя – региональные центры;
- высокая – города-миллионники, крупные городские агломерации.

Характеристика оборачиваемости объектов:

- низкая – крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками;
- средняя – коммерческая недвижимость среднего масштаба;
- высокая – стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба.

Качество модели является интегральным показателем, зависящим от следующих основных аспектов:

- качества исходной информации по параметрам расчета – информация может быть фактической (например, площадь объекта по данным документов технического учета), оценочной (например, среднее значение операционных расходов по аналитическим данным для объектов подобного класса) и прогнозной.
- количества параметров в расчетной модели;
- характера взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели (аддитивное, мультипликативное влияние и пр.).

Величина данного показателя определяется Оценщиком экспертно на основе анализа указанных качественных показателей.

На основании данной статьи оценщиком был определен интервал стоимости, равный +/- 10,0% (средняя частота сделок с недвижимостью, высокая развитость рынка).

Анализ показателя качества модели приведен в таблице ниже.

Таблица 10.38. Анализ качества модели.

Параметр	Подход к оценке		
	сравнительный	доходный	затратный
Качество исходной информации по параметрам расчета	фактические и оценочные показатели	фактические и оценочные показатели	фактические и оценочные показатели
Количество параметров в расчетной модели	среднее	среднее	низкое
Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели	специфика не выявлена	специфика не выявлена	явно выражен мультипликативный эффект в методе замещения
Качество модели	1,0	1,0	1,2

Итоговый анализ диапазонов, определение итоговой величины рыночной стоимости и ее интервала могут быть представлены в виде, показанном в таблице ниже

Таблица 10.39. Анализ диапазонов стоимости.

Параметр	Подход к оценке		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
Результат расчета, руб.	Не применялся	66 760 000	66 050 000
Диапазон стоимости по двум критериям, ± %	10		
Показатель качества модели, ед.	-	1	1
Диапазон стоимости, ± %	-	10	10
Нижняя граница диапазона стоимости (C_{min}), руб.	-	60 084 000	59 445 000
Верхняя граница диапазона стоимости (C_{max}), руб.	-	73 436 000	72 655 000
Существенность отличий	Отличия не существенны : результат доходного подхода находится внутри границ диапазона стоимости, полученной сравнительным подходом; результат сравнительного подхода находится внутри границ диапазона стоимости, полученной доходным подходом		
Анализ и установление причин расхождений	Учитывая вышеизложенное, Оценщик счел возможным для определения итоговой величины стоимости объекта оценки согласовать результаты двух подходов к оценке.		
	При определении рыночной стоимости объекта оценки были получены различные промежуточные результаты, расхождения объясняются отличием в методологии выбранных методов оценки и использования в ходе оценки разных исходных данных.		
	Исходя из общепринятой оценочной практики, расхождения между результатами, полученными в результате применения различных подходов к оценке, не должны превышать 30%.		
	Расхождение между результатами, полученными от применения доходного и сравнительного подходов в настоящем отчете составляет не более 10,0%, что подтверждает однородность информации, привлеченной из различных источников, а также достоверность расчетов		

Вывод: На основании данной информации можно сделать вывод о том, что результаты сравнительного подхода попадают в диапазон стоимости, определенной в рамках доходного подхода, а результаты доходного подхода попадают в диапазон стоимости, определенной в рамках сравнительного подхода.

Таким образом, Оценщик счел возможным применять результаты расчета рыночной стоимости объекта недвижимости в рамках сравнительного и доходного подходов в соответствии с целью и предполагаемым использованием результатов оценки.

В рамках процедуры согласования Оценщик должен взвесить величины рыночной стоимости Объекта оценки, полученные в рамках каждого из примененных подходов. При этом Оценщик должен учитывать возможности применения каждого из подходов, цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации

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

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

Для согласования результатов (определение коэффициентов весомости), полученных в настоящей оценке при помощи двух подходов, был применен экспертный метод.

Сравнительный подход

Сравнительный подход основывается на анализе данных по ценам предложения аналогичных объектов. Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей. Сравнительный подход базируется полностью на рыночной информации. Сравнительный подход учитывает тенденции рыночной конъюнктуры, а также действительные намерения продавца и покупателя, что важно при определении рыночной стоимости, как стоимости, по которой объект переходит от типичного продавца к типичному покупателю. Цены на рынке, как правило, также отражают такую особенность объекта, как местоположение, что является важнейшей ценообразующей характеристикой.

Достаточно большое количество предложений подобных оцениваемому помещению на вторичном рынке позволяют присвоить этому подходу вес 0,5.

Доходный подход

Основное преимущество доходного подхода заключается в том, что он в большей степени отражает представление инвестора о недвижимости как источнике дохода, т.е. это качество недвижимости учитывается как основной ценообразующий фактор. Кроме того, доходный подход наиболее полно учитывает стоимостные особенности оцениваемого объекта недвижимости. Объекты, подобные оцениваемому, являются востребованными на современном рынке коммерческой недвижимости города Москва.

Достаточное высокое количество предложений подобных объектов для сдачи в аренду на рынке, а также возможность применить рыночные данные для определения ставки капитализации, операционных расходов, потерь от недозагрузки, позволяют присвоить этому подходу вес, равный весу сравнительного подхода, т.е. 0,5.

Таблица 10.40. Расчет итоговой рыночной стоимости Объекта оценки.

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость по сравнительному подходу (с учетом НДС), руб.	Вес	Рыночная стоимость по доходному подходу (с учетом НДС), руб.	Вес	Рыночная стоимость (с учетом НДС), руб.
Нежилое помещение, общая площадь 796,2 кв.м, кадастровый номер: 77:05:0004003:7805, адрес объекта: г.Москва, пр. Хлебозаводский, д.7, стр.5	66 760 000,00	0,50	66 050 000,00	0,50	66 405 000,00

Источник: рассчитано оценщиком ООО "PP Групп"

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки составляет на дату оценки с учетом НДС 66 405 000 (Шестьдесят шесть миллионов четыреста пять тысяч) руб.

11. Итоговое заключение о стоимости

Рыночная стоимость нежилого помещения, кадастровый номер: 77:05:0004003:7805, общей площадью 796,2 кв.м., расположенного по адресу: г.Москва, пр. Хлебозаводский, д.7, стр.5, по состоянию на 02 октября 2019г., составляет с учетом НДС:

66 405 000 (Шестьдесят шесть миллионов четыреста пять тысяч) рублей

Настоящее заключение необходимо рассматривать только совместно с полным текстом Настоящего Отчета.

Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998г. №135-ФЗ; ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»; ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости»; ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», ФСО №7 «Оценка недвижимости», Стандартами и правилами ассоциации СРОО «СВОД».

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «РР Групп»

Оценщик I категории



Габжамилев Р.С.

Габжамилев Р.С.
07 октября 2019г.

12. Перечень источников информации, используемой в отчете

Нормативные документы

- Федеральный закон Российской Федерации от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в редакции от 22.07.2010 № 167-ФЗ).
- Федеральный закон Российской Федерации от 27 июля 2006 г. № 157-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в редакции от 21 июля 2014 г. № 225-ФЗ).
- Федеральный закон от 13.07.2007 № 129-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам оценочной деятельности".
- Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)" (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297);
- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)" (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298);
- Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)" (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299);
- Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)" (утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611).
- Международные стандарты оценки МСО 2011 Международного совета по стандартам оценки (МССО).
- Европейские стандарты оценки ЕСО 2012 и последующие публикации Европейской группы ассоциации оценщиков (ЕГАО).

Справочная литература

- Разъяснение по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости. - М.: РУТИ, 1995.
- Протокол № 48 заседания рабочей группы по ценовой политике в строительстве Региональной межведомственной комиссии по ценовой и тарифной политике (РМВК) при Правительстве Москвы от 22.01.98, Протокол № 31/3 от 23.05.03.
- СП 13-102-2003. Свод правил по проектированию и строительству. Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений. Дата введения: 21.08.2003г.;
- Методика определения физического износа гражданских зданий, утвержденная

- приказом Министерства коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 года № 404;
- ВСН 53-86 (р). Правила оценки физического износа жилых зданий. Ведомственные строительные нормы. Дата введения: 01.07.1987;
 - Порядок проведения обследования технического состояния объектов, пострадавших в результате чрезвычайных ситуаций, утвержденный приказом Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 2 августа 2002 года № 167;
 - Методика определения аварийности строений, утвержденная распоряжением правительства Москвы от 17 декабря 1997 года № 1374-РП;
 - ВСН 57-88 (р). Положение по техническому обследованию жилых зданий: утверждено приказом Государственного комитета по архитектуре и градостроительству при Госстрое СССР от 6 июля 1988 года № 191. М.: Стройиздат, 1991. Дата введения: 01.07.1989;
 - ВСН 58-88 (р). Положение по организации и проведению реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального хозяйства и социально-культурного назначения: утверждено приказом Государственного комитета по архитектуре и градостроительству при Госстрое СССР от 23 ноября 1988 года № 312. М.: Стройиздат, 1990. Дата введения: 01.07.1989г.
 - РТМ 1652-9-89. Руководство по инженерно-техническому обследованию, оценке качества и надежности строительных конструкций зданий и сооружений. М.: Проектнииспецхиммаш, 1989. Дата введения: 19.10.1989г.
 - Инструкция о порядке производства судебных строительно-технических экспертиз. М., 1987г.
 - Постановление Правительства Российской Федерации от 4 сентября 2003 года № 552 «Об утверждении Положения о порядке признания жилых домов (жилых помещений) не пригодными для проживания».
 - Индексы цен в строительстве. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень. – М. Ко-Инвест, 2019г. Выпуск №107.
 - Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости "RWAY", выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ.
 - Интернет-ресурсы.

Методическая литература

- Оценка доходной недвижимости: Учебник для вузов / С.В. Грибовский. – СПб.: Питер, 2001;

- Оценка недвижимости и ценообразование в строительстве: Учебно-практическое пособие / В.Т. Александров, В.Д. Арdziнов – М.: Стройинформиздат, 2012;
- Оценка недвижимости: Учебник / Под. Ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005;
- Оценка стоимости земельных участков: Учебное пособие / В.И. Петров; под. ред. М.А. Федотовой. – 3-е изд. перераб. и доп. – М.: КНОРУС, 2010.
- Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
- Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
- Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
- Фридман Д., Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
- Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.

13. Приложения

13.1 Приложения №1. Копии (принт-скрины) объявлений об аналогах

Аналоги для расчета рыночной стоимости (сравнительный подход)

Офис (В), 262 м²
в офисном центре «Калейдоскоп (7С9)»
Москва, ЮАО, р-н Нагатино-Садовники, Хлебзаводский проезд, 7С9. На карте
▲ Нагатинская - 2 мин. на транспорте ▲ Кашерская - 3 мин. на транспорте
▲ Нагорная - 2 мин. на транспорте

18 100 000 Р
69 084 Р за м²

Славянский Двор Остоженка
Лучше всего видимость!
На рынке с 1995 года
Еще 450 объектов

+7 916 951-91-82

СМС доставлены не будут, звоните

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Продажа имущества АО "150 АРЗ"
Продажа нежилого имущества АО "150 АРЗ" посредством публичного предложения на электр. площадке ергт.г.г.г. № ВЛ50А0000316. Стартовая цена 108 927 613 руб. +7 (495) 909-00-00

Коммерческие помещения от 110 000 руб./м²
Продажа помещений на 1 м этаже в ЖК «Однимур». Выгодные инвестиции на этапе строительства - скидка до 10% до конца августа! Помещение от 50 м². +7 (495) 125-12-28

Скидка до 31.08.18! Подобрать и проектная декларация на сайте застройщика АFI Development. Проектная декларация на сайте afi-development.ru

ЖК премиум-класса «Резиденция Архитектор»
«Золотая линия» от 72 до 916 м². Офисы от 40 до 2000 м². Потолки от 4 м. Высокий пешеходный трафик от метро. ЦАО +7 (495) 125-16-92

Застройщик АFI Development. Проектная декларация на сайте afi-development.ru. «Золотая линия» (стрип-ритейл) – улочная торговля

262 м² Площадь
6 из 9 Этаж
Свободно Помещение
В Класс

БЦ Калейдоскоп. Широкий выбор офисных помещений. Возможность покупки с арендатором. Презентабельная входная группа, парковка, кафе, профессиональная управляющая компания. Пропускная система. Современная развитая инфраструктура бизнес-центра Калейдоскоп, демократичный уровень арендных платежей за офисы.

Узнайте больше

Ссылка на источник - <https://www.cian.ru/sale/commercial/204472957/>

Офис (В+), от 168,2 до 2 133 м²
в бизнес-центре «Imagine Plaza (Имэджин Плаза)»
Москва, ЮАО, р-н Нагатино-Садовники, Нагатинская ул., 16С9. На карте
▲ Коломенская - 5 мин. на транспорте

от 15 979 000 до 202 635 000 Р
95 000 Р за м²

ID 35301914
+7 915 060-83-24

СМС доставлены не будут, звоните

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Представительский офис в Башне Федерации
В продаже офис на 25 этаже, 1 195 м², панорамная зона, статусный вид на Кремль. Доходность до 11%. Тел.: (495) 432-90-75

ЖК бизнес-класса «Резиденция Коломенское»
Помещение от 71 до 456 м² в клубном квартале бизнес-класса.
Готовый торговый бизнес «сперсердит». Охрана, паркинг и витринное остекление. 4 минуты до Садового кольца. +7 (495) 106-76-82

Застройщик АFI Development. Проектная декларация на сайте наш.дом.рф

Аренда помещений от 45 000 руб./мес. от 36 м²
Помещение на первом этаже. Свободная планировка. Место под вывеску. Витрины. Высокие потолки. Помещение на 1 этаже. Интенсивный трафик. Бизнес-центральный район. +7 (495) 126-55-79

Застройщик ООО «А301». Предложение органично. Проектная декларация на сайте www.a301.ru

от 168,2 до 2 133 м² Площадь
1 из 4 Этаж
Свободно Помещение
В+ Класс

БЦ «Imagine Plaza» расположен на улице Нагатинская, д. 16 в пешеходной доступности от станций метро «Нагатинская», «Коломенская». Общая площадь продаваемых помещений: 2133 кв.м. Парковка на 50 м/мест. Есть в наличии офисные блоки как с собственными террасами, так и с отдельными входами. Выгодное расположение вблизи остановок общественного транспорта, а так же соседство с торговым центром и прилегающим спальным районом обеспечивает отличную доступность как для сотрудников арендаторов, так и для их клиентов. Продаваемые помещения: 1 этаж: 168,2 кв.м., 230 кв.м., 524 кв.м.; 2 этаж: 182,3 кв.м., 460,2 кв.м.; 3 этаж: 199,9 кв.м., 195,0 кв.м., 173,4 кв.м.

Ссылка на источник - <https://www.cian.ru/sale/commercial/216374391/>

Офис (В+), от 173,4 до 1 213,8 м²
в бизнес-центре «Имеджон Плаза»
Москва ЮАО, р-н Нагатино-Садовники, Нагатинская ул., 16С9 На карте
Мн Нагатинская - 13 мин. пешком М Коломенская - 16 мин. пешком

Кредит от 8,5%
на коммерческую недвижимость
Онлайн-звонок

от 173,4 до 1 213,8 м² 2 из 3 Свободно В+
Площадь Этаж Помещение Класс

Продается помещение свободного назначения от Собственника площадью 1213,8 кв.м в БЦ "Имеджон Плаза".
Помещение на 2/3 этаже, разными блоками:
Блок 1. 2 этаж, 182,3 кв.м.
Блок 2. 2 этаж, 463,2 кв.м.

Отзыв о сайте

Ссылка на источник - <https://www.cian.ru/sale/commercial/218985860/>

Офис (В+), 54 м²
в бизнес-центре «Сириус Парк (Строение 9)»
Москва ЮАО, р-н Нагатино-Садовники, Каширское ш., 3К2С9 На карте
Мн Нагатинская - 15 мин. пешком М Варшавская - 3 мин. на транспорте
М Каширская - 3 мин. на транспорте

8 100 000 Р
150 000 Р за м²

ОФИЦИАЛЬНЫЙ ПРЕДСТАВИТЕЛЬ
Бизнес-центр Сириус-Парк
Агентство недвижимости
Еще 38 объектов

+7 919 721-54-40

СМС доставлены не будут, звоните
Пожалуйста, свяжитесь, что нашли это объявление на ЦИАН, и оставьте отзыв после звонка

Натисать сообщение

ЖК бизнес-класса «Резиденции бизнес-класса»
Помещение от 71 до 456 м² в клубном квартале бизнес-класса.
Готовый арендный бизнес «супермаркет».
Свобод. паркинг и витринное остекление.
4 минуты до Садового кольца.
+7 (495) 106-76-82
Застройщик АИ Development. Проектная декларация на сайте наш.дом.рф

Коммерческие помещения от 110 000 руб./м²
Продажа помещений на 1-м этаже в ЖК «Однимур». Выгодные инвестиции на этапе строительства - скидка до 10% до конца августа! Помещение от 50 м².
+7 (495) 125-12-28

Синда до 31.08.19. Подробные и проектная декларация на сайте застройщика АИ Development наш.дом.рф

Продажа имущества АО "150 АРЗ"
Продажа недвиж. имущества АО "150 АРЗ" "подарочным" способом предложение на электр. площадке ептг.лн.из. № ВК00А00003016. Стартовая цена 108 927 413 руб.

54 м² 5 из 7 Свободно В+
Площадь Этаж Помещение Класс

Предлагается офис на продажу в бизнес-центре Сириус Парк. Площадь 54 кв.м. Помещение располагается на 5-м этаже. Помещение состоит из одного кабинета. Деловой квартал Сириус Парк - современный, развивающийся бизнес-центр, расположенный в Южном административном округе Москвы. Объединяя пять современных зданий в единый комплекс класса В+, Сириус Парк является деловым заром района. Бизнес-центр расположен на Каширском шоссе, в 4 км от ТТК и в 15 минутах ходьбы до станции метро Нагатинская. Сириус Парк - это коммерческая недвижимость, отвечающая всем запросам современного рынка. Высокий класс, большие возможности по использованию площадей, близость к транспортной инфраструктуре, просторные площади, возможность использовать помещения для различных бизнес-целей.

Отзыв о сайте

Ссылка на источник - <https://www.cian.ru/sale/commercial/183033755/>

Офис (В+), от 150 до 600 м²
в торговле-офисном комплексе «на ул. Котляковская, 3С1»
Москва, ЮАО, р-н Москворечье-Сабурово, Котляковская ул., 3С1 На карте
▲ Каширская - 5 мин. на транспорте
▲ Кантемировская - 7 мин. на транспорте ▲ Варшавская - 5 мин. на транспорте

Кредит от 8,5%
на коммерческую недвижимость
Оплати-возврати

от **11 700 000**
до **46 800 000 Р**
78 000 Р за м²

ID 13510451
+7 916 640-14-83

СМС доставлены не будут, звоните
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Аренда помещений от 45 000 руб./мес. от 34 м²
Помещения на первых этажах. Свободные планировки. Места под вывески. Витрины. Высокие потолки. Помещения на 1 линии. Интенсивный трафик. Благоустроенный район.
+7 (495) 125-55-79
Застрахован ООО «А101». Предложение ограничено. Проектные декларации на сайте www.a101.ru

ЖК премиум-класса «Резиденция Архитекторов»
«Street retail» от 72 до 916 м². Офисы от 40 до 2000 м². Потолки от 4 м. Высокий пешеходный трафик от метро, ЦАО
+7 (495) 125-56-92
Застрахован АФ1 Development. Проектная декларация на сайте afprochnaya.ru. «Street retail (стрип ритейл)» — уличная торговля

ЖК бизнес-класса «Резиденция бизнес-класс»
Помещения от 71 до 456 м² в клубном квартале бизнес-класса. Готовый торговый бизнес - «спейс-ритейл». Охрана, паркинг и витринное остекление. 4 минуты до Садового кольца

от 150 до 600 м² 3 из 4 Занято до окт 2019 В+
Площадь Этаж Помещение Класс

Продается офисное помещение с мебелью, общей площадью 585 кв.м., в действующем офисно-складском центре, на третьем этаже четырехэтажного здания, с охраняемой уличной территорией. На территории ведется видеонаблюдение. Есть пункт лифта в виде столовой. Продаваемое помещение имеет смешанную планировку и сделан в европейском стиле: ресепшн, шоурум, кабинеты, три мокрые точки, помещение для отдыха и приема лиц. Стены покрашены в темные тона. На полу плитка, ковролин. Помещение готово к эксплуатации без дополнительных вложений.

Ссылка на источник - <https://www.cian.ru/sale/commercial/202059138/>

Аналоги для расчета рыночной стоимости (доходный подход)

Офис (В), от 230 до 706 м²
в бизнес-центре «Capital House (Капитал Хаус) (Строение 1)»
Москва, ЮАО, р-н Даниловский, Летниковская ул., 11/10С1 На карте
▲ Павелецкая - 14 мин. пешком ▲ Пролетарская - 3 мин. на транспорте
▲ Серпуховская - 2 мин. на транспорте

от **268 334**
до **823 667 Р/мес.**
14 000 Р за м² в год

PRG
CENTURY 21 Milestone
Агентство недвижимости
Еще 25 объектов

+7 985 460-21-41

СМС доставлены не будут, звоните
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

ЖК премиум-класса «Резиденция Архитекторов»
«Street retail» от 72 до 916 м². Офисы от 40 до 2000 м². Потолки от 4 м. Высокий пешеходный трафик от метро, ЦАО
+7 (495) 125-56-92
Застрахован АФ1 Development. Проектная декларация на сайте afprochnaya.ru. «Street retail (стрип ритейл)» — уличная торговля

Коммерческие помещения от 110 000 руб./м²
Продажа помещений на 1-м этаже в ЖК «Одинбург». Выгодные инвестиции на этапе строительства - скидка до 10% до конца августа! Помещение от 50 кв.м.
+7 (495) 125-12-28
Скидка до 31.08.19. Подробное и проектная декларация на сайте застройщика АФ1 Development. new.don.ru

Сдам офис в БЦ «Капитал Хаус»

от 230 до 706 м² 1 из 5 Свободно В
Площадь Этаж Помещение Класс

Сдам офис в бизнес-центре «Капитал Хаус», расположенный по адресу: г. Москва, Летниковская улица, 11/10, в 10 мин. пешком от м. Павелецкая. Бизнес-центр класса «В» расположен на первой линии домов по Летниковской улице. Благоустроенная и огороженная территории с автостоянкой на 500 мест. Бизнес-центр имеет три входные группы: две с Летниковской улицы и одну из 1-го Кожевнического переулка. Количество этажей: 6, здание: нежилое (административное). Планировка: смешанная. Отделка: с отделкой

Ссылка на источник - <https://www.cian.ru/rent/commercial/195101909/>

Аналог №2

Офис (С), 50 м²
в административном здании «на Каширском шоссе, 135»
Москва, ЮАО, р-н Нагатино-Садовники, Каширское ш, 135 На карте
▲ Каширская ▲ Нахимовский проспект ▲ Коломенская - 8 мин. на транспорте

66 667 Р/мес. ↑
16 000 Р за м² в год

ИТКОЛ
Управляющая компания
Нет отзывов
Опыт работы с 2000 года
Еще 37 объектов

+7 910 471-79-68

СМС доставлены не будут, звоните
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан.и и оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Коммерческие помещения от 110 000 руб./м2
Продажа помещений на 1 и 2 этаже в ЖК «Однимур». Выгодные инвестиции на этапе строительства - скидка до 10% до конца августа! Помещения от 50 м2.
+7 (495) 125-12-28
Синда до 31.08.19. Подробные и проектная декларация на сайте застройщика АПИ Девелопмент наш.дом.рф

ЖК бизнес-класса «Резиденция комплексгород»
Помещения от 71 до 456 м2 в клубном квартале бизнес-класса.
Готовый арендный бизнес - супермаркет, Охрана, паркинг и витринное остекление. 4 минуты до Садового кольца.
+7 (495) 106-76-82
Застройщик АПИ Девелопмент. Проектная декларация на сайте наш.дом.рф

Ссылка на источник - <https://www.cian.ru/rent/commercial/216350076/>

Аналог №3

Офис (В+), от 100 до 11 000 м²
в бизнес-центре «РТС» Нагатинский»
Москва, ЮАО, р-н Нагатино-Садовники, Хлебозаводский проезд, 7С10 На карте
▲ Нагатинская - 10 мин. пешком ▲ Коломенская - 15 мин. пешком
▲ Варшавская - 20 мин. пешком

от 135 800 до 14 938 000 Р/мес. ↑
16 296 Р за м³ в год

Bright Rich CORFAC International Moscow
Агентство недвижимости
На рынке с 2008 года
Еще 177 объектов

+7 985 780-25-86

СМС доставлены не будут, звоните
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан.и и оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Продажа имущества АО "150 АРЗ"
Продажа нежил. имущества АО "150 АРЗ" посредством публичного предложения на электр. площадке eptg.ru. Ид. № ВК03А00003016. Стартовая цена 108 927 613 руб.
+7 (495) 899-00-00

ЖК бизнес-класса «Резиденция комплексгород»
Помещения от 71 до 456 м2 в клубном квартале бизнес-класса.
Готовый арендный бизнес - супермаркет, Охрана, паркинг и витринное остекление. 4 минуты до Садового кольца.
+7 (495) 106-76-82
Застройщик АПИ Девелопмент. Проектная декларация на сайте наш.дом.рф

Аренда офиса от собственника

от 100 до 11 000 м² 5 из 8 Свободно В+
Площадь Этаж Помещение Класс

Бизнес-центр РТС Нагатинский находится на юге Москвы, на территории района Нагатино-Садовники, на пересечении Хлебозаводского и 2-го Нагатинского проездов.

БЦ РТС Нагатинский - это 8-этажный деловой центр класса В, реконструированный в 2013 году. Общая площадь комплекса - 33 000 кв. м. В бизнес-центре сдаются в аренду офисы и офисные блоки смешанной,

Ссылка на источник - <https://www.cian.ru/rent/commercial/204975982/>

Аналог №4

Офис (В), 71,8 м²
в офисном центре «Калейдоскоп (7С9)»
Москва, ЮАО, р-н Нагатино-Садовники, Хлебзаводский проезд, 7С9 На карте
▲ Каширская - 3 мин. на транспорте ▲ Нагатинская - 2 мин. на транспорте
▲ Нагорная - 2 мин. на транспорте

90 038 Р/мес. ↑
15 048 Р за м² в год

ID 12350011
+7 916 300-85-87

СМС доставлены не будут, звоните
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Налписать сообщение

ЖК премиум-класса «Резиденция Архитекторов»
Street house от 72 до 916 м². Офисы от 40 до 2000 м². Потолки от 4 м. Высокий пешеходный трафик от метро ЦАО
+7 (495) 125-16-92
Застройщик АFI Development. Проектная декларация на сайте: [afidvelopment.ru](#). "Звоните сейчас! Строит дилер" — узнайте торговлю

ЖК бизнес-класса «Резиденция Коммуляторов»
Помещения от 71 до 456 м² в клубном квартале бизнес-класса.
Готовый арендный бизнес: супермаркет, Охрана, паркинг и витринное остекление. 4 минуты до Садового кольца.
+7 (495) 106-76-82
Застройщик АFI Development. Проектная декларация на сайте: [naifidom.ru](#)

ЖК бизнес-класса «Резиденция Коммуляторов»
Помещения от 71 до 456 м² в клубном квартале бизнес-класса.
Готовый арендный бизнес: супермаркет, Охрана, паркинг и витринное остекление. 4 минуты до Садового кольца.
+7 (495) 106-76-82
Застройщик АFI Development. Проектная декларация на сайте: [naifidom.ru](#)

71,8 м² Площадь
8 из 9 Этаж
Свободно Помещение
В Класс

Это объявление размещено непосредственно владельцем, все остальные объявления где предлагается данный офис, это объявления от агентов и посредников - будьте внимательны! Аренда офисного помещения в БЦ Калейдоскоп, 15 мин. пешком от м. Нагатинская. Офис расположен по адресу: Хлебзаводский пр., 7, стр. 9. Офис - 71,8 кв.м., на 8м этаже восьмизэтажного здания. Отделка стандартная офисная, вся необходимая мебель в наличии - заезжаем и работаем. Возможна сдача с офисной техникой. Установлен кондиционер (сплит-система). Три комнаты: первая комната оленштейн, оборудованный на 8 рабочих мест с комфортной посадкой, вторая комната - изолированная переговорная с большим столом.

Ссылка на источник - <https://www.cian.ru/rent/commercial/202185896/>

Аналог №5

Офис (В+), 235,9 м²
в бизнес-центре «Сириус Парк (Строение 4)»
Москва, ЮАО, р-н Нагатино-Садовники, Каширское ш., ЗК2С4 На карте
▲ Нагатинская - 15 мин. пешком ▲ Варшавская - 3 мин. на транспорте
▲ Каширская - 3 мин. на транспорте

294 875 Р/мес. ↑
15 000 Р за м² в год

ИРКО ОФИЦИАЛЬНЫЙ ПРЕДСТАВИТЕЛЬ:
Бизнес-центр Сириус-Парк
Уровень: элитарности
Еще 38 объектов

+7 919 721-54-40

СМС доставлены не будут, звоните
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Налписать сообщение

Коммерческие помещения от 110 000 руб./м²
Продажа помещений на 1м этаже в ЖК «Однимур» - Выгодные инвестиции на этапе строительства - скидка до 10% до конца августа! Помещения от 50 м².
+7 (495) 125-12-28
Скидка до 31.08.19. Подробнее и проектная декларация на сайте застройщика АFI Development: [naifidom.ru](#)

ЖК бизнес-класса «Резиденция Коммуляторов»
Помещения от 71 до 456 м² в клубном квартале бизнес-класса.
Готовый арендный бизнес: супермаркет, Охрана, паркинг и витринное остекление. 4 минуты до Садового кольца.
+7 (495) 106-76-82
Застройщик АFI Development. Проектная декларация на сайте: [naifidom.ru](#)

ЖК премиум-класса «Резиденция Архитекторов»
Street house от 72 до 916 м². Офисы от 40 до 2000 м². Потолки от 4 м. Высокий пешеходный трафик от метро ЦАО
+7 (495) 125-16-92

235,9 м² Площадь
6 из 6 Этаж
Свободно Помещение
В+ Класс

Предлагается офис в аренду в бизнес-центре Сириус Парк. Площадь 235,9 кв.м. Помещение располагается на 6-м этаже. Помещение под отделку. Предоставляются арендные каникулы на все время ремонта. Деловой квартал Сириус Парк - современный, развивающийся бизнес-центр, расположенный в Южном административном округе Москвы. Обладая пять современных зданий в единый комплекс класса В+, Сириус Парк является деловым ядром района. Бизнес-центр расположен на Каширском шоссе, в 4 км от ТТК и в 15 минутах ходьбы до станции метро Нагатинская. Сириус Парк - это коммерческая недвижимость, отвечающая всем запросам современного рынка. Высокий класс, большие возможности по использованию

Ссылка на источник - <https://www.cian.ru/rent/commercial/177854024/>

13.2 Приложения №2. Копии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, документов технической инвентаризации, других документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 07)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ

№ 00-00-4001/5159/2019-12289

Дата 31.07.2019

На основании запроса от 26.07.2019, поступившего на рассмотрение 26.07.2019, сообщаем, что правообладателю

Общество с ограниченной ответственностью "САМТЭКС", ИНН 7719270834, за период с 01.01.2015 по текущий момент принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1.	1.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	23:49:0302011:1432
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Российская Федерация, Краснодарский кр., Хостинский район, г. Сочи, ул. Гагринская, дом №10
		Площадь:	472.4 кв. м
	1.2.	Вид права, доля в праве:	собственность
		дата государственной регистрации:	21.11.2011
		номер государственной регистрации:	23-23-19/146/2011-433
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи квартиры с использованием кредитных средств от 14.09.2011 г. Дата регистрации: 07.11.2011 г. Номер регистрации: 23-23-19/146/2011-431.
	дата государственной регистрации прекращения права:	02.08.2016	
1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	1.3.1.	вид:	ипотека
		номер государственной регистрации:	23-23-19/146/2011-431
	1.3.2.	вид:	Ипотека в силу закона
номер государственной регистрации:		23-23-19/146/2011-433	
2.	2.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	23:49:0302011:1384
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 07)

	Виды использования недвижимости:	разрешенного объекта	данные отсутствуют
	Адрес:		Краснодарский кр., г. Сочи, Хостинский район, ул. Гагринская, дом 10
	Площадь:		285.7 кв. м
2.2.	Вид права, доля в праве:		собственность
	дата регистрации:	государственной	21.11.2011
	номер регистрации:	государственной	23-23-19/146/2011-434
	основание регистрации:	государственной	Договор купли-продажи квартиры с использованием кредитных средств от 14.09.2011 г. Дата регистрации: 07.11.2011 г. Номер регистрации: 23-23-19/146/2011-431.
	дата регистрации прекращения права:	государственной	02.08.2016
2.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
2.3.1.	вид:		Ипотека
	номер государственной регистрации:	государственной	23-23-19/146/2011-431
2.3.2.	вид:		ипотека
	номер государственной регистрации:	государственной	23-23-19/031/2011-431
3.	3.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	23:49:0302011:1379
		Назначение недвижимости:	Жилое
		Виды использования разрешенного объекта:	данные отсутствуют
		Адрес:	Российская Федерация, Краснодарский кр., г. Сочи, Хостинский район, ул. Гагринская, дом №10, кв. 94
		Площадь:	120.9 кв. м
	3.2.	Вид права, доля в праве:	собственность
		дата регистрации:	государственной 21.11.2011
		номер регистрации:	государственной 23-23-19/146/2011-432
		основание регистрации:	государственной Договор купли-продажи квартиры с использованием кредитных средств от 14.09.2011 г. Дата регистрации: 07.11.2011 г. Номер регистрации: 23-23-19/146/2011-431.
		дата регистрации прекращения права:	государственной 29.10.2015
	3.3.		

file:///C:/Users/1/AppData/Local/Temp/Rar\$DIa4012.620/out_docs_7da90b5d-e1ea-4... 23.09.2019

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 07)

Стр. 3 из 16

		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	3.3.1.	вид:	Ипотека в силу закона
		номер государственной регистрации:	23-23-19/146/2011-432
	3.3.2.	вид:	ипотека
		номер государственной регистрации:	23-23-19/031/2011-426
4.	4.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	77:03:0002009:1091
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Москва, ул Монтажная, д 9, строен 6
		Площадь:	591, 4 кв. м
	4.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	05.06.2013
		номер государственной регистрации:	77-77-03/042/2013-413
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества с Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Горизонталь" под управлением ООО "ТРИНФИКО Пропети Менеджмент" от 29.04.2013 №06/ДКП-С по 6-му стр
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	4.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	4.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	77-77/022-77/022/009/2015-188/1
	4.3.2.	вид:	Арест, Продлить срок наложения ареста до 24.04.2017, в виде запрета собственнику распоряжаться имуществом, расположенным по адресу: г.Москва, ул.Монтажная, д.9, строен.6, кад.№ 77:03:0002009:1091, Здание, назначение: нежилое здание, 2 - этажный, общая площадь 591, 4 кв.м
		номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/013/2016-2713/1
	4.3.3.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрацию ограничений и обременений в отношении имущества: г.Москва, ул.Монтажная, д.9, строен.6, кад.№

file:///C:/Users/1/AppData/Local/Temp/Rar\$DIa4012.620/out_docs_7da90b5d-e1ea-4... 23.09.2019

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 07)

Стр. 3 из 16

		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.3.1.	вид:	Ипотека в силу закона	
	номер государственной регистрации:	23-23-19/146/2011-432	
3.3.2.	вид:	ипотека	
	номер государственной регистрации:	23-23-19/031/2011-426	
4.	4.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	77:03:0002009:1091
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Москва, ул Монтажная, д 9, строен 6
		Площадь:	591, 4 кв. м
	4.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	05.06.2013
		номер государственной регистрации:	77-77-03/042/2013-413
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества с Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Горизонталь" под управлением ООО "ТРИНФИКО Пропети Менеджмент" от 29.04.2013 №06/ДКП-С по 6-му стр
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	4.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	4.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	77-77/022-77/022/009/2015-188/1
	4.3.2.	вид:	Арест, Продлить срок наложения ареста до 24.04.2017, в виде запрета собственнику распоряжаться имуществом, расположенным по адресу: г.Москва, ул.Монтажная, д.9, строен.6, кад.№ 77:03:0002009:1091, Здание, назначение: нежилое здание, 2 - этажный, общая площадь 591, 4 кв.м
		номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/013/2016-2713/1
	4.3.3.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрацию ограничений и обременений в отношении имущества: г.Москва, ул.Монтажная, д.9, строен.6, кад.№

file:///C:/Users/1/AppData/Local/Temp/Rar\$DIa4012.620/out_docs_7da90b5d-e1ea-4... 23.09.2019

tracking#
pochta.ru/tracking#

Стр. 4 из 16

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 07)

	номер государственной регистрации:	77:03:0002009:1091, Здание, назначение: нежилое здание, 2 - этажный, общая площадь 591, 4 кв.м
4.3.4.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Монтажная, д.9, строен.6, кад.№ 77:03:0002009:1091, Здание, назначение: нежилое здание, 2 - этажный, общая площадь 591, 4 кв.м
	номер государственной регистрации:	77:03:0002009:1091-77/012/2018-1
4.3.5.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Монтажная, д.9, строен.6, кад.№ 77:03:0002009:1091, Здание, назначение: нежилое здание, 2 - этажный, общая площадь 591, 4 кв.м
	номер государственной регистрации:	77:03:0002009:1091-77/012/2018-2
4.3.6.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Монтажная, д.9, строен.6, кад.№ 77:03:0002009:1091, Здание, назначение: нежилое здание, 2 - этажный, общая площадь 591, 4 кв.м
	номер государственной регистрации:	77:03:0002009:1091-77/012/2018-3
5.	5.1.	Вид объекта недвижимости: Помещение
	Кадастровый номер:	77:05:0004003:7805
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта:	данные отсутствуют
	Адрес:	г.Москва, пр.Хлебозаводский, д.7, стр.5
	Площадь:	796, 2 кв. м
	5.2.	Вид права, доля в праве: Собственность
	дата государственной регистрации:	26.11.2009
	номер государственной регистрации:	77-77-05/119/2009-613
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимости от 15.10.2009 с Закрытым акционерным обществом «АНДВ Групп»

file:///C:/Users/1/AppData/Local/Temp/Rar\$DIa4012.620/out_docs_7da90b5d-e1ea-4... 23.09.2019

king#

v.pochta.ru/tracki

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 07)

Стр. 5 из 16

		дата государственной регистрации прекращения права:	
5.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.3.1.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрацию ограничений и обременений в отношении имущества: г.Москва, пр.Хлебозаводский, д.7, стр.5, кад.№ 77:05:0004003:7805, нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 796, 2 кв. м	
	номер государственной регистрации:	77:05:0004003:7805-77/012/2018-1	
5.3.2.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, пр.Хлебозаводский, д.7, стр.5, кад.№ 77:05:0004003:7805, нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 796, 2 кв. м	
	номер государственной регистрации:	77:05:0004003:7805-77/012/2018-2	
5.3.3.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, пр.Хлебозаводский, д.7, стр.5, кад.№ 77:05:0004003:7805, нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 796, 2 кв. м	
	номер государственной регистрации:	77:05:0004003:7805-77/012/2018-3	
5.3.4.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, пр.Хлебозаводский, д.7, стр.5, кад.№ 77:05:0004003:7805, нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 796, 2 кв. м	
	номер государственной регистрации:	77:05:0004003:7805-77/017/2018-6	
5.3.5.	вид:	Ипотека, г.Москва, пр.Хлебозаводский, д.7, стр.5, весь объект	
	номер государственной регистрации:	77-77-05/089/2013-600	
6.	6.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	77:09:0004017:2931
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
			данные отсутствуют

file:///C:/Users/1/AppData/Local/Temp/Rar\$D1a4012.620/out_docs_7da90b5d-e1ea-4... 23.09.2019

ПРАВИТЕЛЬСТВО
ДЕПАРТАМЕНТ

ckimg#

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 07)

Стр. 6 из 16

Виды использования недвижимости:	разрешенного объекта
Адрес:	г.Москва, ул.Масловка Нижняя, д.5
Площадь:	319, 5 кв. м
6.2. Вид права, доля в праве:	Собственность
дата государственной регистрации:	09.12.2013
номер государственной регистрации:	77-77-09/109/2013-414
основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи с Акционерным банком "Содействие общественным инициативам" (открытое акционерное общество) от 14.11.2013 №11/2013
дата государственной регистрации прекращения права:	
6.3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
6.3.1. вид:	Ипотека
номер государственной регистрации:	77-77/009-77/009/067/2015-112/1
6.3.2. вид:	Арест, Продлить срок наложения ареста до 24.04.2017, в виде запрета собственнику распоряжаться имуществом, расположенным по адресу: г.Москва, ул.Масловка Нижняя, д.5, кад.№ 77:09:0004017:2931, помещение, назначение: нежилое, общая площадь 319, 5 кв.м, этаж подвал, 1
номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/013/2016-2714/1
6.3.3. вид:	Запрещение сделок с имуществом, Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрацию ограничений и обременений в отношении имущества: г.Москва, ул.Масловка Нижняя, д.5, кад.№ 77:09:0004017:2931, помещение, назначение: нежилое, общая площадь 319, 5 кв.м, этаж подвал, 1
номер государственной регистрации:	77:09:0004017:2931-77/012/2018-1
6.3.4. вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Масловка Нижняя, д.5, кад.№ 77:09:0004017:2931, помещение, назначение: нежилое, общая площадь 319, 5 кв.м, этаж подвал, 1
	77:09:0004017:2931-77/012/2018-2

Стр. 1 из 1

Отчет об оценке имущества с составным идентификатором 16000037056420

MO

file:///C:/Users/1/AppData/Local/Temp/Rar\$Dla4012.620/out_docs_7da90b5d-e1ea-4... 23.09.2019



ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ

Стр. 7 из 16

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 07)

6.3.5.	номер государственной регистрации:	
	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Масловка Нижняя, д.5, кад.№ 77:09:0004017:2931, помещение, назначение: нежилое, общая площадь 319, 5 кв.м, этаж подвал, 1
6.3.6.	номер государственной регистрации:	77:09:0004017:2931-77/012/2018-3
	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Масловка Нижняя, д.5, кад.№ 77:09:0004017:2931, помещение, назначение: нежилое, общая площадь 319, 5 кв.м, этаж подвал, 1
7.	номер государственной регистрации:	77:09:0004017:2931-77/017/2018-7
	Вид объекта недвижимости:	Здание
7.1.	Кадастровый номер:	77:01:0006014:1012
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Москва, нп город Москва, ул пер. Большой Строченовский, д 23 В, строен 1
	Площадь:	1210, 7 кв. м
7.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	27.11.2009
	номер государственной регистрации:	77-77-11/184/2009-738
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимости от 15.10.2009г. с дополнительным соглашением №1 от 02.11.2009 г., заключенный между Обществом с ограниченной ответственностью «АЛЛ-ТРЕЙД» и Обществом с ограниченной ответственностью «Самтэкс»
	дата государственной регистрации прекращения права:	
7.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
7.3.1.	вид:	Арест, Продлить срок наложения ареста до 24.04.2017, в виде запрета собственнику распоряжаться имуществом, расположенным по

Стр. 1 из 1

... и/или связанные с поставкой информации: 16000027056420

Стр. 1 из 1

file:///C:/Users/1/AppData/Local/Temp/Rar\$D1a4012.620/out_docs_7da90b5d-e1ea-4... 23.09.2019

ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ

Стр. 8 из 16

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 07)

	номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/013/2016-2716/1
7.3.2.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрацию ограничений и обременений в отношении имущества: г.Москва, пер.Строченовский Большой, д.23В, стр.1, кад.№ 77:01:0006014:1012, Здание, назначение: нежилое здание, 3 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 1 210, 7 кв.м
	номер государственной регистрации:	77:01:0006014:1012-77/012/2018-1
7.3.3.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, пер.Строченовский Большой, д.23В, стр.1, кад.№ 77:01:0006014:1012, Здание, назначение: нежилое здание, 3 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 1 210, 7 кв.м
	номер государственной регистрации:	77:01:0006014:1012-77/012/2018-2
7.3.4.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, пер.Строченовский Большой, д.23В, стр.1, кад.№ 77:01:0006014:1012, Здание, назначение: нежилое здание, 3 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 1 210, 7 кв.м
	номер государственной регистрации:	77:01:0006014:1012-77/012/2018-3
7.3.5.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, пер.Строченовский Большой, д.23В, стр.1, кад.№ 77:01:0006014:1012, Здание, назначение: нежилое здание, 3 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 1 210, 7 кв.м
	номер государственной регистрации:	77:01:0006014:1012-77/017/2018-6
7.3.6.	вид:	Аренда, г.Москва, пер.Строченовский Большой, д.23В, стр.1, Здание, назначение: нежилое, общая площадь 1220, 5 кв. м подвал, помещение I - комнаты с 1 по 34; этаж 1,

file:///C:/Users/1/AppData/Local/Temp/Rar\$Dla4012.620/out_docs_7da90b5d-e1ea-4... 23.09.2019

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 07)

Стр. 9 из 16

			помещение II - комнаты с 1 по 5; этаж 2, помещение III - комнаты с 1 по 4
		номер государственной регистрации:	77-77-11/082/2011-637
8.	8.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	77:09:0005016:2866
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	г.Москва, туп.Магистральный 1-й, д.11, стр.1
		Площадь:	680, 6 кв. м
	8.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	11.10.2010
		номер государственной регистрации:	77-77-09/071/2010-805
		основание государственной регистрации:	ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ от 10.09.2010г. с Открытым акционерным обществом "Орлёнок"
		дата государственной регистрации прекращения права:	15.09.2016
	8.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
9.	9.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	77:09:0005016:2867
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	г.Москва, туп.Магистральный 1-й, д.11, стр.1
		Площадь:	303, 8 кв. м
	9.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	11.10.2010
		номер государственной регистрации:	77-77-09/071/2010-804
		основание государственной регистрации:	ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ от 10.09.2010 с Открытым акционерным обществом "Орлёнок"
		дата государственной регистрации прекращения права:	15.09.2016
	9.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
10.	10.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	77:01:0006014:1017

file:///C:/Users/1/AppData/Local/Temp/Rar\$DIa4012.620/out_docs_7da90b5d-e1ea-4... 23.09.2019

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 07)

Стр. 10 из 16

	Назначение недвижимости:	объекта	Нежилое здание
	Виды использования недвижимости:	разрешенного объекта	данные отсутствуют
	Адрес:		Москва, пер Строченовский Б., д 25 А, строен 11
	Площадь:		39, 1 кв. м
10.2.	Вид права, доля в праве:		Собственность
	дата государственной регистрации:		07.12.2009
	номер государственной регистрации:		77-77-11/184/2009-923
	основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи недвижимости от 28.10.2009г. с Обществом с ограниченной ответственностью «Строченовский»
	дата государственной регистрации прекращения права:		
10.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
10.3.1.	вид:		Арест, Продлить срок наложения ареста до 24.04.2017, в виде запрета собственнику распоряжаться имуществом, расположенным по адресу: г.Москва, пер.Строченовский Большой, д.25А, стр.11, кад.№ 77:01:0006014:1017, Здание, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 39, 1 кв.м, инв.№ 1265/10, лит. 10
	номер государственной регистрации:		77-77/015-77/015/013/2016-2715/1
10.3.2.	вид:		Запрещение сделок с имуществом, Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрацию ограничений и обременений в отношении имущества: г.Москва, пер.Строченовский Большой, д.25А, стр.11, кад.№ 77:01:0006014:1017, Здание, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 39, 1 кв.м, инв.№ 1265/10, лит. 10
	номер государственной регистрации:		77:01:0006014:1017-77/012/2018-1
10.3.3.	вид:		Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, пер.Строченовский Большой, д.25А, стр.11, кад.№ 77:01:0006014:1017, Здание, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 39, 1 кв.м, инв.№ 1265/10, лит. 10
	номер государственной регистрации:		77:01:0006014:1017-77/012/2018-2

Стр. 1 из 1

идентификатор 1600007056620

1 из 1

... \Тема\Par\$D\14012.620/out docs_7da90b5d-e1ea-4... 23.09.2019

Список из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 07)

Стр. 11 из 16

10.3.4.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, пер.Строченовский Большой, д.25А, стр.11, кад.№ 77:01:0006014:1017, Здание, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 39, 1 кв.м, инв.№ 1265/10, лит. 10
	номер государственной регистрации:	77:01:0006014:1017-77/012/2018-3
10.3.5.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, пер.Строченовский Большой, д.25А, стр.11, кад.№ 77:01:0006014:1017, Здание, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 39, 1 кв.м, инв.№ 1265/10, лит. 10
	номер государственной регистрации:	77:01:0006014:1017-77/017/2018-6
10.3.6.	вид:	Аренда, г.Москва, пер.Строченовский Большой, д.25А, стр.11, Здание, назначение: нежилое, общая площадь 39, 1 кв. м этаж 1, помещение I - комната 1
	номер государственной регистрации:	77-77-11/082/2011-637
11. 11.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
	Кадастровый номер:	50:11:0000000:113865
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Московская обл., Истринский р-н, с/п Павло-Слободское, село Павловская Слобода, улица Луначарского, 11, пом. VII
	Площадь:	426 кв. м
11.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	25.05.2010
	номер государственной регистрации:	50-50-08/053/2010-133
	основание государственной регистрации:	Договор о долевом участии в строительстве жилого дома от 04.07.2008 №58, дата регистрации 23.01.2009, №50-50-08/012/2009-001; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 18.12.2009 №RU 505043102006001-367; Акт приема-передачи к договору о долевом участии в строительстве жилого дома № 58 от 04.07.2008г. от 28.12.2009 №174

Стр. 1 из 1

Идентификационный номер 1600037056429

Список из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 07)

Стр. 11 из 16

10.3.4.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, пер.Строченовский Большой, д.25А, стр.11, кад.№ 77:01:0006014:1017, Здание, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 39, 1 кв.м, инв.№ 1265/10, лит. 10
	номер государственной регистрации:	77:01:0006014:1017-77/012/2018-3
10.3.5.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, пер.Строченовский Большой, д.25А, стр.11, кад.№ 77:01:0006014:1017, Здание, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 39, 1 кв.м, инв.№ 1265/10, лит. 10
	номер государственной регистрации:	77:01:0006014:1017-77/017/2018-6
10.3.6.	вид:	Аренда, г.Москва, пер.Строченовский Большой, д.25А, стр.11, Здание, назначение: нежилое, общая площадь 39, 1 кв. м этаж 1, помещение I - комната 1
	номер государственной регистрации:	77-77-11/082/2011-637
11. 11.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
	Кадастровый номер:	50:11:0000000:113865
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Московская обл., Истринский р-н, с/п Павло-Слободское, село Павловская Слобода, улица Луначарского, 11, пом. VII
	Площадь:	426 кв. м
11.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	25.05.2010
	номер государственной регистрации:	50-50-08/053/2010-133
	основание государственной регистрации:	Договор о долевом участии в строительстве жилого дома от 04.07.2008 №58, дата регистрации 23.01.2009, №50-50-08/012/2009-001; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 18.12.2009 №RU 505043102006001-367; Акт приема-передачи к договору о долевом участии в строительстве жилого дома № 58 от 04.07.2008г. от 28.12.2009 №174

Стр. 1 из 1

Идентификационный номер документа 1600037056429

131

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости (версия 07) г. МОСКВА

Стр. 12 из 16

11.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Ипотека
11.3.1.	вид:	
	номер государственной регистрации:	50-50/001-50/062/005/2015-9322/1
11.3.2.	вид:	Арест, Разрешить наложение ареста на: Московская область, Истринский район, с.Павловская Слобода, ул.Луначарского, д.11, VII, усл.№ 50-50-08/053/2010-133, нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 426 кв.м., этаж: 1
	номер государственной регистрации:	50-50/001-50/008/001/2016-5450/1
11.3.3.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение действий по регистрации недвижимого имущества:
	номер государственной регистрации:	50:11:0000000:113865-50/001/2018-1
11.3.4.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Московская область, Истринский район, с.Павловская Слобода, ул.Луначарского, д.11, VII, кад.№ 50:11:0000000:113865, нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 426 кв.м., этаж: 1
	номер государственной регистрации:	50:11:0000000:113865-50/011/2018-2
11.3.5.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений
	номер государственной регистрации:	50:11:0000000:113865-50/011/2018-3
12.	12.1.	Вид объекта недвижимости:
		Помещение
		Кадастровый номер:
		50:20:0030103:2319
		Назначение объекта недвижимости:
		Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:
		данные отсутствуют
		Адрес:
		Московская область, Одинцовский район, г.Одинцово, ул.Маршала Жукова, д.38Б, пом.III
		Площадь:
		160, 1 кв. м
	12.2.	Вид права, доля в праве:
		Собственность
		дата государственной регистрации:
		22.08.2011
		номер государственной регистрации:
		50-50-20/031/2011-206

Стр. 1 из 1

Сформировано с использованием идентификатора 10000037056420

ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ

Стр. 13 из 16

№ из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 07)

основание регистрации:	государственной	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 04.07.2011 №RU50511105-700; Постановление Главы городского поселения Одинцово Одинцовского муниципального района Московской области от 04.07.2011 №700; Акт реализации Договора № 3/ТЦ от 30.06.2010 года инвестирования строительства "Торгового центра и кафе с объектами инженерной инфраструктуры" от 19.07.2011; Договор № 3/ТЦ инвестирования строительства "Торгового центра и кафе с объектами инженерной инфраструктуры" от 30.06.2010 №3/ТЦ; Акт приема-передачи нежилого помещения от 19.07.2011; Дополнительное соглашение к Договору № 3/ТЦ инвестирования строительства "Торгового центра и кафе с объектами инженерной инфраструктуры" от 29.06.2011 №1
дата регистрации прекращения права:	государственной	
12.3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
12.3.1. вид:		Ипотека, Московская область, Одинцовский район, г.Одинцово, ул.Маршала Жукова, д.38Б, пом.Ш, кад.№ 50:20:0030103:2319, Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 160, 1 кв. м, этаж 1
номер государственной регистрации:		50-50/020-50/020/001/2016-185/1
12.3.2. вид:		Запрещение сделок с имуществом, Продлить до 24.04.2017 года срок наложения ареста
номер государственной регистрации:		50-50/020-50/020/001/2016-1616/1
12.3.3. вид:		Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение действий по регистрации недвижимого имущества:
номер государственной регистрации:		50:20:0030103:2319-50/001/2018-1
13. 13.1. Вид объекта недвижимости:		Помещение
Кадастровый номер:		50:42:0000000:30941
Назначение объекта недвижимости:		Нежилое
Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		данные отсутствуют
Адрес:		Московская область, г Долгопрудный, ул Дирижабельная, д 11, пом IV
Площадь:		115, 4 кв. м
13.2. Вид права, доля в праве:		Собственность

Стр. 1 из 1

Инициатива отправки с почтовым идентификатором 1600037056620

file:///C:/Users/1/AppData/Local/Temp/Rar\$Dla4012.620/out_docs_7da90b5d-e1ea-4... 23.09.2019

ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 07)
Стр. 14 из 16

	дата государственной регистрации:	17.09.2009
	номер государственной регистрации:	50-50-62/053/2009-083
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи нежилого помещения от 06.08.2009
	дата государственной регистрации прекращения права:	
13.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
13.3.1.	вид:	Аренда
	номер государственной регистрации:	50-50-42/044/2014-525
13.3.2.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50/042-50/042/005/2016-7/1
13.3.3.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Наложить запрет до 24.10.2016 на распоряжение путем заключения договоров купли-продажи, аренды, дарения, залога и иных сделок, предметом которых является отчуждение данного имущества. Московская область, г.Долгопрудный, ул.Дирижабельная, д.11, пом.IV, кад.№ 50:42:0000000:30941, помещение, назначение: нежилое, общая площадь 115, 4 кв. м, этаж 1
	номер государственной регистрации:	50-50/042-50/042/001/2016-1594/1
13.3.4.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение действий по регистрации недвижимого имущества:
	номер государственной регистрации:	50:42:0000000:30941-50/001/2018-1
14. 14.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	50:20:0030117:66
	Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов Для строительства торгового центра и кафе
	Адрес:	обл. Московская, г. Одинцово, (в районе д.38 по ул.Маршала Жукова), ш. Красногорское
	Площадь:	300 кв. м
14.2.	Вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, доля в праве 1943/10000
	дата государственной регистрации:	18.10.2013
	номер государственной регистрации:	50-50-20/008/2013-2253

file:///C:/Users/1/AppData/Local/Temp/Rar\$DIa4012.620/out_docs_7da90b5d-e1ea-4... 23.09.2019

ПРАВИТЕЛЬСТВО ..

Стр. 15 из 16

№ _____ из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 07)

основание регистрации:	государственной Договор №1614/2013 купли-продажи 19, 43/100 доли земельного участка от 27.05.2013
дата регистрации прекращения права:	государственной _____
14.3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Ипотека, Московская область, г.Одинцово, Красногорское шоссе, (в районе д.38 по ул.Маршала Жукова), кад.№ 50:20:0030117:66, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства торгового центра и кафе, площадь 300 кв. м
14.3.1. вид:	Ипотека, Московская область, г.Одинцово, Красногорское шоссе, (в районе д.38 по ул.Маршала Жукова), кад.№ 50:20:0030117:66, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства торгового центра и кафе, площадь 300 кв. м
номер государственной регистрации:	50-50/020-50/020/001/2016-184/1
14.3.2. вид:	Запрещение сделок с имуществом, Продлить срок наложения ареста до 24.01.2017, в виде запрета собственнику или владельцу распоряжаться данным имуществом путем заключения договоров купли-продажи, аренды, дарения, залога и иных сделок, предметом которых является отчуждение данного имущества
номер государственной регистрации:	50-50/020-50/020/001/2016-1615/1
14.3.3. вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение действий по регистрации недвижимого имущества:
номер государственной регистрации:	50:20:0030117:66-50/001/2018-1
15. Получатель выписки:	Ахматгалиев Михаил Викторович

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории субъектов(а) Российской Федерации, указанных(ого) Вами в запросе (территориальный орган, осуществляющий функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, государственному кадастровому учету недвижимого имущества на подведомственной территории – Краснодарский край Москва Московская область Республика Адыгея Республика Башкортостан Республика Бурятия Республика Алтай Республика Дагестан Республика Ингушетия Кабардино-Балкарская Республика Республика Калмыкия Карачаево-Черкесская Республика Республика Карелия Республика Коми Республика Марий Эл Республика Мордовия Республика Саха (Якутия) Республика Северная Осетия Республика Татарстан Республика Тыва Удмуртская Республика Республика Хакасия Чеченская Республика Чувашская Республика Алтайский край Красноярский край Таймырский АО и Эвенкийский АО Приморский край Ставропольский край Хабаровский край Амурская область Архангельская область и Ненецкий АО Астраханская область Белгородская область Брянская область Владимирская область Волгоградская область Вологодская область Воронежская область Ивановская область Иркутская область и Усть-Ордынский Бурятский АО Калининградская область Калужская область Камчатский край и Корякский АО Кемеровская область Кировская область Костромская область Курганская область Курская область Ленинградская область Липецкая область Магаданская область и Чукотский

file:///C:/Users/1/AppData/Local/Temp/Rar\$D1a4012.620/out_docs_7da90b5d-e1ea-4... 23.09.2019

chta.ru/tracking#

www.pochta.ru/tracking#

Стр. 16 из 16

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 07)

АО Мурманская область Нижегородская область Новгородская область Новосибирская область Омская область Оренбургская область Орловская область Пензенская область Пермский край Псковская область Ростовская область Рязанская область Самарская область Саратовская область Сахалинская область Свердловская область Смоленская область Тамбовская область Тверская область Томская область Тульская область Тюменская область Ульяновская область Челябинская область Забайкальский край и Агинский Бурятский АО Ярославская область Санкт-Петербург Еврейская А. обл. Ханты-Мансийский АО Ямало-Ненецкий АО Республика Крым Севастополь).

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации. Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Ведущий инженер
(полное наименование должности)

(подпись, М.П.)

Кузина Ольга Ивановна
(инициалы, фамилия)



900001644_19924513



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

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

<http://www.msk.arbitr.ru>

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

город Москва
7 сентября 2018 года

Дело № А40-102377/18-185-136 «Б»

Резолютивная часть определения оглашена 6 сентября 2018 года.
Полный текст определения изготовлен 7 сентября 2018 года.

Арбитражный суд города Москвы в составе судьи Васильевой А.Н., при ведении протокола секретарем судебного заседания Искусных Н.С., рассмотрев в открытом судебном заседании заявление общества с ограниченной ответственностью «Промсельхозбанк» о признании несостоятельным (банкротом) общества с ограниченной ответственностью «Самтэкс» (ОГРН 1037719019722, ИНН 7719270834, юридический адрес: 129110, г.Москва, ул. Б.Переяславская, д.46, стр.2, пом. I, ком. 29), ходатайство общества с ограниченной ответственностью «Промышленный сельскохозяйственный банк» о процессуальном правопреемстве,

в судебном заседании приняли участие:
от заявителя – Солдунова Е.А. (доверенность от 03.05.2018 №50, паспорт);
от правопреемника – Солдунова Е.А. (доверенность от 28.08.2018, паспорт);
от должника – Жантимиров А. (доверенность от 18.08.2016, паспорт).

УСТАНОВИЛ:

Определением Арбитражного суда города Москвы от 15.05.2018 принято к производству заявление ООО «Промсельхозбанк» о признании несостоятельным (банкротом) ООО «Самтэкс», возбуждено производство по делу № А40-102377/18-185-136 «Б».

16.08.2018 (подано через электронную систему «Мой Арбитр») в Арбитражный суд города Москвы поступило заявление ООО «Промсельхозбанк» о процессуальной замене заявителя ООО «Промсельхозбанк» на ООО «ОЛЕОНАФТА» в рамках дела о признании несостоятельным (банкротом) ООО «Самтэкс».

В настоящем судебном заседании подлежала рассмотрению проверка обоснованности заявления о признании должника несостоятельным (банкротом), а также заявление ООО «Промсельхозбанк» о процессуальной замене заявителя ООО «Промсельхозбанк» на ООО «ОЛЕОНАФТА».

Представитель заявителя и правопреемника заявления поддержала в полном объеме, представила в материалы дела надлежащим образом заверенные копии документов, поданные в суд в электронном виде, а также письменный отзыв ООО «ОЛЕОНАФТА».

Представитель должника не возражал против удовлетворения заявления о процессуальном правопреемстве.

Рассмотрев заявление ООО «Промсельхозбанк», заслушав мнения представителей лиц, участвующих в деле, изучив материалы дела и представленные документы, суд считает ходатайство обоснованным и подлежащим удовлетворению.

Как следует из материалов дела, заявление ООО «Промсельхозбанк» о признании должника банкротом основано на неисполнении должником обязательств по договору о предоставлении кредитной линии в российских рублях от 11.10.2013 №4-КЛ-Н, обеспеченных залогом имущества должника по договору залогу недвижимого имущества от 11.10.2013 №4-КЛ-Н-3.

23.04.2018 между ООО «Промсельхозбанк» и ООО «ОЛЕОНАФТА» был заключен договор уступки прав (цессии) № 4-КЛ-Н/2. Предметом указанного договора явилась уступка прав требования к ООО «Самтэкс» по договору № 4-КЛ-Н от 11.10.2013 о предоставлении кредитной линии в российских рублях с учетом дополнительного соглашения №1 от 01.06.2015 в размере 57.884.569 рублей 90 копеек (на момент заключения договора уступки прав), в том числе 39.154.606 рублей 09 копеек основного долга, 18.729.953 рубля 81 копейки процентов за пользование кредитом, а также права требования процентов, которые будут начислены в соответствии с условиями кредитного договора, начиная с 24.04.2018.

Перечисленные выше требования в полном объеме составляют требование кредитора, которое заявлено в настоящем деле о банкротстве.

Во исполнение договора уступки прав (цессии) № 4-КЛ-Н/2 от 23.04.2018 ООО «ОЛЕОНАФТА» (цессионарием) была произведена оплата уступленных прав(требований) посредством заключения соглашения о зачете встречных взаимных требований от 23.04.2018 в сумме 6.000.000 рублей, оставшаяся сумма была погашена в полном объеме путем перечисления денежных средств на основании платежных поручений от 25.04.2018 №112, от 23.04.2018 №105, от 26.04.2018 №116.

Переход уступленных прав (требований) состоялся, что подтверждается актом приема-передачи прав (требований).

Согласно п. 1 ст. 382 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее по тексту также - ГК РФ) право (требование), принадлежащее кредитору на основании обязательства, может быть передано им другому лицу по сделке (уступка требования) или перейти к другому лицу на основании закона.

В соответствии со ст. 384 ГК РФ право первоначального кредитора переходит к новому кредитору в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода права.

В силу ч. 1 ст. 48 АПК РФ в случаях выбытия одной из сторон в спорном или установленном судебным актом арбитражного суда правоотношении (реорганизация юридического лица, уступка требования, перевод долга, смерть гражданина и другие случаи перемены лиц в обязательствах) арбитражный суд производит замену этой стороны ее правопреемником и указывает на это в судебном акте. Правопреемство возможно на любой стадии арбитражного процесса.

Поскольку уступка права требования произошла после принятия арбитражным судом к производству заявления о признании должника банкротом и возбуждения дела о банкротстве, с учетом разъяснений, данных в п. 6 Постановления Пленума ВАС РФ от 22.06.2012 № 35 «О некоторых процессуальных вопросах, связанных с рассмотрением дел о банкротстве», замена кредитора-заявителя его правопреемником производится судом, рассматривающим дело о банкротстве, при этом не требуется предварительной замены его в деле, по которому был вынесен подтверждающий его требование судебный акт.

При указанных обстоятельствах, суд производит замену кредитора-заявителя по делу ООО «Промсельхозбанк» на его правопреемника ООО «ОЛЕОНАФТА» по делу № А40-102377/18-185-136 «Б».

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 48, 153, 156, 159, 184, 185 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

В порядке процессуального правопреемства произвести замену кредитора-заявителя по делу – ООО «Промсельхозбанк» на его правопреемника – ООО

3

«ОЛЕОНАФТА» в рамках дела № А40-102377/18-185-136 «Б» о признании несостоятельным (банкротом) общества с ограниченной ответственностью «Самтэкс».

Определение может быть обжаловано в Девятый арбитражный апелляционный суд в десятидневный срок со дня его изготовления в полном объеме.

Судья

А.Н. Васильева

Общие сведения

Основные:

Основная характеристика: общая площадь 796,2 КВ.М.
(значение) (единица измерения)

Этаж (этажи), на котором расположено помещение 1 этаж, антресоль

Дополнительные:

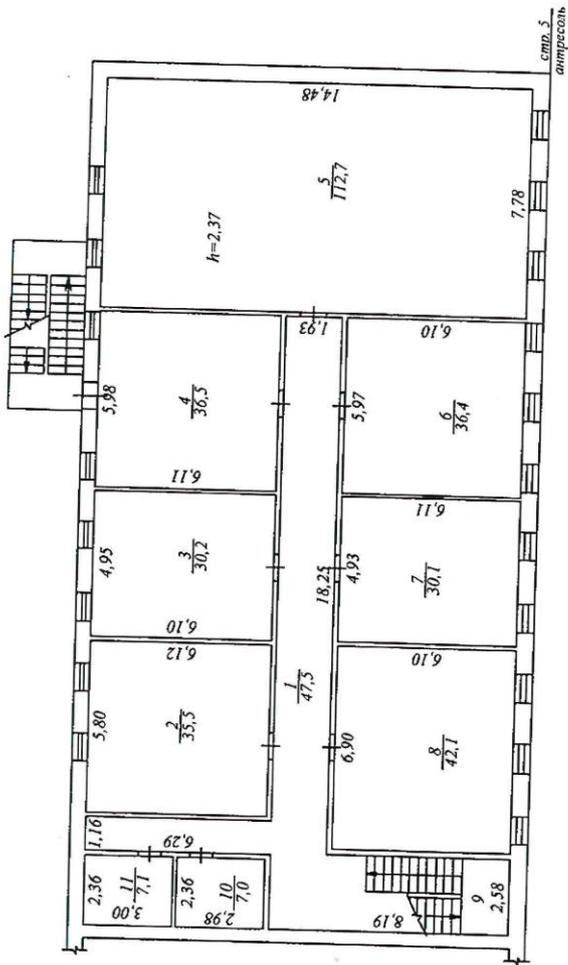
Сведения о ранее присвоенном инвентарном номере:
ранее присвоенный инвентарный номер _____
дата присвоения инвентарного номера _____

Назначение помещения нежилое
(жилое, нежилое)

Номер помещения на поэтажном плане 1 этаж: ком. 1-21; антресоль: ком. 1-11
(номер помещения, либо номера комнат, формирующих помещение)

Дополнительная характеристика:
количество комнат, формирующих помещение 32
(шт.)

Примечание: _____



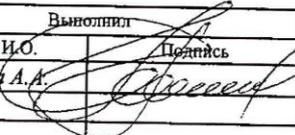
Роскомиссия	ФГУП Ростехимитризация-Федеральное БТИ*	РФ
лист 2	Полтавский план здания	Масштаб 1:200
лист 2		
Дата	Исполнитель	Профис
08.09.2010 г.	Выполнил	Сафонова А.М.
08.09.2010 г.	Проверил	Олейников В.В.

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
тр. 5	1		1	тамбур		3,7		3,7	2,57	
			2	тамбур		4,5	4,5			
			3	лестничная клетка		14,2		14,2		
			4	кухня		17,7		17,7		
			5	сан.узел		7,2		7,2		
			6	служебное		73,5		73,5		
			7	служебное		75,0	75,0			
			8	служебное		21,0	21,0			
			9	кабинет		7,7	7,7			
			10	кабинет		13,1	13,1			
			11	кабинет		8,7	8,7			
			12	подсобное		4,7		4,7		
			13	коридор		15,0		15,0		
			14	служебное		4,9	4,9			
			15	подсобное		2,2		2,2		
			16	служебное		4,9	4,9			
			17	подсобное		2,2		2,2		
			18	служебное		8,7	8,7			
			19	подсобное		3,7		3,7		
			20	служебное		52,6	52,6			
			21	тамбур		1,8		1,8		
			22	служебное		21,0	21,0			
			23	комната охраны		4,2		4,2		
			24	коридор		16,4		16,4		
			25	подсобное		6,3		6,3		
				итого по 1 этажу:		394,9	222,1	172,8		
a			1	коридор		47,5		47,5	2,37	
			2	служебное		35,5	35,5			
			3	служебное		30,2	30,2			
			4	служебное		36,5	36,5			
			5	служебное		112,7	112,7			
			6	служебное		36,4	36,4			
			7	служебное		30,1	30,1			
			8	служебное		42,1	42,1			
			9	лестничная клетка		16,2		16,2		
			10	подсобное		7,0		7,0		
			11	подсобное		7,1		7,1		
				итого по антресали:		401,3	323,5	77,8		
				итого по помещениям:		796,2	545,6	250,6		

78

Отметки об обследованиях

Дата обследования	Выполнил		Проверил	
	Фамилия И.О.	Подпись	Фамилия И.О.	Подпись
08.09.2010 г.	Сафонова А.А.		Олейников В.В.	





ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ

« 15 » октября 2009 г.

Закрытое акционерное общество «АНДВ Групп», именуемое в дальнейшем «**Продавец**», в лице Генерального директора Ильина Владимира Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «САМТЭКС»**, в лице Генерального директора Челяби Вероники Владимировны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Покупатель**», с другой стороны, а вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. **Продавец** – **Закрытое акционерное общество «АНДВ Групп»**, ОГРН 1097746079892, ИНН 7724700225, КПП 772401001. Место нахождения: 115230, г. Москва, Хлебозаводский проезд, дом 7, строение 5.

1.2. **Покупатель** – **Общество с ограниченной ответственностью «САМТЭКС»**, ОГРН 1037719019722, ИНН 7719270834, КПП 770801001. Место нахождения 107045, г. Москва, Луков переулок, д.4, офис 8.

1.3. **Здание** – пятиэтажное нежилое здание общей площадью 2132,5 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, Хлебозаводский проезд, дом 7, строение 5.

1.4. **Недвижимость** – нежилое помещение общей площадью 424,6 кв.м, состоящее из комнаты № 1, расположенное на 1 этаже в Помещении IV, входящее в состав Здания, расположенного по адресу: г.Москва, Хлебозаводский проезд, дом 7, строение 5, в соответствии с кадастровым учетом.

Данные, определяющие расположение Недвижимости в составе Здания, указаны в соответствии с поэтажным планом, являющимся приложением к кадастровому паспорту на Здание и содержатся в Приложении № 2 к настоящему Договору.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. В соответствии с условиями настоящего договора Продавец обязуется передать в собственность Покупателя Недвижимость, и, в соответствии со ст.135 ГК РФ, все принадлежности Недвижимости, которые связаны общим с ней назначением и являются вещами, предназначенными для обслуживания Недвижимости, а Покупатель обязуется принять Недвижимость и уплатить за неё цену, указанную в п.4.1. настоящего Договора.

2.2. Право собственности Продавца подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права Серия 77 АК № 105705, выданным Управлением Федеральной Регистрационной службы по Москве, 23 июня 2009 года, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 23 июня 2009 года сделана запись регистрации 77-77-12/012/2009-990.

2.3. Продавец гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора Недвижимость никому не отчуждена, не заложена, в доверительное управление не передана, в споре, в том числе по вопросу о праве собственности Продавца, не состоит, на неё не обращено взыскание, к ней не применены меры по обеспечению иска, в отношении нее не заявлено претензий со стороны третьих лиц.

2.4. После подписания настоящего Договора Продавец утрачивает право сдавать Недвижимость в аренду, передавать в залог (ипотеку), а также обременять какими-либо другими обязательствами без согласия Покупателя.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Продавец обязуется:

3.1.1. Исполнять обязательства в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.1.2. Не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора подготовить документы, необходимые для государственной регистрации права собственности Покупателя на Недвижимость.

3.1.3. Оплатить в равных долях с Покупателем все платежи, требуемые для осуществления государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимость.

3.1.4. Не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора подать в Управление Федеральной регистрационной службы по Москве (орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, далее также - УФРС) документы, требуемые для осуществления государственной регистрации права собственности Покупателя на Недвижимость, при условии выполнения Покупателем п.3.2.2 настоящего Договора.

Подача документов в УФРС подтверждается распиской о приеме документов, выданной сотрудником УФРС, либо копией заявления о государственной регистрации с отметкой УФРС о регистрации входящей корреспонденции.

Подлинный экземпляр расписки (заявления), подтверждающей подачу документов в УФРС, предоставляется Покупателю на обозрение. Копия расписки (заявления), передается Покупателю. Получение Покупателем копии расписки (заявления) письменно подтверждается уполномоченным представителем Покупателя на копии расписки (заявления), остающейся у Продавца.

3.1.5. В течение 5 (пяти) рабочих дней со дня государственной регистрации перехода права собственности к Покупателю передать Покупателю свободную от обременений Недвижимость по Передаточному акту.

3.2. Покупатель обязуется:

3.2.1. Исполнять обязательства в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.2.2. Не позднее 1 (одного) рабочего дня с момента подписания настоящего Договора подготовить документы, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимость и передать их Продавцу.

В числе прочего, покупатель обязан подготовить и передать Продавцу нотариально удостоверенную доверенность на представление интересов Покупателя в УФРС. Доверенность должна быть оформлена по форме, предоставленной продавцом, на лицо указанное Продавцом.

3.2.3. Оплатить в равных долях с Продавцом все платежи, требуемые для осуществления государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимость.

3.2.4. Перечислить Продавцу цену Недвижимости в порядке и размере, предусмотренном пунктами 4.1.- 4.3. настоящего Договора.

3.2.5. В течение 5 (пяти) рабочих дней со дня государственной регистрации перехода права собственности к Покупателю принять от Продавца Недвижимость и неотделимые от Недвижимости принадлежности, необходимые для обслуживания и функционирования Недвижимости по Передаточному акту, подписанному уполномоченными представителями Сторон.

3.3. Одновременно с Передаточным актом Продавец и Покупатель обязуются подписать Акт балансового разграничения эксплуатационной ответственности (Приложение №3 к настоящему Договору).

4. ЦЕНА НЕДВИЖИМОСТИ И УСЛОВИЯ ОПЛАТЫ

4.1. По соглашению Сторон цена Недвижимости составляет 10 615 000 (десять миллионов шестьсот пятнадцать тысяч) рублей, включая НДС-18% - 1 619 237 (один миллион шестьсот девятнадцать тысяч двести тридцать семь) рублей 29 (двадцать девять) копеек.

4.2. Цена Недвижимости является окончательной и не подлежит изменению.

4.3. Указанную в пункте 4.1 настоящего Договора сумму, Покупатель обязуется оплатить не позднее 5 (пяти) банковских дней с момента подачи документов в Управление Федеральной Регистрационной службы по Москве для осуществления государственной регистрации права собственности, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Продавца, указанный в п.9 настоящего Договора.

4.4. Датой исполнения обязательств по оплате Недвижимости Стороны считают дату зачисления денежных средств на счет банка Продавца.

4.5. Стороны договорились, что Недвижимость до момента ее оплаты Покупателем не находится в залоге у Продавца для обеспечения покупателем его обязанности по оплате Недвижимости в соответствии со ст.488 Гражданского кодекса РФ.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательство, возмещает другой стороне убытки в размере прямого действительного ущерба.

5.2. При нарушении Покупателем сроков оплаты, установленных пунктом 4.3. настоящего Договора, и при условии предъявления Продавцом письменного требования с расчетом суммы неустойки, Покупатель уплачивает Продавцу пеню в размере 0.1% (ноль целых одна десятая процента) от цены Недвижимости, указанной в пункте 4.1. настоящего Договора за каждый календарный день просрочки платежа по день фактической оплаты.

5.3. При нарушении по вине Продавца сроков выполнения обязательств, предусмотренных пунктом 3.1.4 настоящего Договора и при условии предъявления Покупателем письменного требования с расчетом суммы неустойки, Продавец уплачивает Покупателю пеню в размере 0,1% (ноль целых одна десятая процента) от цены Недвижимости, указанной в пункте 4.1. настоящего Договора за каждый календарный день неисполнения обязательства, предусмотренного пунктом 3.1.4. настоящего Договора.

5.4. В случае ненадлежащего исполнения Покупателем обязательств, предусмотренных в п. 6.3, п. 6.5, п. 6.10 настоящего договора, Покупатель обязуется уплатить Продавцу неустойку (в случае получения соответствующего письменного требования, содержащего расчет неустойки) в размере 0,1% от суммы задолженности за каждый день просрочки исполнения обязательства.

6. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Право собственности на Недвижимость возникает у Покупателя с момента государственной регистрации в Управлении Федеральной Регистрационной службы по Москве.

6.2. Риск случайной гибели или порчи Недвижимости переходит к Покупателю с момента передачи Недвижимости Покупателю по Передаточному акту.

6.3. Взаимоотношения по поводу использования земельного участка, который занят Недвижимостью и необходим для ее использования, и условия землепользования определяются в договорах, заключаемых Покупателем с территориальными органами Департамента земельных ресурсов г. Москвы и регламентируются действующим законодательством РФ.

Покупатель обязуется самостоятельно, своими силами и за свой счет переоформить на себя названные договоры в течение 6 (шести) месяцев с момента регистрации права собственности Покупателя на Недвижимость. Продавец обязуется предоставить все имеющиеся у него документы, необходимые для оформления земельных отношений между покупателем и территориальными органами Департамента земельных ресурсов г. Москвы. Все документы передаются по акту приема передачи. При неисполнении Покупателем условий изложенных в настоящем пункте или уклонения от получения вышеуказанных документов, продавец вправе в одностороннем порядке без уведомления Покупателя расторгнуть имеющийся договор аренды земли.

Покупатель обязуется компенсировать Продавцу расходы, связанные с внесением арендной платы по договору аренды земельного участка, на котором расположена Недвижимость, до даты оформления Покупателем арендных отношений с собственником земельного участка. Размер компенсации, уплачиваемой Покупателем, составляет 5590,71 (пять тысяч пятьсот девяносто) рублей 71 копейка в квартал. В случае изменения размера арендной платы, уплачиваемой Продавцом собственнику земельного участка, пропорциональному изменению подлежит и компенсация, уплачиваемая Покупателем Продавцу. Об изменении размера арендной платы и компенсации, Продавец письменно уведомляет Покупателя с указанием даты, с которой изменяется размер арендной платы и компенсации.

Покупатель обязуется не позднее 5 (пяти) банковских дней с момента государственной регистрации права собственности Покупателя на Недвижимость или подписания Передаточного акта на Недвижимость (в зависимости от того, какое из этих событий наступит раньше), перечислить на расчетный счет Продавца (или иной, указанный Продавцом счет) денежные средства в сумме 11 181 (одиннадцать тысяч сто восемьдесят один) рубль 42 копейки, соответствующие размеру компенсации за период 6 (шесть) месяцев. В дальнейшем, компенсация вносится покупателем ежеквартально на счет, указанный Продавцом, не позднее 20 (двадцатого) числа месяца, предшествующего оплачиваемому периоду, независимо от выставления продавцом соответствующего счета на оплату.

Вышеуказанный порядок компенсации расходов продавца применяется Сторонами и в том случае, если на момент заключения настоящего договора, договор аренды земельного участка между Продавцом и собственником земельного участка не заключен и Продавец оплачивает пользование земельным участком в ином порядке.

6.4. Договор может быть изменен или дополнен по отдельным статьям на основании двустороннего соглашения. Все изменения и дополнения к настоящему Договору являются неотъемлемой частью настоящего Договора и считаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

6.5. Продавец имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в том случае, если Покупателями будет нарушено условие об оплате Недвижимости, а именно не будет перечислена (полностью или частично) по истечении 10 (десяти) календарных дней с момента наступления срока, установленного пункте 4.3 настоящего Договора, денежная сумма, указанная в пункте 4.1. настоящего Договора.

Если к моменту расторжения настоящего Договора на основании одностороннего отказа Продавца от исполнения Договора, неоплаченная Покупателем (полностью или частично) Недвижимость будет находиться в собственности Покупателя, Покупатель обязан возвратить Недвижимость Продавцу и совместно с Продавцом совершить все действия, необходимые для надлежащего оформления перехода права собственности на Недвижимость к Продавцу (в том числе, но не ограничиваясь указанным ниже, предоставить необходимые документы, оформить нотариальную доверенность на представление интересов Покупателя в УФРС по форме, предоставленной Продавцом, на лицо, указанное продавцом).

В случае отказа от исполнения настоящего Договора, Продавец обязан возвратить денежные средства, полученные по Договору в оплату Недвижимости, в течение 5 (пяти) банковских дней со дня государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимость к Продавцу.

6.6. Несмотря на любые положения настоящего Договора, устанавливающие обратное, если какое-либо постановление, условие или положение настоящего Договора считается, определяется или объявляется в соответствии с судебным решением или иным документом юридически недействительным, незаконным, такая юридическая недействительность не распространяется на остальные условия или положения настоящего Договора и не ослабляет их, и Стороны берут на себя обязательство по изменению, дополнению или замене всех или любых таких юридически недействительных, незаконных положений на положения, имеющие юридическую силу, которые приводят к достижению экономических результатов,

максимально приближенных к тем, которые были определены Сторонами прежде, без проведения повторных переговоров в отношении каких-либо условий и положений, рассмотренных настоящим Договором.

6.7. Все названия глав настоящего Договора приведены исключительно для удобства пользования текстом и не должны влиять на толкование статей Договора.

Все переговоры, переписка, протоколы и соглашения, предшествовавшие подписанию настоящего Договора и связанные с подготовкой его к подписанию, теряют силу с момента вступления Договора в силу.

6.8. Настоящий Договор регулируется и подлежит толкованию в соответствии с законодательством Российской Федерации. Во всем, что прямо не предусмотрено настоящим Договором стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

6.9. Стороны в пятидневный срок информируют друг друга обо всех изменениях своих юридических, платежных реквизитов и других данных, которые могут повлиять на исполнение настоящего Договора. В случае нарушения этого условия сообщения Стороны по старому адресу или банковским реквизитам будет считаться выполненным в соответствии с Договором.

Извещение Сторонами друг друга о различных обстоятельствах, возникающих в процессе исполнения настоящего договора, может производиться с помощью писем, телеграмм или курьером по адресам, указанным в п.9 настоящего Договора.

6.10. Покупатель принимает на себя обязательство не позднее 60 рабочих дней с даты государственной регистрации права собственности Покупателя на Недвижимость, обратиться в коммунальные и эксплуатационные службы г. Москвы и/или иные энергосберегающие организации с заявлением о заключении с ним (Покупателем) договоров (в т.ч. субабонентских) на предоставление коммунальных услуг.

До заключения договоров на предоставление коммунальных и/или эксплуатационных услуг Покупатель обязуется компенсировать Продавцу расходы по оплате коммунальных и эксплуатационных платежей за период с момента государственной регистрации права собственности Покупателя на Недвижимость или передачи Недвижимости по Передаточному акту Покупателю (в зависимости от того, какое из этих событий наступит раньше) до момента заключения договоров на предоставление коммунальных и/или эксплуатационных услуг Покупателю. Покупатель обязуется не позднее 5 (пяти) календарных дней с момента подписания Передаточного акта на Недвижимость, перечислить на расчетный счет Продавца денежные средства в сумме 197 650,45 (сто девяносто семь тысяч шестьсот пятьдесят) рублей 45 копеек, в качестве аванса в счет оплаты коммунальных платежей за первые 6 (шесть) месяцев.

До момента переоформления коммунальных и эксплуатационных договоров - компенсация уплачивается на основании счета, выставяемого Продавцом, не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента получения Покупателем счета. До установки средств учета, расчет компенсации Покупателя Продавцу по оплате коммунальных платежей осуществляется Продавцом исходя из площади Недвижимости (отношения площади Недвижимости к общей площади Здания или нескольких объектов недвижимости - в зависимости от того, каким образом Продавцом осуществляется расчет стоимости соответствующих коммунальных и/или эксплуатационных услуг). В случае отказа или уклонения Покупателя от получения счета, Продавец вправе направить счет Покупателю заказным письмом по месту нахождения Недвижимости, в этом случае Покупатель считается получившим счет по истечении 3 (трех) календарных дней с момента его передачи предприятию связи.

Кроме того, Покупатель принимает на себя обязательство не позднее 30 рабочих дней с даты государственной регистрации права собственности Покупателя на Недвижимость, заключить с Продавцом договор на предоставление услуг по эксплуатации и обслуживанию инженерного оборудования и сетей Здания (Объекта), а также прилегающей территории.

6.11. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, указанным в пункте 6.5 настоящего Договора, при условии перечисления Покупателем денежных средств в пользу

продавца в соответствии с п.п.6.3, 6.10, такие денежные средства подлежат возврату Продавцом Покупателю. При этом денежные средства, полученные Продавцом в соответствии с п.п.6.3, 6.10 настоящего договора, возвращаются Покупателю за период, начинающийся с даты государственной регистрации права собственности Покупателя на Недвижимость – в случае поступления от покупателя денежных средств за соответствующий период.

7. УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

7.1. Стороны примут все меры к разрешению споров и разногласий, могущих возникнуть из настоящего Договора или в связи с ним, путем переговоров.

7.2. В случае если Стороны не могут прийти к соглашению по спорным вопросам, связанным с исполнением обязательств по настоящему Договору, то споры и разногласия подлежат урегулированию в суде по месту нахождения Недвижимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

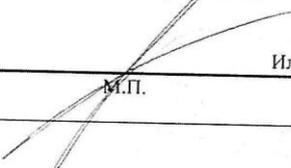
7.3. Применимым материальным и процессуальным правом является право Российской Федерации.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Настоящий Договор составлен и подписан в 3 (трех) экземплярах: по экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр для представления в Управление Федеральной Регистрационной службы по Москве (орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним).

8.2. Тексты всех экземпляров идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

9. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ПРОДАВЕЦ	ПОКУПАТЕЛЬ
ЗАО «АНДВ Групп»	ООО «САМТЭКС»
ОГРН 1097746079892	ОГРН 1037719019722
ИНН 7724700225	ИНН 7719270834
КПП 772401001	КПП 770801001
Адрес: 115230, г. Москва, пр. ХЛЕБОЗАВОДСКИЙ, д.7, стр.5.	Адрес: 107045, г. Москва, Луков переулок, д.4, офис 8
Расчетный счет № 40702810600770001658	Расчетный счет № 40702810700000003527
Банк: Открытое акционерное общество «БАНК УРАЛСИБ», 119048, Россия, г.Москва, ул. Ефремова, 8	Банк: ООО «ВНЕШПРОМБАНК» г. Москва
БИК: 044525787	БИК: 044525455
Кор.счет: 30101810100000000787 в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России, г. Москва	Кор.счет № 30101810500000000455
 Ильин В.Н. М.П.	 Челяби В.В. М.П.

Приложение №1
К Договору купли-продажи Недвижимости
от «15» октября 2009 года

**Форма передаточного акта
о приеме-передаче Недвижимости
по адресу: г. Москва, Хлебозаводский пр-д, д.7, строение 5**

г. Москва

«__» _____ 2009 года

Закрытое акционерное общество «АНДВ Групп», именуемое в дальнейшем «**Продавец**», в лице Генерального директора Ильина Владимира Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «САМТЭКС», в лице Генерального директора Челяби Вероники Владимировны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Покупатель**», с другой стороны, а вместе именуемые «**Стороны**»,

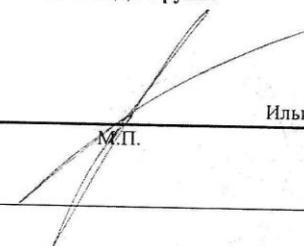
составили настоящий Акт о том, что Продавец передал, а Покупатель принял нежилое помещение (Недвижимость), а именно: нежилое помещение общей площадью 424,6 кв.м. (комната № 1), расположенное на 1 этаже в Помещении IV и входящее в состав Здания, находящегося по адресу: г.Москва, Хлебозаводский пр-д, д.7, строение 5.

Недвижимость находится в удовлетворительном техническом состоянии и годна к эксплуатации в соответствии с ее назначением.

Покупатель претензий по состоянию Недвижимости не имеет.

Настоящий акт является неотъемлемой частью Договора купли-продажи недвижимости от «__» _____ 2009 года, все термины и определения, используемые в вышеназванном Договоре, имеют тоже значение и юридическую силу в настоящем Акте.

Претензий по оплате договора купли-продажи Недвижимости Продавец к Покупателю не имеет.

ПРОДАВЕЦ ЗАО «АНДВ Групп»	ПОКУПАТЕЛЬ ООО «САМТЭКС»
 М.П.	 М.П.
Ильин В.Н.	Челяби В.В.

Приложение №2
К Договору купли-продажи Недвижимости
от «15» Октября 2009 год

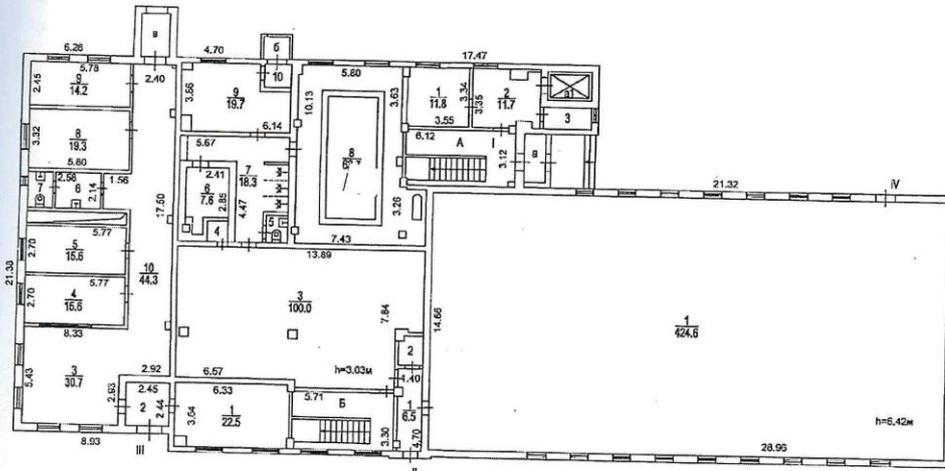
План недвижимости

Стороны согласовали нижеуказанный план Расположения помещения:

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
по адресу: Хлебозаводский пр.
районское уп. (дворы, бульв., и т.д.)
домовл. (вл.): _____ дом 7
кварт. подворья
корпус _____ строение (сооружение) 5
кварт. подворья
квартал № 2924 Южного АО г. МОСКВЫ

4 Южное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

1 ЭТАЖ



<p>ПРОДАВЕЦ ЗАО «АНДВ Групп»</p>	<p>ПОКУПАТЕЛЬ ООО «САМТЭКС»</p>
<p>Ильин В.Н.</p>	<p>Челяби В.В.</p>
<p>М.П.</p>	<p>М.П.</p>



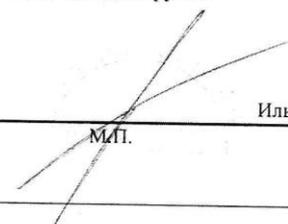
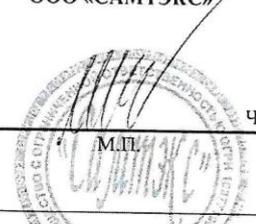
Приложение №3
К Договору купли-продажи Недвижимости
от «14» октября 2009 год

Акт балансового разграничения эксплуатационной ответственности

Закрытое акционерное общество «АНДВ Групп», именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице Генерального директора Ильина Владимира Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «САМТЭКС», в лице Генерального директора Челябинки Вероники Владимировны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Покупатель», а вместе именуемые «Стороны», составили настоящий акт о разграничении эксплуатационной ответственности по инженерным системам и строительным конструкциям Здания.

№	Наименование области ответственности	Эксплуатационная ответственность Продавца	Эксплуатационная ответственность Покупателя
1.	Электрохозяйство Кабельная линия.	До выходных контактов автоматического выключателя электропитания, обслуживающего Недвижимость Покупателя	В полном объеме электрохозяйство Недвижимости Покупателя от выходных контактов автоматического выключателя электропитания, обслуживающего Недвижимость Покупателя, включая осветительные приборы, розетки, замену ламп.
2.	Санитарно-техническая часть и отопление.		
	2.1. Водопровод Отопление Канализация	Все транзитные, магистральные тепловые и канализационные сети, проходящие по территории Недвижимости Продавца	<i>Водопровод:</i> трубопроводы и сантехприборы на территории Недвижимости Покупателя от запорной арматуры общей для всего Здания системы водоснабжения. <i>Канализация:</i> сантехприборы и местные трубопроводы до фитингов подключения к общим для всего Здания стоякам. <i>Отопление:</i> Все отопительные приборы и трубы от запорного вентилля стояка отопления.
	2.2. Система вентиляции и кондиционирования	Общая система вентиляции и кондиционирования в Здании.	Автономная сплит-система Недвижимости Покупателя: наружные и внутренние блоки и трубопроводы, включая дренажные (устанавливается только после предварительного письменного согласия Продавца). Сохранность, настройка и техническое обслуживание оконечных устройств и фанкойлов общей для всего Здания системы вентиляции и кондиционирования
3.	Строительная часть.	Общие зоны Здания (Объекта).	Недвижимость Покупателя в полном объеме, включая стены, двери, окна, потолки, напольные покрытия.
4.	Организационные мероприятия.	В соответствии с планом планово-профилактических работ (ППР).	Приказ о назначении лиц, ответственных за пожарную безопасность, за электрохозяйство. Участие в обучении, периодически проводимых специализированными организациями по инициативе Продавца, по пожарной безопасности.
5.	Системы пожаротушения и пожарной сигнализации.	Система в целом.	Сохранность элементов системы (датчиков), смонтированных на территории Недвижимости Покупателя. Часть системы, разработанной и смонтированной на территории Недвижимости Покупателя подрядчиком Продавца, выполнявшим монтаж всей системы. Комплектность и доступность пожарных щитов, установленных на территории Недвижимости Покупателя, пожарные краны, пожарные рукава, огнетушители.
6.	Система охранной сигнализации.	Система в целом.	Комплектность и сохранность установленных средств охранной сигнализации, установленных на территории Недвижимости Покупателя.

ПРОДАВЕЦ ЗАО «АНДВ Групп»	ПОКУПАТЕЛЬ ООО «САМТЭКС»
 М.П.	 М.П.
Ильин В.Н.	Челябки В.В.

ПЛАНЫ И ЭКСПЛИКАЦИЯ ПОМЕЩЕНИЙ

приложение к кадастровому паспорту

помещения

(вид объекта недвижимого имущества: здания, сооружения, помещения)

Дата 8 сентября 2010 г.

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 45:296:004:000007350:0001

Описание объекта недвижимого имущества

Наименование Помещение

Адрес (местоположение):

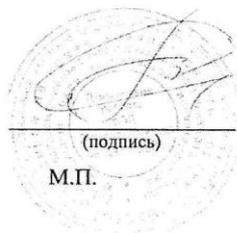
Субъект Российской Федерации	город Москва	
Район	Южный административный округ	
Муниципальное образование	тип	внутригородская территория города федерального значения
	наименование	Нагатино-Садовники
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	проезд
	наименование	Хлебозаводский
Номер дома	7	
Номер корпуса	-	
Номер строения	5	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	-	
Иное описание местоположения	-	

Московский городской филиал 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)

И. о. начальника производственного
управления

(полное наименование должности)

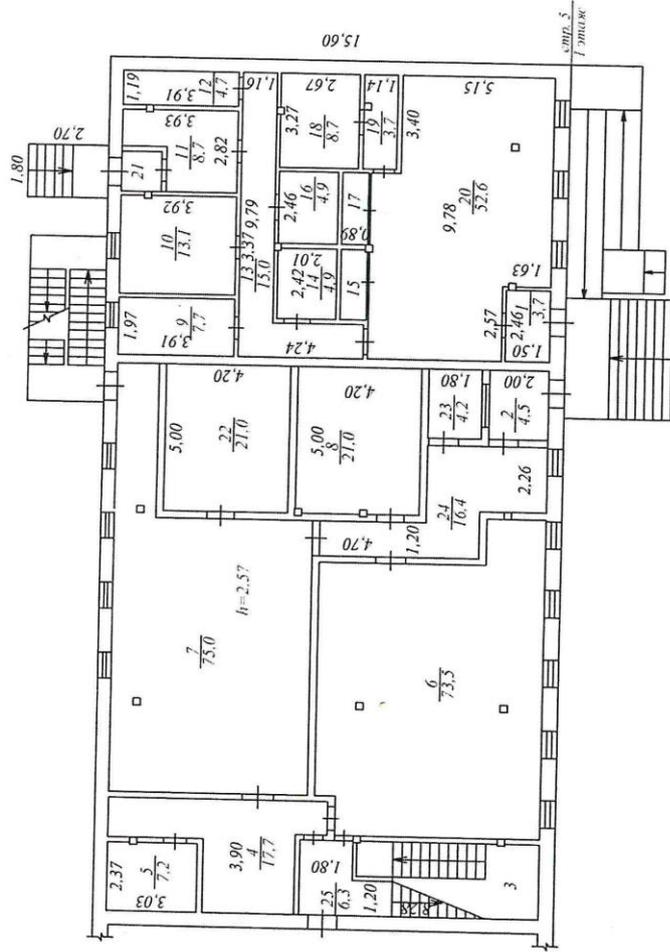


(подпись)

М.П.

В.М. Слободчиков

(инициалы, фамилия)



Рисованная		Исполнитель Выполнил Проверил	РФ
лист 1	лист 2		
Полтавский план здания		Фамилия И.О. Сарфанова А.А. Олейников В.В.	Масштаб 1:200 Подпись
Дата			
27.05.2010 г.			
27.05.2010 г.			

11. Экспликация к поэтажным планам здания (строения)

Плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение частей помещения	Формула подсчета частей помещения	Площади			Высота помещений	Примечание
						общая	основная	вспомогательная		
2	1	3	4	5		6	7	8	9	10
			1	тамбур		3,7		3,7	2,57	
			2	тамбур		4,5	4,5			
			3	лестничная клетка		14,2		14,2		
			4	кухня		17,7		17,7		
			5	сан.узел		7,2		7,2		
			6	служебное		73,5		73,5		
			7	служебное		75,0	75,0			
			8	служебное		21,0	21,0			
			9	кабинет		7,7	7,7			
			10	кабинет		13,1	13,1			
			11	кабинет		8,7	8,7			
			12	подсобное		4,7		4,7		
			13	коридор		15,0		15,0		
			14	служебное		4,9	4,9			
			15	подсобное		2,2		2,2		
			16	служебное		4,9	4,9			
			17	подсобное		2,2		2,2		
			18	служебное		8,7	8,7			
			19	подсобное		3,7		3,7		
			20	служебное		52,6	52,6			
			21	тамбур		1,8		1,8		
			22	служебное		21,0	21,0			
			23	комната охраны		4,2		4,2		
			24	коридор		16,4		16,4		
			25	подсобное		6,3		6,3		
				итого по 1 этажу:		394,9	222,1	172,8		
a			1	коридор		47,5		47,5	2,37	
			2	служебное		35,5	35,5			
			3	служебное		30,2	30,2			
			4	служебное		36,5	36,5			
			5	служебное		112,7	112,7			
			6	служебное		36,4	36,4			
			7	служебное		30,1	30,1			
			8	служебное		42,1	42,1			
			9	лестничная клетка		16,2		16,2		
			10	подсобное		7,0		7,0		
			11	подсобное		7,1		7,1		
				итого по антресоли:		401,3	323,5	77,8		
				итого по помещениям:		796,2	545,6	250,6		

ДОГОВОР № 4-КЛ-Н-3
ЗАЛОГА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Российская Федерация, город Москва, одиннадцатое октября две тысячи тринадцатого года.

Сидорова
Ильин
Промышленно-сельскохозяйственный банк (Общество с ограниченной ответственностью), далее по тексту сокращенно ООО «Промсельхозбанк» (юридический адрес: г. Москва, ул. Усачева д. 62, ИНН 6449011425), имеющая Генеральную лицензию на осуществление банковских операций № 538 от 22 мая 2013 года, выданную Банком России. Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном 01 июля 2002 года, серии 64 № 000762027, выданное управлением Министерства РФ по налогам и сборам по Саратовской области 04 сентября 2002 года, внесено в государственный реестр за основным регистрационным номером 1026400002012, в лице Председателя Правления Воронковой Натальи Александровны, 07 февраля 1954 года рождения, зарегистрированной по адресу: город Москва, ул. Крылатские холмы, дом 7, корпус 2, квартира 55, имеющей паспорт гражданина РФ серии 45 10 082948, выданный Отделением по району Крылатское ОУФМС России по городу Москве в ЗАО 03 июня 2009 года, действующей на основании Устава ООО «Промсельхозбанк», утвержденного 12 октября 2009 года внеочередным Общим собранием участников и зарегистрированного в Центральном банке РФ (Банке России), протокола очередного общего собрания участников ООО «Промсельхозбанк» от 15 сентября 2010 года, именуемый в дальнейшем «ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Самтэкс» (юридический адрес: 107045, г. Москва, Луков пер., д. 4, офис 8), имеющее Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 77 № 002552272, выданное Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам №19 по Восточному административному округу г. Москвы 16 апреля 2003 года, внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером 1037719019722, в лице Генерального директора Челяби Вероники Владимировны, 25 декабря 1979 года рождения, уроженки г. Казань, зарегистрированной по адресу: г. Москва, ул. Воронежская, д. 20, корп. 1, кв. 7, имеющей паспорт гражданина РФ серии 45 01 № 387817, выдан ОВД «Орехово-Борисово Южное» города Москвы 07 декабря 2001 года, код подразделения 772-005, действующей на основании Устава ООО «Самтэкс» (новая редакция №6), утвержденного 03 сентября 2009 года решением внеочередного общего собрания участников ООО «Самтэкс» (протокол №3 от 03 сентября 2009 года) и зарегистрированного Инспекцией Федеральной налоговой службы №8 по г. Москве 05 октября 2009 года, именуемое в дальнейшем «ЗАЛОГОДАТЕЛЬ», с другой стороны, далее совместно именуемые «СТОРОНЫ», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ И СОДЕРЖАНИЕ ДОГОВОРА

1.1. По договору о предоставлении кредитной линии в российских рублях номер 4-КЛ-Н (далее по тексту - кредитный договор) от 11 (одиннадцатого) октября 2013 (две тысячи тринадцатого) года, заключенному в городе Москве, «Кредитор» ООО «Промсельхозбанк», устанавливает «Заемщику» ООО «Самтэкс», лимит выдачи по кредитной линии в размере 47 570 000 (Сорок семь миллионов пятьсот семьдесят тысяч) рублей со сроком окончания действия кредитной линии 10 октября 2016 года под 12,5% годовых с целью предоставления на условиях возвратности, срочности и платности денежных средств (далее – «Кредит/Кредиты»), а Заемщик обязуется возвратить Кредитору все полученные в рамках кредитной линии Кредиты и уплатить проценты за пользование кредитами в размере, в сроки и на условиях кредитного договора.

Порядок уплаты процентов: Проценты уплачиваются Заемщиком ежемесячно с 21 числа по последний рабочий день месяца, за который были начислены проценты и в дату погашения Кредита или его части за фактическое количество дней использования Кредита. Последний платеж процентов производится в дату погашения Кредита в полном объеме.

1.2. Предметом Договора является передача Залогодателем в залог Залогодержателю принадлежащего Залогодателю на праве собственности недвижимого имущества, указанного в пункте 1.2.1. настоящего Договора.

В целях обеспечения надлежащего исполнения Заемщиком ООО «Самтэкс» своих обязательств по кредитному договору Залогодатель ООО «Самтэкс» предоставил в залог Залогодержателю ООО «Промсельхозбанк» следующее недвижимое имущество (именуемое в дальнейшем - ПРЕДМЕТ ЗАЛОГА):

1.2.1. Объект недвижимости - нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 796,2 кв.м., номера на поэтажном плане: антресоль, комнаты с 1 по 11; этаж 1, комнаты с 1 по 25, расположенное по адресу: город Москва, Хлебозаводский проезд, дом 7, строение 5, условный номер: 77-77-05/119/2009-604.

Право собственности Залогодателя на указанный объект недвижимости подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серии 77 АМ №449354 от 13.11.2010г., о чем в Едином государственном

Сидорова
Залогодатель

Ильин
Залогодержатель

реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 26 ноября 2009 года сделана запись регистрации № 77-77-05/119/2009-613.

Стороны оценивают указанное нежилое помещение в сумме 96 570 000,00 (Девяносто шесть миллионов пятьсот семьдесят тысяч) рублей.

Залогодатель гарантирует, что на момент подписания настоящего договора ПРЕДМЕТА ЗАЛОГА не заложен третьим лицам, под арестом и запрещением не состоит, судебного спора о нем не имеется, ограничения (обременения) права собственности, за исключением прав Залогодержателя, не зарегистрировано.

1.3. Залоговая стоимость ПРЕДМЕТА ЗАЛОГА, указанного в пункте 1.2.1 настоящего договора, устанавливается Сторонами в размере 96 570 000,00 (Девяносто шесть миллионов пятьсот семьдесят тысяч) рублей.

1.4. Ипотечкой обеспечивается, в соответствии с оценочной стоимостью закладываемого имущества, возврат всех полученных по договору о предоставлении кредитной линии в российских рублях номер 4-КЛ-Н от 11 (одиннадцатого) октября 2013 (две тысячи тринадцатого) года, заключенному в городе Москве, Кредитов в рамках кредитной линии с лимитом выдачи в 47 570 000 (Сорок семь миллионов пятьсот семьдесят тысяч) рублей, а также уплата Банку причитающихся ему процентов за пользование Кредитом/Кредитами, операционных и других расходов Банка. Ипотека также обеспечивает уплату Залогодержателю сумм, причитающихся ему:

а) в возмещение убытков и/или в качестве неустойки (штрафа, пени) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обеспеченного ипотекой обязательства;

б) в виде процентов за неправомерное пользование чужими денежными средствами, предусмотренных обеспеченным ипотекой обязательством, либо Федеральным Законом;

в) в возмещение судебных издержек и иных расходов, вызванных обращением взыскания на заложенное имущество;

г) в возмещение расходов по реализации заложенного имущества.

Ипотека обеспечивает требование Залогодержателя в том объеме, какой они имеют к моменту их удовлетворения за счет заложенного имущества.

1.5. Залогодатель предоставил в залог указанный в настоящем договоре ПРЕДМЕТ ЗАЛОГА свободный от любых имущественных прав и претензий третьих лиц, о которых в момент заключения договора Залогодатель и Залогодержатель не могли не знать.

1.6. В соответствии с Федеральным законом «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Залогодержатель, являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к Заемщику по этому обязательству из стоимости заложенного недвижимого имущества другой стороны - Залогодателя преимущественно перед другими кредиторами Залогодателя за изъятиями, установленными Федеральным Законом (ст. 1 Закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)»).

2. ПРАВА И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ЗАЛОГОДАТЕЛЯ

2.1. В течение всего срока действия настоящего Договора Залогодатель имеет право пользования ПРЕДМЕТОМ ЗАЛОГА в соответствии с его назначением.

2.2. Залогодатель обязан:

2.2.1. В письменной форме предупредить Залогодержателя обо всех известных ему к моменту государственной регистрации настоящего Договора правах третьих лиц на ПРЕДМЕТ ЗАЛОГА, кроме указанных в п. 1.5 настоящего договора;

2.2.2. Не допускать реализации ПРЕДМЕТА ЗАЛОГА полностью или частично;

2.2.3. Не допускать последующий залог ПРЕДМЕТА ЗАЛОГА, а также его обременения в период действия настоящего договора без письменного согласия Залогодержателя;

2.2.4. Обеспечить сохранность и содержание ПРЕДМЕТА ЗАЛОГА в надлежащем состоянии, не допускать его ухудшения и уменьшения его стоимости сверх того, что называется нормальным износом;

2.2.5. Своевременно и в полном объеме производить текущий и капитальный ремонт, оплату всех предусмотренных налогов, коммунальных и иных платежей, связанных с ремонтом и использованием ПРЕДМЕТА ЗАЛОГА.

2.2.6. При порче, уничтожении ПРЕДМЕТА ЗАЛОГА полностью или частично немедленно информировать об этом Залогодержателя и привлекать его для составления актов о понесенных убытках. В течение трех дней после определения размеров понесенных убытков и составления актов представить Залогодержателю перечень имущества для восстановления суммы залога;

2.2.7. Обеспечивать по первому требованию беспрепятственный доступ представителей Залогодержателя к ПРЕДМЕТУ ЗАЛОГА. Обеспечить Залогодержателю сопровождение при проверках сохранности и эксплуатации ПРЕДМЕТА ЗАЛОГА;

2.2.8. В случаях предъявления к Залогодателю другими лицами требований о признании за ними права собственности или иных прав на ПРЕДМЕТ ЗАЛОГА, об его изъятии или об обременении ПРЕДМЕТА ЗАЛОГА, либо иных требований, удовлетворение которых может повлечь

Залогодатель

Залогодержатель

уменьшение стоимости или ухудшение состояние ПРЕДМЕТА ЗАЛОГА, Залогодатель обязан немедленно уведомить об этом Залогодержателя;

2.2.9. Использовать соответствующие обстоятельствам способы защиты своих прав на ПРЕДМЕТ ЗАЛОГА, предусмотренные статьей 12 ГК РФ.

2.2.10. ПРЕДМЕТ ЗАЛОГА может быть предоставлен Залогодателем в пользование третьим лицам на срок, превышающий срок обеспеченного ипотекой обязательства, либо для целей, не соответствующих назначению имущества, лишь с письменного согласия Залогодержателя;

2.2.11. В случае если ПРЕДМЕТ ЗАЛОГА будет изыматься у Залогодателя государством в виде санкций за совершение преступления или иного правонарушения (конфискация), ипотека сохраняет силу, и применяются правила статьи 38 Федерального Закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Залогодержатель, интересы которого не могут быть в полной мере защищены применением этих правил, вправе потребовать досрочного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства и обращения взыскания на конфискованное имущество.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ

3.1. В любой момент в течение срока действия настоящего Договора Залогодержатель имеет право:

3.1.1. По документам и фактически проверять наличие, состояние и условия содержания ПРЕДМЕТА ЗАЛОГА. Это право принадлежит Залогодержателю и в том случае, если ПРЕДМЕТ ЗАЛОГА передан Залогодателем на время во владение третьих лиц. Осуществляемая Залогодержателем проверка не должна создавать неоправданные помехи для пользования ПРЕДМЕТОМ ЗАЛОГА Залогодателем или другими лицами, во владении которых оно находится (ст. 34 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»).

3.1.2. Требовать от Залогодателя принятия всех мер, необходимых для обеспечения сохранности ПРЕДМЕТА ЗАЛОГА;

3.1.3. Требовать досрочного возврата кредита в случаях, предусмотренных кредитным договором, а также в случае, если ПРЕДМЕТ ЗАЛОГА (или его часть) будет утрачен (а), и с согласия Залогодержателя не восстановлен(а) или не заменен(а) другим имуществом равным по стоимости утраченному ПРЕДМЕТУ ЗАЛОГА;

3.1.4. Требовать досрочного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства при грубом нарушении правил пользования ПРЕДМЕТОМ ЗАЛОГА, правил содержания и/или ремонта заложенного ПРЕДМЕТА ЗАЛОГА, обязанности принимать меры по сохранению ПРЕДМЕТА ЗАЛОГА, если такое нарушение создает угрозу утраты или повреждения ПРЕДМЕТА ЗАЛОГА, или при необоснованном отказе Залогодержателю в проверке ПРЕДМЕТА ЗАЛОГА. Если в удовлетворении требования о досрочном исполнении обеспеченного ипотекой обязательства отказано, Залогодержатель вправе обратиться взыскание на ПРЕДМЕТ ЗАЛОГА.

3.1.5. Обратиться взыскание на ПРЕДМЕТ ЗАЛОГА в случаях нарушения Заемщиком обязанностей, предусмотренных кредитным договором.

3.1.6. Если право собственности Залогодателя на ПРЕДМЕТ ЗАЛОГА прекращается по основаниям и в порядке, которые установлены федеральным законом, вследствие изъятия (выкупа) имущества для государственной или муниципальных нужд, его реквизиции или национализации и Залогодателю представляется другое имущество или соответствующее возмещение, ипотека распространяется на представленное взамен имущество, либо Залогодержатель приобретает права преимущественного удовлетворения своих требований из суммы причитающегося Залогодателю возмещения. Залогодержатель, интересы которого не могут быть в полной мере защищены правами указанными выше, вправе потребовать досрочного исполнения кредитного договора и обращения взыскания на имущество, предоставленное Залогодателем взамен изъятого.

4. ОБРАЩЕНИЕ ВЗЫСКАНИЯ НА ПРЕДМЕТ ЗАЛОГА

4.1. Залогодержатель имеет право удовлетворить свои требования по кредитному договору за счет ПРЕДМЕТА ЗАЛОГА в случаях и порядке, установленных законом и настоящим Договором.

4.2. Залогодержатель имеет право обратиться взыскание на ПРЕДМЕТ ЗАЛОГА в случае невыполнения Заемщиком своих обязательств по кредитному договору, а также и в иных случаях, установленных законом.

4.3. Залогодержатель имеет право на обращение в суд с иском об удовлетворении требований Залогодержателя и обращения взыскания на ПРЕДМЕТ ЗАЛОГА либо, по своему усмотрению, на обращение взыскания на ПРЕДМЕТ ЗАЛОГА во внесудебном порядке.

4.4. Реализация ПРЕДМЕТА ЗАЛОГА осуществляется в порядке, предусмотренном законом.

4.5. В случае реализации ПРЕДМЕТА ЗАЛОГА, залоговая стоимость объекта недвижимости устанавливается в качестве начальной цены при реализации на торгах соответствующей цене, указанной соответственно в п. 1.2.1. настоящего Договора.

_____ Залогодатель

_____ Залогодержатель

5. САНКЦИИ

5.1. В случае нарушения Залогодателем своих обязательств, предусмотренных в п.п. 2.2.1, 2.2.3 и 2.2.8, настоящего Договора, Залогодержатель вправе требовать от Залогодателя уплаты Залогодержателю штрафа в размере 0,5 (ноль целых пяти десятых) процентов от стоимости ПРЕДМЕТА ЗАЛОГА, указанной в п. 1.3. настоящего Договора. Штраф уплачивается Залогодателем в течение 5 (пяти) календарных дней с момента получения от Залогодержателя письменного требования об уплате штрафа. Уплата штрафа не освобождает Залогодателя от выполнения его обязательств по настоящему Договору.

6. ЮРИСДИКЦИЯ

6.1. Настоящий договор составлен и подлежит толкованию в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
6.2. Все споры, возникающие в ходе исполнения настоящего Договора или связанные с ним, подлежат разрешению путем переговоров, а в случаях не достижения согласия - в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве и действует до полного исполнения Заемщиком всех платежных обязательств по Кредитному договору.

8. ПРОДЛЕНИЕ СРОКА ДЕЙСТВИЯ (ПРОЛОНГАЦИЯ) ДОГОВОРА

8.1. При наличии достаточных к тому оснований по обоюдному решению сторон настоящий договор может быть пролонгирован (продлен сроком действия) на период, определяемый соглашением сторон.
8.2. Регистрация дополнительного соглашения к настоящему договору производится в том же порядке, что и сам договор.

9. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору будут действительны в том случае, если они совершены в письменной форме, подписаны уполномоченными представителями обеих Сторон и зарегистрированы в установленном порядке.
9.2. Все государственные налоги и пошлины, равно как и другие расходы по подготовке настоящего Договора, его государственной регистрации уплачивает Залогодатель.
9.3. Настоящий договор составлен и подписан в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. По одному экземпляру выдается каждой из сторон, один экземпляр остается в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

10. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ

ООО «Промсельхозбанк»

Адрес местонахождения: 119048, Москва,
ул. Усачева д.62.
ИНН 6449011425
КПП 775001001
БИК 044579771
К/с 30101810300000000771
в Отделении № 4 Московского ГТУ Банка России

Председатель Правления
ООО «Промсельхозбанк»
Воронкова Н.А.





Залогодатель

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ

ООО «Самтэкс»

Юридический адрес: 107045, г. Москва,
Луков переулоч, дом 4, офис 8.
ИНН/КПП 7719270834/770801001
р/сч № 40702810800020000153, открытый в
Дополнительном офисе «Центральный» ООО
«Промсельхозбанк»
к/с 30101810300000000771 в Отделении № 4
Московского ГТУ Банка России
БИК 044579771

Генеральный директор
/В.В. Челяби/

М.П.



Залогодержатель

М. Бакланов

Дополнительное соглашение №1 к Договору № 4-КЛ-Н-3 залога недвижимого имущества от 11 октября 2013 года

Российская Федерация, город Москва, первое июня две тысячи пятнадцатого года.

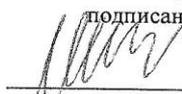
Промышленный сельскохозяйственный банк (Общество с ограниченной ответственностью), далее по тексту сокращенно ООО «Промсельхозбанк», (юридический адрес: г. Москва, ул. Усачева д. 62, ИНН 6449011425), имеющий Генеральную лицензию на осуществление банковских операций № 538 от 22 мая 2013 года, выданную Банком России, Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 01 июля 2002 года серии 64 № 000762027, выданное Управлением Министерства РФ по налогам и сборам по Саратовской области 04 сентября 2002 года, внесено в государственный реестр за основным регистрационным номером 1026400002012, в лице Председателя Правления Грубенко Владимира Юрьевича пол муж., 13 января 1970 года рождения, место рождения: гор. Арзамас-16 Горьковской обл., паспорт гражданина РФ 45 14 958865, выдан 27.01.2015г. Отделением УФМС России по гор. Москве по району Фили-Давыдовское, код подразделения 770-073, зарегистрированного по адресу: г. Москва, Рублевское ш., д. 17, кв. 11, действующего на основании Устава ООО «Промсельхозбанк», именуемый в дальнейшем «ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Самтэкс» (юридический адрес: 107045, г. Москва, Луков пер., д. 4, офис 8), имеющее Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 77 № 002552272, выданное Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам №19 по Восточному административному округу г. Москвы 16 апреля 2003 года, внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером 1037719019722, в лице Генерального директора Челябинки Вероники Владимировны, 25 декабря 1979 года рождения, уроженки г. Казань, зарегистрированной по адресу: г. Москва, ул. Воронежская, д. 20, корп. 1, кв. 7, имеющей паспорт гражданина РФ серии 45 01 № 387817, выдан ОВД «Орехово-Борисово Южное» города Москвы 07 декабря 2001 года, код подразделения 772-005, действующей на основании Устава ООО «Самтэкс» (новая редакция №б), утвержденного 03 сентября 2009 года решением внеочередного общего собрания участников ООО «Самтэкс» (протокол №3 от 03 сентября 2009 года) и зарегистрированного Инспекцией Федеральной налоговой службы №8 по г. Москве 05 октября 2009 года, именуемое в дальнейшем «ЗАЛОГОДАТЕЛЬ», с другой стороны, далее совместно именуемые «СТОРОНЫ», заключили настоящее Дополнительное соглашение №1 к Договору № 4-КЛ-Н-3 залога недвижимого имущества от 11 октября 2013 года (далее именуемый «Договор») о нижеследующем:

1. Стороны договорились изложить пункт 1.1. Договора в следующей редакции:

1.1. По договору о предоставлении кредитной линии в российских рублях номер 4-КЛ-Н (далее по тексту - кредитный договор) от 11 (одиннадцатого) октября 2013 (две тысячи тринадцатого) года, заключенному в городе Москве, «Кредитор» ООО «Промсельхозбанк», устанавливает «Заемщику» ООО «Самтэкс», лимит выдачи по кредитной линии в размере 47 570 000 (Сорок семь миллионов пятьсот семьдесят тысяч) рублей со сроком окончания действия кредитной линии 10 октября 2016 года с целью предоставления на условиях возвратности, срочности и платности денежных средств (далее – «Кредит/Кредиты»), с процентной ставкой за пользование Кредитом/Кредитами с даты выдачи и до 31 мая 2015 года 12,5% (двенадцать целых пять десятых) процентов годовых и с 01 июня 2015 года до 10 октября 2016 года 15,5% (пятнадцать целых пять десятых процента) годовых по фактической задолженности, а Заемщик обязуется возратить Кредитору все полученные в рамках кредитной линии Кредиты и уплатить проценты за пользование кредитами в размере, в сроки и на условиях кредитного договора. Порядок уплаты процентов: Проценты уплачиваются Заемщиком ежемесячно с 21 числа по последний рабочий день месяца, за который были начислены проценты и в дату погашения Кредита или его части за фактическое количество дней использования Кредита. Последний платеж процентов производится в дату погашения Кредита в полном объеме.

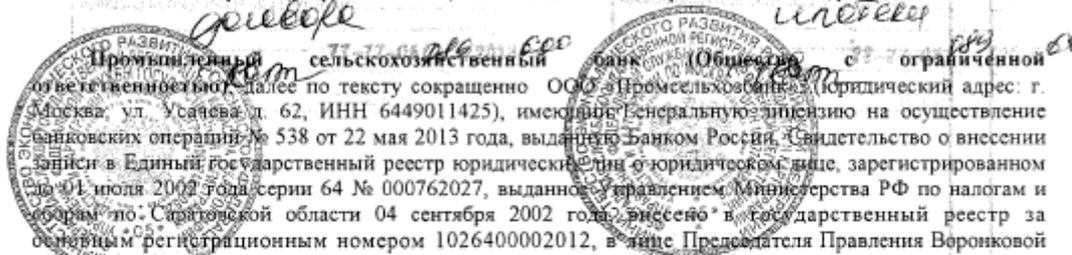
2. Настоящее Дополнительное соглашение №1 к Договору вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до полного исполнения обязательств по Договору.


Залогодатель


Залогодержатель

ДОГОВОР № 4-КЛ-Н-3
ЗАЛОГА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Российская Федерация, город Москва, одиннадцатое октября две тысячи тринадцатого года.



Промышленный сельскохозяйственный банк (Общество с ограниченной ответственностью) далее по тексту сокращенно ООО «Промсельхозбанк» (юридический адрес: г. Москва, ул. Удальцова д. 62, ИНН 6449011425), имеющее Генеральную лицензию на осуществление банковских операций № 538 от 22 мая 2013 года, выданную Банком России. Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном 01 июля 2002 года, серии 64 № 000762027, выданное Управлением Министерства РФ по налогам и сборам по Саратовской области 04 сентября 2002 года, внесено в государственный реестр за основным регистрационным номером 1026400002012, в лице Председателя Правления Воронковой Натальи Александровны, 07 февраля 1954 года рождения, зарегистрированной по адресу: город Москва, ул. Крылатские холмы, дом 7, корпус 2, квартира 55, имеющей паспорт гражданина РФ серии 45 10 082948, выданный Отделением по району Крылатское ОУФМС России по городу Москве в ЗАО 03 июня 2009 года, действующей на основании Устава ООО «Промсельхозбанк», утвержденного 12 октября 2009 года внеочередным Общим собранием участников и зарегистрированного в Центральном банке РФ (Банке России), протокола очередного общего собрания участников ООО «Промсельхозбанк» от 15 сентября 2010 года, именуемый в дальнейшем «ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Самтэкс» (юридический адрес: 107045, г. Москва, Луков пер., д. 4, офис 8), имеющее Свидетельство о государственной регистрации юридического лица (серии 77 № 002552272, выданное Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам №19 по Восточному административному округу г. Москвы 16 апреля 2003 года, внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером 1037719019722, в лице Генерального директора Чельби Вероники Владимировны, 25 декабря 1979 года рождения, уроженки г. Казань, зарегистрированной по адресу: г. Москва, ул. Воронежская, д. 20, корп. 1, кв. 7, имеющей паспорт гражданина РФ серии 45 01 № 387817, выдан ОВД «Орехово-Борисово Южное» города Москвы 07 декабря 2001 года, код подразделения 772-005, действующей на основании Устава ООО «Самтэкс» (новая редакция №6), утвержденного 03 сентября 2009 года решением внеочередного общего собрания участников ООО «Самтэкс» (протокол №3 от 03 сентября 2009 года) и зарегистрированного Инспекцией Федеральной налоговой службы №8 по г. Москве 05 октября 2009 года, именуемое в дальнейшем «ЗАЛОГОДАТЕЛЬ», с другой стороны, далее совместно именуемые «СТОРОНЫ», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ И СОДЕРЖАНИЕ ДОГОВОРА

1.1. По договору о предоставлении кредитной линии в российских рублях номер 4-КЛ-Н (далее по тексту - кредитный договор) от 11 (одиннадцатого) октября 2013 (две тысячи тринадцатого) года, заключенному в городе Москве, «Кредитор» ООО «Промсельхозбанк», устанавливает «Заемщику» ООО «Самтэкс», лимит выдачи по кредитной линии в размере 47 570 000 (Сорок семь миллионов пятьсот семьдесят тысяч) рублей со сроком окончания действия кредитной линии 10 октября 2016 года под 12,5% годовых с целью предоставления на условиях возвратности, срочности и платности денежных средств (далее – «Кредит/Кредиты»), а Заемщик обязуется возратить Кредитору все полученные в рамках кредитной линии Кредиты и уплатить проценты за пользование кредитами в размере, в сроки и на условиях кредитного договора.

Порядок уплаты процентов: Проценты уплачиваются Заемщиком ежемесячно с 21 числа по последний рабочий день месяца, за который были начислены проценты и в дату погашения Кредита или его части за фактическое количество дней использования Кредита. Последний платеж процентов производится в дату погашения Кредита в полном объеме.

1.2. Предметом Договора является передача Залогодателем в залог Залогодержателю принадлежащего Залогодателю на праве собственности недвижимого имущества, указанного в пункте 1.2.1. настоящего Договора.

В целях обеспечения надлежащего исполнения Заемщиком ООО «Самтэкс» своих обязательств по кредитному договору Залогодатель ООО «Самтэкс» предоставил в залог Залогодержателю ООО «Промсельхозбанк» следующее недвижимое имущество (именуемое в дальнейшем - ПРЕДМЕТ ЗАЛОГА):

1.2.1. Объект недвижимости - нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 796,2 кв.м., номера на поэтажном плане: антресоль, комнаты с 1 по 11; этаж 1, комнаты с 1 по 25, расположенное по адресу: город Москва, Хлебозаводский проезд, дом 7, строение 5, условный номер: 77-77-05/19/2009-604.

Право собственности Залогодателя на указанный объект недвижимости подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серии 77 АМ №449354 от 13.11.2010г., о чем в Едином государственном

Залогодатель

Залогодержатель

реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 26 ноября 2009 года сделана запись регистрации № 77-77-05/119/2009-613.

Стороны оценивают указанное нежилое помещение в сумме 96 570 000,00 (Девяносто шесть миллионов пятьсот семьдесят тысяч) рублей.

Залогодатель гарантирует, что на момент подписания настоящего договора ПРЕДМЕТА ЗАЛОГА не заложен третьим лицам, под арестом и запрещением не состоит, судебного спора о нем не имеется, ограничения (обременения) права собственности, за исключением прав Залогодержателя, не зарегистрировано.

1.3. Залоговая стоимость ПРЕДМЕТА ЗАЛОГА, указанного в пункте 1.2.1 настоящего договора, устанавливается Сторонами в размере 96 570 000,00 (Девяносто шесть миллионов пятьсот семьдесят тысяч) рублей.

1.4. Ипотечкой обеспечивается, в соответствии с оценочной стоимостью закладываемого имущества, возврат всех полученных по договору о предоставлении кредитной линии в российских рублях номер 4-КЛ-Н от 11 (одиннадцатого) октября 2013 (две тысячи тринадцатого) года, заключенному в городе Москве, Кредитов в рамках кредитной линии с лимитом выдачи в 47 570 000 (Сорок семь миллионов пятьсот семьдесят тысяч) рублей, а также уплата Банку причитающихся ему процентов за пользование Кредитом/Кредитами, операционных и других расходов Банка. Ипотека также обеспечивает уплату Залогодержателю сумм, причитающихся ему:

- а) в возмещение убытков и/или в качестве неустойки (штрафа, пени) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обеспеченного ипотекой обязательства;
- б) в виде процентов за неправомерное пользование чужими денежными средствами, предусмотренных обеспеченным ипотекой обязательством, либо Федеральным Законом;
- в) в возмещение судебных издержек и иных расходов, вызванных обращением взыскания на заложенное имущество;
- г) в возмещение расходов по реализации заложенного имущества.

Ипотека обеспечивает требование Залогодержателя в том объеме, какой они имеют к моменту их удовлетворения за счет заложенного имущества.

1.5. Залогодатель предоставил в залог указанный в настоящем договоре ПРЕДМЕТ ЗАЛОГА свободный от любых имущественных прав и претензий третьих лиц, о которых в момент заключения договора Залогодатель и Залогодержатель не могли не знать.

1.6. В соответствии с Федеральным законом «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Залогодержатель, являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к Залогодержателю по этому обязательству из стоимости заложенного недвижимого имущества другой стороны - Залогодателя преимущественно перед другими кредиторами Залогодателя за изъятиями, установленными Федеральным Законом (ст. 1 Закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)»).

2. ПРАВА И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ЗАЛОГОДАТЕЛЯ

2.1. В течение всего срока действия настоящего Договора Залогодатель имеет право пользования ПРЕДМЕТОМ ЗАЛОГА в соответствии с его назначением.

2.2. Залогодатель обязан:

2.2.1. В письменной форме предупредить Залогодержателя обо всех известных ему к моменту государственной регистрации настоящего Договора правах третьих лиц на ПРЕДМЕТ ЗАЛОГА, кроме указанных в п. 1.5 настоящего договора;

2.2.2. Не допускать реализации ПРЕДМЕТА ЗАЛОГА полностью или частично;

2.2.3. Не допускать последующий залог ПРЕДМЕТА ЗАЛОГА, а также его обременения в период действия настоящего договора без письменного согласия Залогодержателя;

2.2.4. Обеспечить сохранность и содержание ПРЕДМЕТА ЗАЛОГА в надлежащем состоянии, не допускать его ухудшения и уменьшения его стоимости сверх того, что называется нормальным износом;

2.2.5. Своевременно и в полном объеме производить текущий и капитальный ремонт, оплату всех предусмотренных налогов, коммунальных и иных платежей, связанных с ремонтом и использованием ПРЕДМЕТА ЗАЛОГА.

2.2.6. При порче, уничтожении ПРЕДМЕТА ЗАЛОГА полностью или частично немедленно информировать об этом Залогодержателя и привлекать его для составления актов о понесенных убытках. В течение трех дней после определения размеров понесенных убытков и составления актов представить Залогодержателю перечень имущества для восстановления суммы залога;

2.2.7. Обеспечивать по первому требованию беспрепятственный доступ представителей Залогодержателя к ПРЕДМЕТУ ЗАЛОГА. Обеспечить Залогодержателю сопровождение при проверках сохранности и эксплуатации ПРЕДМЕТА ЗАЛОГА;

2.2.8. В случаях предъявления к Залогодателю другими лицами требований о признании за ними права собственности или иных прав на ПРЕДМЕТ ЗАЛОГА, об его изъятии или об обременении ПРЕДМЕТА ЗАЛОГА, либо иных требований, удовлетворение которых может повлечь

 Залогодатель

 Залогодержатель

- уменьшение стоимости или ухудшение состояние ПРЕДМЕТА ЗАЛОГА, Залогодатель обязан немедленно уведомить об этом Залогодержателя;
- 2.2.9.Использовать соответствующие обстоятельствам способы защиты своих прав на ПРЕДМЕТ ЗАЛОГА, предусмотренные статьей 12 ГК РФ.
- 2.2.10. ПРЕДМЕТ ЗАЛОГА может быть предоставлен Залогодателем в пользование третьим лицам на срок, превышающий срок обеспеченного ипотекой обязательства, либо для целей, не соответствующих назначению имущества, лишь с письменного согласия Залогодержателя;
- 2.2.11. В случае если ПРЕДМЕТ ЗАЛОГА будет изыматься у Залогодателя государством в виде санкций за совершение преступления или иного правонарушения (конфискация), ипотека сохраняет силу, и применяются правила статьи 38 Федерального Закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Залогодержатель, интересы которого не могут быть в полной мере защищены применением этих правил, вправе потребовать досрочного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства и обращения взыскания на конфискованное имущество.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ

- 3.1. В любой момент в течение срока действия настоящего Договора Залогодержатель имеет право:
 - 3.1.1. По документам и фактически проверять наличие, состояние и условия содержания ПРЕДМЕТА ЗАЛОГА. Это право принадлежит Залогодержателю и в том случае, если ПРЕДМЕТ ЗАЛОГА передан Залогодателем на время во владение третьих лиц. Осуществляемая Залогодержателем проверка не должна создавать неоправданные помехи для пользования ПРЕДМЕТОМ ЗАЛОГА Залогодателем или другими лицами, во владении которых оно находится (ст. 34 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»).
 - 3.1.2.Требовать от Залогодателя принятия всех мер, необходимых для обеспечения сохранности ПРЕДМЕТА ЗАЛОГА;
 - 3.1.3. Требовать досрочного возврата кредита в случаях, предусмотренных кредитным договором, а также в случае, если ПРЕДМЕТ ЗАЛОГА (или его часть) будет утрачен (а), и с согласия Залогодержателя не восстановлен(а) или не заменен(а) другим имуществом равным по стоимости утраченному ПРЕДМЕТУ ЗАЛОГА;
 - 3.1.4. Требовать досрочного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства при грубом нарушении правил пользования ПРЕДМЕТОМ ЗАЛОГА, правил содержания и/или ремонта заложенного ПРЕДМЕТА ЗАЛОГА, обязанности принимать меры по сохранению ПРЕДМЕТА ЗАЛОГА, если такое нарушение создает угрозу утраты или повреждения ПРЕДМЕТА ЗАЛОГА, или при необоснованном отказе Залогодержателю в проверке ПРЕДМЕТА ЗАЛОГА. Если в удовлетворении требования о досрочном исполнении обеспеченного ипотечной обязательства отказано, Залогодержатель вправе обратиться взыскание на ПРЕДМЕТ ЗАЛОГА.
 - 3.1.5. Обратить взыскание на ПРЕДМЕТ ЗАЛОГА в случаях нарушения Заемщиком обязанностей, предусмотренных кредитным договором.
 - 3.1.6. Если право собственности Залогодателя на ПРЕДМЕТ ЗАЛОГА прекращается по основаниям и в порядке, которые установлены федеральным законом, вследствие изъятия (выкупа) имущества для государственной или муниципальных нужд, его реквизиции или национализации и Залогодателю представляется другое имущество или соответствующее возмещение, ипотека распространяется на представленное взамен имущество, либо Залогодержатель приобретает права преимущественного удовлетворения своих требований из суммы причитающегося Залогодателю возмещения. Залогодержатель, интересы которого не могут быть в полной мере защищены правами указанными выше, вправе потребовать досрочного исполнения кредитного договора и обращения взыскания на имущество, предоставленное Залогодателем взамен изъятого.

4. ОБРАЩЕНИЕ ВЗЫСКАНИЯ НА ПРЕДМЕТ ЗАЛОГА

- 4.1. Залогодержатель имеет право удовлетворить свои требования по кредитному договору за счет ПРЕДМЕТА ЗАЛОГА в случаях и порядке, установленных законом и настоящим Договором.
- 4.2. Залогодержатель имеет право обратиться взыскание на ПРЕДМЕТ ЗАЛОГА в случае невыполнения Заемщиком своих обязательств по кредитному договору, а также и в иных случаях, установленных законом.
- 4.3. Залогодержатель имеет право на обращение в суд с иском об удовлетворении требований Залогодержателя и обращения взыскания на ПРЕДМЕТ ЗАЛОГА либо, по своему усмотрению, на обращение взыскания на ПРЕДМЕТ ЗАЛОГА во внесудебном порядке.
- 4.4. Реализация ПРЕДМЕТА ЗАЛОГА осуществляется в порядке, предусмотренном законом.
- 4.5. В случае реализации ПРЕДМЕТА ЗАЛОГА, указанного в пункте 1.2.1 настоящего договора через торги, залоговая стоимость объекта недвижимости устанавливается в качестве начальной цены при реализации на торгах соответствующей цене, указанной соответственно в п. 1.2.1. настоящего Договора.

 Залогодатель

 Залогодержатель

5. САНКЦИИ

5.1. В случае нарушения Залогодателем своих обязательств, предусмотренных в п.п. 2.2.1, 2.2.3 и 2.2.8, настоящего Договора, Залогодержатель вправе требовать от Залогодателя уплаты Залогодержателю штрафа в размере 0,5 (ноль целых пяти десятых) процентов от стоимости ПРЕДМЕТА ЗАЛОГА, указанной в п. 1.3. настоящего Договора. Штраф уплачивается Залогодателем в течение 5 (пяти) календарных дней с момента получения от Залогодержателя письменного требования об уплате штрафа. Уплата штрафа не освобождает Залогодателя от выполнения его обязательств по настоящему Договору.

6. ЮРИСДИКЦИЯ

6.1. Настоящий договор составлен и подлежит толкованию в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
6.2. Все споры, возникающие в ходе исполнения настоящего Договора или связанные с ним, подлежат разрешению путем переговоров, а в случаях не достижения согласия - в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве и действует до полного исполнения Заемщиком всех платежных обязательств по Кредитному договору.

8. ПРОДЛЕНИЕ СРОКА ДЕЙСТВИЯ (ПРОЛОНГАЦИЯ) ДОГОВОРА

8.1. При наличии достаточных к тому оснований по обоюдному решению сторон настоящий договор может быть пролонгирован (продлен сроком действия) на период, определяемый соглашением сторон.
8.2. Регистрация дополнительного соглашения к настоящему договору производится в том же порядке, что и сам договор.

9. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору будут действительны в том случае, если они совершены в письменной форме, подписаны уполномоченными представителями обеих Сторон и зарегистрированы в установленном порядке.
9.2. Все государственные налоги и пошлины, равно как и другие расходы по подготовке настоящего Договора, его государственной регистрации уплачивает Залогодатель.
9.3. Настоящий договор составлен и подписан в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. По одному экземпляру выдается каждой из сторон, один экземпляр остается в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

10. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ

ООО «Промсельхозбанк»

Адрес местонахождения: 119048, Москва,
ул. Усачева д.62.
ИНН 6449011425
КПП 775001001
БИК 044579771
К/с 30101810300000000771
в Отделении № 4 Московского ГТУ Банка России

Председатель Правления
ООО «Промсельхозбанк»
Воронкова Н.А.



Залогодатель

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ

ООО «Самтэкс»

Юридический адрес: 107045, г. Москва,
Луков переулок, дом 4, офис 8.
ИНН/КПП 7719270834/770801001
р/сч № 40702810800020000153, открытый в
Дополнительном офисе «Центральный» ООО
«Промсельхозбанк»
к/с 30101810300000000771 в Отделении № 4
Московского ГТУ Банка России
БИК 044579771

Генеральный директор
/В.В. Челябин/

М.П.


Залогодержатель

М. Банкин

Дополнительное соглашение №1 к Договору № 4-КЛ-Н-3 залога недвижимого имущества от 11 октября 2013 года

Российская Федерация, город Москва, первое июня две тысячи пятнадцатого года.

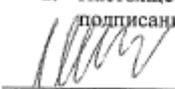
Промышленный сельскохозяйственный банк (Общество с ограниченной ответственностью), далее по тексту сокращенно ООО «Промсельхозбанк», (юридический адрес: г. Москва, ул. Усачева д. 62, ИНН 6449011425), имеющий Генеральную лицензию на осуществление банковских операций № 538 от 22 мая 2013 года, выданную Банком России, Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 01 июля 2002 года серии 64 № 000762027, выданное Управлением Министерства РФ по налогам и сборам по Саратовской области 04 сентября 2002 года, внесено в государственный реестр за основным регистрационным номером 1026400002012, в лице Председателя Правления Грубенко Владимира Юрьевича пол муж., 13 января 1970 года рождения, место рождения: гор. Арзамас-16 Горьковской обл., паспорт гражданина РФ 45 14 958865, выдан 27.01.2015г. Отделением УФМС России по гор. Москве по району Фили-Давыдовское, код подразделения 770-073, зарегистрированного по адресу: г. Москва, Рублевское ш., д. 17, кв. 11, действующего на основании Устава ООО «Промсельхозбанк», именуемый в дальнейшем «ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Самтэкс» (юридический адрес: 107045, г. Москва, Луков пер., д. 4, офис 8), имеющее Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 77 № 002552272, выданное Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам №19 по Восточному административному округу г. Москвы 16 апреля 2003 года, внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером 1037719019722, в лице Генерального директора Челябинки Вероники Владимировны, 25 декабря 1979 года рождения, уроженки г. Казань, зарегистрированной по адресу: г. Москва, ул. Воронежская, д. 20, корп. 1, кв. 7, имеющей паспорт гражданина РФ серии 45 01 № 387817, выдан ОВД «Орехово-Борисово Южное» города Москвы 07 декабря 2001 года, код подразделения 772-005, действующей на основании Устава ООО «Самтэкс» (новая редакция №6), утвержденного 03 сентября 2009 года решением внеочередного общего собрания участников ООО «Самтэкс» (протокол №3 от 03 сентября 2009 года) и зарегистрированного Инспекцией Федеральной налоговой службы №8 по г. Москве 05 октября 2009 года, именуемое в дальнейшем «ЗАЛОГОДАТЕЛЬ», с другой стороны, далее совместно именуемые «СТОРОНЫ», заключили настоящее Дополнительное соглашение №1 к Договору № 4-КЛ-Н-3 залога недвижимого имущества от 11 октября 2013 года (далее именуемый «Договор») о нижеследующем:

1. Стороны договорились изложить пункт 1.1. Договора в следующей редакции:

1.1. По договору о предоставлении кредитной линии в российских рублях номер 4-КЛ-Н (далее по тексту - кредитный договор) от 11 (одиннадцатого) октября 2013 (две тысячи тринадцатого) года, заключенному в городе Москве, «Кредитор» ООО «Промсельхозбанк», устанавливает «Заемщику» ООО «Самтэкс», лимит выдачи по кредитной линии в размере 47 570 000 (Сорок семь миллионов пятьсот семьдесят тысяч) рублей со сроком окончания действия кредитной линии 10 октября 2016 года с целью предоставления на условиях возвратности, срочности и платности денежных средств (далее – «Кредит/Кредиты»), с процентной ставкой за пользование Кредитом/Кредитами с даты выдачи и до 31 мая 2015 года 12,5% (двенадцать целых пять десятых) процентов годовых и с 01 июня 2015 года до 10 октября 2016 года 15,5% (пятнадцать целых пять десятых процента) годовых по фактической задолженности, а Заемщик обязуется возратить Кредитору все полученные в рамках кредитной линии Кредиты и уплатить проценты за пользование кредитами в размере, в сроки и на условиях кредитного договора. Порядок уплаты процентов: Проценты уплачиваются Заемщиком ежемесячно с 21 числа по последний рабочий день месяца, за который были начислены проценты и в дату погашения Кредита или его части за фактическое количество дней использования Кредита. Последний платеж процентов производится в дату погашения Кредита в полном объеме.

2. Настоящее Дополнительное соглашение №1 к Договору вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до полного исполнения обязательств по Договору.


Залогодатель


Залогодержатель

Общие сведения

Основные:

Основная характеристика: общая площадь 796,2 кв.м.
(значение) (единица измерения)

Этаж (этажи), на котором расположено помещение 1 этаж, антресоль

Дополнительные:

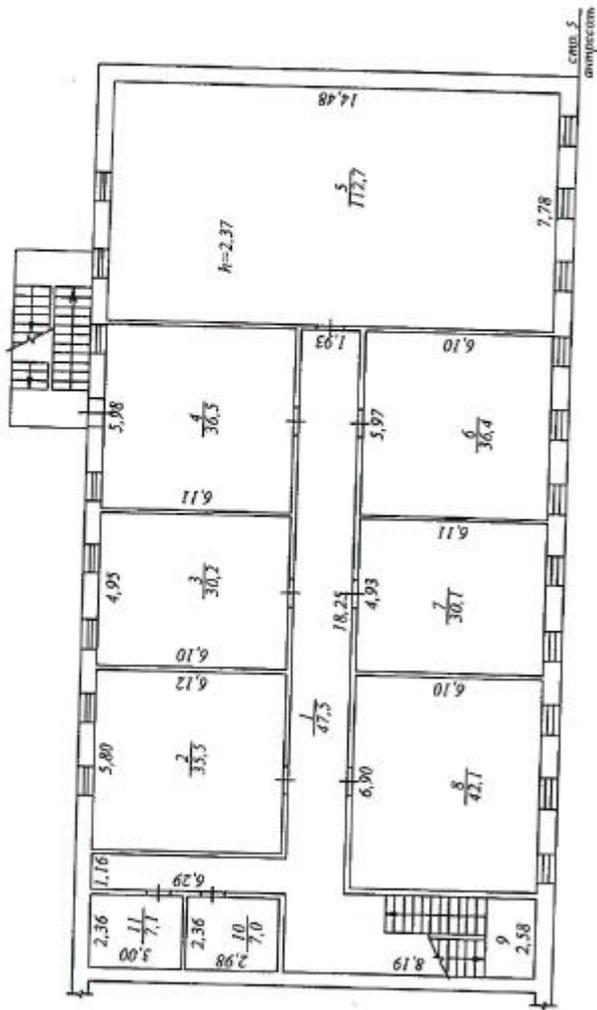
Сведения о ранее присвоенном инвентарном номере:
ранее присвоенный инвентарный номер _____
дата присвоения инвентарного номера _____

Назначение помещения нежилое
(жилое, нежилое)

Номер помещения на поэтажном плане 1 этаж: ком. 1-21; антресоль: ком. 1-11
(номер помещения, либо номера комнат, формирующих помещение)

Дополнительная характеристика:
количество комнат, формирующих помещение 32
(шт.)

Примечание: _____



Решение комиссии	ФГУП "Гослесинтегрозгаз" - Фирма "СНТ"		Р-Ф
лист 2	Помещений план здания		Масштаб 1:200
лист 2	Исполнитель		Пропись
Дата	Выполнил		
08.09.2010 г.	Сарфанова А.А.		
08.09.2010 г.	Проверил		
	Олейников В.В.		

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. 3	1		1	тамбур		3,7		3,7	2,57	
			2	тамбур		4,5	4,5			
			3	лестничная клетка		14,2		14,2		
			4	кухня		17,7		17,7		
			5	сан.узел		7,2		7,2		
			6	служебное		73,5		73,5		
			7	служебное		75,0	75,0			
			8	служебное		21,0	21,0			
			9	кабинет		7,7	7,7			
			10	кабинет		13,1	13,1			
			11	кабинет		8,7	8,7			
			12	подсобное		4,7		4,7		
			13	коридор		15,0		15,0		
			14	служебное		4,9	4,9			
			15	подсобное		2,2		2,2		
			16	служебное		4,9	4,9			
			17	подсобное		2,2		2,2		
			18	служебное		8,7	8,7			
			19	подсобное		3,7		3,7		
			20	служебное		52,6	52,6			
			21	тамбур		1,8		1,8		
			22	служебное		21,0	21,0			
			23	комната охраны		4,2		4,2		
			24	коридор		16,4		16,4		
			25	подсобное		6,3		6,3		
				итого по 1 этажу:		394,9	222,1	172,8		
а			1	коридор		47,5		47,5	2,37	
			2	служебное		35,5	35,5			
			3	служебное		30,2	30,2			
			4	служебное		36,5	36,5			
			5	служебное		112,7	112,7			
			6	служебное		36,4	36,4			
			7	служебное		30,1	30,1			
			8	служебное		42,1	42,1			
			9	лестничная клетка		16,2		16,2		
			10	подсобное		7,0		7,0		
			11	подсобное		7,1		7,1		
				итого по антресоли:		401,3	323,5	77,8		
				итого по помещениям:		796,2	545,6	250,6		

13.3 Приложение №3. Документы, регламентирующие деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

Форма № 51003

Федеральная налоговая служба
СВИДЕТЕЛЬСТВО
о государственной регистрации юридического лица

В Единый государственный реестр юридических лиц в отношении
юридического лица
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "РР ГРУПП"
полное наименование юридического лица

внесена запись о создании юридического лица

"07" мая 2015 года
(число) *(месяц прописью)* *(год)*

за основным государственным регистрационным номером (ОГРН)

1	1	5	7	7	4	6	4	3	5	6	5	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Запись содержит сведения, приведенные в прилагаемом к настоящему свидетельству листе записи Единого государственного реестра юридических лиц.

Свидетельство выдано налоговым органом Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве
наименование регистрирующего органа

"13" мая 2015 года
(число) *(месяц прописью)* *(год)*

Главный государственный налоговый инспектор Мочалкина Любовь Николаевна
Подпись, Фамилия, инициалы



 серия 77 №017156537



ПОМОЩЬ
СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО

КОММЕРЧЕСКАЯ ТАЙНА
ООО «СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО «ПОМОЩЬ»
ИНН 77-07-0000000000, ОГРН 1047700000000
в соответствии со ст. 17 Закона № 38-ФЗ «О коммерческой тайне»
Экз. № 1/

СТРАХОВОЙ ПОЛИС

Договору обязательного страхования гражданской ответственности оценочной организации при осуществлении оценочной деятельности №М178235-25-18 от «19» октября 2018 г.

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения Договора обязательного страхования ответственности оценочной организации при осуществлении оценочной деятельности № М178235 от «19» октября 2018 г. (далее - Договор страхования ответственности) в соответствии с Правилами страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности ООО «Страховое общество «Помощь» (далее - Правила), утвержденными «17» декабря 2010 года.

Страхователь:	ООО «PP групп»
Адрес юрид. факт.	125130, г. Москва, ул. Нарвская, д.1А, корпус 4, квартира 67
Банковские реквизиты	ИНН 7743100745 Р/сч. 40702810000350018165 ИАО «БИНБАНК» БИК 041525117, Кор./сч 30101810245250000117
Виды оценочной деятельности:	Все виды оценочной деятельности
Страховой риск:	Страховым случаем является наступление гражданской ответственности, повлекшее возникновение обязанности Страхователя возместить вред, причиненный имущественным интересам Заказчика и (или) третьих лиц в результате непреднамеренных ошибок и/или упущений, допущенных лицами, ответственность которых застрахована, при осуществлении застрахованной оценочной деятельности, в том числе за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
Страховая сумма, в том числе:	100 000 000,00 (сто миллионов) рублей
Франшиза	Не установлен
Срок действия Договора страхования дополнительной ответственности	С «25» октября 2018 г. по «24» октября 2019 г.

Исполнительный директор
Аль-Авади Л.М.
Доверенность № 39/18 от 27.04.2018 г.
Исполнитель Договоров О.А.
Бондаренко Л.С.



Генеральный директор
Габжамилев Р.С.



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 005174-1

« 15 » марта 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Габжамилову Руслану Сабитовичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 15 » марта 2018 г. № 54

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 15 » марта 2021 г.



АССОЦИАЦИЯ САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»

Включена в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков «20» мая 2013 года за № 0014

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«25» июня 2018 г.

№987

Дата включения в реестр членов

Регистрационный номер в реестре

Настоящим подтверждается, что

ГАБЖАМИЛОВ РУСЛАН САБИТОВИЧ

г. Москва

Паспорт 75 02 №863362 выдан Кунашакским РОВД Челябинской области 19.11.2002 г.

является членом Ассоциации саморегулируемой организации оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» и имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.

**Президент
Ассоциации СРОО «СВОД»**



А.В. Лебедев

Дата выдачи свидетельства **07.03.2019 г.**

В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в Ассоциацию СРОО «СВОД» по адресу: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д.23 (БЦ «Clever Park»), офис 13, тел. 8 (800) 333-87-38



Габжамилову Р.С.

Ассоциация саморегулируемая
организация оценщиков
«Свободный Оценочный Департамент»
(Ассоциация СРОО «СВОД»)

ИНН 6685993767 КПП 668501001
ОГРН 1126600002429
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23
(БЦ «Clever Park»), офис 13
тел./факс +7 (343) 380-80-82, 8-800-333-8738
www.srosvod.ru mail: info@srosvod.ru

13.03.2019 г. № 5295-В/2019

На № _____ от _____

ВЫПИСКА

из реестра

Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков
«Свободный Оценочный Департамент»
(Ассоциация СРОО «СВОД»)

Настоящая выписка из реестра Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» (Регистрационный номер 0014 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 20.05.2013г.) выдана по запросу Габжамилова Руслана Сабитовича о том, что **Габжамилев Руслан Сабитович** является действительным членом Ассоциации СРОО «СВОД», включен(а) в реестр членов Ассоциации СРОО «СВОД» «25» июня 2018 года за регистрационным номером 987.

Руководитель
Отдела ведения реестра членов
Ассоциации СРОО «СВОД»



А.С. Толчина



Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)

115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26 +7 (495) 987-18-38 ИИН 7728178835
info@absolutins.ru КПП 772501001
www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-003889/19

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-003889/19 от 17.06.2019г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarif/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Габжамилев Руслан Сабитович
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	г. Москва, ул. Болотникова, д.36, корп.5, кв.119
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	11 000 (Одиннадцать тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «15» июля 2019 г. по «14» июля 2020 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность: - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выигдирлибритипили), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иных лиц, ответственных за причинение вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №09/19 от 25.01.2019г.



(Поталова Е.Ю.)

Страхователь:
Габжамилев Руслан Сабитович

(Габжамилев Р.С.)

«17» июня 2019г.



ООО «ЭЛМС», Москва, 2016, «Б», сер. № 49600.





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 682405

Настоящий диплом выдан Андрею Владимировичу (фамилия, имя, отчество)

Суляки в том, что он(а) с 10 мая 2004 г. по 10 мая 2005 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Международном институте повышения квалификации и переподготовки руководителей кадров

и Института государственной экономики аккредитованной в Тюльяхово

по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности» (наименование программы)

и Оценка стоимости предприятия (бизнеса)

Государственная аттестационная комиссия решением от 10 мая 2005 г.

удостоверила право (соответствие квалификации) Андрея Владимировича

Суляки в ведении профессиональной деятельности в сфере Профессиональная оценка объектов и прав собственности

Института государственной экономики (наименование организации)

Город Москва (наименование населенного пункта)

МП № 150/001-1936

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 680-5D



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Габдулхамисову Руслану Сабитовичу (фамилия, имя, отчество)
 в том, что он(а) с 27 сентября 2009 по 29 сентября 2009
 повышал(а) свою квалификацию в (на) НОУ "Институт профессиональной оценки" (наименование образовательного учреждения (подразделения) образовательного профессионального образования)
 по направлению "Бухгалтерская деятельность" (наименование программы дополнительного профессионального образования)

в объеме 108 часов (количество часов)

За время обучения след(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
<u>Обязательное дисциплинарное</u>	<u>42</u>	
<u>Дисциплины по выбору</u>	<u>32</u>	
<u>Итоговая самостоятельная работа</u>	<u>4</u>	<u>5 (отл)</u>

Прошел(а) стажировку в (на) нет (наименование предприятия, организации, учреждения)

выполнил(а) итоговую работу на тему нет (наименование темы)



Ректор (директор) *[Signature]*

Секретарь *[Signature]*

Город Москва год 2009

М.П. Голыца. 1906.

Свидетельство является государственным документом о повышении квалификации

Регистрационный номер 1056/2009

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

УДОСТОВЕРЕНИЕ

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

772400406425

Документ о квалификации

Регистрационный номер

0317

Города

Москва

Дата выдачи

25 ноября 2015 года

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что

ГАБЖАМИЛОВ

Руслан Сабитович

прошел(а) повышение квалификации в (на)

НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия»

по программе «**Оценочная деятельность**»

за время обучения сдана(а) экзамены и зачеты по основным дисциплинам программы

Наименование	Объем	Оценка
Обязательные дисциплины	72	
Дисциплины по выбору	32	
Итоговый комплексный экзамен		хорошо
Всего	104	

Итоговая работа на тему: **Нет**



М.П.
Руководитель
Секретарь