

ИНСТИТУТ ОЦЕНКИ СОБСТВЕННОСТИ И ФИНАНСОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ



«УТВЕРЖДАЮ»

Заместитель директора
ООО «Институт оценки»

Печенкин Д.В./

М.П. 06 июля 2018 года

ОТЧЕТ №М-2744/1

Об оценке объектов недвижимого имущества:

- нежилого здания общей площадью 5598,6 кв. м, кадастровый номер 77:08:0005009:1004, расположенного по адресу: г. Москва, Волоколамское ш., д. 116;
- нежилого помещения площадью 2542,7 кв. м, кадастровый номер 77:08:0015001:1468 в составе здания по адресу: г. Москва, Волоколамское ш., д. 116, стр. 4;
- нежилого здания общей площадью 603,7 кв. м, кадастровый номер 77:08:0005009:1000, расположенного по адресу: г. Москва, Волоколамское ш., д. 116, стр. 5;
- нежилого здания общей площадью 405,2 кв. м, кадастровый номер 77:08:0005009:2135, расположенного по адресу: г. Москва, Волоколамское ш., д. 116, стр. 10;
- нежилого помещения площадью 3663,3 кв. м, кадастровый номер 77:08:0015001:1469 в составе здания по адресу: г. Москва, Волоколамское ш., д. 116, стр. 4

Заказчик:

Акционерное общество «Экспериментальный завод коммунального оборудования»

Исполнитель:

Общество с ограниченной ответственностью «Институт оценки собственности и финансовой деятельности»

Оценщик:

Печенкин Дмитрий Владимирович

Дата проведения оценки: 15 мая 2018 г.

Дата составления отчета об оценке: 06 июля 2018 г.

Москва 2018 г.

Содержание

<u>1</u>	<u>ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ</u>	4
<u>2</u>	<u>ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ</u>	6
<u>3</u>	<u>СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ</u>	8
3.1	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	8
3.2	СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР (ИСПОЛНИТЕЛЕ)	8
3.3	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКАХ	8
3.4	ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ	9
<u>4</u>	<u>ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ</u>	10
4.1	ОБЩИЕ ДОПУЩЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА	10
4.2	ОСОБЫЕ ДОПУЩЕНИЯ	10
<u>5</u>	<u>ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ</u>	13
<u>6</u>	<u>ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОСНОВНЫХ ОЦЕНОЧНЫХ ПОНЯТИЙ (ТЕРМИНОВ), ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В ОТЧЕТЕ</u>	14
<u>7</u>	<u>ОБЪЕМЫ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ</u>	16
<u>8</u>	<u>ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ</u>	17
8.1	СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ ОЦЕНКИ	17
8.2	ИСТОЧНИКИ ПОЛУЧЕНИЯ ДАННЫХ И ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	18
8.3	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	19
8.3.1	ИДЕНТИФИКАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, НА КОТОРЫХ РАСПОЛОЖЕНЫ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ЗДАНИЯ	20
8.3.2	ОПИСАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИК НЕЖИЛЫХ ЗДАНИЙ, ПОМЕЩЕНИЙ	22
8.4	ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	25
8.5	ВЫВОДЫ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ОПИСАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	28
<u>9</u>	<u>АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ</u>	29
9.1	АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ	29
9.1.1	ПРОГНОЗНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ	31
9.2	АНАЛИЗ ОКРУЖЕНИЯ	32
9.3	АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО ПОЛОЖЕНИЯ Г. МОСКВЫ В ЯНВАРЕ – МАРТЕ 2018 Г.	33
9.4	АНАЛИЗ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	34
9.5	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖАТ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ	34
9.6	АНАЛИЗ РЫНКА АДМИНИСТРАТИВНО-ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. МОСКВЫ	35
9.6.1	АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК/ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	35
9.6.2	АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	39
9.6.3	ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ В СЕГМЕНТЕ АДМИНИСТРАТИВНО-ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	41
9.7	АНАЛИЗ РЫНКА ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. МОСКВЫ	46

9.7.1	АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК/ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	46
9.7.2	АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	49
9.7.3	ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ В СЕГМЕНТЕ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	50
9.7.4	ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ	55
10	<u>АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ</u>	56
10.1	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ С КАДАСТРОВЫМИ НОМЕРАМИ 77:08:0005009:32, 77:08:0005009:21 КАК УСЛОВНО СВОБОДНЫХ	56
10.2	АНАЛИЗ СУЩЕСТВУЮЩЕЙ ЗАСТРОЙКИ	58
11	<u>ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</u>	60
11.1	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ	60
11.2	ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И МЕТОДОВ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ	63
11.3	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	65
11.3.1	ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА МЕТОДА ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	74
11.3.2	ПРИМЕНЕНИЕ МЕТОДА СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	74
11.3.2.1	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 77:08:0005009:1000 (г. Москва, Волоколамское ш., д. 116, СТРОЕНИЕ 5)	74
11.3.2.2	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 77:08:0005009:2135 (г. Москва, Волоколамское ш., д. 116, СТРОЕНИЕ 10)	83
11.3.2.3	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 77:08:0005009:1004 (г. Москва, Волоколамское ш., д. 116)	92
11.3.2.4	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ С КАДАСТРОВЫМИ НОМЕРАМИ 77:08:0015001:1468, 77:08:0015001:1469 (г. Москва, Волоколамское ш., д. 116, СТРОЕНИЕ 4)	106
11.3.2.5	РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	122
11.3.2.6	ИНТЕРВАЛ (ДИАПАЗОН) СТОИМОСТИ, ПОЛУЧЕННОЙ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	122
11.4	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	123
11.4.1	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА	124
11.4.2	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ДЕЙСТВИТЕЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА	163
11.4.3	ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ	163
11.4.4	СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ	165
11.4.5	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	167
11.4.6	РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	169
11.4.6.1	ИНТЕРВАЛ (ДИАПАЗОН) СТОИМОСТИ, ПОЛУЧЕННОЙ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	169
12	<u>СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ</u>	170
13	<u>УДОСТОВЕРЕНИЕ СТОИМОСТИ</u>	173
14	<u>СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ</u>	175
15	<u>ПРИЛОЖЕНИЯ</u>	177

1 Основные факты и выводы

Объекты оценки			
Объекты оценки	Нежилое здание общей площадью 5598,6 кв. м, кадастровый номер 77:08:0005009:1004, расположенное по адресу: г. Москва, Волоколамское ш., д. 116		
	Нежилое помещение площадью 2542,7 кв. м, кадастровый номер 77:08:0015001:1468 в составе здания по адресу: г. Москва, Волоколамское ш., д. 116, стр. 4		
	Нежилое здание общей площадью 603,7 кв. м, кадастровый номер 77:08:0005009:1000, расположенное по адресу: г. Москва, Волоколамское ш., д. 116, стр. 5		
	Нежилое здание общей площадью 405,2 кв. м, кадастровый номер 77:08:0005009:2135, расположенное по адресу: г. Москва, Волоколамское ш., д. 116, стр. 10		
	Нежилое помещение площадью 3663,3 кв. м, кадастровый номер 77:08:0015001:1469 в составе здания по адресу: г. Москва, Волоколамское ш., д. 116, стр. 4		
Балансовая (остаточная) стоимость объектов оценки	Данные не представлены		
Результаты оценки, полученные в рамках затратного, сравнительного и доходного подходов			
Объекты оценки	Рыночная стоимость в рамках затратного подхода, руб. с НДС (с учетом стоимости прав на земельный участок)	Рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода, руб. с НДС (с учетом стоимости прав на земельный участок)	Рыночная стоимость в рамках доходного подхода, руб. с НДС (с учетом стоимости прав на земельный участок)
Нежилое здание общей площадью 5598,6 кв. м, кадастровый номер 77:08:0005009:1004, расположенное по адресу: г. Москва, Волоколамское ш., д. 116	Не применялся	380 740 536	217 561 968
Нежилое помещение площадью 2542,7 кв. м, кадастровый номер 77:08:0015001:1468 в составе здания по адресу: г. Москва, Волоколамское ш., д. 116, стр. 4	Не применялся	173 428 565	113 565 686
Нежилое здание общей площадью 603,7 кв. м, кадастровый номер 77:08:0005009:1000, расположенное по адресу: г. Москва, Волоколамское ш., д. 116, стр. 5	Не применялся	17 790 479	10 652 721
Нежилое здание общей площадью 405,2 кв. м, кадастровый номер 77:08:0005009:2135, расположенное по адресу: г. Москва, Волоколамское ш., д. 116, стр. 10	Не применялся	10 035 490	4 874 552

Нежилое помещение площадью 3663,3 кв. м, кадастровый номер 77:08:0015001:1469 в составе здания по адресу: г. Москва, Волоколамское ш., д. 116, стр. 4	Не применялся	254 508 759	179 788 448
Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки			
Итоговая величина рыночной стоимости по состоянию на 15.05.2018 г.	Наименование объекта	Рыночная стоимость объектов недвижимости (с учетом стоимости прав на земельный участок), руб. с НДС	
	Нежилое здание общей площадью 5598,6 кв. м, кадастровый номер 77:08:0005009:1004, расположенное по адресу: г. Москва, Волоколамское ш., д. 116	380 700 000	
	Нежилое помещение площадью 2542,7 кв. м, кадастровый номер 77:08:0015001:1468 в составе здания по адресу: г. Москва, Волоколамское ш., д. 116, стр. 4	173 400 000	
	Нежилое здание общей площадью 603,7 кв. м, кадастровый номер 77:08:0005009:1000, расположенное по адресу: г. Москва, Волоколамское ш., д. 116, стр. 5	17 800 000	
	Нежилое здание общей площадью 405,2 кв. м, кадастровый номер 77:08:0005009:2135, расположенное по адресу: г. Москва, Волоколамское ш., д. 116, стр. 10	10 000 000	
	Нежилое помещение площадью 3663,3 кв. м, кадастровый номер 77:08:0015001:1469 в составе здания по адресу: г. Москва, Волоколамское ш., д. 116, стр. 4	254 500 000	
Дата составления отчета	06 июля 2018 г.		
Порядковый номер отчета	М-2744/1		
Основания для проведения оценки объектов оценки	Договор № М2744 от 30 апреля 2018 г.		
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Согласно п. 5 раздела отчета «Задание на оценку», результаты оценки предназначены для осуществления продажи в ходе процедуры банкротства		

2 Задание на оценку

1. Объекты оценки	Нежилое здание общей площадью 5598,6 кв. м, кадастровый номер 77:08:0005009:1004, расположенное по адресу: г. Москва, Волоколамское ш., д. 116	
	Нежилое помещение площадью 2542,7 кв. м, кадастровый номер 77:08:0015001:1468 в составе здания по адресу: г. Москва, Волоколамское ш., д. 116, стр. 4	
	Нежилое здание общей площадью 603,7 кв. м, кадастровый номер 77:08:0005009:1000, расположенное по адресу: г. Москва, Волоколамское ш., д. 116, стр. 5	
	Нежилое здание общей площадью 405,2 кв. м, кадастровый номер 77:08:0005009:2135, расположенное по адресу: г. Москва, Волоколамское ш., д. 116, стр. 10	
	Нежилое помещение площадью 3663,3 кв. м, кадастровый номер 77:08:0015001:1469 в составе здания по адресу: г. Москва, Волоколамское ш., д. 116, стр. 4	
1.2 Характеристики объектов оценки и их оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки, представлен в разделе отчета об оценке 8.2 «Источники получения данных и документы, используемые при определении количественных и качественных характеристик объектов оценки»	
2. Имущественные права	Наименование объекта	Вид права
	Нежилое здание общей площадью 5598,6 кв. м, кадастровый номер 77:08:0005009:1004, расположенное по адресу: г. Москва, Волоколамское ш., д. 116	Собственность/свидетельство о государственной регистрации права: 77 АВ 874795, выданное Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Москве 10.08.2005 г.
	Нежилое помещение площадью 2542,7 кв. м, кадастровый номер 77:08:0015001:1468 в составе здания по адресу: г. Москва, Волоколамское ш., д. 116, стр. 4	Собственность/свидетельство о государственной регистрации права: 77 АД 299733, выданное Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве 23.03.2007 г.
	Нежилое здание общей площадью 603,7 кв. м, кадастровый номер 77:08:0005009:1000, расположенное по адресу: г. Москва, Волоколамское ш., д. 116, стр. 5	Собственность (номер государственной регистрации: 77-01/01-13/2000-6040)
	Нежилое здание общей площадью 405,2 кв. м, кадастровый номер 77:08:0005009:2135, расположенное по адресу: г. Москва, Волоколамское ш., д. 116, стр. 10	Собственность/свидетельство о государственной регистрации права: 77 АВ 534933, выданное Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Москве 04.05.2005 г.
	Нежилое помещение площадью 3663,3 кв. м, кадастровый номер 77:08:0015001:1469 в составе здания по адресу: г. Москва, Волоколамское ш., д. 116, стр. 4	Собственность (номер государственной регистрации: 77-77-12/004/2007-787)
2.1 Собственник объектов	Акционерное общество «Экспериментальный завод коммунального	

оценки	оборудования» (АО «ЭЗКО»)
2.2 Реквизиты собственника	ОГРН 1027739411358, присвоен 18.10.2002 г. Адрес (место нахождения): 105122, г. Москва, Щёлковское ш., дом 2а
3. Наличие обременений	Ипотека, арест, запрещение сделок с имуществом ¹
4. Цель оценки	Определение рыночной стоимости объектов оценки
5. Предполагаемое использование результатов оценки (задачи проведения оценки)	Для продажи в ходе процедуры банкротства
6. Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Исключительно для использования полученных результатов, указанных в п. 5 данного задания на оценку
7. Вид стоимости	Рыночная
8. Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости объекта оценки)	15 мая 2018 г.
9. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none"> • Предполагается реализация объектов недвижимости в качестве самостоятельных лотов. • Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. • Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. • Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т.п.) по объекту оценки. Все рисунки в отчете включены исключительно для получения представления о собственности. • Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. • Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указывается источник информации. • Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. • Итоговая величина стоимости объекта действительна только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта. • Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета.
10. Срок проведения оценки	19.06.2018 г. – 06.07.2018 г.

¹ См. раздел отчета об оценке «Принятые при проведении оценки допущения»

3 Сведения о заказчике оценки и об оценщике

3.1 Сведения о заказчике

Заказчик оценки (полное наименование и организационно-правовая форма)	Акционерное общество «Экспериментальный завод коммунального оборудования» (АО «ЭЗКО»)
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1027739411358, присвоен 18.10.2002 г.
Реквизиты Заказчика	Адрес (место нахождения): 105122, г. Москва, Щёлковское ш., дом 2а

3.2 Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор (исполнителе)

Исполнитель оценки (полное наименование и организационно-правовая форма)	Общество с ограниченной ответственностью «Институт оценки собственности и финансовой деятельности» (ООО «Институт оценки»)
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1027000867750, присвоен 01.10.2002 г.
Реквизиты Исполнителя	Юридический адрес: 634061, г. Томск, пр. Фрунзе, 96 «а» Почтовый адрес: 121170, г. Москва, ул. Генерала Ермолова, 2
Страхование ответственности исполнителя	Полис (договор) страхования № 433-074-0154216/11, выдан СПАО «ИНГОССТРАХ» сроком действия с «15» мая 2011г. по «31» декабря 2018 г. в размере 501 000 000 (пятьсот один миллион) рублей. Сертификат от 06.12.2016 г. к договору обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности № 433-074-015421/11 от 15.05.2011 г.

3.3 Сведения об оценщиках

Печенкин Дмитрий Владимирович	
Фамилия Имя Отчество	Печенкин Дмитрий Владимирович
Сведения о членстве в СРО	Член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), расположенной по адресу: 123007, Москва, Хорошевское шоссе, д. 32 А Юридический адрес: 123007, Москва, Хорошевское шоссе, д. 32 А
Свидетельство о членстве в СРО	№ 865, дата включения в реестр 08 октября 2007 года
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» от 04.04.2018 г. № 008800-1
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Институт оценки собственности и финансовой деятельности» (ООО «Институт оценки») Юридический адрес: 634061, г. Томск, пр. Фрунзе, 96 «а»; ОГРН 1027000867750 дата присвоения 01.10.2002
Местонахождение оценщика	Почтовый адрес: 121170, г. Москва, ул. Генерала Ермолова, д. 2 Тел.: 8 (499) 148-28-82 e-mail: info@instoc.com
Независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора. Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, юридическое лицо - заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

	<p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.</p> <p>Заказчик и иные заинтересованные в деятельности оценщика лица не влияли на достоверность результата проведения оценки объекта оценки.</p> <p>Исполнитель не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика. Иные ограничения, установленные законодательством Российской Федерации, не позволяющие Исполнителю проводить оценку объекта оценки, отсутствуют.</p> <p>Размер денежного вознаграждения Исполнителя за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.</p> <p>Заказчик и иные заинтересованные в деятельности Исполнителя лица не влияли на достоверность результата проведения оценки объекта оценки.</p>
--	---

3.4 Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.

4 Принятые при проведении оценки допущения

4.1 Общие допущения, на которых должна основываться оценка

- 1 Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
- 2 Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
- 3 Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т.п.) по объекту оценки. Все рисунки в отчете включены исключительно для получения представления о собственности.
- 4 Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- 5 Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указывается источник информации.
- 6 Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку.
- 7 Итоговая величина стоимости объекта действительна только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта.
- 8 Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета.

4.2 Особые допущения

- 1 Предполагается реализация объектов недвижимости в качестве самостоятельных лотов (в соответствии с Заданием на оценку, приложенным к Договору на проведение оценки № M2744 от 30.04.2018 г.).
- 2 Определение рыночной стоимости объектов недвижимости осуществляется без учета существующих по состоянию на дату оценки ограничений (обременений) права в виде ареста, ипотеки.
- 3 В ходе осмотра объектов недвижимости доступ ко всем помещениям технического этажа в составе строения 4 не был обеспечен. В связи с этим определение рыночной стоимости помещений технического этажа осуществлялось в соответствии с представленной Заказчиком экспликацией помещений.
- 4 Оцениваемые объекты недвижимости расположены на земельном участке с кадастровым номером 77:08:0005009:32 общей площадью 12 708,0 кв. м. На данном земельном участке также расположены строение 9, строение 7 (частично).

На земельном участке с кадастровым номером 77:08:0005009:32 общей площадью 12 708,0 кв. м, а также смежном земельном участке с кадастровым номером 77:08:0005009:21 общей площадью 1 470,0 кв. м с идентичным видом разрешенного использования расположены здания, находящиеся в собственности АО «ЭЗКО».

При распределении площадей земельных участков и отнесении соответствующей площади к зданиям, находящимся на данных земельных участках, оценщик рассматривал совокупную площадь земельных участков – 14 178,0 кв. м.

В соответствии с документами, представленными Заказчиком, на земельный участок с кадастровым номером 77:08:0005009:32 оформлено право аренды (сроком на 49 лет).

Сведения о составе имущественных прав на земельный участок с кадастровым номером 77:08:0005009:21 по состоянию на дату оценки не представлены. Согласно п. 3 статьи 35 Земельного Кодекса РФ, «собственник здания, сооружения, находящихся на чужом земельном участке, имеет преимущественное право покупки или аренды земельного участка...». Поскольку на данном земельном участке расположены объекты, находящиеся в собственности АО «ЭЗКО», оценщик при расчете исходит из того, что собственник здания имеет преимущественное право на заключение договора аренды данного земельного участка.

Ввиду того, что земельные участки с кадастровыми номерами 77:08:0005009:32, 77:08:0005009:21 не размежеваны и не отнесены к определенному объекту недвижимости по состоянию на дату оценки, оценщик осуществил условную разбивку общей площади земельных участков (14 178,0 кв. м). Разбивка осуществлена исходя из площади застройки².

№	Объекты недвижимости, расположенные на земельных участках с кадастровыми номерами 77:08:0005009:32, 77:08:0005009:21	Площадь застройки, кв. м (условная величина)	Площадь земельного участка, относящаяся к объекту недвижимости, кв. м
1	Нежилое здание общей площадью 5598,6 кв. м, кадастровый номер 77:08:0005009:1004, расположенное по адресу: г. Москва, Волоколамское ш., д. 116	1433,3	3 174,2
2	Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, Волоколамское ш., д. 116, стр. 4	2796,97	6 194,1, из них: - 2 537,8 кв. м (помещение 2542,7 кв. м), - 3 656,3 кв. м (помещение 3663,3 кв. м)
3	Нежилое здание общей площадью 603,7 кв. м, кадастровый номер 77:08:0005009:1000, расположенное по адресу: г. Москва, Волоколамское ш., д. 116, стр. 5	631,84	1 399,3
4	Нежилое здание общей площадью 405,2 кв. м, кадастровый номер 77:08:0005009:2135, расположенное по адресу: г. Москва, Волоколамское ш., д. 116, стр. 10	445,7	987,1
5	Нежилое здание общей площадью 412,0 кв. м, кадастровый номер 77:08:0005009:2134, расположенное по адресу: г. Москва, Волоколамское ш., д. 116, стр. 9	453,2	1 003,6
6	Нежилое здание общей площадью 1170,9 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, Волоколамское ш., д. 116, стр. 7	641,08	1 419,7

* Примечание: в ходе проведенного осмотра объектов недвижимости выявлено, что строение 25, расположенное на земельном участке с кадастровым номером 77:08:0005009:21, не является объектом капитального строительства (временная постройка).

² Сведения о площади застройки не представлены Заказчиком. В связи с этим к расчету принята условная величина площади 1-го этажа здания с учетом отмошков.

- 5 Все расчеты производятся оценщиком в программном продукте «Microsoft Excel». В расчетных таблицах, представленных в отчете, приводятся округленные значения показателей. Итоговые показатели определяются при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпадать с указанными в отчете.

5 Применяемые стандарты оценки

Процесс проведения оценки стоимости объекта оценки проходит в соответствии с требованиями законодательства в области оценочной деятельности:

- Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями в ред. Федеральных законов);
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года №297);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года №298);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года №299);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 года №611);
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утверждённые саморегулируемой организацией «СМАО».

6 Определение основных оценочных понятий (терминов), используемых в отчете

Рыночная стоимость

Согласно Федеральному закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ, под рыночной стоимостью объекта оценки понимается «...наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Недвижимая вещь (недвижимое имущество, недвижимость) - земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

("Гражданский кодекс Российской Федерации (часть I)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ).

Право собственности - согласно Гражданскому кодексу РФ, ст. 209 часть 1, включает право владения, пользования и распоряжения 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 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.

Объекты оценки - объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

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

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;

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

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

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

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

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

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

7 Объемы и этапы исследования

В соответствии с Федеральным стандартом оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» проведение оценки включает следующие этапы:

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

На этапе сбора, обработки и анализа информации, необходимой для оценки, необходимо собрать и проанализировать техническую, рыночную, юридическую, бухгалтерскую, финансовую и другую информацию, необходимую и достаточную для получения обоснованного мнения относительно рыночной стоимости объекта оценки.

Оценщики осуществляют необходимые расчеты того или иного вида стоимости объекта оценки с учетом полученных количественных и качественных характеристик объекта оценки, результатов анализа рынка, к которому относится объект оценки, а также обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от объекта оценки в будущем (рисков), и другой информации.

На основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов оценщики определяют итоговую величину стоимости объекта оценки.

8 Описание объектов оценки³

8.1 Сведения об объектах оценки

Общие сведения об оцениваемых объектах недвижимого имущества представлены в таблице ниже.

Таблица 1. Общие сведения об объектах оценки

№	Объект	Местоположение	Площадь, кв. м
1	Нежилое здание, кадастровый номер 77:08:0005009:1004	г. Москва, Волоколамское ш., д. 116	5598,6
2	Нежилое помещение, кадастровый номер 77:08:0015001:1468	г. Москва, Волоколамское ш., д. 116, стр. 4	2542,7
3	Нежилое здание, кадастровый номер 77:08:0005009:1000	г. Москва, Волоколамское ш., д. 116, стр. 5	603,7
4	Нежилое здание, кадастровый номер 77:08:0005009:2135	г. Москва, Волоколамское ш., д. 116, стр. 10	405,2
5	Нежилое помещение, кадастровый номер 77:08:0015001:1469	г. Москва, Волоколамское ш., д. 116, стр. 4	3663,3

Объекты оценки принадлежат Акционерному обществу «Экспериментальный завод коммунального оборудования» на праве собственности.

Таблица 2. Информация о составе имущественных прав

№	Объект	Состав имущественных прав	Ограничение (обременение) права
1	Нежилое здание общей площадью 5598,6 кв. м, кадастровый номер 77:08:0005009:1004, расположенное по адресу: г. Москва, Волоколамское ш., д. 116	Собственность/ свидетельство о государственной регистрации права: 77 АВ 874795, выданное Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Москве 10.08.2005 г.	Ипотека, арест
2	Нежилое помещение площадью 2542,7 кв. м, кадастровый номер 77:08:0015001:1468 в составе здания по адресу: г. Москва, Волоколамское ш., д. 116, стр. 4	Собственность/ свидетельство о государственной регистрации права: 77 АД 299733, выданное Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве 23.03.2007 г.	Ипотека, арест
3	Нежилое здание общей площадью 603,7 кв. м, кадастровый номер 77:08:0005009:1000, расположенное по адресу: г. Москва, Волоколамское ш., д. 116, стр. 5	Собственность (номер государственной регистрации: 77-01/01-13/2000-6040)	Ипотека, арест
4	Нежилое здание общей площадью 405,2 кв. м, кадастровый номер 77:08:0005009:2135, расположенное по адресу: г. Москва, Волоколамское ш., д. 116, стр. 10	Собственность/ свидетельство о государственной регистрации права: 77 АВ 534933, выданное Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Москве 04.05.2005 г.	Ипотека, арест
5	Нежилое помещение площадью 3663,3 кв. м, кадастровый номер 77:08:0015001:1469 в составе здания по адресу: г. Москва, Волоколамское ш., д. 116, стр. 4	Собственность (номер государственной регистрации: 77-77-12/004/2007-787)	Ипотека, арест

³ Раздел подготовлен на основе документов, представленных Заказчиком, а также сведений, выявленных в ходе осмотра объектов оценки

Таблица 3. Информация о правообладателе оцениваемых объектов недвижимости

Параметры	Характеристика
Правообладатель (собственник)	Акционерное общество «Экспериментальный завод коммунального оборудования» (АО «ЭЗКО»)
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1027739411358, присвоен 18.10.2002 г.
Реквизиты правообладателя	Адрес (место нахождения): 105122, г. Москва, Щёлковское ш., дом 2а

8.2 Источники получения данных и документы, используемые при определении количественных и качественных характеристик объектов оценки

Ниже представлен перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки:

- Договор долгосрочной аренды земельного участка №М-08-020318 от 05.06.2003 г.
- Кадастровый паспорт земельного участка
- Свидетельство о государственной регистрации права: 77 АВ 874795, выданное Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Москве 10.08.2005 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права: 77 АД 299733, выданное Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве 23.03.2007 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права: 77 АВ 534933, выданное Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Москве 04.05.2005 г.
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № 77-00-4001/5004/2018-1647
- Кадастровые паспорта на здания (строение 4, строение 5)
- Технический паспорт на здание (основное строение, строение 4, строение 5)
- поэтажные планы зданий
- Экспликации помещений

Копии соответствующих документов представлены в Приложении настоящего отчета об оценке.

8.3 Количественные и качественные характеристики объектов оценки⁴

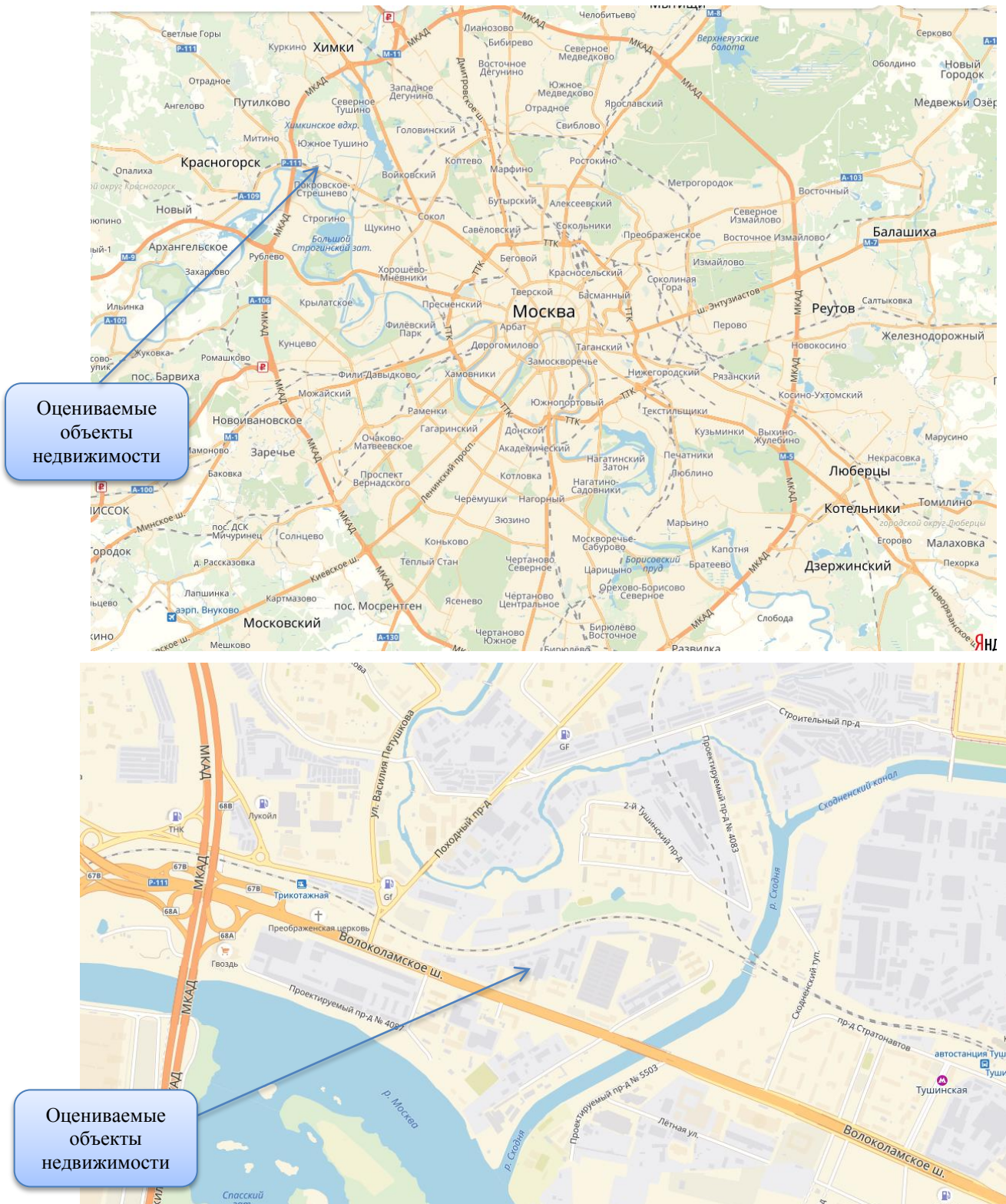


Рисунок 1. Местоположение объектов оценки в рамках г. Москвы

⁴ Раздел подготовлен на основе документов, сведений, предоставленных Заказчиком (перечень указан в разделе отчета «Источники получения данных и документы, используемые при определении количественных и качественных характеристик объектов оценки»), информации, выявленной в ходе осмотра объектов недвижимости

Таблица 4. Местонахождение и расположение

Параметры	Характеристика
Адрес	г. Москва, Волоколамское шоссе, д. 116
Престижность района расположения (очень высокая, высокая, средняя, низкая, очень низкая)	Средняя/низкая. Оцениваемые здания расположены в составе Северо-западного административного округа г. Москвы, на незначительном удалении от МКАД (около 1,2 – 1,5 км).
Характер застройки в районе расположения объекта оценки	Преимущественно административно-офисная застройка
Описание инженерной инфраструктуры в районе расположения	В районе расположения объектов недвижимости имеются системы водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, теплоснабжения. Все коммуникации находятся в рабочем состоянии.
Описание транспортной инфраструктуры в районе расположения	В 180 м (от основного строения, строения 4) расположена остановка общественного транспорта. Ближайшая станция метро – «Тушинская». Пешая доступность составляет около 21 - 22 минут, транспортная доступность – около 8 минут.
Интенсивность транспортных и людских потоков относительно объектов оценки	Административные здания (основное строение, строение № 4) расположены на «первой линии» улицы местного значения, характеризующейся низкой интенсивностью людских и транспортных потоков. Торец основного строения выходит на крупную транспортную магистраль – Волоколамское шоссе, где интенсивность транспортных и людских потоков оценивается как высокая. Остальные строения расположены на незначительном удалении от крупной транспортной магистрали (Волоколамское шоссе).

8.3.1 Идентификация земельных участков, на которых расположены оцениваемые здания

Как было указано в разделе отчета об оценке «Принятые при проведении оценки допущения», оцениваемые объекты недвижимости расположены на земельном участке с кадастровым номером 77:08:0005009:32 общей площадью 12 708,0 кв. м. Однако при распределении площади земельного участка и отнесении соответствующей площади к зданиям, находящимся на земельных участках, оценщик рассматривал совокупную площадь земельного участка с кадастровым номером 77:08:0005009:32 и смежного земельного участка с кадастровым номером 77:08:0005009:21 общей площадью 1 470,0 кв. м с идентичным видом разрешенного использования – 14 178,0 кв. м (обоснование представлено в разделе отчета «Принятые при проведении оценки допущения»).

В таблицах ниже представлены основные характеристики земельных участков.

Таблица 5. Идентификация земельного участка с кадастровым номером 77:08:0005009:32

Параметры	Характеристика
Кадастровый номер	77:08:0005009:32
Адрес (местоположение) земельного участка	г. Москва, ш. Волоколамское, вл. 116
Площадь участка, кв. м	12 708,0
Категория земель	Земли населённых пунктов
Вид разрешенного использования	Эксплуатация производственных помещений
Состав имущественных прав	Аренда (договор долгосрочной аренды земельного участка №М-08-020318 от 05.06.2003 г.)
Правообладатель (арендатор)	АО «ЭЗКО»
Срок действия договора аренды	49 лет
Цель предоставления земельного участка в соответствии с договором аренды	Для эксплуатации производственных помещений
Фактическое использование	В соответствии с видом разрешенного использования. На земельном участке расположены здания: - основное строение (5598,6 кв. м); - строение 4 (6206,0 кв. м)

Параметры	Характеристика
	- строение 5 (603,7 кв. м); - строение 10 (405,2 кв. м); - строение 9 (412,0 кв. м) - частично строение 7 (1170,9 кв. м).
Подключение к сетям инженерно-технического обеспечения	Подключение к системам электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения

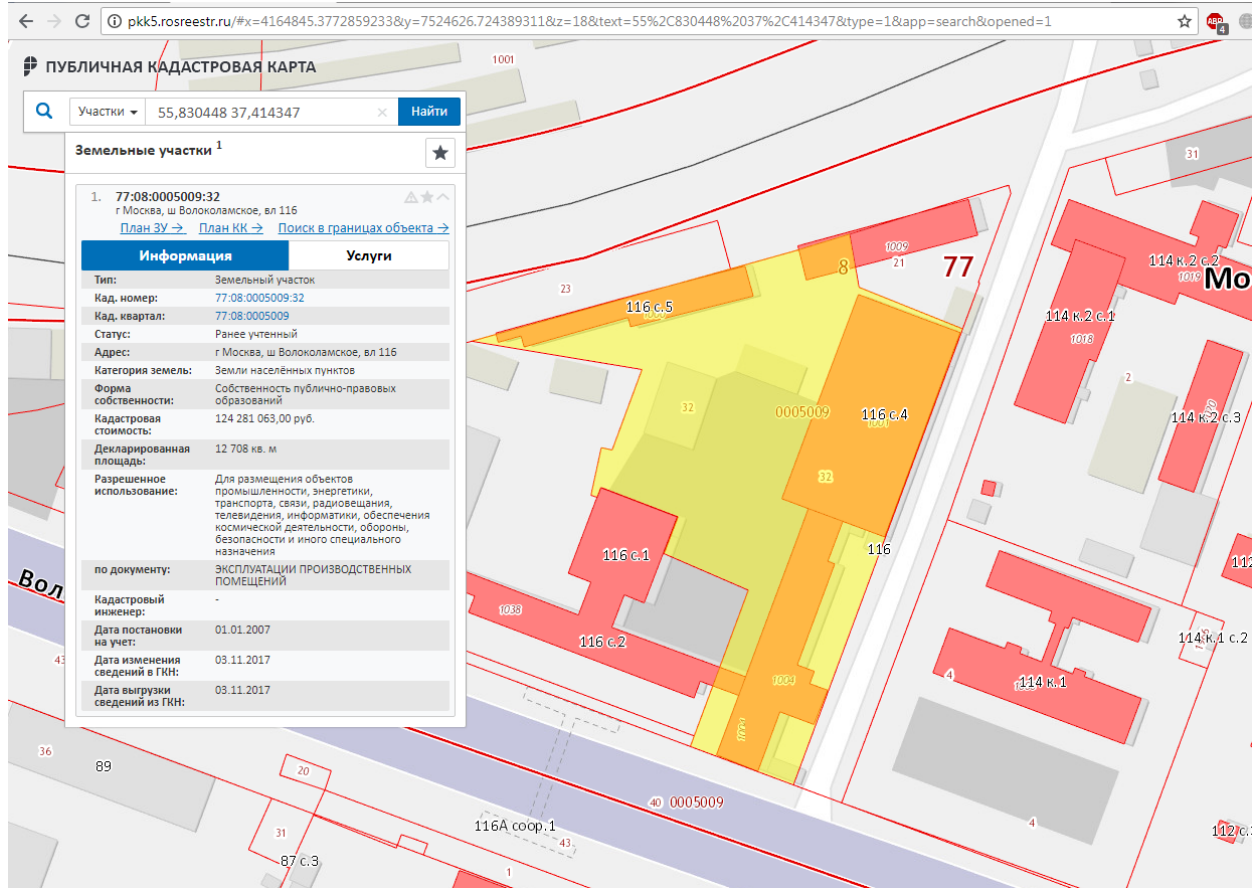


Рисунок 2. Данные публичной кадастровой карты (URL: <http://pkk5.rosreestr.ru>)

Таблица 6. Идентификация земельного участка с кадастровым номером 77:08:0005009:21

Параметры	Характеристика
Кадастровый номер	77:08:0005009:21
Адрес (местоположение) земельного участка	г. Москва, ш. Волоколамское, вл. 116
Площадь участка, кв. м	1470,0
Категория земель	Земли населённых пунктов
Вид разрешенного использования	Эксплуатация производственных помещений
Состав имущественных прав	Аренда (см. раздел отчета об оценке «Принятые при проведении оценки допущения»)
Фактическое использование	В соответствии с видом разрешенного использования. На земельном участке расположены здания: - частично строение 7 (1170,9 кв. м); - строение 25.
Подключение к сетям инженерно-технического обеспечения	Подключение к системам электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения

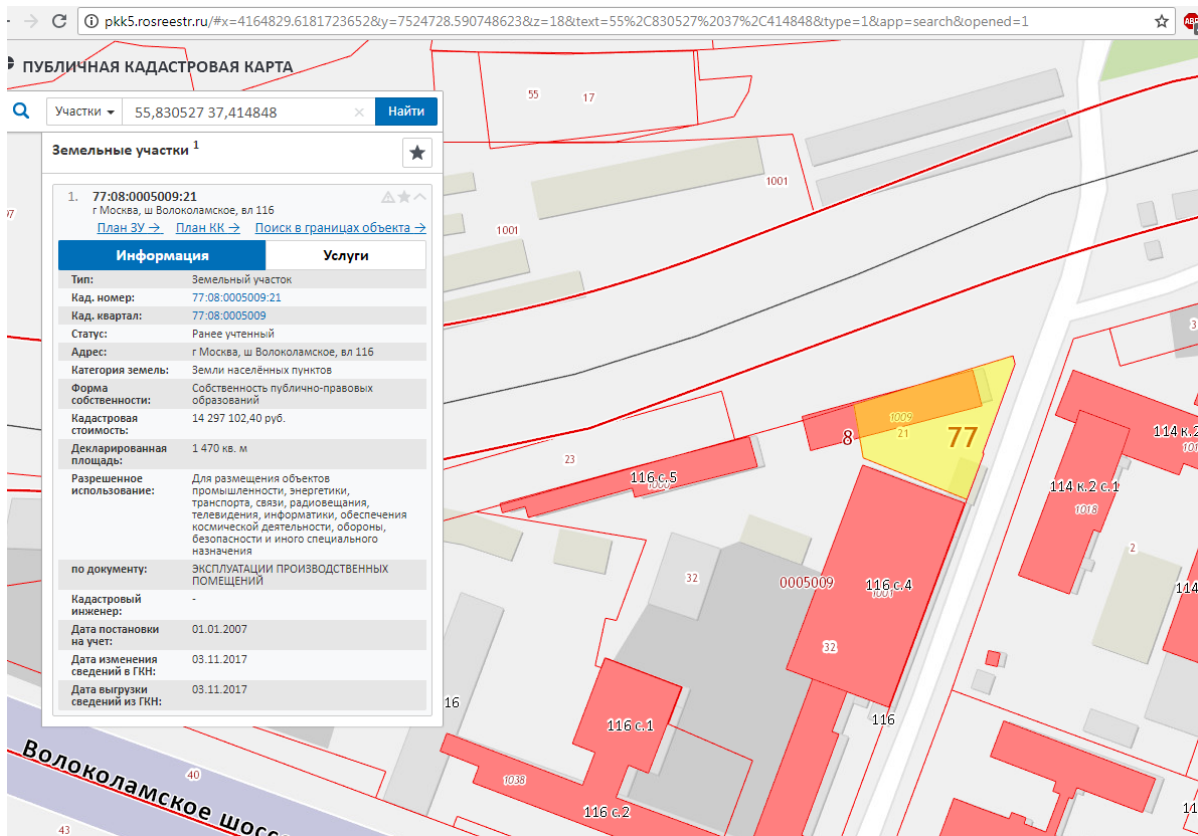


Рисунок 3. Данные публичной кадастровой карты (URL: <http://pkk5.rosreestr.ru>)

8.3.2 Описание характеристик нежилых зданий, помещений⁵

Таблица 7. Технические характеристики нежилого здания, расположенного по адресу: г. Москва, Волоколамское ш., д. 116

Параметры	Характеристика
Объект	Нежилое здание
Местоположение	г. Москва, Волоколамское ш., д. 116
Год постройки здания	1968
Кадастровый номер здания	77:08:0005009:1004
Назначение, текущее использование	Назначение: нежилое Текущее использование: под административно-офисные цели
Общая площадь здания, м ²	5598,6
Этажность	Цокольный этаж, 1 – 4 этажи, технический этаж
Планировка	Кабинетно-коридорная
Коммуникации	Система электроснабжения, водоснабжения, водоотведения (канализация), теплоснабжения
Материал стен	Ж/б панели
Окна, двери	Окна – ПВХ, двери – ПВХ, деревянные
Отделка	В помещениях выполнен стандартный офисный ремонт: пол: плитка, ламинат стены: обои под покраску, плитка, окраска потолок: армстронг
Общее физическое состояние здания	Удовлетворительное состояние

⁵ Раздел подготовлен на основе документов, сведений, предоставленных Заказчиком, информации, выявленной в ходе осмотра объектов недвижимости, а также на основе сведений, опубликованных на официальном сайте Росреестра (URL: <https://rosreestr.ru/site/>)

Таблица 8. Технические характеристики нежилых помещений в составе здания, расположенного по адресу: г. Москва, Волоколамское ш., д. 116, строен. 4

Параметры	Характеристика
Объект	Нежилые помещения
Местоположение	г. Москва, Волоколамское ш., д. 116, строен. 4
Год постройки здания	1968
Кадастровый номер объекта	77:08:0005009:1001
Общая площадь здания, м ²	6206,0 ⁶
Этажность	1 этаж, антресоль 1-го этажа, технический этаж
Планировка	Кабинетно-коридорная, «Open Space»
Коммуникации	Система электроснабжения, водоснабжения, водоотведения (канализация), теплоснабжения
Фундамент	Сборные ж/б блоки
Стены	Ж/б панели
Перегородки	Гипсолитовые, гипсокартонные
Перекрытия	Сборные ж/б плиты
Кровля	Рубероид по ж/б основанию
Окна, двери	Окна – ПВХ, двери – ПВХ, деревянные
Общее физическое состояние здания	Удовлетворительное состояние
Объект оценки: нежилые помещения	
Кадастровый номер	77:08:0015001:1468
Площадь оцениваемых помещений, м ²	2542,7 кв. м
Локальное местоположение (этаж)	1 этаж
Назначение, текущее использование	Назначение: нежилое Текущее использование: под административно-офисные и производственно-складские цели
Объект оценки: нежилые помещения	
Кадастровый номер	77:08:0015001:1469
Площадь оцениваемых помещений, м ²	3663,3 кв. м
Локальное местоположение (этаж)	Антресоль 1-го этажа, технический этаж
Назначение, текущее использование	Назначение: нежилое Текущее использование: под административно-офисные цели
Отделка	В офисных помещениях выполнен стандартный офисный ремонт: пол: плитка, ламинат стены: обои под покраску, плитка, окраска потолок: армстронг. Производственно-складские помещения находятся в рабочем состоянии.

Таблица 9. Технические характеристики здания, расположенного по адресу: г. Москва, Волоколамское ш., д. 116, строен. 5

Параметры	Характеристика
Объект	Нежилое здание
Местоположение	г. Москва, Волоколамское ш., д. 116, строен. 5
Год постройки здания	1968
Кадастровый номер здания	77:08:0005009:1000
Общая площадь здания, м ²	603,7
Назначение, текущее использование	Назначение: нежилое Текущее использование: под производственно-складские цели
Этажность	Подвал, 1 этаж
Коммуникации	Система электроснабжения ⁷
Материал стен	Кирпич
Окна, двери	Окна – ПВХ, деревянные, двери – металлические
Состояние отделки помещений	Рабочее состояние
Общее физическое состояние здания	Удовлетворительное состояние

⁶ По данным Заказчика

⁷ По данным Заказчика (в ходе осуществления осмотра объектов оценки)

Таблица 10. Технические характеристики здания, расположенного по адресу: г. Москва, Волоколамское ш., д. 116, строен. 10

Параметры	Характеристика
Объект	Нежилое здание
Местоположение	г. Москва, Волоколамское ш., д. 116, строен. 10
Общая площадь здания, м ²	405,2
Назначение, текущее использование	Назначение: нежилое Текущее использование: под производственно-складские цели
Этажность	1 этаж
Коммуникации	Система электроснабжения ⁸
Фундамент	Ж/б
Стены	Профлист
Окна, двери	Окна – ПВХ, двери – металлические
Состояние отделки помещений	Рабочее состояние
Общее физическое состояние здания	Удовлетворительное состояние

⁸ По данным Заказчика (в ходе осуществления осмотра объектов оценки)

8.4 Фотографии объектов оценки



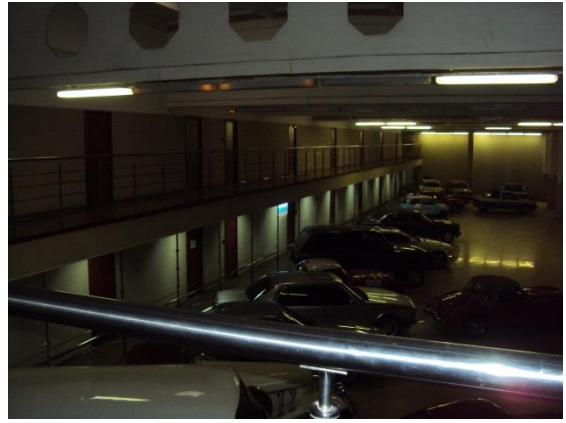
Основное строение (г. Москва, Волоколамское шоссе, д. 116)



Нежилые помещения в основном строении (г. Москва, Волоколамское шоссе, д. 116)



Строение 4



Нежилые помещения в строении 4



Строение 5



Строение 10

8.5 Выводы по результатам описания объектов оценки

1. Оцениваемые здания, нежилые помещения расположены в составе Северо-западного административного округа г. Москвы, на незначительном удалении от МКАД (около 1,2 – 1,5 км). Ближайшая станция метро – «Гушинская»: пешая доступность составляет около 21-22 минут, транспортная доступность – около 8 минут.

В районе расположения оцениваемых зданий преобладают объекты административно-офисной недвижимости.

2. Назначение зданий, помещений - нежилое.

Фактическое использование:

- под административно-офисные цели (нежилое здание общей площадью 5598,6 кв. м, кадастровый номер 77:08:0005009:1004, расположенное по адресу: г. Москва, Волоколамское ш., д. 116; нежилое помещение площадью 3663,3 кв. м, кадастровый номер 77:08:0015001:1469 в составе здания по адресу: г. Москва, Волоколамское ш., д. 116, стр. 4);

- под административно-производственные цели (нежилое помещение площадью 2542,7 кв. м, кадастровый номер 77:08:0015001:1468 в составе здания по адресу: г. Москва, Волоколамское ш., д. 116, стр. 4);

- под производственно-складские цели (нежилое здание общей площадью 603,7 кв. м, кадастровый номер 77:08:0005009:1000, расположенное по адресу: г. Москва, Волоколамское ш., д. 116, стр. 5; нежилое здание общей площадью 405,2 кв. м, кадастровый номер 77:08:0005009:2135, расположенное по адресу: г. Москва, Волоколамское ш., д. 116, стр. 10).

3. Физическое состояние зданий оценивается как удовлетворительное.

9 Анализ рынка недвижимости

9.1 Анализ влияния общей социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки⁹

ВВП

По оценке Минэкономразвития России, в феврале ВВП увеличился на 1,3 % г/г (уточненная оценка за январь – 1,7 % г/г). Из базовых отраслей основной вклад в рост ВВП по-прежнему вносит промышленность. По оценке Минэкономразвития России, существенный положительный вклад в рост ВВП также продолжают вносить небазовые виды деятельности, в том числе сегмент профессиональных услуг и финансовая деятельность.

Рис. 1. Рост ВВП поддерживается промышленностью и небазовыми видами деятельности



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Производственная деятельность

Оперативные индикаторы свидетельствуют о продолжении роста экономики темпами, близкими к наблюдаемым в январе-феврале 2018 г. В марте продолжила устойчиво расти среднедневная погрузка грузов на железной дороге (+3,1 % г/г). Рост добычи газа в марте 2018 г. составил 14,1 % г/г (по данным ЦДУ ТЭК). Одновременно в марте наблюдалось ускорение роста в потреблении электроэнергии, очищенном от сезонного, календарного и температурного фактора, что указывает на продолжающийся рост в большинстве секторов промышленности. Значение индекса PMI в обрабатывающей промышленности в марте сигнализирует о дальнейшем расширении производства, но замедляющимися темпами.

Индекс промышленного производства в январе и феврале 2018 г. вырос на 2,9 % г/г и 1,5 % г/г соответственно (в 4 кв. 2017 г. – снижение на 1,7 % г/г). При этом в феврале 2018 г. впервые с мая прошлого года рост показали одновременно все четыре укрупненных сектора промышленности: добыча, обработка, энергетика и водоснабжение.

Инвестиции

Таблица 3. Показатели инвестиционной активности

	фев.18	январь.18	2017	4кв17	дек.17	3кв17	2кв17	1кв17	2016
Инвестиции в основной капитал									
в % к соотв. периоду предыдущего года			4,4	6,4		2,2	5,0	1,4	-0,2
в % к предыдущему периоду (SA)				0,5		-1,0	3,2	0,3	
Строительство									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,2	0,2	-1,4	-0,6	1,3	0,0	-2,6	-4,5	-2,2
в % к предыдущему периоду (SA)	-0,1	-0,2		0	0,4	0,4	-0,4	-0,7	
Производство инвест. товаров³									
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,6	10,9	4,4	7,4	9,0	4,3	5,2	-0,2	-2,2
в % к предыдущему периоду (SA)	-1,1	-4,2		0,4	0,8	0,4	1,8	1,2	
Импорт инвестиционных товаров⁴									
в % к соотв. периоду предыдущего года		35,8	40,7	52,5	58,2	58,8	39,4	5,1	5,5
в % к предыдущему периоду (SA)		-8,2		5,5	24,2	14,3	17,4	7,4	
Грузоперевозки инвест. товаров⁵									
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,5	12,9	-4,8	4,0	10,6	-10,4	-6,4	-3,2	5,2

Источник: ФТС, Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Строительство

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», по-прежнему

⁹ Раздел подготовлен на основе материалов, опубликованных на официальном сайте Министерства экономического развития Российской Федерации (мониторинг «Картина экономики. Апрель 2018 года», дата публикации – 16.04.2018 г., URL: <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/8dd20f98-89eb-4fb8-94bd-68c7954b14fc/1804016.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=8dd20f98-89eb-4fb8-94bd-68c7954b14fc>)

демонстрирует околонулевую динамику, наблюдаемую с середины 2017 года.

Оборот розничной торговли, потребительский спрос

В начале 2018 г. рост потребительского спроса в целом опережал рост оборота розничной торговли, что продолжает тенденции 2017 года.

По данным Росстата, в феврале 2018 г. динамика розничных продаж скорректировалась до 1,8 % г/г после пяти месяцев роста темпом около 3 %. Снижение темпов роста произошло за счёт непродовольственных товаров (январь – 3,3% г/г, февраль – 1,0% г/г), в то время как рост продаж продовольственных товаров ускорился.

На стабильное расширение спроса населения указывают и высокие показатели потребительского оптимизма. Индекс потребительских настроений, очищенный от сезонности, в начале текущего года вырос до максимальных значений за всю историю наблюдения (104,7 и 104,0 в феврале и марте соответственно). При этом высоких уровней в последние месяцы достигли как оценки респондентами текущего материального положения, так и их ожидания на будущее. Одним из факторов роста потребительского оптимизма, вероятно, стал ускоренный рост заработных плат в январе – феврале 2018 г.

Уровень жизни населения

В начале 2018 года рост заработных плат существенно ускорился.

В феврале 2018 г., по оценке Росстата, заработные платы продолжили расти высокими темпами (12,1% г/г и 9,7% г/г в номинальном и реальном выражении соответственно). Текущие темпы роста заработных плат существенно превышают показатели 4 кв. 2017 г., которые стали максимальными с начала восстановительного цикла в середине 2016 года.

Наблюдаемая динамика заработной платы связана в первую очередь с рядом мер в области государственной социальной политики. Наряду с решениями в области социальной политики, росту заработных плат в начале 2018 года способствовали сформировавшиеся тенденции на рынке труда.

Рис. 21. Продолжается динамичный рост заработной платы...



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 4. Показатели рынка труда

	фев.18	январь.18	2017	4кв17	дек.17	3кв17	2кв17	1кв17	2016
Реальная заработная плата									
в % к соотв. периоду предыдущего года	9,7	11,0	3,5	5,9	6,2	3,1	3,4	1,8	0,8
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,3	2,0			0,9				
Номинальная заработная плата									
в % к соотв. периоду предыдущего года	12,1	13,4	7,3	8,6	8,9	6,6	7,7	6,5	7,9
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,6	1,7			1,1				
Уровень безработицы									
в % к рабочей силе /SA	5,0/4,7	5,2/4,9	5,2/-	5,1/5,1	5,1/5,0	5,0/5,3	5,2/5,3	5,6/5,2	5,5/-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Инфляция

Мартовские данные о динамике потребительских цен (2,4 % г/г) оказались несколько выше ожидаемых Минэкономразвития России (темп роста потребительских цен увеличился до 2,4 % г/г в марте 2018 г. с рекордно низких 2,2 % в январе и феврале). В то же время темпы монетарной инфляции, по оценке Минэкономразвития России, в марте сохранились на уровне февраля (2,5% г/г, 0,2 % м/м SA).

Ослабление рубля в первой половине апреля 2018 г. может транслироваться в

инфляцию только в случае, если окажется устойчивым. В связи с этим оценка темпов инфляции в апреле характеризуется высокой степенью неопределенности, однако наиболее вероятно, что темп роста цен окажется в диапазоне 0,3%–0,5% м/м (2,3–2,6% г/г).

Финансовый рынок

Введение новых санкционных мер в отношении российских компаний, бизнесменов и топ-менеджеров привели к повышению волатильности на финансовых рынках. Последствия для реального сектора российской экономики могут наступить только в случае долгосрочного сохранения негативных тенденций на финансовых рынках. Вместе с тем макроэкономическая политика последних лет была направлена на снижение чувствительности российской экономики к внешним шокам. За прошедшее с 2014 года время экономическим блоком расширенного Правительства был разработан разносторонний инструментарий, позволяющий как точно, так и системно абсорбировать возникающие риски.

9.1.1 Прогнозные показатели социально-экономического развития Российской Федерации¹⁰

Показатель	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Последний опрос (14.02-22.02.2018)							
Реальный ВВП, % прироста	1,7	1,6	1,6	1,8	1,6	1,8	1,7
Индекс потребительских цен, % прироста (дек./дек.)	3,8	3,9	4,0	4,0	4,1	4,2	4,1
Ключевая ставка Банка России, % годовых	6,8	6,3	6,2	6,1	6,2	6,3	6,3
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	59,3	60,2	62,7	63,2	66,4	67,2	69,1
Цена нефти Urals, долл./барр. (в среднем за год)	60	59	59	60	59	60	60

По прогнозным оценкам, 2%-ный рост ВВП не просматривается даже в перспективе ближайших семи лет. Это означает, что позиции России в глобальном экономическом «табеле о рангах» будут последовательно ухудшаться в течение достаточно долгого времени.

Консенсус-прогнозы по инфляции на 2018–2019 гг. немного снизились по сравнению с прошлым опросом. Начиная с 2020 г., консенсус-прогнозы возвращаются на прежний уровень (около 4% в год), а к концу периода даже немного его превышают. Эксперты исходят из того, что Банк России не станет в дальнейшем снижать свой таргет по инфляции.

Консенсус-прогноз ключевой ставки Банка России предполагает ее заметное снижение в 2018 г. (на 0,7 п.п. от текущего уровня) и несколько меньшее снижение в 2019 г. (на 0,5 п.п.), после чего она, согласно консенсус-прогнозу, должна более или менее стабилизироваться.

По мнению экспертов, создания благоприятной макроэкономической среды может оказаться недостаточно для того, чтобы запустить в России механизм самоподдерживающегося роста.

¹⁰ Источник информации: консенсус-прогноз, подготовленный Институтом «Центр развития» НИУ «Высшая школа экономики», URL: <https://dcenter.hse.ru/data/2018/02/26/1165186992/Cf-18-Q1.pdf>

9.2 Анализ окружения

Москва, являющаяся городом федерального значения, расположена в междуречье Оки и Волги, в центре Московской области. Граница Москвы проходит в основном по Московской кольцевой автомобильной дороге.

В настоящее время в Москве 12 административных округов и 125 районов.



1. Центральный административный округ
2. Северный административный округ
3. Северо-восточный административный округ
4. Восточный административный округ
5. Юго-восточный административный округ
6. Южный административный округ
7. Юго-западный административный округ
8. Западный административный округ
9. Северо-западный административный округ
10. Зеленоградский административный округ
11. Новомосковский административный округ
12. Троицкий административный округ

Экономические преимущества и недостатки. Выгодное центральное экономико-географическое положение Москвы в России вот уже более 500 лет является главным фактором ее развития. В административных границах города и частично Московской области созданы и развиваются 4 свободные экономические зоны: «Технополис Зеленоград», зона свободной торговли «Шереметьево» (аэропорт Шереметьево), свободные таможенные зоны «Московский франко-порт» (аэропорт Внуково) и «Франко-порт терминал» (Западный речной порт).

Трудности связаны с перегруженностью города непрофильными производствами (автомобилестроение, металлургия). Остро стоят также транспортные и экологические проблемы. Определенную угрозу социальной стабильности создает значительное имущественное расслоение населения.

Специализация. Москва — крупнейший управленческий, финансовый, банковский, торговый, научный и культурный центр России. Здесь сосредоточены офисы почти всех ведущих российских компаний. Это также крупный транспортный узел, в котором сходятся 11 линий железных дорог, 13 автомобильных дорог, имеется 3 речных порта, аэропорты. В городе сконцентрированы крупнейшие мощности строительной индустрии.

Основные отрасли промышленности: машиностроение — аэрокосмическая промышленность, автомобилестроение, станкостроение, электротехническое машиностроение, радиоэлектронная промышленность, приборостроение. Развита легкая, пищевкусовая, полиграфическая промышленность. Москва — крупнейший производитель электроэнергии в европейской части России.

9.3 Анализ социально-экономического положения г. Москвы в январе – марте 2018 г.¹¹

Промышленное производство

Индекс промышленного производства в январе-марте 2018 г. по сравнению с январем-мартом 2017 г. составил 120,3%, в том числе по обрабатывающим производствам - 124,6%, по обеспечению электроэнергией, газом и паром; кондиционированию воздуха - 107,6%, по водоснабжению; водоотведению, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 93,7%.

Строительство

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в январе-марте 2018 г. составил 139,9 млрд. рублей, или 79,8% к уровню января-марта 2017 года.

На территории г. Москвы в январе-марте 2018 г. введены в действие жилые дома общей площадью 286,4 тыс. кв. метров, что на 11,3% меньше, чем в январе-марте 2017 года.

Из объектов социальной инфраструктуры в январе-марте 2018 г. введена в эксплуатацию амбулаторно-поликлиническая организация на 100 посещений в смену.

Финансовые результаты работы предприятий и организаций

За январь-февраль 2018 г. сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) работы предприятий и организаций (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых организаций и бюджетных учреждений) составил 397,7 млрд. рублей прибыли (за январь-февраль 2017 г. по сопоставимому кругу предприятий - 396,3 млрд. рублей прибыли), что составило 100,3% от прибыли за соответствующий период 2017 г.

По итогам хозяйственной деятельности за январь-февраль 2018 г. доля убыточных организаций по сравнению с соответствующим периодом 2017 г. уменьшилась на 3,9 процентных пункта и составила 32,8%.

Оборот розничной торговли

Оборот розничной торговли за январь-март 2018 г. составил 1102,3 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 2,1% больше, чем за январь-март 2017 года.

Общий объем оборота розничной торговли на 91,5% был сформирован торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, на 8,5% - за счет продажи товаров на розничных рынках и ярмарках (в январе-марте 2017 г. - 90,3% и 9,7% соответственно). Торгующие организации за январь-март 2018 г. по сравнению с январем-мартом 2017 г. повысили оборот розничной торговли на 3,5%, продажа товаров на розничных рынках и ярмарках сократилась на 10,4%.

Уровень жизни населения

Реальные располагаемые денежные доходы населения (денежные доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), за январь-март 2018 г., по предварительным данным, увеличились по сравнению с январем-мартом 2017 года без учета ЕВ-2017 на 1,5%, с учетом ЕВ-2017 на 0,6%.

Среднемесячная заработная плата работников предприятий, учреждений и организаций всех форм собственности, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, в январе - феврале 2018 г. составила 94449 рублей и выросла по сравнению с соответствующим периодом 2017 г. на 13,6%.

¹¹ Источник информации: наиболее актуальные по состоянию на дату оценки материалы, опубликованные на официальном сайте Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по городу Москве, URL: <http://moscow.gks.ru/>

Индекс потребительских цен

В январе-марте 2018 г. индекс потребительских цен на товары и услуги в г. Москве составил 100,9%.

9.4 Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объектов оценки

Рынок недвижимости формируется под непосредственным и достаточно сильным воздействием экономической ситуации и перспектив экономического роста города. Оценка ситуации на рынке недвижимости должна всегда проводиться в контексте развития экономики соответствующего региона и глобальной финансово-экономической системы, а не только в терминах и понятиях рынка недвижимости как такового. Другими словами, результаты анализа рынка, базирующегося лишь на таких индикаторах, как текущий объём предложений площадей, доля вакантных помещений и уровень арендных ставок, как правило, оказывается некорректным или, по меньшей мере, неполными в долгосрочной перспективе. При этом как именно может измениться положение на рынке недвижимости при изменении того или иного макроэкономического показателя – вопрос довольно сложный и неоднозначный.

На сегодняшний день предугадать развитие событий на рынке недвижимости довольно сложно. Любые колебания макроэкономических показателей могут повлиять на динамику изменения цен на недвижимость и направить течение событий в другое русло.

Влияние основных ценообразующих факторов на формирование стоимости оцениваемых объектов приведено ниже.

9.5 Определение сегмента рынка, которому принадлежат оцениваемые объекты

Учитывая характеристики местоположения, характер окружающей застройки, назначение и фактическое использование основного строения, строения 4, а также архитектурно-планировочное решение зданий, оценщик полагает, что данные объекты относятся к сегменту административно-офисной недвижимости.

Принимая во внимание характеристики местоположения, назначение и фактическое использование строения 5, строения 10, конструктивное исполнение зданий, а также наличие подключения к системе электроснабжения, оценщик полагает, что данные здания относятся к сегменту производственно-складской недвижимости.

9.6 Анализ рынка административно-офисной недвижимости г. Москвы¹²

9.6.1 Анализ фактических данных о ценах сделок/предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

По итогам 1 квартала 2018 г. существенного изменения арендных ставок не произошло.

За 1 квартал 2018 г. средняя арендная ставка изменилась только в классе А, увеличившись на 0,5%. В классах В+, В и С показатель средней ставки аренды остался на уровне предыдущего квартала.



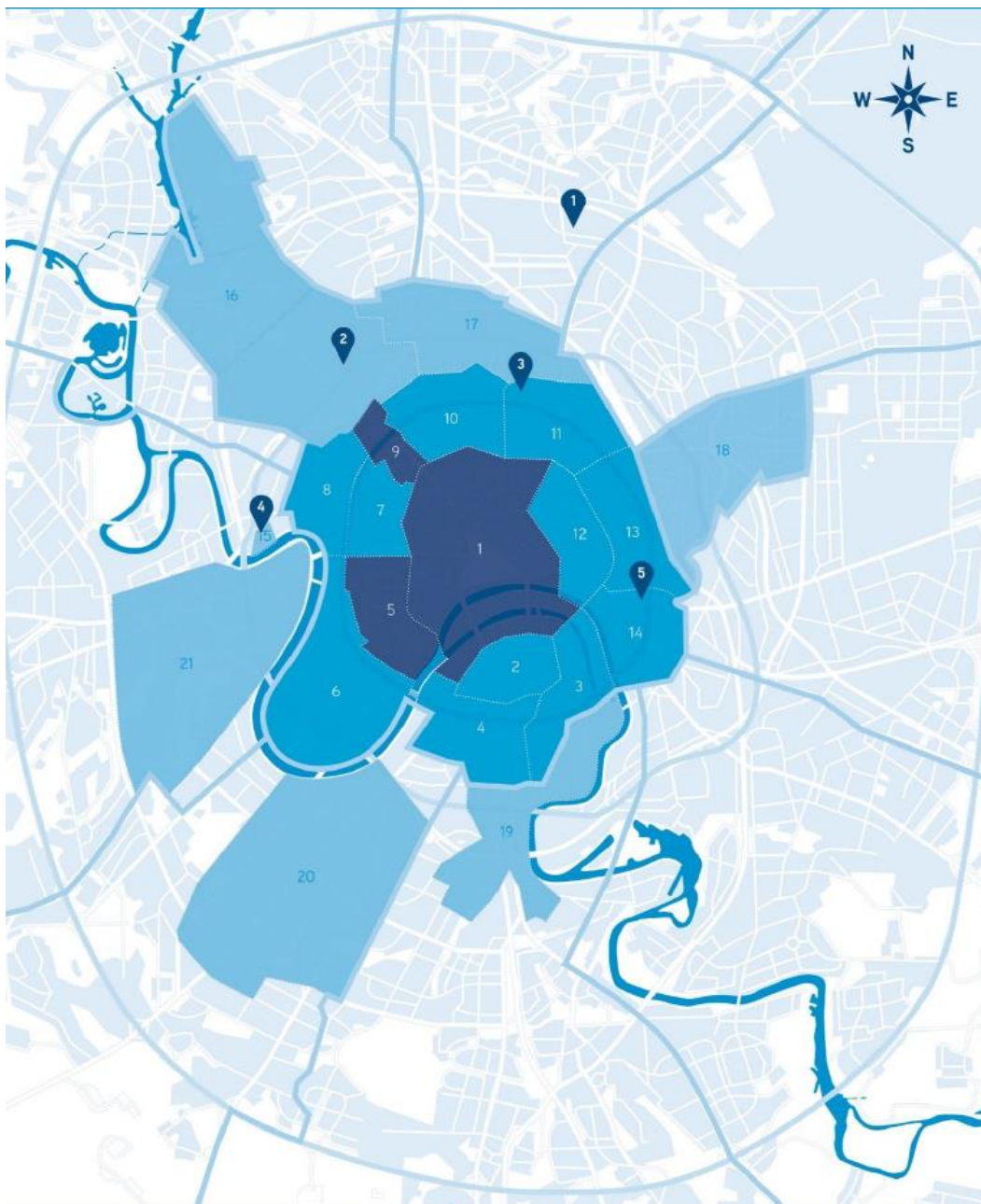
Примечание: арендные ставки указаны в рублях без учёта НДС и эксплуатационных расходов

Источник информации: NAI Becar

Ценовая дистанция между классами осталась на прежнем уровне: между классами В+ и А – 33%, классами В и В+ - 18%, классами С и В – 16%.

Детальное распределение уровня арендных ставок в зависимости от принадлежности к определенной ценовой зоне города представлено на сайте компании «Colliers International»:

¹² Обзор подготовлен на основе аналитических материалов: «Обзор рынка офисной недвижимости Москвы. 1 кв. 2018 г.», URL: <http://naibecar.com/research/>



СУБРЫНОК	СТАВКА, \$/м²/год		
	A	B+	B-
1, 5, 9 Премиум	662**	359**	261**
1-14 (кроме Премиум) ЦДР	595**	365**	276**
15 Москва-Сити	545*	481**	-
16 Ленинградский	462*	274*	132**
17 Суэвский	289*	203**	234**
18 Электрзаводский	256*	242**	160**
19 Тульский	483**	234*	172**
20 Ленинский	235*	281**	248**
21 Кутузовский	517*	280*	257*

СУБРЫНОК	СТАВКА, \$/м ² /год		
	A	B+	B-
Север	-	146**	168**
Северо-восток	-	189**	89**
Северо-запад	171*	144**	156**
Запад	437*	180**	166**
Восток	-	213**	127**
Юг	-	174**	279**
Юго-восток	360*	122**	144**
Юго-запад	179*	185*	99*

* предложения преимущественно преимущественно в состоянии «с отделкой»

Источник информации: <http://www.colliers.com>

С целью определения ценового диапазона для объектов недвижимости, сопоставимых с оцениваемыми, оценщик провел исследование рынка объектов низкокласной офисной недвижимости, расположенных в зоне: ТТК – МКАД. Анализ проводился на основе данных интернет-ресурсов: «Циан», <https://www.cian.ru/>, «Авито», <https://www.avito.ru/moskva>, сайтов агентств недвижимости «PENNY LANE REALTY», <http://www.realtor.ru/>, «Praedium», <https://www.praedium.ru/>, «Layton», <https://www.layton.ru/>.

В ходе исследования зафиксированы следующие публичные оферты с предложениями продажи объектов административно-офисного назначения.

Таблица 11. Административные здания, выставленные на продажу. Цены предложений

№	Объект	Местоположение	Удаленность от станции метро	Расположение относительно транспортных магистралей/ Зона расположения	Цена предложения, руб.	Площадь, кв. м	Удельная цена предложения, руб./кв. м	Состав имущественных прав на здание	Состав имущественных прав на земельный участок	Физическое состояние здания	Состояние отделки	Состав помещений	Дата публикации оферты	Источник информации
1	Нежилое здание	г. Москва, ул. Свободы, д. 35	м. Сходненская/ около 19 минут пешей доступности	Внутриквартально (СЗАО: ТТК-МКАД)	172 900 000	2 470,0	70 000	Собственность	Аренда	Удовлетворительное	Требуется ремонт	1 -3 этажи	Апрель 2018 г.	Тел.: 8-916-150-11-12 https://www.cian.ru/sale/commercial/184739681/
2	Нежилое здание	г. Москва, ул. Лодочная, д. 43, корп. 1	м. Сходненская/ около 22 минут пешей доступности	Внутриквартально (СЗАО: ТТК-МКАД)	110 000 000	2 084,0	52 783	Собственность	Аренда	Удовлетворительное состояние	Стандартный офисный ремонт	Подвал - 658,0 кв. м, 1 этаж - 703,0 кв. м, 2 этаж - 664,0 кв. м, неэксплуатируемый чердак - 58,5 кв. м	Апрель 2018 г.	Тел.: 8-910-403-54-24 https://www.cian.ru/sale/commercial/178874996/
3	Нежилое здание	г. Москва, ул. Фестивальная, д. 39а (с. 1, с.2)	м. Речной вокзал/ около 10 минут пешей доступности	Внутриквартально (САО: ТТК-МКАД)	170 000 000	2 898,0	58 661	Собственность	Аренда	Удовлетворительное состояние	Требуется ремонт	Цоколь, 1 этаж, 2-3 этажи	Март 2018 г.	Тел.: 8-910-083-51-41 https://www.cian.ru/sale/commercial/174988669/
4	Нежилое здание	г. Москва, Береговой пр-д, д. 4/6, строен. 2	м. Фили/ более 20 минут пешей доступности/около 14 минут транспортной доступности	Внутриквартально (ЗАО: ТТК-МКАД)	240 000 000	3 542,7	67 745	Собственность	Аренда	Удовлетворительное состояние	Стандартный офисный ремонт	Подвал - 173,2 кв. м, 1 этаж - 1344,5 кв. м, 2 этаж - 1284,8 кв. м, 3 этаж - 335,9 кв. м, технический этаж - 404,3 кв. м	Май 2018 г.	Тел.: 8 (499) 340-83-71 https://www.cian.ru/sale/commercial/169816738/
5	Нежилое здание	г. Москва, ул. Генерала Дорохова, д. 2	м. Кунцевская/ около 43 минут пешей доступности/ около 27 минут общественным транспортом	Внутриквартально (ЗАО: ТТК-МКАД)	185 000 000	2 468,7	74 938	Собственность	Аренда	Удовлетворительное состояние	Стандартный офисный ремонт	1 этаж, 2 - 4 этажи	Май 2018 г.	Тел.: 8 (495) 785-81-15, Тамара: 8-916-576-25-65 http://www.akrus.ru/prodazha/office/pomescheniya-svobodnogo-naznacheniya/29743.html , https://www.cian.ru/sale/commercial/189246887/

Источник информации: результаты мониторинга, проведенного оценщиком

Диапазон цен предложений: 52 783 руб./кв. м – 74 938 руб./кв. м.

Таблица 12. Административно-офисные помещения, выставленные на продажу. Цены предложений

№	Объект	Местоположение	Удаленность от станции метро	Расположение относительно транспортных магистралей/ Зона расположения	Цена предложения, руб.	Площадь, кв. м	Удельная цена предложения, руб./кв. м	Состав имущественных прав	Физическое состояние здания	Состояние отделки	Локальное местоположение (этаж)	Дата публикации оферты	Источник информации
1	Нежилое помещение (офисное)	г. Москва, ул. Осенняя, д. 19	м. Крылатское/ около 13 минут пешей доступности	Первая линия улицы местного значения/ ЗАО: ТТК-МКАД	180 000 000	1 812,0	99 338	Собственность	Удовлетворительное состояние	Стандартный офисный ремонт	10 этаж	Май 2018 г.	Тел.: 8 (495) 363-55-05 https://www.cian.ru/sale/commercial/188741136/
2	Нежилое помещение (офисное)	г. Москва, Большой Коптевский пр-д, д. 6	м. Аэропорт/ около 13 минут пешей доступности	Первая линия улицы местного значения/ САО: ТТК-МКАД	56 000 000	558,0	100 358	Собственность	Удовлетворительное состояние	Стандартный офисный ремонт	3 этаж	Май 2018 г.	Тел.: 8-903-774-19-38 https://www.cian.ru/sale/commercial/160613259/
3	Нежилое помещение (офисное)	г. Москва, Карамышевская наб., д. 44	м. Октябрьское Поле/ более 10 минут транспортной доступности	Первая линия улицы местного значения/ СЗАО: ТТК-МКАД	120 000 000	941,5	127 456	Собственность	Хорошее состояние	Стандартный офисный ремонт	10 этаж	Май 2018 г.	Тел.: 8-916-130-09-40 https://www.cian.ru/sale/commercial/185132338/

Источник информации: результаты мониторинга, проведенного оценщиком

Диапазон цен предложений: 99 338 руб./кв. м – 127 459 руб./кв. м¹³. Данный ценовой диапазон характерен для объектов офисной недвижимости площадью от 558 кв. м до 1812 кв. м. С увеличением площади объектов наблюдается тенденция снижения стоимости.

¹³ Верхняя граница диапазона соответствует объекту класса «В+»

9.6.2 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Предложение

Объем ввода офисной недвижимости в 1 кв. 2018 г. составил 28,7 тыс.кв.м (GLA), что в 10 раз меньше, чем итог 4 кв. 2017 г., и почти в 2 раза ниже показателя аналогичного периода 2017 г. Данный объем – это около 10% ожидаемого в 2018 г. ввода офисных площадей.

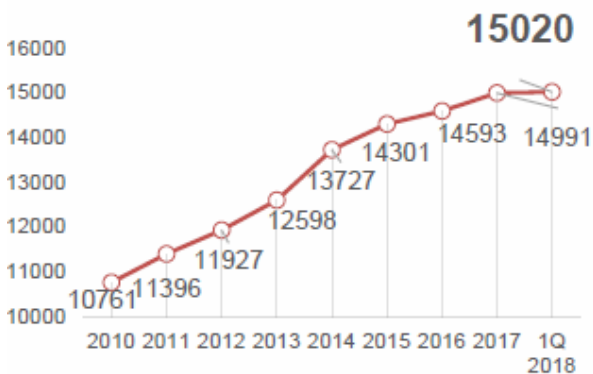
Доля класса А составила 54% в общем объеме ввода. Класс А пополнился БЦ «ЛА-5», расположенным за пределами МКАД, в районе аэропорта «Внуково».

В классе В+ вышло 2 объекта: 1-я очередь офисно-гостиничного центра «Парк Легенд» на территории ЗиЛ и реконструированный БЦ «РТС Земляной Вал» в ЦАО.

В очередной раз перенесены сроки ввода офисно-гостиничного центра «Новион» в Олимпийском проезде.



Объем предложения (классы А, В+, В), тыс.кв.м (GLA)



Объекты, введенные в 1 кв. 2018 г.

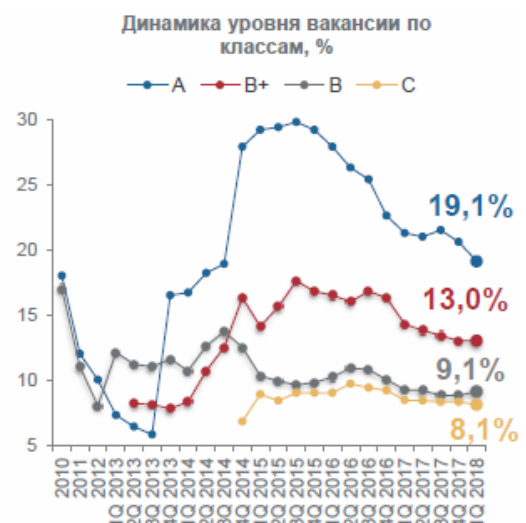
Название	Класс	Округ	Адрес	GLA тыс. кв.м
«ЛА-5»	А	ЗАО	п.Внуково, Центральная ул., 8, с.1,15	15,6
«Парк Легенд», 1 оч.	В+	ЮАО	Автозаводская ул., д. 23А, корп.2	6,2
«РТС Земляной Вал»	В+	ЦАО	Земляной Вал, дом 50А, строение 3	6,9

Спрос. Уровень вакансий

На конец 1 квартала 2018 г. средний уровень вакансии в классах А, В+, В преодолел отметку в 15%, достигнув значения 14,9%. Снижение за квартал – 0,6 п.п.

Второй квартал подряд снижение вакансии происходит преимущественно за счет класса А, где по итогам 1 квартала 2018 г. показатель снизился на 1,5 п.п. (или 7,3%). Заполняемость росла в объектах, расположенных как внутри, так и вне ТТК.

Уровень вакансии в классе В+ по итогам квартала сохранился на уровне предыдущего квартала – 13,0%. Объекты внутри ТТК продемонстрировали снижение доли пустующих площадей, в удаленных БЦ вакансия, напротив, выросла.



Вакансия в классе В по итогам отчетного периода выросла на 0,3 п.п (3,4%), составив 9,1%. Однако средневзвешенный показатель вакансии для классов В+/В не изменился – 11,9%.

В классе С зафиксировано снижение доли вакантных площадей – за квартал снижение составило 0,2 п.п. (2,4%), при этом заметно выросла заполняемость удаленных объектов.

Продолжилась тенденция 4 квартала 2017 г. по заключению крупных сделок по аренде офисных площадей, при этом активны компании различных секторов экономики.

В структуре крупных сделок (от 1,0 тыс.кв.м) по объёму площадей преобладает класс А с долей 68%.

Примеры крупнейших сделок по аренде в 1 кв. 2018 г.

Название БЦ	Арендованная площадь (кв.м)	Класс	Округ	Арендатор	Статус БЦ
Арбат, 1 (Альфа Арбат Центр)	19 000	А	ЦАО	Аэрофлот	действующий
Верейская Плаза III	17 500	В+	ЗАО	Стройтранснефтегаз	действующий
Оазис	9 700	А	ЦАО	X5 Retail Group	действующий
Воздвиженка Центр (Военторг)	7 000	А	ЦАО	Российский капитал	действующий
Куликовский	4 580	В+	ЮАО	Wildberries	действующий
Роклонка Place	4 282	А	ЗАО	Сбербанк Лизинг	действующий
Демидов, Красная Роза	4 000	А	ЦАО	MSD	действующий
Квадрат	4 000	В+	ЗАО	Стройтрансгаз	действующий

По данным специалистов компании «Colliers International», помимо весьма привлекательных условий на рынке по итогам 2017 года, принятию решения о переезде в новый офис поспособствовал ожидаемый дефицит крупных офисных блоков (более 10 000 м²) в качественных зданиях с удобной локацией.

Согласно данным исследования компании «ILM», распределение спроса по профилю компаний в 1 квартале 2018 г. относительно равномерно. Самое высокое значение по-прежнему приходится на компании сферы потребительских услуг. На их долю приходится около 17% от всех запросов. Также по сравнению с аналогичным периодом прошлого года увеличилось количество обращений от торговых компаний, на 3 п.п. до 15%. Уверенный спрос продолжают демонстрировать компании ИТ отрасли и производственного сектора. В течение 1 квартала 2018 г. увеличилась активность со стороны компаний профессиональных услуг. По сравнению с началом 2017 г. показатель увеличился на 2 п.п. и составил 8% от всех запросов.¹⁴

Ставки капитализации

Ставка капитализации является одним из индикаторов уровня инвестиционных рисков. По оценкам аналитических компаний, ставка капитализации в сегменте офисной недвижимости находится на уровне:

Компания	Значение/ Диапазон ставок капитализации	Источник информации
Компания «JLL»	8,75% - 10,25%	Обзор «Инвестиционный рынок недвижимости России», 1 квартал 2018 г.
Компания «Knight Frank»	9,25% - 9,75%	Обзор «Рынок инвестиций. 1 квартал 2018 года. Россия»
Компания «CUSHMAN&WAKEFIELD»	9,5%	Обзор «Коммерческая недвижимость - Россия», апрель 2018 г.

¹⁴ Обзор рынка офисной недвижимости. Москва, 1 квартал 2018 г.,
URL: https://www.ilm.ru/sites/default/files/obzor_rynka_ofisnoy_nedvizhimosti_po_itogam_1_kv._2018_goda_2.pdf

Прогнозы¹⁵

По прогнозным оценкам, во 2 квартале 2018 г. ожидается ввод около 100 тыс. кв. м, из которых 82% - площади класса А. С выходом новых объектов в данном классе возможна корректировка вакансии в большую сторону. На фоне активности арендаторов и небольшого объема ввода во 2 квартале 2018 г. в классе В+ возможна коррекция вакансии в меньшую сторону на 0,2-0,4 п.п.

Основные объекты, планируемые ко вводу во 2 квартале 2018 г.

Наименование	Класс	Округ	Адрес	GLA, тыс.кв.м
Амальтея	А	ЗАО	инновационный центр «Сколково»	27,1
ОКО, фаза 2	А	ЦАО	Красногвардейский 1-й проезд, д.21, с.2	21,0
ВТБ Арена парк (1-я очередь), к.4,5	А	САО	Ленинградский пр., вл.36	12,6
Нагорная, 20 корп.7	В+	ЮЗАО	Нагорная, 20 корп.7	11,1
РТС Свиблово	В	СВАО	Кольская, д.2, к.4	6,8

Ожидается, что динамика ставок аренды в текущем году будет по-прежнему находиться под влиянием экономических и политических условий. При этом, средний уровень может колебаться в зависимости от корректив структуры предложения и ухода с рынка дешевых предложений, а также от поведения отдельных собственников, часть из которых на фоне стабилизации будет постепенно повышать стоимость аренды. В свою очередь, дефицит крупных офисных блоков в востребованных районах тоже может повлиять на рост арендных ставок в отдельных субрынках.¹⁶

9.6.3 Ценообразующие факторы в сегменте административно-офисной недвижимости

Основными ценообразующими факторами являются:

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.

Продажа прав аренды осуществляется по ценам ниже, чем продажа прав собственности. Разница может достигать 100%.

Также данный фактор учитывает разницу в стоимости коммерческой недвижимости с правами собственности и правами аренды на земельные участки. Величина данной корректировки отражена в Сборнике рыночных корректировок (СРК).

Таблица 25. Средние соотношения между стоимостью коммерческой недвижимости с правами собственности и правами аренды на ЗУ в городах РФ

№ п/п	Город	Назначение объекта	Расстояние от центра, км.	РСсобств/РСаренда
1	Москва			
1.1.		Торговое	до 5	1,102
1.2.		Торговое	5-10	1,109
1.3.		Офисное	до 2,5	1,122
1.4.		Офисное	5...7	1,109
1.5.		Офисное	12...14	1,111
1.6.		Производственно-складское	8...10	1,088
1.7.		Производственно-складское	10...14	1,008

Источник: Сборник рыночных корректировок (СРК-2018)/Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. – М.: ООО «Научно-Практический Центр Профессиональной Оценки», 2018. – с. 51

¹⁵ Источник информации: «Обзор рынка офисной недвижимости Москвы. 1 кв. 2018 г.», URL: <http://naibecar.com/research/>, «Обзор рынка офисной недвижимости. Москва, 1 квартал 2018 г.»,

URL: https://www.ilm.ru/sites/default/files/obzor_rynka_ofisnoy_nedvizhimosti_po_itogam_1_kv._2018_goda_2.pdf

¹⁶ https://www.ilm.ru/sites/default/files/obzor_rynka_ofisnoy_nedvizhimosti_po_itogam_1_kv._2018_goda_2.pdf

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия). Влияние данных факторов в каждом конкретном случае индивидуально.

Условия продажи/аренды (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия). Влияние данных факторов в каждом конкретном случае индивидуально.

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

Вид использования. Максимальные ставки аренды соответствуют офисам высокого класса. Минимальные – низкокласным офисным объектам.



Примечание: арендные ставки указаны в рублях без учёта НДС и эксплуатационных расходов

Местоположение:

- удаленность от ближайшей станции метро¹⁷

Удаленность объекта недвижимости от станций метрополитена влияет на потребительскую ценность объектов в части доступности объекта и близости к центрам концентрации людских потоков. По мере удаления от станций метрополитена ухудшаются характеристики его доступности и интенсивность людских потоков в районе расположения объектов.

Влияние данного ценообразующего фактора проявляется следующим образом:

ОО/ОА	до 5 минут пешком	5-10 минут пешком	10-15 минут пешком	5-10 минут транспортом	более 10 минут транспортом
до 5 минут пешком	1,00	1,06	1,14	1,22	1,31
5-10 минут пешком	0,94	1,00	1,07	1,15	1,24
10-15 минут пешком	0,88	0,94	1,00	1,07	1,16
5-10 минут транспортом	0,82	0,87	0,93	1,00	1,08
более 10 минут транспортом	0,76	0,81	0,86	0,93	1,00

Источник информации: Справочные материалы. Корректировка на удаленность от метро г. Москва, URL: <https://nokosnova.ru/wp-content/uploads/2016/07/korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-moscow.pdf>

- расположение относительно транспортных магистралей

Как указывается в Справочнике оценщика недвижимости-2017 (корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода)/ под ред. Л. А. Лейфер. Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. С. 158, влияние данного фактора на цены/ставки аренды объектов офисной недвижимости имеет следующий вид:

¹⁷ Источник информации: <https://nokosnova.ru/wp-content/uploads/2016/07/korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-moscow.pdf>

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,73	0,87
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,73	0,88

- зона расположения в рамках города

Наиболее дорогие объекты офисной недвижимости расположены в районе Бульварного, Садового Кольца. По мере удаления от центральной части города наблюдается тенденция снижения цен/ ставок аренды. Ката ценового зонирования представлена в разделе «Анализ фактических данных о ценах сделок/предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект».

Физические характеристики объекта:

- площадь объекта¹⁸

Масштабный эффект для офисной недвижимости:

Таблица 1.05

Площадь, кв.м		Цена							
		аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
Объект оценки	<100	1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,45
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	1,35
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	1,23
	500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	1,16
	750-1000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	1,11
	1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

Площадь, кв.м		Арендная ставка							
		аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
Объект оценки	<100	1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,00
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	0,91
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	0,85
	500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	0,80
	750-1000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	0,76
	1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	0,73
	1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	0,70
	>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	0,69

¹⁸ Справочник оценщика недвижимости-2017 (корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода)/ под ред. Л. А. Лейфер. Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. С. 184

- физическое состояние здания

Как указывается в Справочнике оценщика недвижимости-2017 (корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода)/ под ред. Л. А. Лейфер. Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. С. 230, корректировка цен/ ставок аренды офисно-торговых объектов в зависимости от физического состояния может составлять:

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23	1,14	1,31
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,63	0,79
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,21	1,13	1,30
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,72	0,64	0,80

Состояние отделки помещений

Как указывается в Справочнике оценщика недвижимости-2017 (корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода)/ под ред. Л. А. Лейфер. Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. С. 239, корректировка цен/ ставок аренды офисно-торговых объектов в зависимости от состояния отделки внутренних помещений может составлять:

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отделки, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79	0,73	0,85
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,85	0,80	0,90
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс", к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,14	1,31
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,77	0,71	0,84
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,85	0,79	0,90
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс", к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,13	1,31

Локальное местоположение (этаж)

Как указывается в Справочнике оценщика недвижимости-2017 (корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода)/ под ред. Л. А. Лейфер. Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. С. 218, корректировка ставок аренды офисных объектов в зависимости от этажа расположения может составлять:

Таблица 13. Величина корректировки на этаж расположения

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,65	0,81
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,75	0,88
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,80	0,92
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,65	0,81
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,76	0,89
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,80	0,92

На основе проведенных исследований оценщик определил коэффициент, выражающий отношение ставок аренды объектов офисной недвижимости, расположенных на антресоли верхнего этажа и 2-ом этаже здания и выше.

Результаты исследования представлены в таблице ниже.

Таблица 14. Отношение ставок аренды для помещений, расположенных на антресоли и 2-ом этаже здания и выше

Объект	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение
Местоположение	г. Москва, ул. Новодмитровская, д. 5А, строен. 3		г. Москва, Зубарев пер., д. 15, строен. 1	
Площадь, кв. м	48	28	601,5	443,7
Этаж	антресоль	3 этаж	антресоль	2 этаж
Состояние отделки	стандартный офисный ремонт	стандартный офисный ремонт	стандартный офисный ремонт	стандартный офисный ремонт
Ставка аренды, руб./кв. м в год	13 500	14 571	15 000	17 000
КП	включены	включены	включены	включены
Источник информации	https://www.cian.ru/rent/commercial/189433078/	https://www.cian.ru/rent/commercial/187585356/	https://chajka-plaza-1.amo.ru/82234000	https://chajka-plaza-1.amo.ru/61363000
Корректировка на торг	-8%	-8%	-8%	-8%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв.м в год	12 420	13 406	13 800	15 640
Корректировка на площадь	0%	0%	0%	-6%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв.м в год	12 420	13 406	13 800	14 702
Отношение ставок аренды для помещений, расположенных на антресоли и помещений 2-го этажа и выше	0,93		0,94	
Среднее значение	0,93			

Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики).

Величина операционных расходов в сегменте низкокласной офисной недвижимости составляет 3998 руб./кв. м в год с НДС.¹⁹

9.7 Анализ рынка производственно-складской недвижимости г. Москвы²⁰

9.7.1 Анализ фактических данных о ценах сделок/предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

Для качественных объектов складской недвижимости г. Москвы и Подмосковья характерны следующие коммерческие условия:

**Средние арендные ставки на конец 4 кв. 2017 г.
(без учета НДС, КУ и ЭР) и динамика к 3 кв. 2017 г.**

класс	руб./кв.м./мес	руб./кв.м/год	Динамика
A	309	3 707	+2,2%
B	298	3 575	+3,7%

Источник информации: NAI Becar

С целью определения ценового диапазона для объектов недвижимости, сопоставимых с оцениваемыми, оценщик провел исследование рынка объектов низкокласной производственно-складской недвижимости. Анализ проводился на основе данных интернет-ресурсов: «Циан», <https://www.cian.ru/>, «Авито», <https://www.avito.ru/moskva>, «Domofond.ru», <https://www.domofond.ru/>.

В ходе исследования зафиксированы следующие публичные оферты с предложениями продажи/ сдачи в аренду объектов производственно-складского назначения.

¹⁹ Сборник рыночных корректировок (СРК-2018)/Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. – М.: ООО «Научно-Практический Центр Профессиональной Оценки», 2018. – с. 96

²⁰ Обзор подготовлен на основе аналитических материалов: «Обзор рынка складской недвижимости Москвы. 4 кв. 2017 г.», URL: <https://naibecar.com/research/>

Таблица 15. Объекты производственно-складского назначения, выставленные на продажу. Цены предложений

№	Объект	Местоположение	Зона расположения в рамках города	Цена предложения, руб.	Площадь, кв. м	Удельная цена предложения, руб./кв. м	Состав имущественных прав на здание	Состав имущественных прав на земельный участок	Физическое состояние здания	Наличие инженерных коммуникаций	Дата публикации оферты	Источник информации
1	Нежилое здание производственно-складского назначения	г. Москва, ул. Генерала Дорохова, д. 2, строен. 3	ЗАО: ТТК-МКАД	83 000 020	1 386,0	59 885	Собственность	Аренда	Удовлетворительное состояние	Все инженерные коммуникации	Май 2018 г.	Тел.: 8-926-898-86-82 https://www.cian.ru/sale/commercial/165804822/
2	Нежилое помещение производственно-складского назначения	г. Москва, ул. Енисейская, д. 7, строен. 6	СВАО: ТТК-МКАД	19 254 600	342,0	56 300	Собственность	Аренда ²¹	Удовлетворительное состояние	Все инженерные коммуникации	Май 2018 г.	Тел.: 8-905-553-94-32 https://www.cian.ru/sale/commercial/162363487/
3	Нежилое помещение производственно-складского назначения	г. Москва, ул. 2-я Энтузиастов, д. 5, корп. 1	ВАО: ТТК-МКАД	36 750 000	1 050,0	35 000	Собственность	Аренда	Удовлетворительное состояние	Все инженерные коммуникации	Май 2018 г.	Тел.: 8 (495) 104-94-35 https://www.cian.ru/sale/commercial/153447257/
4	Нежилое здание производственно-складского назначения	г. Москва, ул. 2-я Энтузиастов, д. 5, строен. 8	ВАО: ТТК-МКАД	20 830 500	771,5	27 000	Собственность	Аренда ²²	Удовлетворительное состояние	Система электроснабжения	Май 2018 г.	Тел.: 8 (495) 104-27-30 https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-193205476

Источник информации: результаты мониторинга, проведенного оценщиком

Диапазон цен предложений: 27 000 руб./кв. м – 59 885 руб./кв. м. Ценовой диапазон 35 000 руб./кв. м – 59 885 руб./кв. м характерен для объектов производственно-складского назначения, обеспеченных инженерными коммуникациями (система электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения). Нижняя граница диапазона соответствует объекту производственно-складского назначения некапитального характера (стены выполнены из профлиста), обеспеченного системой электроснабжения.

²¹ В ходе опроса представителя собственника выставленного на продажу объекта недвижимости оценщик выяснил, что на земельный участок под зданием права не оформлены. В дальнейшем при расчете оценщик исходит из того, что собственник здания имеет преимущественное право на заключение договора аренды данного земельного участка (в соответствии со статьей 35 Земельного Кодекса РФ).

²² В ходе опроса представителя собственника/ собственника выставленного на продажу объекта недвижимости оценщик выяснил, что на земельный участок под зданием права не оформлены. В дальнейшем при расчете оценщик исходит из того, что собственник здания имеет преимущественное право на заключение договора аренды данного земельного участка (в соответствии со статьей 35 Земельного Кодекса РФ).

Таблица 16. Объекты производственно-складского назначения, предлагаемые в аренду (обеспеченные системой электроснабжения).
Заявленные ставки аренды

№	Объект	Местоположение	Арендная плата, руб. в год	Площадь, кв. м	Ставка арендной платы, руб./кв. м в год	Состояние отделки	НДС	Коммунальные платежи, эксплуатационные расходы в структуре ставки арендной платы	Наличие отопления	Наличие инженерных коммуникаций	Источник информации
1	Склад	г. Москва, Старопетровский пр-д, д. 11Б, строен. 16	2 171 400	517,0	4 200	Рабочее состояние	Не учтен	Коммунальные платежи не включены, эксплуатационные расходы включены	-	Электроснабжение	Тел.: 8-977-670-91-92, 8 (499) 990-16-94 https://www.cian.ru/rent/commercial/179684667/
2	Склад	г. Москва, Походный пр-д, д. 2а	1 652 004	400,0	4 130	Рабочее состояние	Учтен	Коммунальные платежи не включены, эксплуатационные расходы включены	-	Электроснабжение	Тел.: 8-967-010-43-38 https://www.cian.ru/rent/commercial/168432735/
3	Склад	г. Москва, Михалковская ул., д. 61, строен. 9	1 380 000	267,0	5 169	Рабочее состояние	Учтен	Коммунальные платежи не включены, охрана не включена (прочие эксплуатационные расходы включены)	-	Электроснабжение	Тел.: 8 (499) 408-61-54 https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-211650421

Источник информации: результаты мониторинга, проведенного оценщиком

Диапазон заявленных ставок арендной платы: 4 130 руб./кв. м в год – 5 169 руб./кв. м в год. При этом условия включения в ставку аренды коммунальных платежей и эксплуатационных расходов в каждом конкретном случае индивидуальны.

9.7.2 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Предложение

Общий объем предложения складской недвижимости в 4 квартале 2017 года составил около 280 тыс. кв.м., что на 84,5% выше показателя за прошлый период. Прирост предложения за 4 квартал 2017 г. является самым крупным за последние 2 года.

Из общей площади, введенной в эксплуатацию, на долю класса А приходится 99%, что на 27% больше показателя за предыдущий квартал (71,5%). За 2017 год ввелось 685 тыс. кв.м. складской недвижимости (49% - build-to-suit), из которых на класс В приходится всего 11%.

Примеры объектов, введенных во 4 кв. 2017 г.

Объект	Класс	Инвестор / Девелопер	Направление (шоссе)	Объем площадей тыс. кв.м
ПСК Кожухово	A	МонАрх-Девелопмент	а/д Дон	47,7
Ориентир Север 2 (здание 4)	A	Ориентир	Ленинградское	43
Борисовский	A	LPS	Варшавское	33
ЛП Дмитров (блок 2,3)	A	Ghelamco	Дмитровское	25,5
ПК Агрохим	B	АО "Щелково Агрохим"	Щёлковское	2,5

В западном округе города на территории Московского комбината шампанских вин планируется организация крупного продовольственного кластера. В проект включено строительство 29 тыс. кв. м производственных площадей, а также реконструкция существующих корпусов завода. После завершения работ площадь объекта составит около 97 тыс. кв. м. Срок реализации проекта – 2023 г.²³

Спрос. Уровень вакансий

В 4 квартале 2017 г. общий объем заключенных сделок по аренде складских помещений составил около 85 тыс. кв. м., что почти на 43% меньше, чем показатель за предыдущий период. В целом, за 2017 год было заключено купных (от 5 тыс. кв. м.) спекулятивных сделок по аренде почти на 400 тыс. кв. м. складских помещений.

Примеры сделок по аренде складов, заключенные в 4 кв. 2017 г.

Название	Арендованная площадь (тыс. кв. м)	Класс	Арендатор
Никольское	15	A	Kintetsu World Express
Мосрентген-2	5	B	Колизей Технологий
РЭСТОК	5,6	A	СК Солнцево

В 4 квартале 2017 года уровень вакантных площадей составляет:

- 12,7% - в классе А (↓0,6 п.п. к 3Q 2017 г.).
- 10,3% - в классе В (↓1,2 п.п. к 3Q 2017 г.).

Ставки капитализации

По оценкам аналитических компаний, ставка капитализации в сегменте производственно-складской недвижимости находится на уровне:

²³ Источник информации: информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY» - № 276, март 2018 г.

Компания	Значение/ Диапазон ставок капитализации	Источник информации
Компания «JLL»	10,75% - 12,25%	Обзор «Инвестиционный рынок недвижимости России», 1 квартал 2018 г.
Компания «Knight Frank»	11,00% - 11,75%	Обзор «Рынок инвестиций. 1 квартал 2018 года. Россия»

Прогнозы

По прогнозным оценкам, ожидается спад и общая стабилизация в сегменте, арендные ставки продолжают положительную динамику с 2017 года, но более умеренными темпами. Показатель вакантности останется на прежнем уровне.

9.7.3 Ценообразующие факторы в сегменте производственно-складской недвижимости

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.

Продажа прав аренды осуществляется по ценам ниже, чем продажа прав собственности. Разница может достигать 100%.

Также данный фактор учитывает разницу в стоимости коммерческой недвижимости с правами собственности и правами аренды на земельные участки. Величина данной корректировки отражена в Сборнике рыночных корректировок (СРК).

Таблица 25. Средние соотношения между стоимостью коммерческой недвижимости с правами собственности и правами аренды на ЗУ в городах РФ

№ п/п	Город	Назначение объекта	Расстояние от центра, км.	РСсобств/РСаренда
1	Москва			
1.6.		Производственно-складское	8...10	1,088
1.7.		Производственно-складское	10...14	1,008

Источник: Сборник рыночных корректировок (СРК-2018)/Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. – М.: ООО «Научно-Практический Центр Профессиональной Оценки», 2018. – с. 51

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия). Влияние данных факторов в каждом конкретном случае индивидуально.

Условия продажи/аренды (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия). Влияние данных факторов в каждом конкретном случае индивидуально.

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

Вид использования. Максимальные ставки аренды соответствуют производственно-складским объектам высокого класса, обеспеченных инженерными коммуникациями. Минимальные – низкокласным объектам.

Местоположение:

В зависимости от района расположения в рамках города ставки аренды для объектов производственно-складского назначения распределяются следующим образом:²⁴

²⁴ Наиболее актуальные по состоянию на дату оценки данные по сегменту производственно-складской недвижимости, <https://maxyline.ru/analitika/analiz-rynka-kommercheskoj-nedvizhimosti-goroda-moskvy-na-konec-pervogo-polugodiya-2017-goda.html>

Административный округ/ локация	Производственно-складская недвижимость			
	Продажа (руб./м ²)		Аренда (руб./м ² /год)	
	А	В	А	В
ЦАО (внутри СК)	-	-	17 112	12 740
Проспект Мира – Кутузовский проспект (от СК до ТТК)	-	-	18 000	13 725
Кутузовский проспект – Павловская улица (от СК до ТТК)	-	-	8 816	7 397
Павловская улица – Николовская улица (от СК до ТТК)	-	-	11 700	9 275
Николовская улица – Проспект Мира (от СК до ТТК)	-	-	11 975	8 400
ЮАО (за ТТК)	47 688	39 583	12 264	5 454
ЮВАО (от ТТК до МКАД)	48 283	46 998	7 375	5 978
ВАО (от ТТК до МКАД)	40 211	39 796	6 243	5 600
СВАО (от ТТК до МКАД)	77 922	56 407	6 886	6 256
САО (от ТТК до МКАД)	75 687	40 732	19 268	7 648
СЗАО (от ТТК до МКАД)	-	-	6 475	6 000
ЗАО (от ТТК до МКАД)	62 043	56 764	9 549	6 500
ЮЗАО (от ТТК до МКАД)	-	-	7 323	7 035
ЮВАО (за МКАД)	-	-	6 173	5 087
ВАО (за МКАД)	-	-	-	-
СВАО (за МКАД)	-	-	9 467	6 000
САО (за МКАД)	-	-	-	-
СЗАО (за МКАД)	-	-	-	3 840
ЗАО (за МКАД)	-	-	6 719	5 034
ЮЗАО (за МКАД)	-	-	10 700	8 000
ЗелАО	-	-	-	4 850
НАО	54 409	47 914	5 706	5 020
ТАО (до ММК (А107))	-	-	5 067	4 352
ТАО (за ММК (А107))	-	-	-	3 160

Физические характеристики объекта:

- площадь объекта

Существует классификация объектов производственно-складской недвижимости в зависимости от площади. Ниже представлена соответствующая классификация, а также величина корректирующего коэффициента по фактору «Площадь объекта»:²⁵

Площадь, кв. м		Цена							
		аналог							
		<100	100-300	300-600	600-1000	1000-1500	1500-2000	2000-3000	>3000
объект оценки	<100	1,00	1,08	1,18	1,26	1,32	1,37	1,43	1,46
	100-300	0,93	1,00	1,09	1,17	1,23	1,27	1,32	1,35
	300-600	0,85	0,91	1,00	1,07	1,12	1,16	1,21	1,23
	600-1000	0,79	0,86	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,16
	1000-1500	0,76	0,82	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08	1,10
	1500-2000	0,73	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	2000-3000	0,70	0,76	0,83	0,88	0,93	0,96	1,00	1,02
	>3000	0,68	0,74	0,81	0,86	0,91	0,94	0,98	1,00

Площадь, кв. м		Арендная ставка							
		аналог							
		<100	100-300	300-600	600-1000	1000-1500	1500-2000	2000-3000	>3000
объект оценки	<100	1,00	1,08	1,18	1,26	1,32	1,37	1,43	1,46
	100-300	0,93	1,00	1,09	1,17	1,23	1,27	1,32	1,35
	300-600	0,85	0,91	1,00	1,07	1,12	1,16	1,21	1,23
	600-1000	0,79	0,86	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,16
	1000-1500	0,76	0,82	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08	1,10
	1500-2000	0,73	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	2000-3000	0,70	0,76	0,83	0,88	0,93	0,96	1,00	1,02
	>3000	0,68	0,74	0,81	0,86	0,91	0,94	0,98	1,00

- физическое состояние здания

Как указывается в Справочнике оценщика недвижимости-2017 (корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода)/ под ред. Л. А. Лейфер. Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. С. 209, корректировка цен/ ставок аренды производственно-складских объектов в зависимости от физического состояния может составлять:

²⁵ Справочник оценщика недвижимости-2017 (корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода)/ под ред. Л. А. Лейфер. Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. С. 158

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,24	1,14	1,34
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,70	0,63	0,77
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,22	1,13	1,31
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,72	0,64	0,79

Состояние отделки помещений

Как указывается в Справочнике оценщика недвижимости-2017 (корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода)/ под ред. Л. А. Лейфер. Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. С. 218, корректировка цен/ ставок аренды производственно-складских объектов в зависимости от состояния отделки внутренних помещений может составлять:

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение цены объекта с хорошей отделкой, к цене такого же объекта с удовлетворительной отделкой	1,17	1,09	1,25
Отношение цены объекта без отделки либо требующего замены отделки, к цене такого же объекта с удовлетворительной отделкой	0,82	0,75	0,88
Удельная арендная ставка			
Отношение арендной ставки объекта с хорошей отделкой, к арендной ставке такого же объекта с удовлетворительной отделкой	1,17	1,09	1,25
Отношение арендной ставки объекта без отделки либо требующего замены отделки, к арендной ставке такого же объекта с удовлетворительной отделкой	0,81	0,75	0,88

Локальное местоположение (этаж)

Как указывается в Справочнике оценщика недвижимости-2017 (корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода)/ под ред. Л. А. Лейфер. Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. С. 179, корректировка цен/ ставок аренды производственно-складских объектов в зависимости от этажа расположения может составлять:

Таблица 17. Величина корректировки на этаж расположения

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,76	0,69	0,83
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,84	0,78	0,90
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,85	0,79	0,91
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,76	0,69	0,83
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,84	0,78	0,90
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,80	0,92

Материал стен

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта из сэндвич панелей, профлиста к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,81	0,74	0,89
Отношение удельной цены деревянного объекта к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,66	0,57	0,75
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта из сэндвич панелей, профлиста к удельной арендной ставке такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,83	0,76	0,90
Отношение удельной арендной ставки деревянного объекта к удельной арендной ставке такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,69	0,61	0,78

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2017 (корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода)/ под ред. Л. А. Лейфер. Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. С. 190

Наличие инженерных коммуникаций/ условий подключения к ним

Наличие инженерных сетей/ условия подключения к ним существенно повышает стоимость объекта недвижимости:

на Инженерные коммуникации коммерческой недвижимости на 01.04.2018 года

Категория: *Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений*

Корректировки рыночной стоимости общественных и производственно-складских зданий и помещений на отсутствие/наличие инженерных коммуникаций и оборудования - отношение удельных рыночных цен предложений объектов без коммуникаций к удельным рыночным ценам аналогичных объектов с соответствующими коммуникациями.

К расчету приняты объекты при приблизительно сопоставимых характеристиках: местоположение, назначение, конструкция, качество и состояние здания, общая площадь, наличие коммуникаций.

Итоги расчетов Статриелт на основе актуальных рыночной информации

№	Виды коммуникаций (отсутствие/наличие)	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Неотопливаемые * / отопливаемые здания и помещения	0,62	0,86	0,73
2	Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,84	0,93	0,88
3	Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,88	0,96	0,92
4	Системы автоматического пожаротушения зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,92	0,98	0,95
5	Системы комплексного видеонаблюдения и охраны зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,96	1,00	0,98

Неотопливаемые * - капитальные здания и помещения, спроектированные без отопления (наружные стены и покрытия, не обеспечивают нормативное сохранение тепла; отопление не предусмотрено проектом строительства или реконструкции) при аналогичных материалах стен и покрытий.

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/1428-na-inzhenernye-kommunikatsii-kommercheskoj-vedvizhivosti-na-01-04-2018-goda>

Тип объекта

Как указывается в Справочнике оценщика недвижимости-2017 (корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода)/ под ред. Л. А. Лейфер. Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. С. 167, корректировка цен/ ставок аренды производственно-складских объектов в зависимости от типа объекта может составлять:

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,89	0,84	0,94
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,85	0,94

Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики).

Величина операционных расходов в сегменте низкокласной производственно-складской недвижимости составляет 1760 руб./кв. м в год с НДС.²⁶

²⁶ Сборник рыночных корректировок (СРК-2018)/Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. – М.: ООО «Научно-Практический Центр Профессиональной Оценки», 2018. – с. 96

9.7.4 Основные выводы

1. Ставки аренды для объектов низкокласной офисной недвижимости находятся в диапазоне: 5097,6 руб./кв. м в год – 25 488 руб./кв. м в год (с НДС, без учета эксплуатационных расходов).
2. По результатам проведенного мониторинга оценщик выявил диапазон цен предложений в сегменте административно-офисной недвижимости (отдельно стоящие здания площадью от 2084 кв. м до 3542,7 кв. м, сопоставимые с оцениваемым): 52 783 руб./кв. м – 74 938 руб./кв. м.

Диапазон цен предложений в сегменте административно-офисной недвижимости (нежилые помещения – этаж целиком/часть этажа): 99 338 руб./кв. м – 127 459 руб./кв. м²⁷. Данный ценовой диапазон характерен для объектов офисной недвижимости площадью от 558 кв. м до 1812 кв. м. С увеличением площади объектов наблюдается тенденция снижения стоимости.

3. В сегменте административно-офисной недвижимости г. Москвы ставки капитализации, по оценкам аналитических компаний, находятся в интервале: 8,75% - 10,25%.
4. По результатам проведенного мониторинга оценщик выявил диапазон цен предложений в сегменте производственно-складской недвижимости: 27 000 руб./кв. м – 59 885 руб./кв. м. Ценовой диапазон 35 000 руб./кв. м – 59 885 руб./кв. м характерен для объектов производственно-складского назначения, обеспеченных инженерными коммуникациями (система электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения). Нижняя граница диапазона соответствует объекту производственно-складского назначения некапитального характера (стены выполнены из профлиста), обеспеченного системой электроснабжения.
5. Диапазон заявленных ставок арендной платы в сегменте производственно-складской недвижимости: 4 130 руб./кв. м в год – 5 169 руб./кв. м в год.²⁸ При этом условия включения в ставку аренды коммунальных платежей и эксплуатационных расходов в каждом конкретном случае индивидуальны.
6. В сегменте производственно-складской недвижимости г. Москвы ставки капитализации, по оценкам аналитических компаний, находятся в интервале: 10,75% - 12,25%.
7. Согласно прогнозным данным, динамика ценовых показателей в текущем году будет по-прежнему находиться под влиянием экономических и политических условий.

²⁷ Верхняя граница диапазона соответствует объекту класса «В+»

²⁸ Данный уровень арендной платы характерен для объектов производственно-складского назначения, обеспеченных только системой электроснабжения

10 Анализ наиболее эффективного использования недвижимости

Для определения рыночной стоимости необходимо осуществить анализ наиболее эффективного использования оцениваемого имущества. В итоге наиболее эффективным использованием будет считаться тот вариант использования объекта недвижимости, который приносит максимальный доход.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить доходное и конкурентное использование объекта недвижимости - то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта. Это использование должно быть вероятным и соответствовать варианту использования, выбираемому типичным инвестором на рынке.

Наиболее эффективное использование является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков и господствующих рыночных условий, тем самым, выражая лишь мнение, но не безусловный факт.

Термин «Наиболее эффективное использование» означает: «Разумное и возможное использование, которое способствует сохранению и поддержанию максимальной стоимости (на эффективную дату проведения оценки). Иными словами, такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования, имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость».

Наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

1. *Потенциал местоположения* – доступность объекта (подъезд к нему), неудобства расположения объекта, скрытые опасности расположения.

2. *Рыночный спрос* – насколько планируемый вариант использования объекта представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и предложения на все объекты недвижимости различного функционального назначения. Анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие её конкурентно способность и недостатки.

3. *Юридическая правомочность* – рассмотрение только тех способов, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, а также другими законодательными актами.

4. *Физическая возможность* – рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

5. *Максимальная эффективность* (оптимальный вариант использования) - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

10.1 Анализ наиболее эффективного использования земельных участков с кадастровыми номерами 77:08:0005009:32, 77:08:0005009:21 как условно свободных

Для выявления возможных вариантов использования земельных участков как условно свободных оценщик проанализировал основные критерии:

Потенциал местоположения

Земельные участки с кадастровыми номерами 77:08:0005009:32, 77:08:0005009:21 расположены в Северо-западном административном округе г. Москвы, в районе города с преобладающим типом землепользования – для эксплуатации зданий производственно-складского, административного назначения, многофункционального назначения.

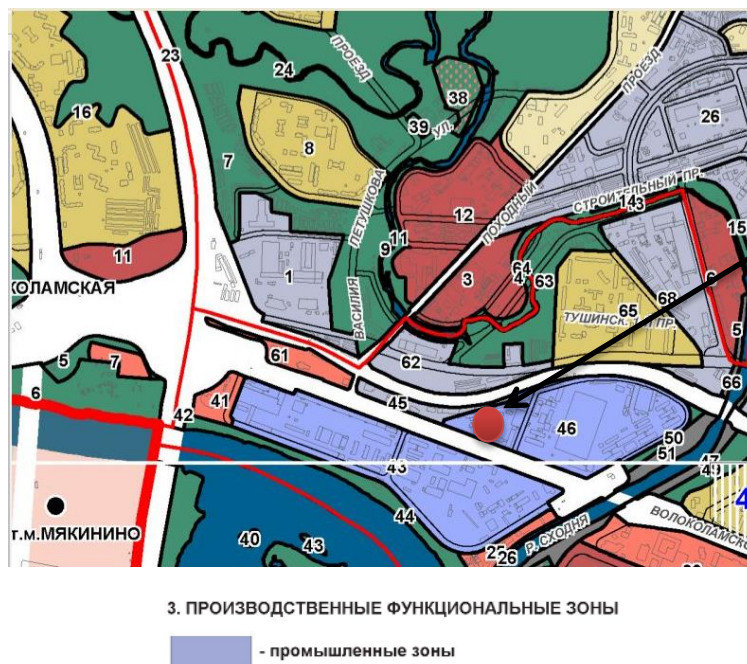
Рыночный спрос

В связи с кризисными явлениями, происходящими на мировом и российском рынках, спрос на объекты недвижимости в определенной степени снизился (независимо от сегмента рынка).

Юридическая правомочность

На свободном земельном участке допускается размещать объекты разные по назначению, если это не противоречит действующим СНИПам, СП и прочим документам, регламентирующим застройку земельных участков.

Согласно сведениям, представленным в генеральном плане г. Москвы, земельные участки с кадастровыми номерами 77:08:0005009:32, 77:08:0005009:21 расположены в промышленной зоне города.²⁹



Земельные участки
с кадастровыми
номерами
77:08:0005009:32,
77:08:0005009:21

Рисунок 4. Фрагмент карты функциональных зон г. Москвы

В связи с этим юридически правомочным является использование земельных участков для размещения объектов производственно-складского назначения.

Физическая возможность

Оценщик не проводил технической экспертизы земельных участков, однако, предполагает, поскольку имеются все виды инженерного благоустройства, допустимо размещение объектов производственно-складского назначения (административного как сопутствующего основному виду деятельности).

Финансовая оправданность

В соответствии с градостроительными регламентами, финансово оправданным вариантом использования земельных участков с кадастровыми номерами 77:08:0005009:32, 77:08:0005009:21 является использование их для размещения объектов производственно-складского назначения.

²⁹ Источник информации: официальный сайт Мэра Москвы, Документы территориального планирования, URL: <https://www.mos.ru/mka/function/dlia-spetcialistov/dokumenty-territorialnogo-planirovaniia/>

Максимальная эффективность

В таблице ниже приведено определение критериев оптимального использования земельных участков с кадастровыми номерами 77:08:0005009:32, 77:08:0005009:21.

Таблица 18. Максимальная эффективность

Факторы, критерии	Производственно-складские объекты	Объекты жилого назначения	Объекты административного назначения	Объекты торгового назначения	Объекты социального назначения, сферы обслуживания
Потенциал местоположения	+	+	+	+	+
Рыночный спрос	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-
Юридическая правомочность	+	-	+	-	-
Физическая возможность	+	-	+	-	-
Финансовая оправданность	+	-	+/-	-	-
Максимальная эффективность	+	-	-	-	-
Итого	5,5	1,5	4,0	1,5	1,5

Исходя из вышеуказанных критериев анализа, оценщик пришел к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным использованием земельных участков с кадастровыми номерами 77:08:0005009:32, 77:08:0005009:21 как условно свободных будет использование их под застройку объектами производственно-складского назначения (административное назначение как сопутствующее основному виду деятельности).

10.2 Анализ существующей застройки

Потенциал местоположения. Оцениваемые объекты недвижимости расположены в Северо-западном административном округе г. Москвы, в районе города с преобладающим типом застройки – административно-производственная.

Учитывая характеристики местоположения, назначение зданий (нежилое), оценщик полагает, что оцениваемые объекты недвижимости могут использоваться под офисы, склады, торговлю.

Рыночный спрос. В связи с кризисными явлениями, происходящими на мировом и российском рынках, спрос на исследуемые объекты недвижимости в определенной степени снизился (независимо от сегмента рынка).

Юридическая правомочность. Согласно санитарным нормам использования нежилых помещений возможно лишь под производственно-складское, административное или торговое назначение. Использование нежилых помещений в качестве жилья запрещено.

Физическая возможность. Учитывая архитектурную планировку оцениваемых зданий, следует сделать вывод о нецелесообразности использования зданий как жилых. Кроме того, учитывая тот факт, что внутренняя планировка основного строения (г. Москва, Волоколамское ш., д. 116), строения 4 представлена кабинетно-коридорным размещением помещений, использование их под офисы имеет прямое функциональное назначение. Строения 5, 10 целесообразно использовать под производственно-складские цели.

Максимальная эффективность (оптимальный вариант использования). Анализ арендных ставок для помещений различного функционального назначения показал, что максимальные ставки аренды обеспечиваются при использовании помещений под торговлю или ресторан, далее следуют ставки арендной платы для офисных помещений и минимальные арендные ставки для производственно-складских помещений. Таким образом, из рассматриваемых финансово оправданных, физически возможных и юридически допустимых вариантов использования, максимальная эффективность будет достигаться при

использовании нежилых помещений в составе основного строения, строения 4 под офисы, строения 5, 10 – под производственно-складские цели.

Таблица 19. Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки

Факторы	Производственно-складское назначение	Жилое назначение	Административное назначение	Торговое назначение
Основное строение, нежилые помещения в составе строения 4				
Потенциал местоположения	+	+/-	+	+
Рыночный спрос	+/-	+/-	+/-	+/-
Юридическая правомочность	+/-	-	+	+/-
Физическая возможность	-	-	+	-
Макс. эффективность	-	-	+	-
Итого	2,0	1,0	4,5	2,0
Строения 5, 10				
Потенциал местоположения	+	+/-	+	+
Рыночный спрос	+/-	+/-	+/-	+/-
Юридическая правомочность	+	-	+/-	+/-
Физическая возможность	+	-	-	-
Макс. эффективность	+	-	-	-
Итого	4,5	1,0	2,0	2,0

Учитывая все вышеперечисленные критерии и результаты проведенного анализа, наиболее эффективным использованием нежилого здания (основного строения с кадастровым номером 77:08:0005009:1004), нежилых помещений в составе строения 4 является использование под офисы, строений 5, 10 – под производственно-складские цели.

11 Оценка рыночной стоимости объекта оценки

11.1 Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

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

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

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

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

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

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

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

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

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

вид использования и (или) зонирование;

местоположение объекта;

физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;

экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);

наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;

другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

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

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

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

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;

расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;

определение прибыли предпринимателя;

определение износа и устареваний;

определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;

определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;

данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;

сметных расчетов;

информации о рыночных ценах на строительные материалы;

других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

11.2 Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов

В соответствии с п. 11 и 24 Федерального стандарта оценки №1 (ФСО-1), обязательного к применению субъектами оценочной деятельности, оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов. При этом, при выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать возможности применения каждого из подходов, цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации.

Учитывая цели и задачи настоящей оценки, оценщик провел исследование рынка недвижимости релевантных объекту оценки сегментов. Проведенное исследование рынка административно-офисной и производственно-складской недвижимости г. Москвы позволило получить достаточную по объему и качеству информацию для определения в рамках сравнительного подхода рыночной стоимости объектов оценки.

Экономическая ситуация в стране нестабильна, что, в свою очередь, негативным образом сказывается на рынке недвижимости. Принимая во внимание нестабильность ставок арендной платы (зависящих от инвестиционной мотивации собственников объектов), выявленных на рынке объектов доходной недвижимости, сопоставимых по своим характеристикам с оцениваемыми объектами, оценщик полагает, что использование доходного подхода может привести к некорректному результату оценки. Более того, значение итоговой стоимости объекта оценки имеет большую чувствительность к изменению показателей, используемых в рамках доходного подхода, в частности: к изменению ставки капитализации, величины операционных расходов, доли вакантных площадей. Аналитические данные, на основе которых строится расчет в рамках доходного подхода, у различных аналитических компаний отличаются. А высокий уровень чувствительности стоимости к данным параметрам приводит к возникновению существенного изменения стоимости при малейшем изменении параметров. В связи с этим доходный подход в рамках данного отчета об оценке приведен справочно.

В соответствии с ФСО-7 «затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют)».

Рынок коммерческой недвижимости г. Москвы активен. В процессе проведенного исследования были выявлены предложения продажи/ сдачи в аренду объектов, сопоставимых по основным характеристикам с оцениваемыми объектами недвижимости, что, в свою очередь, позволяет реализовать сравнительный и доходный подходы к оценке. В связи с этим оценщик посчитал целесообразным отказаться от применения затратного подхода в рамках данного отчета об оценке.

11.3 Сравнительный подход

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов, процедур и приемов оценки, основанных на расчете стоимости объекта оценки, исходя из сравнения его характеристик с характеристиками и ценами подобного имущества, по которым есть информация о недавних продажах на открытом рынке данного вида имущества, когда в сделке участвуют типичные покупатели и типичные продавцы, принимающие при этом независимые решения.

Сравнительный (рыночный) подход основан на использовании прямых рыночных данных по сделкам с объектами недвижимости, которые являются сопоставимыми с объектом оценки по местоположению и технико-экономическим характеристикам.

Сравнительный подход базируется на принципе спроса и предложения, в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия сил спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке.

В соответствии с принципом замещения описательная модель сравнительного подхода может быть представлена следующим утверждением: «ни один разумно действующий к своей пользе покупатель (инвестор) не заплатит за объект оценки больше, чем обойдется ему приобретение на рынке сходного объекта имущества, обладающего той же полезностью, что и объект оценки».

Обобщенная математическая модель сравнительного подхода по определению рыночной стоимости имущества имеет вид:

$$V = \frac{\sum_{i=1}^n w_i \left(P_i + \sum_{j=1}^k \Delta P_{ij} \right)}{\sum_{i=1}^n w_i},$$

V – стоимость объекта оценки;

P_i – цена *i*-го аналога;

ΔP_{ij} – корректирующая поправка цены *i*-го аналога на различие с объектом оценки по *j*-му ценообразующему фактору;

w_i – весовой коэффициент *i*-го аналога;

n – количество объектов-аналогов;

k – количество анализируемых ценообразующих факторов.

Реализация сравнительного подхода осуществляется в рамках метода сравнения продаж, который представляет собой процедуру расчета рыночной стоимости посредством анализа рыночных данных схожих объектов недвижимости и сопоставления их с оцениваемым объектом.

При оценке методом сравнительного анализа продаж учитываются:

- спрос и предложение (Цены на имущество устанавливаются в процессе переговоров между покупателями и продавцами на рынке: покупатели представляют на рынке сторону «Спрос», а продавцы – «Предложение». Если спрос на определенный вид имущества велик, то цены имеют тенденцию к повышению; если спрос низок, то цены снижаются);
- сбалансированность (Предложение и спрос стремятся к установлению равновесия, или баланса, на рынке. Однако точка равновесия обычно недостижима, потому

что спрос и предложение постоянно изменяются. Рост населения, изменение финансовых возможностей, вкусов потребителей и их предпочтений приводит к тому, что спрос все время меняется. Точно также на предложение влияет наличие на рынке дополнительных товаров);

- замещение (Замещение означает, что стоимость объекта, которому на рынке может быть найдена замена, стремится к стоимости приобретения равного по свойствам объекта заменителя);
- внешние факторы (Внешние силы, положительные и отрицательные, напрямую влияют на стоимость. Так как недвижимость по своей природе закреплена на одном месте, эти внешние силы становятся первостепенными при анализе стоимости).

Метод сравнительного анализа продаж основывается на сборе информации об аналогичных предложениях и продажах для последующего сравнения, которое позволяет определить рыночные корректировки по существенным факторам, отличающим оцениваемый объект от выбранных для сравнения.

Следует отметить, что в современных рыночных условиях метод прямого сравнительного анализа продаж при своем применении имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании цен зарегистрированных сделок. Однако подобная информация не имеет широкого распространения. Поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений объектов, выставленных на продажу с последующей корректировкой последних.

Географические ограничения сбора данных зависят от характера и типа оцениваемой недвижимости. Рыночные границы определяют район, где находятся потенциальные покупатели сопоставимых объектов. Если схожие объекты покупаются и продаются в том же районе, что и оцениваемая недвижимость, поиск данных имеет относительную ограниченность. Однако в ряде случаев район поиска расширяется, включением в него схожих районов. Некоторые типа объектов имеют национальные, региональные и даже международные рынки.

Цены продажи и предложения отражают различные факторы, влияющие на стоимость объекта недвижимости в разной степени. Для определения относительной значимости этих факторов используют методы количественного и качественного анализа.

Последовательность действий при реализации метода сравнительного анализа продаж:

1. Исследование рынка и сбор информации по сделкам, листингам и другим предложениям о покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту с точки зрения таких характеристик, как тип объекта, дата продажи, размер, физическое состояние, местоположение и зонирование;
2. Проверка точности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре;
3. Выбор значимых единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
4. Сравнение схожих проданных объектов с оцениваемой недвижимостью с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого сравниваемого объекта относительно оцениваемого объекта или исключение проданного объекта из числа сопоставимых объектов;
5. Сведение различных показателей стоимости, полученных в ходе анализа сопоставимых объектов, в единое значение или диапазон значений стоимости, диапазон значений может быть предпочтительнее единого показателя для объекта,

оцениваемого в условиях несовершенного рынка, в котором отмечаются существенные колебания экономических параметров. Проведение качественного анализа для сверки диапазона показателей стоимости с оцениваемым объектом.

Элементы сравнения

Элементы сравнения представляют собой характеристики элементов и сделок, являющиеся причиной колебания цен на недвижимость. Оценщик рассматривает и сравнивает все явные расхождения между аналогичными объектами недвижимости и оцениваемым объектом, которые могут оказать влияние на стоимость. Рыночные данные должны быть проверены и проанализированы для того, чтобы определить те переменные, к которым стоимость недвижимости особенно чувствительна. В ходе проведения такого анализа могут быть использованы статистические методы и коэффициенты изменчивости.

Поправки на расхождения делают в отношении цены для каждого сопоставляемого объекта, чтобы он был равен оцениваемому объекту на фактическую дату оценки.

Существует десять базовых элементов сравнения, которые следует учитывать в методе сравнения продаж:

1. Передаваемые имущественные права.
2. Условия финансирования.
3. Условия продажи.
4. Расходы, сделанные сразу же после покупки.
5. Рыночные условия.
6. Местоположение.
7. Физические характеристики (размер, качество строительных работ, состояние здания).
8. Экономические характеристики (эксплуатационные расходы, условия договора аренды, административные расходы, состав арендаторов).
9. Вид использования (зонирование).
10. Компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости.

Базовые элементы сравнения могут быть разбиты на подклассы, которые уточняют анализируемый фактор недвижимости.

Передаваемые имущественные права

Предварительным шагом в процедуре оценки является определение оцениваемых имущественных прав на недвижимость. Далее производится соотношение рыночных данных с оцениваемым объектом. Таким образом, первой поправкой является поправка на различия в имущественных правах.

Цена сделки всегда зависит от передаваемых имущественных прав. Многие типы недвижимости, в частности доходные объекты, продают с учетом действующих договоров аренды. Уровень доходного потенциала объекта часто фиксирован или ограничен условиями действующих договоров аренды. При определении стоимости объекта недвижимости ставки должны отражать различия между объектами, которые сданы в аренду по рыночным ценам, и объектами, которые сданы в аренду по ставкам ниже или выше рыночного уровня. Рыночная стоимость объекта с учетом действующих договоров аренды отражает договорную арендную плату, которую он будет генерировать в течение срока каждого договора аренды, и рыночную ставку аренды, которая будет вероятной впоследствии. В этом случае имущественное право на недвижимость, которая оценивается, является правом собственности арендодателя.

Условия финансирования

Цены сделки для разных объектов недвижимости могут различаться за счет того, что у них могут быть различные финансовые условия. Покупатель сопоставляемого объекта может принять действующий ипотечный кредитный договор по выгодной процентной ставке и уплатить цену выше рыночного уровня. Другие нерыночные финансовые схемы включают договор о продаже в рассрочку.

Условия продажи

Поправки на условия продажи обычно отражают мотивации покупателя и продавца. Во многих случаях условия продажи существенно влияют на цены сделки. Если в сделке выявлены нерыночные условия продажи, то она может рассматриваться как сопоставимая, но с оговоркой. Обстоятельства продажи должны быть тщательно изучены, прежде чем будет сделана поправка, при этом условия продажи необходимо адекватно раскрывать в оценке.

Расходы, сделанные сразу же после покупки

Осведомленный покупатель учитывает расходы, которые ему необходимо сделать сразу после покупки собственности, поскольку такие издержки влияют на цену, которую покупатель готов заплатить. Такие расходы могут включать затраты на снос или демонтаж здания, затраты на восстановительные работы и т.д.

Рыночные условия

Сопоставимые сделки, заключенные в рыночных условиях, которые отличались от тех, что соответствовали оцениваемому объекту на фактическую дату оценки, требуют внесения поправки на какие-либо различия, влияющие на стоимость. Поправка на рыночные условия делается, если с момента заключения сопоставимых сделок стоимость основных типов недвижимости существенно изменилась в результате инфляционных или дефляционных процессов. Изменение рыночных условий может также произойти в результате колебаний спроса и предложения.

Местоположение

Поправка на местоположение требуется, если характеристики местоположения оцениваемого и сопоставимых объектов различаются. Наличие значительных расхождений может исключить объект недвижимости из числа сопоставимых. Большинство сопоставимых объектов в одном районе имеют схожие характеристики местоположения, но колебания могут существовать в пределах района.

Местоположение объекта оценки анализируется относительно местоположения других объектов.

Чтобы оценить рыночные предпочтения одного местоположения относительно других местоположений необходимо проанализировать продажи или предложения физически сходных объектов в разных местах.

Физические характеристики

Если физические характеристики оцениваемого и сопоставимого объектов различаются по многим параметрам, то каждое различие требует поправки. Физические различия включают размер здания, качество строительства, архитектурный стиль, строительные материалы, возраст и состояние здания, функциональную полезность, размер земельного участка, привлекательность, благоустройства и удобства. Экологическое состояние участка может быть принято во внимание.

Экономические характеристики

Экономические характеристики включают все атрибуты объекта, которые влияют на его доход. Данный элемент сравнения относят к доходным объектам. Характеристики, влияющие на доход, включают эксплуатационные расходы, качество административного

управления, состав арендаторов, арендные скидки, условия договора аренды, варианты продления аренды, срок окончания договора аренды.

Вид использования (зонирование)

Следует учитывать любые различия в текущем использовании, или наиболее эффективном использовании оцениваемого и потенциально сопоставимого объектов.

Компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости

Компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости, включают движимое имущество или другие компоненты, которые не являются частью недвижимости, но включаются в цену продажи сопоставимого объекта или в имущественное право оцениваемого объекта. Такие компоненты необходимо анализировать отдельно от недвижимости

Идентификация и определение поправок

Для идентификации и определения поправок можно использовать различные методы анализа.

На выбор методов анализа в рамках сравнительного подхода в значительной степени влияет количество и качество исходной информации, используемой для расчета стоимости.

В целом различают две большие группы методов анализа в рамках сравнительного подхода:

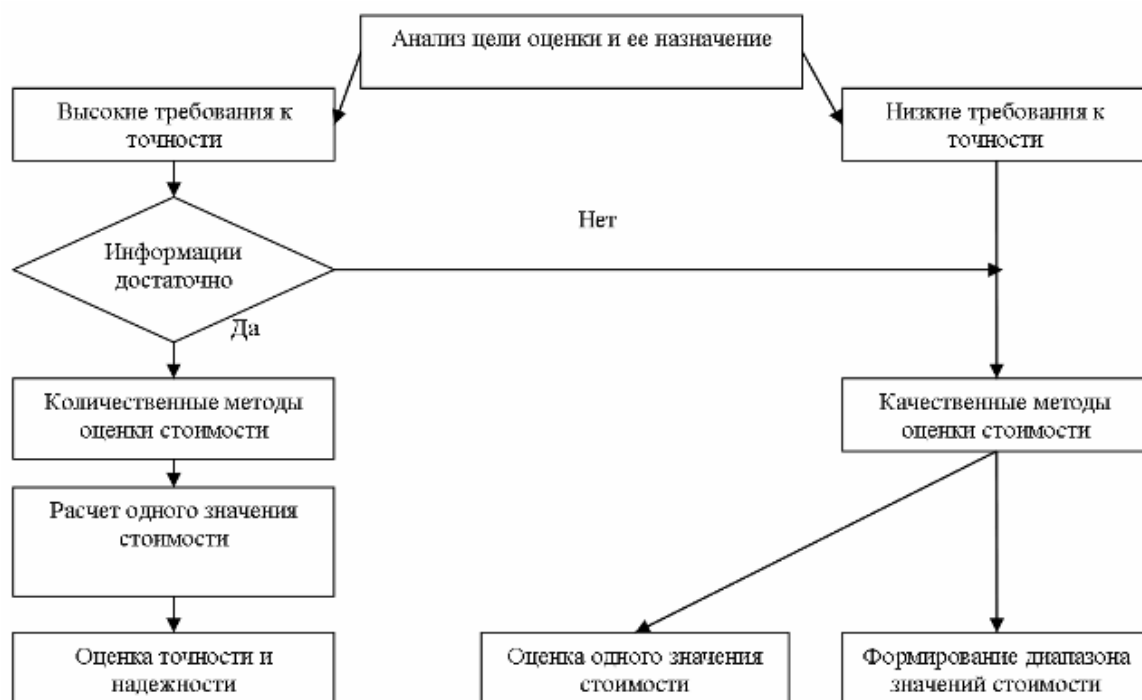
- Качественные методы анализа;
- Количественные методы анализа.

Выбор той или иной группы методов зависит от цели оценки, а также от количества и качества исходной информации, привлекаемой для оценки рыночной стоимости.

Основное отличие количественных методов от качественных заключается в использовании формализованных математических процедур и методов.

Качественные методы предполагают использование логического анализа чаще всего на интуитивном уровне.

Алгоритм выбора метода реализации сравнительного подхода и формирования конечного результата можно представить в виде блок-схемы:



В представленной блок-схеме важным является понятие «требования к точности оценки». Термин «высокие требования к точности оценки» означает, что помимо точечного значения необходимо указание на доверительный интервал, в котором находится найденное значение стоимости, и на ошибку такой оценки. Термин «низкие требования к точности» даже при необходимости выведения точечного значения не требует количественных оценок точности.

Важным, в данной блок-схеме, также выступает этап анализа достаточности информации. Он, по сути, предопределяет возможность использования количественных или качественных методов оценки стоимости. Наиболее чувствительны к количеству информации количественные методы. Существует достаточно жесткое правило соотношения количества ценообразующих факторов и количество объектов-аналогов. Не вдаваясь в подробности можно сказать, что количество аналогов должно быть не меньше количества ценообразующих факторов, по которым необходимо выполнить корректировки на различие с объектом оценки.

Если количество аналогов больше или равно количеству ценообразующих факторов, то для анализа используются методы первой группы:

- анализ пар данных (продажи и перепродажи одинаковых или одних и тех же объектов);
- анализ групп данных;
- статистический анализ (двумерный статистический анализ и метод множественной регрессии и корреляции);
- графический анализ;
- анализ чувствительности;
- анализ тенденций;
- анализ затрат;
- анализ вторичных данных;
- метод прямого сравнения;
- метод капитализации арендных различий.

Если количество аналогов меньше количества ценообразующих факторов, то для оценки используются методы второй группы:

- метод построения квалиметрической модели;
- относительный сравнительный анализ;
- метод интервью;
- метод экспертных оценок (ранговый анализ).

Количественные методы анализа

Количественные методы анализа предусматривают использование математических расчетов, чтобы определить элементы сравнения, требующие внесения поправок.

Анализ пар данных представляет собой метод математической дедукции и позволяет определить различие между сопоставимым объектом, не имеющим различающегося элемента, и объектом у которого имеется отличие от оцениваемого объекта. Если рассматриваются несколько элементов сравнения, то возможно изучение дополнительных пар данных для выделения различающихся элементов.

Анализ групп данных предусматривает группирование данных по независимым переменным и расчет эквивалентных типичных показателей стоимости. Эти группы анализируют попарно, чтобы определить зависимый переменный показатель.

Анализ чувствительности – это метод, применяемый для определения влияния отдельных переменных на стоимость. Анализ пар данных и групп данных представляют собой варианты анализа чувствительности.

Статистические методы анализа включают математическую дедукцию, корреляционный и регрессионный анализы. Линейная и множественная регрессия могут служить эффективным инструментом анализа для определения рыночных ситуаций, если сформирована соответствующая база банных. Эффективность регрессионного анализа ограничена числом элементов или факторов, влияющих на цену. Чем больше факторов отражает сделка, тем более крупной должна быть база данных, чтобы идентифицировать взаимосвязи.

Графический анализ является вариантом статистического анализа, позволяющего оценщику сделать вывод посредством визуальной интерпретации данных графического изображения и применения статистических методов подбора кривых. Простое графическое изображения сгруппированных данных может проиллюстрировать то, как рынок реагирует на колебания элементов сравнения.

Анализ трендов применяют, когда имеются крупные массивы рыночных данных. Он особенно полезен, когда имеется ограниченный хорошо сопоставимый объем данных о продажах и крупная база данных по объектам с менее схожими характеристиками. Различные элементы, влияющие на цену продажи, проверяют, чтобы определить их рыночную чувствительность.

В **анализе затрат** в качестве основы для внесения поправок используются такие показатели расходов, как остаточная стоимость здания, затраты для ремонта и т.п.

Анализ вторичных данных состоит в определении поправок, которые используют данные, не имеющие прямого отношения к оцениваемому или сравниваемым объектам. Вторичные данные характеризуют общий рынок недвижимости. Как правило, их собирают посредством исследовательской фирмы или государственной организации.

Прямые сравнения могут производиться между сопоставимыми объектами, которые схожи по всем характеристикам кроме одной, например, жилой дом с гаражом, который не отвечает рыночным стандартам, или промышленный объект на участке с избыточной площадью.

Капитализация арендных различий может использоваться для получения поправки, когда арендные убытки, понесенные сопоставимым объектом, отражают конкретный недостаток у сопоставимого объекта.

Качественные методы анализа

Качественные методы анализа применяют, поскольку они отражают несовершенный характер рынков недвижимости.

Метод построения квалитметрической модели заключается в определении интегрального коэффициента качества оцениваемого объекта и объектов-аналогов. Соотнесение выявленных цен аналогов с конкретными показателями их качества позволяет определить стоимость оцениваемого объекта.

Относительный сравнительный анализ заключается в выявлении взаимосвязей, выявленных на основе рыночных данных без использования расчетов. В основе метода лежит анализ сопоставимых продаж с целью сравнения характеристик сопоставимых объектов с оцениваемыми объектом собственности. В отличие от количественного анализа поправки в методе относительного сравнительного анализа не выражаются в денежном виде или в процентных значениях.

Анализ ранжирования данных представляет собой вариант относительного сравнительного анализа. В анализе ранжирования данных сопоставимые продажи ранжируют в возрастающем или убывающем порядке. Затем, анализируется каждая сделка, чтобы определить относительную позицию оцениваемого объекта в массиве данных.

Личные интервью могут выявить мнение осведомленных участников оцениваемого объекта недвижимости. Такую информацию следует рассматривать как вторичные данные.

В настоящее время в связи с развитием конкурентного рынка недвижимости все более применимым становится метод статистического анализа, относящийся к группе методов количественного анализа. При наличии достаточного объема достоверной рыночной информации по сделкам или предложениям аналогичных объектов недвижимости данный метод позволяет получить очень качественный и достоверный результат стоимости, объективно отображающий всю сложившуюся ситуацию на рассматриваемом сегменте рынка. Также из группы методов количественного анализа широкое применение имеет метод парных продаж. Данный метод используется при ограниченном количестве аналогов.

Из группы методов качественного анализа наиболее применимым является метод построения квалиметрической модели, в котором комбинируются объективные характеристики объекта и экспертные оценки. Данный метод используется в случае затруднительного подбора объектов-аналогов, необходимых для реализации указанных ранее методов.

Типы поправок

Поправки, полученные с помощью количественных методов, можно применять в отношении сопоставимых объектов как процентные значения или денежные суммы. Поправки можно применять разными способами в зависимости от того, как взаимосвязь объектов воспринимается рынком.

Оценщик использует расчеты, чтобы определить поправки, однако математические расчеты не должны превалировать над суждениями оценщика. Оценка включает творческий аспект принятия решения на основе интерпретирования количественных данных.

Последовательность применения поправок

Корректировка цен аналогов по элементам сравнения выполняется в два этапа. На первом этапе выполняется корректировка цен аналогов по первым пяти элементам сравнения – первой группе элементов сравнения. Эти корректировки делаются последовательно по формуле:

$$Ц_i^{кор} = Ц_i * (1 + a_1 * \Delta x_1) * (1 + a_2 * \Delta x_2) * \dots * (1 + a_r * \Delta x_r)$$

На втором этапе выполняются корректировки по второй группе – остальным элементам сравнения. Они выполняются на независимой основе, то есть сначала рассчитывается корректировка по каждому элементу сравнения, а итоговое значение корректировки определяется путем алгебраического суммирования корректировок, полученных по каждому элементу сравнения.

В целом, последовательность корректировок можно представить следующим образом:

$$Ц_i^{кор} = Ц_i * (1 + a_1 * \Delta x_1) * (1 + a_2 * \Delta x_2) * \dots * (1 + a_r * \Delta x_r) * (1 + a_{r+1} * \Delta x_{r+1} + \dots + a_k * \Delta x_k)$$

где $Ц_i$ – цена i-го аналога до корректировки;

$Ц_i^{кор}$ – цена i-го аналога после выполнения всех корректировок;

a_1, \dots, a_k - корректирующие коэффициенты;

Δx_j - разность значений j-го ценообразующего фактора объекта оценки и объекта-аналога.

Цена i-го аналога после выполнения всех корректировок представляет собой показатель стоимости объекта оценки, полученный на основе информации о цене этого аналога.

Ниже представлено табличное выражение последовательности корректировок цены аналога.

Таблица 20. Последовательность корректировок цены аналога

№ п/п	Элемент сравнения	Корректировка цены
	Цена продажи аналога	C_a
Первая группа элементов сравнения		
1	Корректировка на переданные имущественные права	$a_1 \Delta x_1$
	Скорректированная цена	$C_{a1} = C_a * (1 + a_1 \Delta x_1)$
2	Корректировка на условия финансирования	$A_2 \Delta x_2$
	Скорректированная цена	$C_{a2} = C_{a1} * (1 + a_2 \Delta x_2)$
3	Корректировка на условия продажи	$A_3 \Delta x_3$
	Скорректированная цена	$C_{a3} = C_{a2} * (1 + a_3 \Delta x_3)$
4	Корректировка на расходы после покупки	$A_4 \Delta x_4$
	Скорректированная цена	$C_{a4} = C_{a3} * (1 + a_4 \Delta x_4)$
5	Корректировка на рыночные условия	$A_5 \Delta x_5$
	Скорректированная цена	$C_{a5} = C_{a4} * (1 + a_5 \Delta x_5)$
Вторая группа элементов сравнения		
6	Местоположение	$A_6 \Delta x_6$
7	Физические характеристики	$A_7 \Delta x_7$
8	Экономические характеристики	$A_8 \Delta x_8$
9	Вид использования	$A_9 \Delta x_9$
10	Компоненты, не входящие в состав недвижимости	$A_{10} \Delta x_{10}$
	Итого корректировка по элементам 6-10	$\sum_{j=6}^{10} a_j \Delta x_j$
	Показатель стоимости объекта оценки на основе корректировки цены объекта-аналога	$V_o = C_a^{кор} = C_{a5} * \left(1 + \sum_{j=6}^{10} a_j \Delta x_j \right)$

Корректировки на переданные имущественные права, условия финансирования, условия продажи и рыночные условия часто выражаются в процентном значении. Однако, после того, как процентное значение получено на основе рыночных данных, рассчитывают денежный показатель для каждого элемента сравнения.

После внесения корректировок по первой группе элементов сравнения скорректированная цена продажи обычно преобразуется в соответствующую удельную цену для проведения дальнейших корректировок на местоположение, физические характеристики, экономические характеристики и компоненты, не входящие в состав недвижимости.

Согласование (обобщение) показателей стоимости является последним и достаточно важным этапом метода сравнительного анализа. В процессе этого этапа оценщик анализирует полученные показатели стоимостей объекта оценки и сводит их к диапазону значений или к единой величине. На этом этапе рассматриваются и тщательно взвешиваются достоинства и недостатки каждого показателя стоимости, надежности рыночных данных, а также используемых методов анализа.

Совместное использование методов количественного и качественного анализа

В практике оценочной деятельности доступная информация может позволить оценщику сделать количественные поправки для ряда элементов сравнения и выполнить качественный анализ факторов, которые не поддаются количественному определению. Качественные различия можно анализировать посредством ранжирования сопоставимых объектов в соответствии со степенью их сходства с объектом оценки. Значения различий могут служить основой при принятии решения о том, какие сопоставимые объекты являются наиболее надежными показателями стоимости объекта оценки. Качественный анализ признает недостатки рынков недвижимости и трудность точного определения различий между оцениваемым и проданными объектами.

В целом процедура совместного использования методов расчета корректировок включает пять основных этапов:

1. выявление элементов сравнения, влияющих на стоимость оцениваемого типа собственности;
2. сравнение оцениваемого и сопоставляемых объектов по каждому элементу сравнения и расчет корректировок по элементам сравнения;
3. расчет количественных корректировок по первой группе элементов сравнения;
4. проведение качественного сравнительного анализа путем сравнения объекта оценки с сопоставимыми объектами после корректировки их цен по первой группе элементов сравнения и определение места оцениваемого объекта в вариационном ряду аналогов;
5. расчет итогового значения стоимости объекта оценки или диапазона стоимостей, в которых может находиться наиболее вероятное значение итоговой стоимости.

11.3.1 Обоснование выбора метода определения рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода

В процессе анализа рынка коммерческой недвижимости г. Москвы было выявлено достаточное количество предложений продажи сопоставимых с оцениваемыми объектов недвижимости.

Оценщик принимает к дальнейшему использованию метод сравнения продаж в рамках релевантных полученным рыночным данным методов количественного и качественного анализа, как наиболее корректный текущему состоянию рынка в месте оценки.

11.3.2 Применение метода сравнения продаж в рамках сравнительного подхода

11.3.2.1 Определение рыночной стоимости нежилого здания с кадастровым номером 77:08:0005009:1000 (г. Москва, Волоколамское ш., д. 116, строение 5)

В результате мониторинга рынка производственно-складской недвижимости г. Москвы (анализ проводился на основе данных интернет-ресурсов: «Циан», <https://www.cian.ru/>, «Авито», <https://www.avito.ru/moskva>, сайта агентства недвижимости «PENNY LANE REALTY», <http://www.realtor.ru/>) были подобраны объекты производственно-складского назначения.

Сведения о подобранных объектах-аналогах представлены в таблице ниже.

Сравнение аналогов с объектом оценки осуществлялось по ценообразующим факторам, представленным в разделе «Сравнительный подход (элементы сравнения)».

Единица сравнения – руб./кв. м.

Таблица 21. Сведения об объектах-аналогах

№	Объект	Местоположение	Зона расположения в рамках города	Цена предложения, руб.	Площадь, кв. м	Удельная цена предложения, руб./кв. м	Состав имущественных прав на здание	Состав имущественных прав на земельный участок	Физическое состояние здания	Наличие инженерных коммуникаций	Материал стен	Дата публикации оферты	Источник информации
1	Нежилое здание производственно-складского назначения	г. Москва, ул. Генерала Дорохова, д. 2, строен. 3	ЗАО: ТТК-МКАД	83 000 020	1 386,0	59 885	Собственность	Аренда	Удовлетворительное состояние	Все инженерные коммуникации	Здание капитальное. Стены: ж/б панели	Май 2018 г.	Тел.: 8-926-898-86-82 https://www.cian.ru/sale/commercial/165804822/
2	Нежилое помещение производственно-складского назначения	г. Москва, ул. Енисейская, д. 7, строен. 6	СВАО: ТТК-МКАД	19 254 600	342,0	56 300	Собственность	Аренда ³⁰	Удовлетворительное состояние	Все инженерные коммуникации	Здание капитальное. Стены: ж/б панели/кирпич	Май 2018 г.	Тел.: 8-905-553-94-32 https://www.cian.ru/sale/commercial/162363487/
3	Нежилое помещение производственно-складского назначения	г. Москва, ул. 2-я Энтузиастов, д. 5, корп. 1	ВАО: ТТК-МКАД	36 750 000	1 050,0	35 000	Собственность	Аренда	Удовлетворительное состояние	Все инженерные коммуникации	Здание капитальное. Стены: кирпич	Май 2018 г.	Тел.: 8 (495) 104-94-35 https://www.cian.ru/sale/commercial/153447257/

³⁰ В ходе опроса представителя собственника выставленного на продажу объекта недвижимости оценщик выяснил, что на земельный участок под зданием права не оформлены. В дальнейшем при расчете оценщик исходит из того, что собственник здания имеет преимущественное право на заключение договора аренды данного земельного участка (в соответствии со статьей 35 Земельного Кодекса РФ).

Обоснование корректировок

Корректировка на уторговывание

Для расчета предполагаемой цены продажи требуется введение корректировки на торг.

Величина скидки на торг принята по Справочнику расчетных корректировок (СРК-2018)/Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, характерная для сегмента производственно-складской недвижимости г. Москвы.³¹

Таблица 63. Значения корректировок на уторговывание для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2018 г., %

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

К ценам предложений всех объектов-аналогов применялась скидка на уторговывание в размере среднего значения – 12%.

Корректировка по фактору «Передаваемые имущественные права»

У объектов – аналогов, как и у объекта оценки, в результате сделки передаваемым имущественным правом является право собственности, при этом земельные участки передаются на праве долгосрочной аренды – корректировка на передаваемые имущественные права не вводится.

Справочно: в ходе опроса представителя собственника выставленного на продажу объекта-аналога № 2 оценщик выяснил, что на земельный участок под зданием права не оформлены. Здание в собственности правообладателя. В дальнейшем при расчете оценщик исходит из того, что собственник здания имеет преимущественное право на заключение договора аренды данного земельного участка (в соответствии со статьей 35 Земельного Кодекса РФ).

Корректировка по фактору «Условия финансирования»

Анализ предложений по продаже объектов-аналогов показал, что у всех объектов-аналогов предусматриваются рыночные условия финансирования. В связи с этим корректировка на условия финансирования не применяется.

Корректировка по фактору «Условия продажи»

Анализ предложений по продаже объектов-аналогов показал, что данные условия являются рыночными. Продавцы не находятся под давлением и являются финансово устойчивыми. На основании этого корректировка на условия продажи не применяется.

Корректировка по фактору «Рыночные условия»

Данный элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости и, соответственно, уровень продаж. Составляющими фактора являются: инфляция или дефляция, изменения в законодательстве

³¹ Справочник расчетных корректировок (СРК-2018)/Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. – М.: ООО «Научно-Практический Центр Профессиональной Оценки», 2018. – с. 102

(прав собственности, налогообложения и т.п.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др.

Оферты с предложениями продажи объектов-аналогов опубликованы по состоянию на май 2018 г., что, в свою очередь, исключает необходимость введения корректировки по данному элементу сравнения.

Корректировка по фактору «Местоположение»

Согласно информации, представленной в разделе отчета об оценке «Анализ рынка производственно-складской недвижимости г. Москвы», оцениваемое здание и объекты-аналоги расположены в зоне «ТТК-МКАД» (на незначительном удалении от крупных транспортных магистралей города), однако, относятся к разным ценовым зонам. Требуется введение корректировки.

Величина корректировки по фактору «Местоположение» вводилась на основе данных об уровне ставок аренды для объектов производственно-складской недвижимости в оцениваемой зоне, а также ценовых кластерах объектов-аналогов.

Таблица 22 Корректировка по фактору «Местоположение»

Параметры	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Местоположение	г. Москва, Волоколамское ш., д. 116, строение 5	г. Москва, ул. Генерала Дорохова, д. 2, строен. 3	г. Москва, ул. Енисейская, д. 7, строен. 6	г. Москва, ул. 2-я Энтузиастов, д. 5, корп. 1
Ценовая зона	СЗАО: ТТК-МКАД	ЗАО: ТТК-МКАД	СВАО: ТТК-МКАД	ВАО: ТТК-МКАД
Ставка аренды, соответствующая ценовой зоне, руб./кв. м в год	6000	6500	6256	5600
Величина корректировки по фактору «Местоположение»		-7,7%	-4,1%	7,1%

Физические характеристики

Корректировка по фактору «Площадь объекта»

Корректировка на площадь объектов отражает тенденцию снижения удельной стоимости объекта недвижимости по мере увеличения его общей площади. Данная тенденция обуславливается тем, что с увеличением площади объектов имеет место экономический эффект снижения ликвидности, связанный с уменьшением объема потенциального спроса.

Масштабный эффект для производственно-складской недвижимости:³²

Площадь, кв. м	Цена							
	аналог							
	<100	100-300	300-600	600-1000	1000-1500	1500-2000	2000-3000	>3000
<100	1,00	1,08	1,18	1,26	1,32	1,37	1,43	1,46
100-300	0,93	1,00	1,09	1,17	1,23	1,27	1,32	1,35
300-600	0,85	0,91	1,00	1,07	1,12	1,16	1,21	1,23
600-1000	0,79	0,86	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,16
1000-1500	0,76	0,82	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08	1,10
1500-2000	0,73	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
2000-3000	0,70	0,76	0,83	0,88	0,93	0,96	1,00	1,02
>3000	0,68	0,74	0,81	0,86	0,91	0,94	0,98	1,00

Оцениваемое здание и объекты-аналоги относятся к различным группам в разрезе площади. Следовательно, требуется введение корректировки.

³² См. раздел отчета об оценке «Анализ рынка производственно-складской недвижимости г. Москвы»

Величина корректировки принята по Справочнику оценщика недвижимости-2017 в размере:

- 5% в сторону повышения для объектов-аналогов № 1, № 3;
- 6% в сторону понижения для объекта-аналога № 2.

Корректировка по фактору «Физическое состояние здания»

Физическое состояние оцениваемого здания характеризуется как удовлетворительное. Аналогичное физическое состояние характерно для всех объектов-аналогов. Следовательно, введение корректировки по данному элементу сравнения не требуется.

Корректировка по фактору «Состояние отделки помещений»

По данному элементу сравнения все объекты сопоставимы между собой: состояние отделки в рабочем состоянии. Введение соответствующей корректировки не требуется.

Корректировка по фактору «Наличие инженерных коммуникаций»

Как было указано ранее, наличие инженерных коммуникаций и (или) условий подключения к ним существенно повышают стоимость объекта недвижимости.

Согласно информации, представленной Заказчиком, оцениваемое здание имеет подключение к системе электроснабжения.

Объекты-аналоги представляют собой здания, обеспеченные системами электроснабжения, водоснабжения, водоотведения и теплоснабжения. Для нивелирования соответствующего различия требуется введение корректировки.

В соответствии с информацией, представленной в разделе отчета об оценке «Анализ рынка производственно-складской недвижимости г. Москвы», различие в ценах производственных объектов необеспеченных и обеспеченных инженерными коммуникациями составляет:

№	Инженерные коммуникации	Среднее значение
1	Неотапливаемые/отапливаемые здания	0,73
2	Водоснабжение и канализация зданий (отсутствие/наличие)	0,88
3	Электроснабжение зданий (отсутствие/наличие)	0,92

К ценам всех объектов-аналогов применялась понижающая корректировка по фактору «Наличие инженерных коммуникаций» в размере 39%.

Корректировка по фактору «Материал стен»

Оцениваемое здание и объекты-аналоги представляют собой объекты капитального строительства. Стены выполнены из кирпича, ж/б панелей. Введение соответствующей корректировки не требуется.

Корректировка по фактору «Вид использования»

По данному элементу сравнения все объекты сопоставимы между собой: относятся к сегменту производственно-складской недвижимости. Введение соответствующей корректировки не требуется.

Корректировка по фактору «Тип объекта»

Оцениваемый объект недвижимости представляет собой отдельно стоящее здание.

Аналог № 1 также является отдельно стоящим зданием, объекты-аналоги № 2, № 3 представляют собой встроенные помещения.

К ценам объектов-аналогов № 2, № 3 применялась повышающая корректировка, принятая по Справочнику оценщика недвижимости-2017 в размере 12,4% (1/0,89-1).

Корректировка по фактору «Компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости»

В процессе анализа публичных ofert, находящихся в открытом доступе, оценщик выяснил, что дополнительные компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости, отсутствуют. Следовательно, введение данной корректировки не требуется.

Коэффициент вариации. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений.

Все расчеты проводятся в российских рублях с учетом НДС. Итоговое значение рыночной стоимости определялось как среднее значение скорректированных стоимостей аналогов.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода приведен в таблице ниже.

Таблица 23 Определение рыночной стоимости нежилого здания площадью 603,7 кв. м с кадастровым номером 77:08:0005009:1000 (г. Москва, Волоколамское ш., д. 116, строение 5)

Параметры	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Источник информации	Заказчик	Тел.: 8-926-898-86-82 https://www.cian.ru/sale/commercial/165804822/	Тел.: 8-905-553-94-32 https://www.cian.ru/sale/commercial/162363487/	Тел.: 8 (495) 104-94-35 https://www.cian.ru/sale/commercial/153447257/
Объект	Нежилое здание	Нежилое здание производственно-складского назначения	Нежилое помещение производственно-складского назначения	Нежилое помещение производственно-складского назначения
Местоположение	г. Москва, Волоколамское ш., д. 116, строение 5	г. Москва, ул. Генерала Дорохова, д. 2, строен. 3	г. Москва, ул. Енисейская, д. 7, строен. 6	г. Москва, ул. 2-я Энтузиастов, д. 5, корп. 1
Зона расположения в пределах города	СЗАО (ТТК-МКАД)	ЗАО: ТТК-МКАД	СВАО: ТТК-МКАД	ВАО: ТТК-МКАД
Имущественные права на здание	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Имущественные права на земельный участок	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Площадь здания, кв. м	603,7	1 386,0	342,0	1 050,0
Физическое состояние здания	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние
Состояние отделки помещений	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние
Наличие инженерных коммуникаций	Система электроснабжения	Все инженерные коммуникации	Все инженерные коммуникации	Все инженерные коммуникации
Дата фиксации предложения		Май 2018 г.	Май 2018 г.	Май 2018 г.
Цена предложения, руб. с НДС		83 000 020	19 254 600	36 750 000
Удельная цена предложения, руб./кв.м с НДС		59 885	56 300	35 000
Параметры				
Скидка на торг, %		-12,0%	-12,0%	-12,0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м		52 698	49 544	30 800
Первая группа корректировок				
1. Передаваемые имущественные права здание/ земельный участок	Собственность/аренда	Собственность/аренда	Собственность/аренда	Собственность/аренда
Корректировка по фактору "Передаваемые имущественные права на здание/ земельный участок", %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена с НДС, руб./кв. м		52 698	49 544	30 800
2. Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные
2. Корректировка по фактору "Условия финансирования", %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена с НДС, руб./кв. м		52 698	49 544	30 800
3. Условия продажи		Без особенностей	Без особенностей	Без особенностей
3. Корректировка по фактору "Условия продажи", %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена с НДС, руб./кв. м		52 698	49 544	30 800

Параметры	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
4. Рыночные условия (дата фиксации публичной оферты)		Май 2018 г.	Май 2018 г.	Май 2018 г.
4. Корректировка по фактору "Рыночные условия", %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена с НДС, руб./кв. м		52 698	49 544	30 800
5. Расходы, сделанные сразу же после покупки		Не предусмотрены	Не предусмотрены	Не предусмотрены
5. Корректировка по фактору "Расходы, сделанные сразу же после покупки", %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена с НДС, руб./кв. м		52 698	49 544	30 800
Вторая группа корректировок				
6. Местоположение	г. Москва, Волоколамское ш., д. 116, строение 5 СЗАО (ТТК-МКАД)	г. Москва, ул. Генерала Дорохова, д. 2, строен. 3 ЗАО: ТТК-МКАД	г. Москва, ул. Енисейская, д. 7, строен. 6 СВАО: ТТК-МКАД	г. Москва, ул. 2-я Энтузиастов, д. 5, корп. 1 ВАО: ТТК-МКАД
	6000	6500	6256	5600
6.1. Корректировка по фактору "Местоположение/расположение относительно транспортных магистралей", %		-7,7%	-4,1%	7,1%
6.1. Корректировка по фактору "Местоположение/расположение относительно транспортных магистралей", руб.		-4 053,7	-2 027,4	2 200,0
7. Физические характеристики				
7.1. Площадь объекта	603,7	1 386,0	342,0	1 050,0
7.1. Корректировка по фактору "Площадь", %		5,0%	-6,0%	5,0%
7.1. Корректировка по фактору "Площадь", руб.		2 634,9	-2 972,6	1 540,0
7.2. Физическое состояние здания	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние
7.2. Корректировка по фактору "Физическое состояние здания", %		0,0%	0,0%	0,0%
7.2. Корректировка по фактору "Физическое состояние здания", руб.		0,0	0,0	0,0
7.3 Состояние отделки помещений	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние
7.3 Корректировка по фактору "Состояние отделки помещений", %		0,0%	0,0%	0,0%
7.3 Корректировка по фактору "Состояние отделки помещений", руб.		0,0	0,0	0,0
8. Наличие инженерных коммуникаций	Система электроснабжения	Все инженерные коммуникации	Все инженерные коммуникации	Все инженерные коммуникации
8. Корректировка по фактору "Наличие инженерных коммуникаций", %		-39,0%	-39,0%	-39,0%
8. Корректировка по фактору "Наличие инженерных коммуникаций", руб.		-20 552,4	-19 322,2	-12 012,0
9. Материал стен	Здание капитальное. Стены:	Здание капитальное. Стены:	Здание капитальное. Стены:	Здание капитальное. Стены:

Параметры	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
	кирпич	ж/б панели	ж/б панели/ кирпич	кирпич
9. Корректировка по фактору "Материал стен", %		0,0%	0,0%	0,0%
9. Корректировка по фактору "Материал стен", руб.		0,0	0,0	0,0
10. Вид использования	Под производственно-складские цели	Под производственно-складские цели	Под производственно-складские цели	Под производственно-складские цели
10. Корректировка по фактору "Вид использования", %		0,0%	0,0%	0,0%
10. Корректировка по фактору "Вид использования", руб.		0,0	0,0	0,0
11. Тип объекта	Здание	Здание	Помещение	Помещение
11. Корректировка по фактору "Тип объекта", %		0,0%	12,4%	12,4%
11. Корректировка по фактору "Тип объекта", руб.		0,0	6123,4	3806,7
12. Компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости		-	-	-
12. Корректировка по фактору "Компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости", %		0,0%	0,0%	0,0%
12. Корректировка по фактору "Компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости", руб.		0,0	0,0	0,0
Итого по элементам 6 - 12		-21 971,2	-18 198,8	-4 465,3
Скорректированная цена с НДС, руб./кв. м		30 727	31 345	26 335
<i>Коэффициент вариации</i>			9,3%	
Среднее значение рыночной стоимости объекта оценки, руб./кв. м с НДС	29 469			
Рыночная стоимость объекта недвижимости, руб. с НДС	17 790 479			

11.3.2.2 Определение рыночной стоимости нежилого здания с кадастровым номером 77:08:0005009:2135 (г. Москва, Волоколамское ш., д. 116, строение 10)

В результате мониторинга рынка производственно-складской недвижимости г. Москвы (анализ проводился на основе данных интернет-ресурсов: «Циан», <https://www.cian.ru/>, «Авито», <https://www.avito.ru/moskva>, сайта агентства недвижимости «PENNY LANE REALTY», <http://www.realtor.ru/>) были подобраны объекты производственно-складского назначения.

Сведения о подобранных объектах-аналогах представлены в таблице ниже.

Сравнение аналогов с объектом оценки осуществлялось по ценообразующим факторам, представленным в разделе «Сравнительный подход (элементы сравнения)».

Единица сравнения – руб./кв. м.

Таблица 24. Сведения об объектах-аналогах

№	Объект	Местоположение	Зона расположения в рамках города	Цена предложения, руб.	Площадь, кв. м	Удельная цена предложения, руб./кв. м	Состав имущественных прав на здание	Состав имущественных прав на земельный участок	Физическое состояние здания	Наличие инженерных коммуникаций	Материал стен	Дата публикации oferty	Источник информации
1	Нежилое здание производственно-складского назначения	г. Москва, ул. Генерала Дорохова, д. 2, строен. 3	ЗАО: ТТК-МКАД	83 000 020	1 386,0	59 885	Собственность	Аренда	Удовлетворительное состояние	Все инженерные коммуникации	Здание капитальное. Стены: ж/б панели	Май 2018 г.	Тел.: 8-926-898-86-82 https://www.cian.ru/sale/commercial/165804822/
2	Нежилое помещение производственно-складского назначения	г. Москва, ул. Енисейская, д. 7, строен. 6	СВАО: ТТК-МКАД	19 254 600	342,0	56 300	Собственность	Аренда ³³	Удовлетворительное состояние	Все инженерные коммуникации	Здание капитальное. Стены: ж/б панели/кирпич	Май 2018 г.	Тел.: 8-905-553-94-32 https://www.cian.ru/sale/commercial/162363487/
3	Нежилое помещение производственно-складского назначения	г. Москва, ул. 2-я Энтузиастов, д. 5, корп. 1	ВАО: ТТК-МКАД	36 750 000	1 050,0	35 000	Собственность	Аренда	Удовлетворительное состояние	Все инженерные коммуникации	Здание капитальное. Стены: кирпич	Май 2018 г.	Тел.: 8 (495) 104-94-35 https://www.cian.ru/sale/commercial/153447257/
4	Нежилое здание производственно-складского назначения	г. Москва, ул. 2-я Энтузиастов, д. 5, строен. 8	ВАО: ТТК-МКАД	20 830 500	771,5	27 000	Собственность	Аренда ³⁴	Удовлетворительное состояние	Система электроснабжения	Здание не капитальное. Стены металлические	Система электрооборудования	Май 2018 г.

³³ В ходе опроса представителя собственника выставленного на продажу объекта недвижимости оценщик выяснил, что на земельный участок под зданием права не оформлены. В дальнейшем при расчете оценщик исходит из того, что собственник здания имеет преимущественное право на заключение договора аренды данного земельного участка (в соответствии со статьей 35 Земельного Кодекса РФ).

³⁴ В ходе опроса представителя собственника/ собственника выставленного на продажу объекта недвижимости оценщик выяснил, что на земельный участок под зданием права не оформлены. В дальнейшем при расчете оценщик исходит из того, что собственник здания имеет преимущественное право на заключение договора аренды данного земельного участка (в соответствии со статьей 35 Земельного Кодекса РФ).

Обоснование корректировок

Корректировка на уторговывание

Для расчета предполагаемой цены продажи требуется введение корректировки на торг.

Величина скидки на торг принята по Справочнику расчетных корректировок (СРК-2018)/Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, характерная для сегмента производственно-складской недвижимости г. Москвы:³⁵

Таблица 63. Значения корректировок на уторговывание для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2018 г., %

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

К ценам предложений всех объектов-аналогов применялась скидка на уторговывание в размере среднего значения – 12%.

Корректировка по фактору «Передаваемые имущественные права»

У объектов – аналогов, как и у объекта оценки, в результате сделки передаваемым имущественным правом является право собственности, при этом земельные участки передаются на праве долгосрочной аренды – корректировка на передаваемые имущественные права не вводится.

Справочно: в ходе опроса представителей собственников выставленных на продажу объектов-аналогов № 2, № 4 оценщик выяснил, что на земельные участки под зданиями права не оформлены. Здания в собственности правообладателей. В дальнейшем при расчете оценщик исходит из того, что собственники зданий имеют преимущественное право на заключение договора аренды данных земельных участков (в соответствии со статьей 35 Земельного Кодекса РФ).

Корректировка по фактору «Условия финансирования»

Анализ предложений по продаже объектов-аналогов показал, что у всех объектов-аналогов предусматриваются рыночные условия финансирования. В связи с этим корректировка на условия финансирования не применяется.

Корректировка по фактору «Условия продажи»

Анализ предложений по продаже объектов-аналогов показал, что данные условия являются рыночными. Продавцы не находятся под давлением и являются финансово устойчивыми. На основании этого корректировка на условия продажи не применяется.

Корректировка по фактору «Рыночные условия»

Данный элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости и, соответственно, уровень продаж. Составляющими фактора являются: инфляция или дефляция, изменения в законодательстве

³⁵ Справочник расчетных корректировок (СРК-2018)/Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. – М.: ООО «Научно-Практический Центр Профессиональной Оценки», 2018. – с. 102

(прав собственности, налогообложения и т.п.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др.

Оферты с предложениями продажи объектов-аналогов опубликованы по состоянию на май 2018 г., что, в свою очередь, исключает необходимость введения корректировки по данному элементу сравнения.

Корректировка по фактору «Местоположение»

Согласно информации, представленной в разделе отчета об оценке «Анализ рынка производственно-складской недвижимости г. Москвы», оцениваемое здание и объекты-аналоги расположены в зоне «ТТК-МКАД» (на незначительном удалении от крупных транспортных магистралей города), однако, относятся к разным ценовым зонам. Требуется введение корректировки.

Величина корректировки по фактору «Местоположение» вводилась на основе данных об уровне ставок аренды для объектов производственно-складской недвижимости в оцениваемой зоне, а также ценовых кластерах объектов-аналогов.

Таблица 25 Корректировка по фактору «Местоположение»

Параметры	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Местоположение	г. Москва, Волоколамское ш., д. 116, строение 5	г. Москва, ул. Генерала Дорохова, д. 2, строен. 3	г. Москва, ул. Енисейская, д. 7, строен. 6	г. Москва, ул. 2-я Энтузиастов, д. 5, корп. 1	г. Москва, ул. 2-я Энтузиастов, д. 5, строен. 8
Ценовая зона	СЗАО: ТТК-МКАД	ЗАО: ТТК-МКАД	СВАО: ТТК-МКАД	ВАО: ТТК-МКАД	ВАО: ТТК-МКАД
Ставка аренды, соответствующая ценовой зоне, руб./кв. м в год	6000	6500	6256	5600	5600
Величина корректировки по фактору «Местоположение»		-7,7%	-4,1%	7,1%	7,1%

Физические характеристики

Корректировка по фактору «Площадь объекта»

Корректировка на площадь объектов отражает тенденцию снижения удельной стоимости объекта недвижимости по мере увеличения его общей площади. Данная тенденция обуславливается тем, что с увеличением площади объектов имеет место экономический эффект снижения ликвидности, связанный с уменьшением объема потенциального спроса.

Масштабный эффект для производственно-складской недвижимости.³⁶

Площадь, кв. м		Цена							
		аналог							
		<100	100-300	300-600	600-1000	1000-1500	1500-2000	2000-3000	>3000
объект оценки	<100	1,00	1,08	1,18	1,26	1,32	1,37	1,43	1,46
	100-300	0,93	1,00	1,09	1,17	1,23	1,27	1,32	1,35
	300-600	0,85	0,91	1,00	1,07	1,12	1,16	1,21	1,23
	600-1000	0,79	0,86	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,16
	1000-1500	0,76	0,82	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08	1,10
	1500-2000	0,73	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	2000-3000	0,70	0,76	0,83	0,88	0,93	0,96	1,00	1,02
	>3000	0,68	0,74	0,81	0,86	0,91	0,94	0,98	1,00

³⁶ См. раздел отчета об оценке «Анализ рынка производственно-складской недвижимости г. Москвы»

Оцениваемое здание и аналог № 2 сопоставимы по данному критерию сравнения. Соответствующая корректировка к цене объекта-аналога № 2 не применяется.

Объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 3, № 4 относятся к различным группам в разрезе площади. Следовательно, требуется введение корректировки.

Величина корректировки принята по Справочнику оценщика недвижимости-2017 в размере:

- 12% в сторону повышения для объектов-аналогов № 1, № 3;
- 7% в сторону повышения для объекта-аналога № 4.

Корректировка по фактору «Физическое состояние здания»

Физическое состояние оцениваемого здания характеризуется как удовлетворительное. Аналогичное физическое состояние характерно для всех объектов-аналогов. Следовательно, введение корректировки по данному элементу сравнения не требуется.

Корректировка по фактору «Состояние отделки помещений»

По данному элементу сравнения все объекты сопоставимы между собой: состояние отделки в рабочем состоянии. Введение соответствующей корректировки не требуется.

Корректировка по фактору «Наличие инженерных коммуникаций»

Как было указано ранее, наличие инженерных коммуникаций и (или) условий подключения к ним существенно повышают стоимость объекта недвижимости.

Согласно информации, представленной Заказчиком, оцениваемое здание имеет подключение к системе электроснабжения.

Объект-аналог № 4 также представляет собой здание некапитального характера, обеспеченное системой электроснабжения, что исключает необходимость введения корректировки.

Объекты-аналоги № 1, № 2, № 3 представляют собой здания, обеспеченные системами электроснабжения, водоснабжения, водоотведения и теплоснабжения. Для нивелирования соответствующего различия требуется введение корректировки.

В соответствии с информацией, представленной в разделе отчета об оценке «Анализ рынка производственно-складской недвижимости г. Москвы», различие в ценах производственных объектов необеспеченных и обеспеченных инженерными коммуникациями составляет:

№	Инженерные коммуникации	Среднее значение
1	Неотапливаемые/отапливаемые здания	0,73
2	Водоснабжение и канализация зданий (отсутствие/наличие)	0,88
3	Электроснабжение зданий (отсутствие/наличие)	0,92

К ценам объектов-аналогов № 1, № 2, № 3 применялась понижающая корректировка по фактору «Наличие инженерных коммуникаций» в размере 39%.

Корректировка по фактору «Материал стен»

Стены оцениваемого объекта недвижимости выполнены из профлиста.

Объект-аналог № 4 также представляет собой здание некапитального характера (стены металлические), что исключает необходимость введения соответствующей корректировки.

Объекты-аналоги представляют собой объекты капитального строительства. Стены выполнены из кирпича, ж/б панелей. Требуется введение корректировки.

Величина понижающей корректировки по фактору «Материал стен» принята по Справочнику оценщика недвижимости-2017 в размере 19% (см. раздел отчета об оценке «Анализ рынка производственно-складской недвижимости г. Москвы»).

Корректировка по фактору «Вид использования»

По данному элементу сравнения все объекты сопоставимы между собой: относятся к сегменту производственно-складской недвижимости. Введение соответствующей корректировки не требуется.

Корректировка по фактору «Тип объекта»

Оцениваемый объект недвижимости представляет собой отдельно стоящее здание.

Аналоги № 1, № 4 также являются отдельно стоящими зданиями, объекты-аналоги № 2, № 3 представляют собой встроенные помещения.

К ценам объектов-аналогов № 2, № 3 применялась повышающая корректировка, принятая по Справочнику оценщика недвижимости-2017 в размере 12,4% (1/0,89-1).

Корректировка по фактору «Компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости»

В процессе анализа публичных оферт, находящихся в открытом доступе, оценщик выяснил, что дополнительные компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости, отсутствуют. Следовательно, введение данной корректировки не требуется.

Коэффициент вариации. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений.

Все расчеты проводятся в российских рублях с учетом НДС. Итоговое значение рыночной стоимости определялось как среднее значение скорректированных стоимостей аналогов.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода приведен в таблице ниже.

Таблица 26 Определение рыночной стоимости нежилого здания площадью 405,2 кв. м с кадастровым номером 77:08:0005009:2135 (г. Москва, Волоколамское ш., д. 116, строение 10)

Параметры	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Источник информации	Заказчик	Тел.: 8-926-898-86-82 https://www.cian.ru/sale/commercial/165804822/	Тел.: 8-905-553-94-32 https://www.cian.ru/sale/commercial/162363487/	Тел.: 8 (495) 104-94-35 https://www.cian.ru/sale/commercial/153447257/	Тел.: 8 (495) 104-27-30 https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-193205476
Объект	Нежилое здание	Нежилое здание производственно-складского назначения	Нежилое помещение производственно-складского назначения	Нежилое помещение производственно-складского назначения	Нежилое здание производственно-складского назначения
Местоположение	г. Москва, Волоколамское ш., д. 116, строение 10	г. Москва, ул. Генерала Дорохова, д. 2, строен. 3	г. Москва, ул. Енисейская, д. 7, строен. 6	г. Москва, ул. 2-я Энтузиастов, д. 5, корп. 1	г. Москва, ул. 2-я Энтузиастов, д. 5, строен. 8
Зона расположения в пределах города	СЗАО (ТТК-МКАД)	ЗАО: ТТК-МКАД	СВАО: ТТК-МКАД	ВАО: ТТК-МКАД	ВАО: ТТК-МКАД
Имущественные права на здание	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Имущественные права на земельный участок	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Площадь здания, кв. м	405,2	1 386,0	342,0	1 050,0	771,5
Физическое состояние здания	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние
Состояние отделки помещений	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние
Наличие инженерных коммуникаций	Система электроснабжения	Все инженерные коммуникации	Все инженерные коммуникации	Все инженерные коммуникации	Система электроснабжения
Дата фиксации предложения		Май 2018 г.	Май 2018 г.	Май 2018 г.	Май 2018 г.
Цена предложения, руб. с НДС		83 000 020	19 254 600	36 750 000	20 830 500
Удельная цена предложения, руб./кв.м с НДС		59 885	56 300	35 000	27 000
Параметры					
Скидка на торг, %		-12,0%	-12,0%	-12,0%	-12,0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м		52 698	49 544	30 800	23 760
Первая группа корректировок					
1. Передаваемые имущественные права здание/ земельный участок	Собственность/аренда	Собственность/аренда	Собственность/аренда	Собственность/аренда	Собственность/аренда
Корректировка по фактору "Передаваемые имущественные права на здание/ земельный участок", %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена с НДС, руб./кв. м		52 698	49 544	30 800	23 760
2. Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
2. Корректировка по фактору "Условия финансирования", %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Параметры	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Скорректированная цена с НДС, руб./кв. м		52 698	49 544	30 800	23 760
3. Условия продажи		Без особенностей	Без особенностей	Без особенностей	Без особенностей
3. Корректировка по фактору "Условия продажи", %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена с НДС, руб./кв. м		52 698	49 544	30 800	23 760
4. Рыночные условия (дата фиксации публичной оферты)		Май 2018 г.	Май 2018 г.	Май 2018 г.	Май 2018 г.
4. Корректировка по фактору "Рыночные условия", %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена с НДС, руб./кв. м		52 698	49 544	30 800	23 760
5. Расходы, сделанные сразу же после покупки		Не предусмотрены	Не предусмотрены	Не предусмотрены	Не предусмотрены
5. Корректировка по фактору "Расходы, сделанные сразу же после покупки", %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена с НДС, руб./кв. м		52 698	49 544	30 800	23 760
Вторая группа корректировок					
6. Местоположение	г. Москва, Волоколамское ш., д. 116, строение 10	г. Москва, ул. Генерала Дорохова, д. 2, строен. 3	г. Москва, ул. Енисейская, д. 7, строен. 6	г. Москва, ул. 2-я Энтузиастов, д. 5, корп. 1	г. Москва, ул. 2-я Энтузиастов, д. 5, строен. 8
	СЗАО (ТТК-МКАД)	ЗАО: ТТК-МКАД	СВАО: ТТК-МКАД	ВАО: ТТК-МКАД	ВАО: ТТК-МКАД
	6000	6500	6256	5600	5600
6.1. Корректировка по фактору "Местоположение/ расположение относительно транспортных магистралей", %		-7,7%	-4,1%	7,1%	7,1%
6.1. Корректировка по фактору "Местоположение/ расположение относительно транспортных магистралей", руб.		-4 053,7	-2 027,4	2 200,0	1 697,1
7. Физические характеристики					
7.1. Площадь объекта	405,2	1 386,0	342,0	1 050,0	771,5
7.1. Корректировка по фактору "Площадь", %		12,0%	0,0%	12,0%	7,0%
7.1. Корректировка по фактору "Площадь", руб.		6 323,8	0,0	3 696,0	1 663,2
7.2. Физическое состояние здания	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние
7.2. Корректировка по фактору "Физическое состояние здания", %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
7.2. Корректировка по фактору "Физическое состояние здания", руб.		0,0	0,0	0,0	0,0
7.3 Состояние отделки помещений	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние

Параметры	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
7.3 Корректировка по фактору "Состояние отделки помещений", %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
7.3 Корректировка по фактору "Состояние отделки помещений", руб.		0,0	0,0	0,0	0,0
8. Наличие инженерных коммуникаций	Система электроснабжения	Все инженерные коммуникации	Все инженерные коммуникации	Все инженерные коммуникации	Система электроснабжения
8. Корректировка по фактору "Наличие инженерных коммуникаций", %		-39,0%	-39,0%	-39,0%	0,0%
8. Корректировка по фактору "Наличие инженерных коммуникаций", руб.		-20 552,4	-19 322,2	-12 012,0	0,0
9. Материал стен	Металлические	Здание капитальное. Стены: ж/б панели	Здание капитальное. Стены: ж/б панели/кирпич	Здание капитальное. Стены: кирпич	Металлические
9. Корректировка по фактору "Материал стен", %		-19,0%	-19,0%	-19,0%	0,0%
9. Корректировка по фактору "Материал стен", руб.		-10 012,7	-9 413,4	-5 852,0	0,0
10. Вид использования	Под производственно-складские цели	Под производственно-складские цели	Под производственно-складские цели	Под производственно-складские цели	Под производственно-складские цели
10. Корректировка по фактору "Вид использования", %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
10. Корректировка по фактору "Вид использования", руб.		0,0	0,0	0,0	0,0
11. Тип объекта	Здание	Здание	Помещение	Помещение	Здание
11. Корректировка по фактору "Тип объекта", %		0,0%	12,4%	12,4%	0,0%
11. Корректировка по фактору "Тип объекта", руб.		0,0	6123,4	3806,7	0,0
12. Компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости		-	-	-	-
12. Корректировка по фактору "Компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости", %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
12. Корректировка по фактору "Компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости", руб.		0,0	0,0	0,0	0,0
Итого по элементам 6 - 12		-28 295,0	-24 639,5	-8 161,3	3 360,3
Скорректированная цена с НДС, руб./кв. м		24 403	24 905	22 639	27 120
<i>Коэффициент вариации</i>				7,5%	
Среднее значение рыночной стоимости объекта оценки, руб./кв. м с НДС	24 767				
Рыночная стоимость объекта недвижимости, руб. с НДС	10 035 490				

11.3.2.3 Определение рыночной стоимости нежилого здания с кадастровым номером 77:08:0005009:1004 (г. Москва, Волоколамское ш., д. 116)

В результате мониторинга рынка административно-офисной недвижимости г. Москвы (анализ проводился на основе данных интернет-ресурсов: «Циан», <https://www.cian.ru/>, «Авито», <https://www.avito.ru/moskva>, сайтов агентств недвижимости «PENNY LANE REALTY», <http://www.realtor.ru/>, «Praedium», <https://www.praedium.ru/>, «Layton», <https://www.layton.ru/>) были подобраны объекты административно-офисного назначения.

Сведения о подобранных объектах-аналогах представлены в таблице ниже.

Сравнение аналогов с объектом оценки осуществлялось по ценообразующим факторам, представленным в разделе «Сравнительный подход (элементы сравнения)».

Единица сравнения – руб./кв. м.

Таблица 27. Сведения об объектах-аналогах

№	Объект	Местоположение	Удаленность от станции метро	Расположение относительно транспортных магистралей/ Зона расположения	Цена предложения, руб.	Площадь, кв. м	Удельная цена предложения, руб./кв. м	Состав имущественных прав на здание	Состав имущественных прав на земельный участок	Физическое состояние здания	Состояние отделки	Состав помещений	Дата публикации оферты	Источник информации
1	Нежилое здание	г. Москва, ул. Свободы, д. 35	м. Сходненская/ около 19 минут пешей доступности	Внутриквартально (СЗАО: ТТК-МКАД)	172 900 000	2 470,0	70 000	Собственность	Аренда	Удовлетворительное	Требуется ремонт	1 -3 этажи	Апрель 2018 г.	Тел.: 8-916-150-11-12 https://www.cian.ru/sale/commercial/184739681/
2	Нежилое здание	г. Москва, ул. Лодочная, д. 43, корп. 1	м. Сходненская/ около 22 минут пешей доступности	Внутриквартально (СЗАО: ТТК-МКАД)	110 000 000	2 084,0	52 783	Собственность	Аренда	Удовлетворительное состояние	Стандартный офисный ремонт	Подвал - 658,0 кв. м, 1 этаж - 703,0 кв. м, 2 этаж - 664,0 кв. м, неэксплуатируемый чердак - 58,5 кв. м	Апрель 2018 г.	Тел.: 8-910-403-54-24 https://www.cian.ru/sale/commercial/178874996/
3	Нежилое здание	г. Москва, ул. Фестивальная, д. 39а (с. 1, с.2)	м. Речной вокзал/ около 10 минут пешей доступности	Внутриквартально (САО: ТТК-МКАД)	170 000 000	2 898,0	58 661	Собственность	Аренда	Удовлетворительное состояние	Требуется ремонт	Цоколь, 1 этаж, 2-3 этажи	Март 2018 г.	Тел.: 8-910-083-51-41 https://www.cian.ru/sale/commercial/174988669/
4	Нежилое здание	г. Москва, Береговой пр-д, д. 4/6, строен. 2	м. Фили/ более 20 минут пешей доступности/около 14 минут транспортной доступности	Внутриквартально (ЗАО: ТТК-МКАД)	240 000 000	3 542,7	67 745	Собственность	Аренда	Удовлетворительное состояние	Стандартный офисный ремонт	Подвал - 173,2 кв. м, 1 этаж - 1344,5 кв. м, 2 этаж - 1284,8 кв. м, 3 этаж - 335,9 кв. м, технический этаж - 404,3 кв. м	Май 2018 г.	Тел.: 8 (499) 340-83-71 https://www.cian.ru/sale/commercial/169816738/
5	Нежилое здание	г. Москва, ул. Генерала Дорохова, д. 2	м. Кунцевская/ около 43 минут пешей доступности/ около 27 минут общественным транспортом	Внутриквартально (ЗАО: ТТК-МКАД)	185 000 000	2 468,7	74 938	Собственность	Аренда	Удовлетворительное состояние	Стандартный офисный ремонт	1 этаж, 2 - 4 этажи	Май 2018 г.	Тел.: 8 (495) 785-81-15, Тамара: 8-916-576-25-65 http://www.akrus.ru/prodazha/office/pomescheniya-svobodnogo-naznacheniya/29743.html , https://www.cian.ru/sale/commercial/189246887/

Обоснование корректировок

Корректировка на уторговывание

Для расчета предполагаемой цены продажи требуется введение корректировки на торг.

Величина скидки на торг принята по Справочнику расчетных корректировок (СРК-2018)/Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, характерная для сегмента административно-офисной недвижимости г. Москвы.³⁷

Таблица 63. Значения корректировок на уторговывание для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2018 г., %

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

К ценам предложений всех объектов-аналогов применялась скидка на уторговывание в размере среднего значения – 11,5%.

Корректировка по фактору «Передаваемые имущественные права»

У объектов-аналогов, как и у объекта оценки, в результате сделки передаваемым имущественным правом является право собственности, при этом земельные участки передаются на праве долгосрочной аренды – корректировка на передаваемые имущественные права не вводится.

Корректировка по фактору «Условия финансирования»

Анализ предложений по продаже объектов-аналогов показал, что у всех объектов-аналогов предусматриваются рыночные условия финансирования. В связи с этим корректировка на условия финансирования не применяется.

Корректировка по фактору «Условия продажи»

Анализ предложений по продаже объектов-аналогов показал, что данные условия являются рыночными. Продавцы не находятся под давлением и являются финансово устойчивыми. На основании этого корректировка на условия продажи не применяется.

Корректировка по фактору «Рыночные условия»

Данный элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости и, соответственно, уровень продаж. Составляющими фактора являются: инфляция или дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т.п.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др.

Оферты с предложениями продажи объектов-аналогов опубликованы по состоянию на март - май 2018 г., что, в свою очередь, исключает необходимость введения корректировки по данному элементу сравнения.

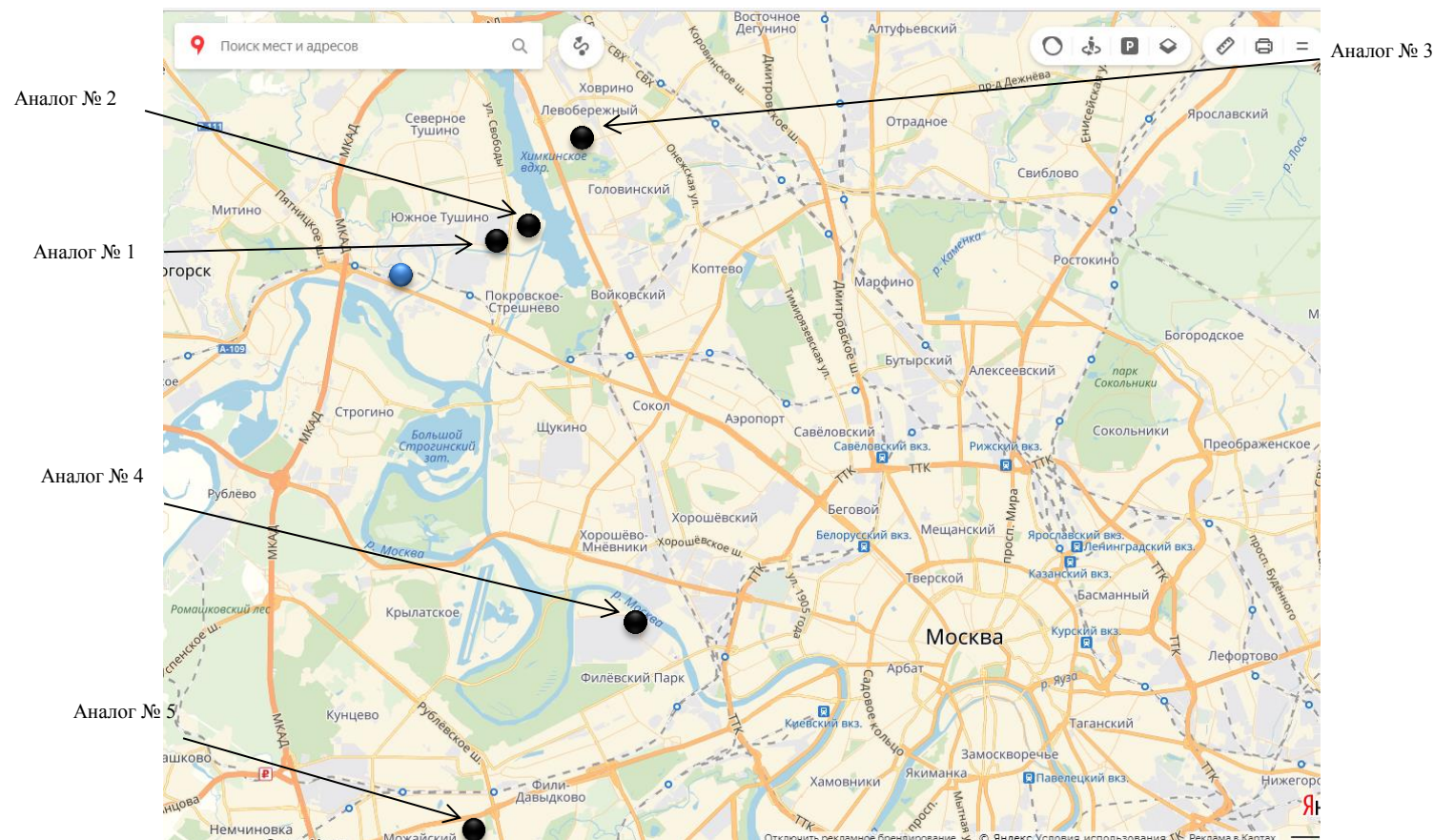
³⁷ Справочник расчетных корректировок (СРК-2018)/Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. – М.: ООО «Научно-Практический Центр Профессиональной Оценки», 2018. – с. 102

Корректировка по фактору «Класс объекта»

Оцениваемое здание относится к сегменту низкокласной офисной недвижимости.

Все объекты-аналоги также представляют собой объекты административно-офисной недвижимости класса «С». Введение корректировки по данному элементу сравнения не требуется.

Корректировка по фактору «Местоположение»

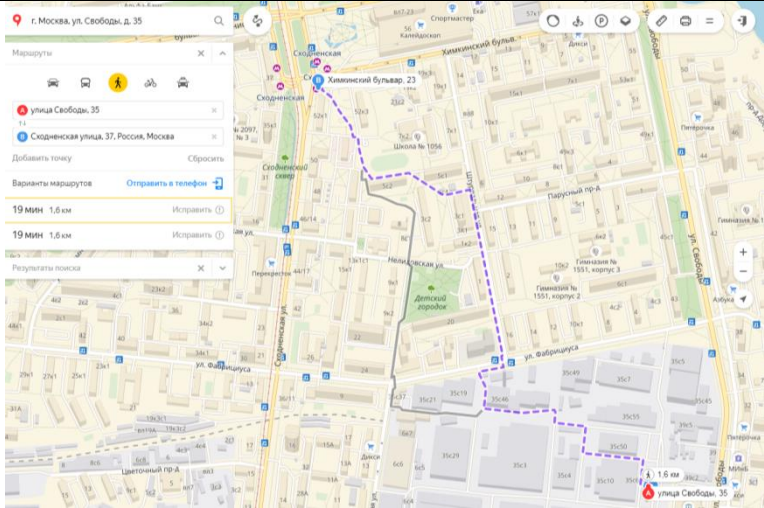
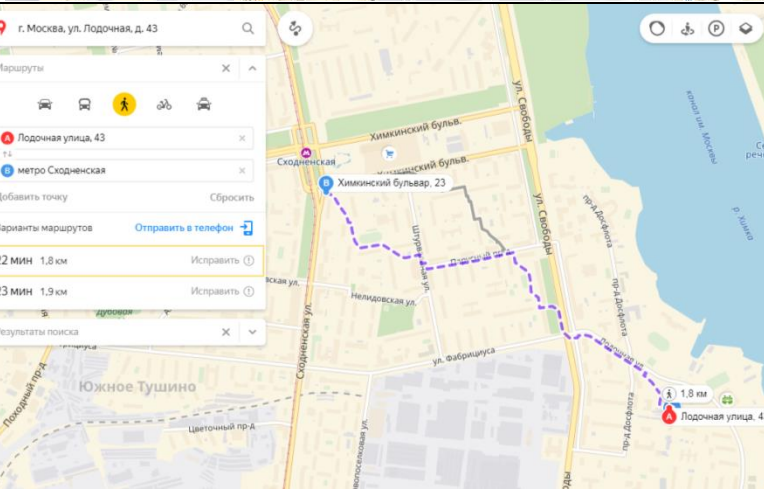
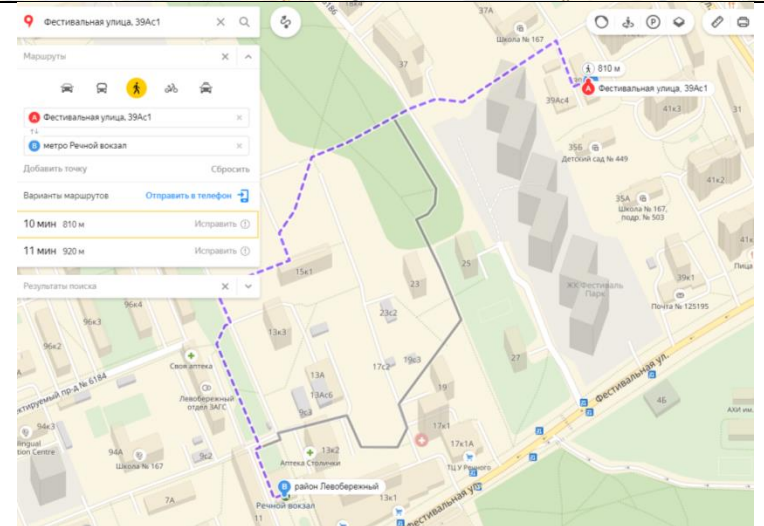


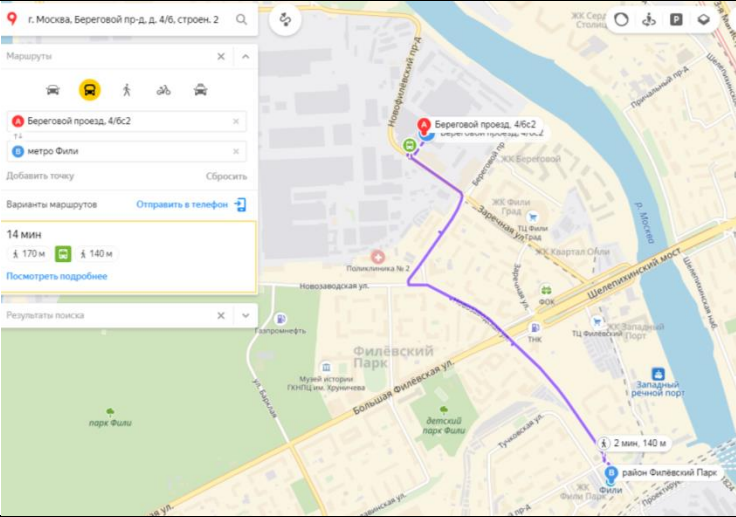
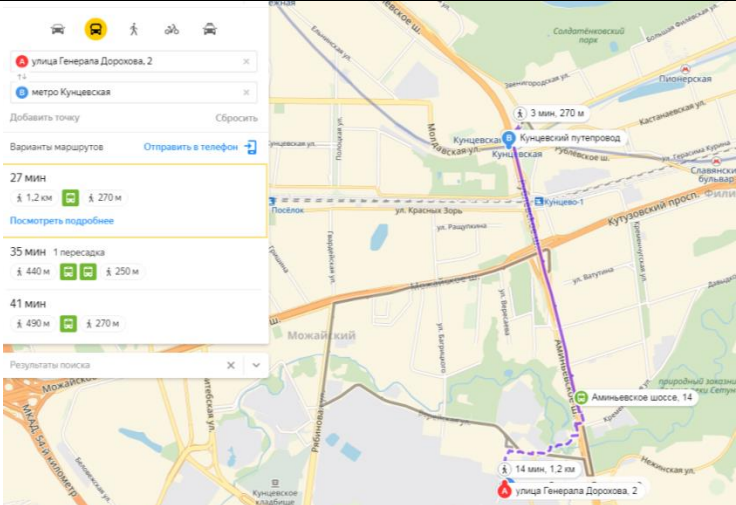
1. Корректировка по фактору «Удаленность от метро»

Удаленность объекта недвижимости от станций метрополитена влияет на потребительскую ценность объектов в части доступности объекта и близости к центрам концентрации людских потоков. По мере удаления от станций метрополитена ухудшаются характеристики его доступности и интенсивность людских потоков в районе расположения объектов.

Оцениваемое здание расположено в зоне 22-минутной пешей доступности от станции метро «Тушинская» (или 8 минут транспортной доступности).

Удаленность объектов-аналогов от станций метро представлена в таблице ниже.

<p>Аналог № 1</p>	<p>м. Сходненская/ около 19 минут пешей доступности</p>	
<p>Аналог № 2</p>	<p>м. Сходненская/ около 22 минут пешей доступности</p>	
<p>Аналог № 3</p>	<p>м. Речной вокзал/ около 10 минут пешей доступности</p>	

Аналог № 4	м. Фили/ более 20 минут пешей доступности/около 14 минут транспортной доступности	
Аналог № 5	м. Кунцевская/ более 20 минут пешей доступности/ около 27 минут общественным транспортом	

Значения влияния ценообразующего фактора «Удаленность от станций метро»:

ОО/ОА	до 5 минут пешком	5-10 минут пешком	10-15 минут пешком	5-10 минут транспортом	более 10 минут транспортом
до 5 минут пешком	1,00	1,06	1,14	1,22	1,31
5-10 минут пешком	0,94	1,00	1,07	1,15	1,24
10-15 минут пешком	0,88	0,94	1,00	1,07	1,16
5-10 минут транспортом	0,82	0,87	0,93	1,00	1,08
более 10 минут транспортом	0,76	0,81	0,86	0,93	1,00

Источник информации: Справочные материалы. Корректировка на удаленность от метро г. Москве, URL: <https://nokosnova.ru/wp-content/uploads/2016/07/korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-moscow.pdf>

Оцениваемый объект недвижимости и объекты-аналоги № 1, № 2 имеют сопоставимую пешую удаленность от станций московского метрополитена: в пределах 19 – 22 минут. В связи с этим оценщик посчитал целесообразным отказаться от применения корректировки к ценам данных объектов-аналогов.

Объект-аналог № 3 имеет более выгодное местоположение относительно станции метро, что повышает уровень его коммерческой привлекательности. В связи с этим необходимо ввести корректировку. К цене данного объекта-аналога применялась понижающая корректировка в размере 10%, как среднее значение из смежных интервалов значений.

Объекты-аналоги № 4, № 5 расположены на удалении от станций метро (более, чем на 10 минут транспортной доступности). В связи с этим к ценам объектов-аналогов № 4, № 5 применялась повышающая корректировка по данному элементу сравнения в размере 8%.

2. Расположение относительно транспортных магистралей

Оцениваемое здание расположено на «первой линии» улицы, визуализация оценивается как хорошая.

Все объекты-аналоги расположены внутриквартально, имеют менее выгодное местоположение относительно транспортных магистралей. Для нивелирования данного различия оценщик принял к расчету минимальное значение корректировки, поскольку влияние данного фактора в сегменте офисной недвижимости проявляется в меньшей степени по сравнению с сегментом торговой недвижимости. Величина корректирующего коэффициента определена по формуле:

$$k = \frac{1}{0,87} - 1 = 0,149 (14,9\%).$$

Таким образом, к ценам всех объектов-аналогов применялась повышающая корректировка по фактору «Расположение относительно транспортных магистралей» в размере 14,9%.

3. Зона расположения в рамках города

Согласно карте ценового зонирования, представленной в разделе отчета об оценке «Анализ рынка административно-офисной недвижимости г. Москвы», оцениваемое здание и объекты-аналоги № 1, № 2 относятся к одному ценовому кластеру в зависимости от расположения в рамках г. Москвы: «Северо-запад (ТТК-МКАД)». Поскольку данные объекты сопоставимы, исключается необходимость введения соответствующей корректировки к ценам данных объектов-аналогов.

Объекты-аналоги № 3, № 4, № 5 относятся к иным ценовым зонам: «Ленинградский (ТТК-МКАД)», ЗАО («ТТК-МКАД»). Требуется введение соответствующей корректировки.

Величина корректировки по фактору «Расположение в рамках города» определена на основе данных об уровне арендной платы для низкокласной офисной недвижимости («В-») в исследуемых ценовых зонах города:

Ценовая зона	Ставка аренды (\$/кв. м в год)
Северо-запад	156
Ленинградский	132
Запад	166
Величина корректировки по фактору «Расположение в рамках города»	+18,2% (156/132-1) – для аналога № 3; - 6,0% (156/166-1) – для аналогов № 4, № 5

Таким образом, к цене объекта-аналога № 3 применялась повышающая корректировка по фактору «Расположение в рамках города» в размере 18,2%, к ценам объектов-аналогов № 4, № 5 – понижающая корректировка в размере 6%.

Физические характеристики

Корректировка по фактору «Площадь объекта»

Корректировка на площадь объектов отражает тенденцию снижения удельной стоимости объекта недвижимости по мере увеличения его общей площади. Данная тенденция обуславливается тем, что с увеличением площади объектов имеет место экономический эффект снижения ликвидности, связанный с уменьшением объема потенциального спроса.

Масштабный эффект для офисной недвижимости представлен в разделе отчета об оценке «Анализ рынка административно-офисной недвижимости г. Москвы».

При этом важно отметить тот факт, что предельная площадь при учете масштабного эффекта ограничена 2000 кв. м. Это означает, что большая площадь не оказывает влияния на

масштабный эффект. В связи с этим при расчете корректировки максимальная площадь, учитываемая в расчете, ограничена 2000 кв. м.

Поскольку и объект оценки, и объекты-аналоги представляют собой здания площадью свыше 2000 кв. м, введение соответствующей корректировки не требуется.

Корректировка по фактору «Физическое состояние здания»

Физическое состояние оцениваемого здания характеризуется как удовлетворительное. Аналогичное физическое состояние характерно для всех объектов-аналогов. Следовательно, введение корректировки по данному элементу сравнения не требуется.

Корректировка по фактору «Состояние отделки помещений»

В помещениях оцениваемого здания выполнен стандартный офисный ремонт.

В помещениях зданий – объектов-аналогов № 2, № 4, № 5 – также выполнен стандартный офисный ремонт, что исключает необходимость введения соответствующей корректировки к ценам данных объектов-аналогов.

Состояние отделки помещений в составе объектов-аналогов № 1, № 3 незначительно хуже, чем у объекта оценки (требуется выборочный косметический ремонт). В связи с этим к ценам объектов-аналогов № 1, № 3 применялась корректировка по фактору «Состояние отделки помещений» в размере минимального значения из представленных интервалов значений (см. раздел отчета об оценке «Анализ рынка административно-офисной недвижимости г. Москвы»). Величина корректировки определена по формуле:

$$k = \frac{1}{0,9} - 1 = 0,111 (11,1\%).$$

Корректировка по фактору «Состав помещений»

Оцениваемое здание и сравниваемые объекты отличаются по составу помещений.

Структура помещений в составе каждого объекта представлена в таблице ниже.

Таблица 28 Состав помещений в рамках оцениваемого и сравниваемых зданий

Параметры	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Общая площадь здания, кв. м	5 598,6	2 470,0	2 084,0	2 898,0	3 542,7	2 468,7
Состав помещений	Цоколь - 1139,6 кв. м, 1 этаж - 1303,0 кв. м, антресоль 1 этажа - 10,2 кв. м, 2 этаж - 1163,0 кв. м, 3 этаж - 986,9 кв. м, 4 этаж - 979,7 кв. м, технический этаж - 16,2 кв. м	1 - 3 этажи	Подвал - 658,0 кв. м, 1 этаж - 703,0 кв. м, 2 этаж - 664,0 кв. м, неэксплуатируемый чердак - 58,5 кв. м	Цоколь, 1 этаж, 2-3 этажи	Подвал - 173,2 кв. м, 1 этаж - 1344,5 кв. м, 2 этаж - 1284,8 кв. м, 3 этаж - 335,9 кв. м, технический этаж - 404,3 кв. м	1 этаж, 2 - 4 этажи

В соответствии с проведенным анализом рынка оценщиком выявлено влияние цены объекта в зависимости от расположения внутри здания – см. раздел отчета об оценке «Анализ рынка административно-офисной недвижимости г. Москвы».

Используя данную информацию, оценщик рассчитал единый совокупный показатель качества для объекта оценки и аналогов путем суммы произведений значения качества каждого этажа и его доли в общей площади здания.

Таблица 29 Определение величины корректировки по фактору «Состав помещений»

Локальное местоположение (этаж)	Площадь, кв. м	Доля в общей площади	Показатель качества для помещений в зависимости от этажа	Общий показатель качества по зданию	Корректирующий коэффициент
Объект оценки					
Цоколь	1139,6	0,20	0,54	0,11	
1 этаж - офисные помещения	1134,8	0,20	1,00	0,20	
1 этаж - производственные помещения	178,4	0,03	0,66	0,02	
2 этаж	1163	0,21	0,86	0,18	
3 этаж	986,9	0,18	0,86	0,15	
4 этаж	979,7	0,17	0,86	0,15	
Технический этаж	16,2	0,003	0,00	0,00	
	5598,6	1,00		0,814	
Объект-аналог № 1					
1 этаж	823,3	0,33	1,00	0,33	-10,3%
2 этаж	823,3	0,33	0,86	0,29	
3 этаж	823,3	0,33	0,86	0,29	
	2 470,0	1,00		0,907	
Объект-аналог № 2					
Подвал	658,0	0,32	0,48	0,15	6,7%
1 этаж	703,0	0,34	1,00	0,34	
2 этаж	664,0	0,32	0,86	0,27	
Чердак	58,5	0,03	0,00	0,00	
	2083,5	1,00		0,763	
Объект-аналог № 3					
Цоколь	655,5	0,23	0,54	0,12	-2,2%
1 этаж	931,5	0,32	1,00	0,32	
2 этаж	655,5	0,23	0,86	0,19	
3 этаж	655,5	0,23	0,86	0,19	
	2 898,0	1,00		0,832	
Объект-аналог № 4					
Подвал	173,2	0,05	0,48	0,02	2,2%
1 этаж	1344,5	0,38	1,00	0,38	
2 этаж	1284,8	0,36	0,86	0,31	
3 этаж	335,9	0,09	0,86	0,08	
Технический этаж	404,3	0,11	0,00	0,00	
	3 542,7	1,00		0,796	
Объект-аналог № 5					
1 этаж	617,2	0,25	1,00	0,25	-9,1%
2 этаж	617,2	0,25	0,86	0,22	
3 этаж	617,2	0,25	0,86	0,22	
4 этаж	617,2	0,25	0,86	0,22	
	2 468,7	1,00		0,895	

Корректировка по фактору «Вид использования»

По данному элементу сравнения все объекты сопоставимы между собой: относятся к сегменту административно-офисной недвижимости. Введение соответствующей корректировки не требуется.

Корректировка по фактору «Размер земельного участка»

В составе объектов-аналогов площадь земельного участка складывается из площади застройки и прилегающей территории. Площади земельных участков у объектов-аналогов достаточны для эксплуатации расположенных на них улучшений. Оценщик полагает, что все

аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения с объектом оценки, что, в свою очередь, исключает необходимость введения соответствующей корректировки.

Корректировка по фактору «Компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости»

В процессе анализа публичных ofert, находящихся в открытом доступе, оценщик выяснил, что дополнительные компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости, отсутствуют. Следовательно, введение данной корректировки не требуется.

Коэффициент вариации. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений.

Все расчеты проводятся в российских рублях с учетом НДС. Итоговое значение рыночной стоимости определялось как среднее значение скорректированных стоимостей аналогов.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода приведен в таблице ниже.

Таблица 30 Определение рыночной стоимости нежилого здания с кадастровым номером 77:08:0005009:1004 (г. Москва, Волоколамское ш., д. 116)

Параметры	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Источник информации	Заказчик	Тел.: 8-916-150-11-12 https://www.cian.ru/sale/commercial/184739681/	Тел.: 8-910-403-54-24 https://www.cian.ru/sale/commercial/178874996/	Тел.: 8-910-083-51-41 https://www.cian.ru/sale/commercial/174988669/	Тел.: 8 (499) 340-83-71 https://www.cian.ru/sale/commercial/169816738/	Тел.: 8 (495) 785-81-15, Тамара: 8-916-576-25-65 http://www.akrus.ru/prodazha/office/pomescheniya-svobodnogo-naznacheniya/29743.html , https://www.cian.ru/sale/commercial/189246887/
Объект	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Местоположение	г. Москва, Волоколамское ш., д. 116	г. Москва, ул. Свободы, д. 35	г. Москва, ул. Лодочная, д. 43, корп. 1	г. Москва, ул. Фестивальная, д. 39а (с. 1, с.2)	г. Москва, Береговой пр-д, д. 4/6, строен. 2	г. Москва, ул. Генерала Дорохова, д. 2
Станция метро/удаленность	м. Тушинская/ около 22 минут пешей доступности/ около 8 минут транспортной доступности	м. Сходненская/ около 19 минут пешей доступности	м. Сходненская/ около 22 минут пешей доступности	м. Речной вокзал/ около 10 минут пешей доступности	м. Фили/ более 20 минут пешей доступности/около 14 минут транспортной доступности	м. Кунцевская/ около 43 минут пешей доступности/ около 27 минут общественным транспортом
Расположение относительно транспортных магистралей	Первая линия улицы	Внутриквартально	Внутриквартально	Внутриквартально	Внутриквартально	Внутриквартально
Зона расположения в пределах города	СЗАО (ТТК-МКАД)	СЗАО (ТТК-МКАД)	СЗАО (ТТК-МКАД)	САО (ТТК-МКАД)	ЗАО (ТТК-МКАД)	ЗАО (ТТК-МКАД)
Имущественные права на здание	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Имущественные права на земельный участок	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Площадь здания, кв. м	5 598,6	2 470,0	2 084,0	2 898,0	3 542,7	2 468,7
Состояние отделки помещений	Стандартный офисный ремонт	Требуется ремонт	Стандартный офисный ремонт	Требуется ремонт	Стандартный офисный ремонт	Стандартный офисный ремонт
Состав помещений в здании	Цоколь - 1139,6 кв. м, 1 этаж - 1303,0 кв. м, антресоль 1 этажа - 10,2 кв. м, 2 этаж - 1163,0 кв. м, 3 этаж - 986,9 кв. м, 4 этаж - 979,7 кв. м, технический этаж - 16,2 кв. м	1 -3 этажи	Подвал - 658,0 кв. м, 1 этаж - 703,0 кв. м, 2 этаж - 664,0 кв. м, неэксплуатируемый чердак - 58,5 кв. м	Цоколь, 1 этаж, 2-3 этажи	Подвал - 173,2 кв. м, 1 этаж - 1344,5 кв. м, 2 этаж - 1284,8 кв. м, 3 этаж - 335,9 кв. м, технический этаж - 404,3 кв. м	1 этаж, 2 - 4 этажи
Дата фиксации предложения		Апрель 2018 г.	Апрель 2018 г.	Март 2018 г.	Май 2018 г.	Май 2018 г.
Цена предложения, руб. с НДС		172 900 000	110 000 000	170 000 000	240 000 000	185 000 000
Удельная цена предложения, руб./кв.м с НДС		70 000	52 783	58 661	67 745	74 938
Параметры						
Скидка на торг, %		-11,5%	-11,5%	-11,5%	-11,5%	-11,5%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м		61 950	46 713	51 915	59 954	66 320
Первая группа корректировок						

Параметры	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
1. Передаваемые имущественные права здании/ земельный участок	Собственность/аренда	Собственность/аренда	Собственность/аренда	Собственность/аренда	Собственность/аренда	Собственность/аренда
Корректировка по фактору "Передаваемые имущественные права на здание/ земельный участок", %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена с НДС, руб./кв. м		61 950	46 713	51 915	59 954	66 320
2. Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
2. Корректировка по фактору "Условия финансирования", %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена с НДС, руб./кв. м		61 950	46 713	51 915	59 954	66 320
3. Условия продажи		Без особенностей	Без особенностей	Без особенностей	Без особенностей	Без особенностей
3. Корректировка по фактору "Условия продажи", %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена с НДС, руб./кв. м		61 950	46 713	51 915	59 954	66 320
4. Рыночные условия (дата фиксации публичной оферты)		Апрель 2018 г.	Апрель 2018 г.	Март 2018 г.	Май 2018 г.	Май 2018 г.
4. Корректировка по фактору "Рыночные условия", %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена с НДС, руб./кв. м		61 950	46 713	51 915	59 954	66 320
5. Расходы, сделанные сразу же после покупки		Не предусмотрены	Не предусмотрены	Не предусмотрены	Не предусмотрены	Не предусмотрены
5. Корректировка по фактору "Расходы, сделанные сразу же после покупки", %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена с НДС, руб./кв. м		61 950	46 713	51 915	59 954	66 320
Вторая группа корректировок						
6. Класс объекта	Класс "С"	Класс "С"	Класс "С"	Класс "С"	Класс "С"	Класс "С"
6. Корректировка по фактору "Класс объекта", %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
6. Корректировка по фактору "Класс объекта", руб.		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
7. Местоположение	г. Москва, Волоколамское ш., д. 116	г. Москва, ул. Свободы, д. 35	г. Москва, ул. Лодочная, д. 43, корп. 1	г. Москва, ул. Фестивальная, д. 39а (с. 1, с.2)	г. Москва, Береговой пр-д, д. 4/6, строен. 2	г. Москва, ул. Генерала Дорохова, д. 2
7.1. Удаленность от метро	м. Тушинская/ около 22 минут пешей доступности/ около 8 минут транспортной доступности	м. Сходненская/ около 19 минут пешей доступности	м. Сходненская/ около 22 минут пешей доступности	м. Речной вокзал/ около 10 минут пешей доступности	м. Фили/ более 20 минут пешей доступности/около 14 минут транспортной доступности	м. Кунцевская/ около 43 минут пешей доступности/ около 27 минут общественным транспортом
7.1. Корректировка по фактору "Удаленность от метро", %		0,0%	0,0%	-10,0%	8,0%	8,0%
7.1. Корректировка по фактору "Удаленность от метро", руб.		0,0	0,0	-5 191,5	4 796,3	5 305,6
7.2. Расположение относительно	Первая линия улицы	Внутриквартально	Внутриквартально	Внутриквартально	Внутриквартально	Внутриквартально

Параметры	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
транспортных магистралей						
7.2 Корректировка по фактору "Расположение относительно транспортных магистралей", %		14,9%	14,9%	14,9%	14,9%	14,9%
7.2 Корректировка по фактору "Расположение относительно транспортных магистралей", руб.		9 256,9	6 980,1	7 757,4	8 958,7	9 909,9
7.3 Расположение в рамках города	СЗАО (ТТК-МКАД)	СЗАО (ТТК-МКАД)	СЗАО (ТТК-МКАД)	САО (ТТК-МКАД)	ЗАО (ТТК-МКАД)	ЗАО (ТТК-МКАД)
	156	156	156	132	166	166
7.3 Корректировка по фактору "Расположение в рамках города", %		0,0%	0,0%	18,2%	-6,0%	-6,0%
7.3 Корректировка по фактору "Расположение в рамках города", руб.		0,0	0,0	9 439,1	-3 611,7	-3 995,2
8. Физические характеристики						
8.1. Площадь объекта	5 598,6	2 470,0	2 084,0	2 898,0	3 542,7	2 468,7
8.1. Корректировка по фактору "Площадь", %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
8.1. Корректировка по фактору "Площадь", руб.		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
8.2. Физическое состояние здания	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние
8.2. Корректировка по фактору "Физическое состояние здания", %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
8.2. Корректировка по фактору "Физическое состояние здания", руб.		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
8.3 Состояние отделки помещений	Стандартный офисный ремонт	Требуется ремонт	Стандартный офисный ремонт	Требуется ремонт	Стандартный офисный ремонт	Стандартный офисный ремонт
8.3 Корректировка по фактору "Состояние отделки помещений", %		11,1%	0,0%	11,1%	0,0%	0,0%
8.3 Корректировка по фактору "Состояние отделки помещений", руб.		6 883,3	0,0	5 768,3	0,0	0,0
9. Состав помещений	Цоколь - 1139,6 кв. м, 1 этаж - 1303,0 кв. м, антресоль 1 этажа - 10,2 кв. м, 2 этаж - 1163,0 кв. м, 3 этаж - 986,9 кв. м, 4 этаж - 979,7 кв. м, технический этаж - 16,2 кв. м	1 -3 этажи	Подвал - 658,0 кв. м, 1 этаж - 703,0 кв. м, 2 этаж - 664,0 кв. м, неэксплуатируемый чердак - 58,5 кв. м	Цоколь, 1 этаж, 2-3 этажи	Подвал - 173,2 кв. м, 1 этаж - 1344,5 кв. м, 2 этаж - 1284,8 кв. м, 3 этаж - 335,9 кв. м, технический этаж - 404,3 кв. м	1 этаж, 2 - 4 этажи
9. Корректировка по фактору "Состав помещений", %		-10,3%	6,7%	-2,2%	2,2%	-9,1%
9. Корректировка по фактору "Состав помещений", руб.		-6 351,2	3 131,3	-1 143,6	1 308,5	-6 023,4
10. Вид использования	Под административно-офисные цели	Под административно-офисные цели	Под административно-офисные цели	Под административно-офисные цели	Под административно-офисные цели	Под административно-офисные цели
10. Корректировка по фактору "Вид использования", %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Параметры	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
10. Корректировка по фактору "Вид использования", руб.		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
11. Компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости		-	-	-	-	-
11. Корректировка по фактору "Компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости", %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
11. Корректировка по фактору "Компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости", руб.		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Итого по элементам 6 - 11		9 789,0	10 111,4	16 629,8	11 451,9	5 197,0
Скорректированная цена с НДС, руб./кв. м		71 739	56 824	68 545	71 406	71 517
<i>Коэффициент вариации</i>		<i>9,4%</i>				
Среднее значение рыночной стоимости объекта оценки, руб./кв. м с НДС	68 006					
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с НДС	380 740 536					

11.3.2.4 Определение рыночной стоимости нежилых помещений с кадастровыми номерами 77:08:0015001:1468, 77:08:0015001:1469 (г. Москва, Волоколамское ш., д. 116, строение 4)

В результате мониторинга рынка административно-офисной недвижимости г. Москвы (анализ проводился на основе данных интернет-ресурсов: «Циан», <https://www.cian.ru/>, «Авито», <https://www.avito.ru/moskva>, сайтов агентств недвижимости «PENNY LANE REALTY», <http://www.realtor.ru/>, «Praedium», <https://www.praedium.ru/>, «Layton», <https://www.layton.ru/>) были подобраны объекты административно-офисного назначения.

Сведения о подобранных объектах-аналогах представлены в таблице ниже.

Сравнение аналогов с объектом оценки осуществлялось по ценообразующим факторам, представленным в разделе «Сравнительный подход (элементы сравнения)».

Единица сравнения – руб./кв. м.

Таблица 31. Сведения об объектах-аналогах

№	Объект	Местоположение	Удаленность от станции метро	Расположение относительно транспортных магистралей/ Зона расположения	Цена предложения, руб.	Площадь, кв. м	Удельная цена предложения, руб./кв. м	Состав имущественных прав	Физическое состояние здания	Состояние отделки	Локальное местоположение (этаж)	Дата публикации оферты	Источник информации
1	Нежилое помещение (офисное)	г. Москва, ул. Осенняя, д. 19	м. Крылатское/ около 13 минут пешей доступности	Первая линия улицы местного значения/ ЗАО: ТТК-МКАД	180 000 000	1 812,0	99 338	Собственность	Удовлетворительное состояние	Стандартный офисный ремонт	10 этаж	Май 2018 г.	Тел.: 8 (495) 363-55-05 https://www.cian.ru/sale/commercial/188741136/
2	Нежилое помещение (офисное)	г. Москва, Большой Коптевский пр-д, д. 6	м. Аэропорт/ около 13 минут пешей доступности	Первая линия улицы местного значения/ ЗАО: ТТК-МКАД	56 000 000	558,0	100 358	Собственность	Удовлетворительное состояние	Стандартный офисный ремонт	3 этаж	Май 2018 г.	Тел.: 8-903-774-19-38 https://www.cian.ru/sale/commercial/160613259/
3	Нежилое помещение (офисное)	г. Москва, Карамышевская наб., д. 44	м. Октябрьское Поле/ более 10 минут транспортной доступности	Первая линия улицы местного значения/ СЗАО: ТТК-МКАД	120 000 000	941,5	127 456	Собственность	Хорошее состояние	Стандартный офисный ремонт	10 этаж	Май 2018 г.	Тел.: 8-916-130-09-40 https://www.cian.ru/sale/commercial/185132338/

Обоснование корректировок

Корректировка на уторговывание

Для расчета предполагаемой цены продажи требуется введение корректировки на торг.

Величина скидки на торг принята по Справочнику расчетных корректировок (СРК-2018)/Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, характерная для сегмента административно-офисной недвижимости г. Москвы.³⁸

Таблица 63. Значения корректировок на уторговывание для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2018 г., %

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

К ценам предложений всех объектов-аналогов применялась скидка на уторговывание в размере среднего значения – 11,5%.

Корректировка по фактору «Передаваемые имущественные права»

У объектов-аналогов, как и у объекта оценки, в результате сделки передаваемым имущественным правом является право собственности, что исключает необходимость введения корректировки по данному элементу сравнения.

Корректировка по фактору «Условия финансирования»

Анализ предложений по продаже объектов-аналогов показал, что у всех объектов-аналогов предусматриваются рыночные условия финансирования. В связи с этим корректировка на условия финансирования не применяется.

Корректировка по фактору «Условия продажи»

Анализ предложений по продаже объектов-аналогов показал, что данные условия являются рыночными. Продавцы не находятся под давлением и являются финансово устойчивыми. На основании этого корректировка на условия продажи не применяется.

Корректировка по фактору «Рыночные условия»

Данный элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости и, соответственно, уровень продаж. Составляющими фактора являются: инфляция или дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т.п.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др.

Оферты с предложениями продажи объектов-аналогов опубликованы по состоянию на май 2018 г., что, в свою очередь, исключает необходимость введения корректировки по данному элементу сравнения.

³⁸ Справочник расчетных корректировок (СРК-2018)/Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. – М.: ООО «Научно-Практический Центр Профессиональной Оценки», 2018. – с. 102

Корректировка по фактору «Класс объекта»

Здание, в котором находятся оцениваемые помещения, относится к сегменту низкокласной офисной недвижимости.

Объекты-аналоги № 1, № 2 также представляют собой объекты административно-офисной недвижимости класса «С». Введение корректировки по данному элементу сравнения для них не требуется.

Объект-аналог № 3 представляет собой здание более высокого класса «В+». Величина корректировки для данного аналога определена в размере отношения ставок аренды для объектов офисной недвижимости классов «С» и «В+».³⁹

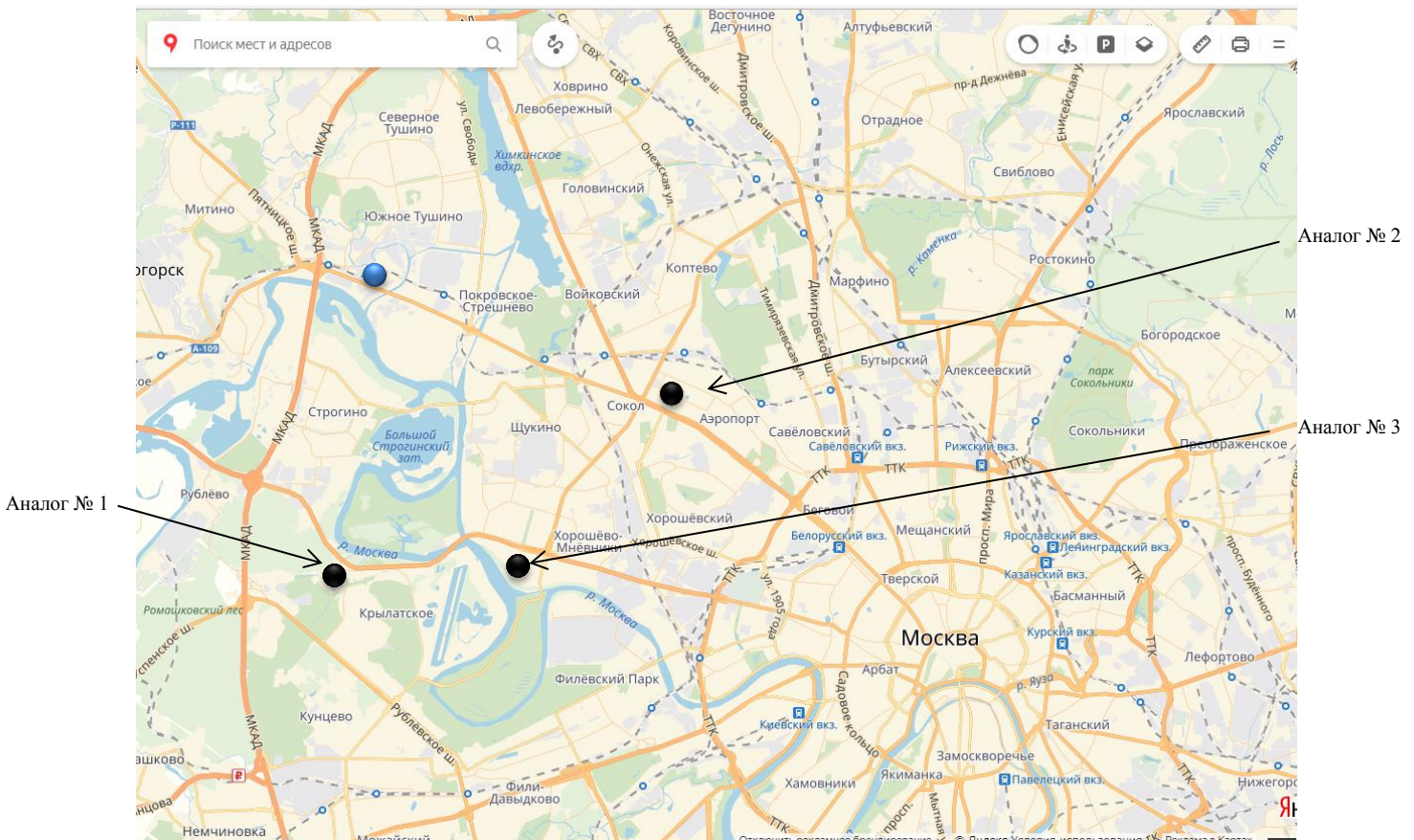
Класс В+		
вне ТТК	1 080	12 960
Класс С		
вне ТТК	810	9 720

Величина корректировки определена по формуле:

$$k = \frac{9720 \text{ руб./кв.м в год}}{12960 \text{ руб./кв.м в год}} - 1 = -0,25 (-25\%).$$

Таким образом, к цене объекта-аналога № 3 применялась понижающая корректировка в размере 25%.

Корректировка по фактору «Местоположение»



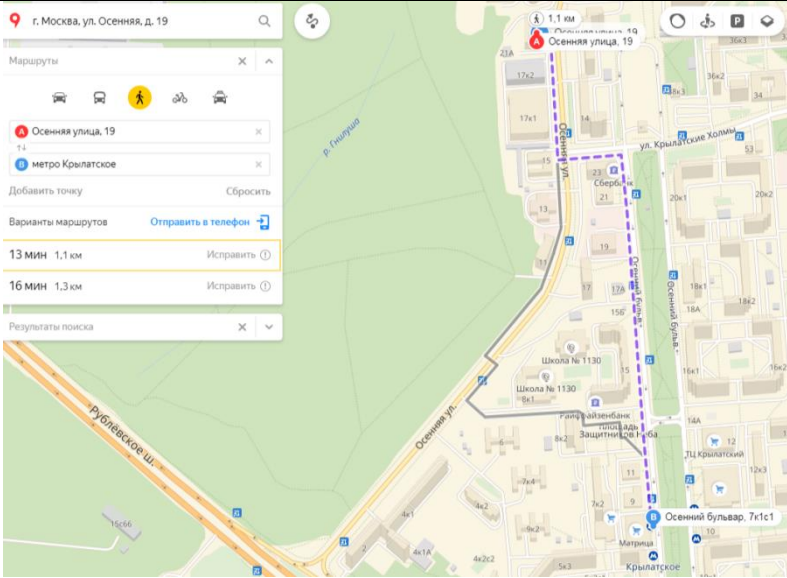
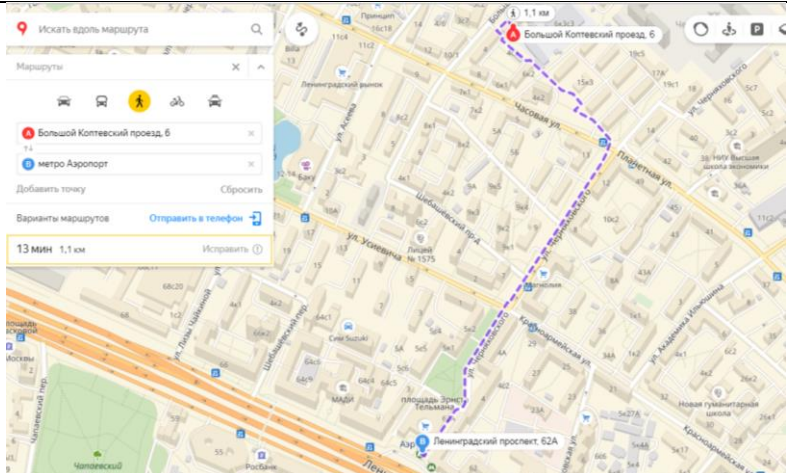
³⁹ «Обзор рынка офисной недвижимости Москвы. 1 кв. 2018 г.», URL: <http://naibecar.com/research/>

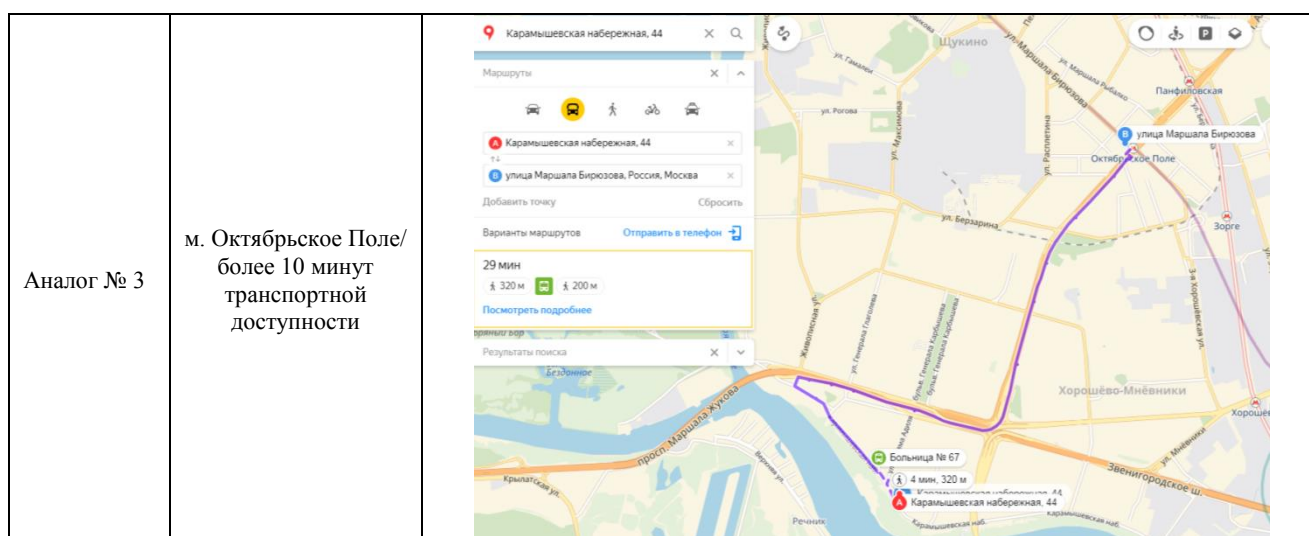
1. Корректировка по фактору «Удаленность от метро»

Удаленность объекта недвижимости от станций метрополитена влияет на потребительскую ценность объектов в части доступности объекта и близости к центрам концентрации людских потоков. По мере удаления от станций метрополитена ухудшаются характеристики его доступности и интенсивность людских потоков в районе расположения объектов.

Оцениваемое здание расположено в зоне 21-минутной пешей доступности от станции метро «Тушинская» (или 8 минут транспортной доступности).

Удаленность объектов-аналогов от станций метро представлена в таблице ниже.

Аналог № 1	м. Крылатское/ около 13 минут пешей доступности	
Аналог № 2	м. Аэропорт/ около 13 минут пешей доступности	



Значения влияния ценообразующего фактора «Удаленность от станции метро»:

ОО/ОА	до 5 минут пешком	5-10 минут пешком	10-15 минут пешком	5-10 минут транспортном	более 10 минут транспортном
до 5 минут пешком	1,00	1,06	1,14	1,22	1,31
5-10 минут пешком	0,94	1,00	1,07	1,15	1,24
10-15 минут пешком	0,88	0,94	1,00	1,07	1,16
5-10 минут транспортном	0,82	0,87	0,93	1,00	1,08
более 10 минут транспортном	0,76	0,81	0,86	0,93	1,00

Источник информации: Справочные материалы. Корректировка на удаленность от метро г. Москве,
URL: <https://nokosnova.ru/wp-content/uploads/2016/07/korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-moscow.pdf>

Объекты-аналоги № 1, № 2 имеет более выгодное местоположение относительно станций метро, что повышает уровень их коммерческой привлекательности. В связи с этим необходимо ввести корректировку. К ценам объектов-аналогов № 1, № 2 применялась понижающая корректировка в размере 7%.

Объект-аналог № 3 расположен на удалении от станций метро (более, чем на 10 минут транспортной доступности). В связи с этим к цене данного объекта-аналога применялась повышающая корректировка в размере 8%.

2. Расположение относительно транспортных магистралей

Здание, в котором находятся оцениваемые помещения, расположено на «первой линии» улицы местного значения. Аналогичное расположение имеют все объекты-аналоги, что исключает необходимость введения корректировки по данному элементу сравнения.

3. Зона расположения в рамках города

Согласно карте ценового зонирования, представленной в разделе отчета об оценке «Анализ рынка административно-офисной недвижимости г. Москвы», оцениваемые помещения и объект-аналог № 3 относятся к одному ценовому кластеру в зависимости от расположения в рамках г. Москвы: «Северо-запад (ТТК-МКАД)». Поскольку данные объекты сопоставимы, введение соответствующей корректировки не требуется.

Объекты-аналоги № 1, № 2 относятся к иным ценовым зонам: САО (ТТК-МКАД), ЗАО («ТТК-МКАД»). Требуется введение соответствующей корректировки.

Величина корректировки по фактору «Расположение в рамках города» определена на основе данных об уровне арендной платы для низкокласной офисной недвижимости («В-») в исследуемых ценовых зонах города:

Ценовая зона	Ставка аренды (\$/кв. м в год)
Северо-запад	156
Запад	166
Север	168
Величина корректировки по фактору «Расположение в рамках города»	- 6,0% (156/166-1) – для аналога № 1; - 7,1% (156/168-1) – для аналога № 2

Таким образом, к цене объекта-аналога № 1 применялась понижающая корректировка по фактору «Расположение в рамках города» в размере 6%, к цене объекта-аналога № 2 - в размере 7,1%.

Физические характеристики

Корректировка по фактору «Площадь объекта»

Корректировка на площадь объектов отражает тенденцию снижения удельной стоимости объекта недвижимости по мере увеличения его общей площади. Данная тенденция обуславливается тем, что с увеличением площади объектов имеет место экономический эффект снижения ликвидности, связанный с уменьшением объема потенциального спроса.

Масштабный эффект для офисной недвижимости представлен в разделе отчета об оценке «Анализ рынка административно-офисной недвижимости г. Москвы».

Оцениваемые объекты недвижимости и объекты-аналоги относятся к разным группам объектов в разрезе площади. В связи с этим требуется введение корректировки.

Величина корректировки по фактору «Площадь объекта» принята в соответствии с данными Справочника оценщика недвижимости-2017 в размере:

- 2% в сторону понижения для аналога № 1;
- 13% в сторону понижения для аналога № 2;
- 10% в сторону понижения для аналога № 3 (см. раздел отчета об оценке «Анализ рынка административно-офисной недвижимости г. Москвы»).

Корректировка по фактору «Состояние отделки помещений»

В оцениваемых помещениях выполнен стандартный офисный ремонт.

В помещениях объектов-аналогов № 1, № 2, № 3 также выполнен стандартный офисный ремонт. Следовательно, введение соответствующей корректировки не требуется.

Корректировка по фактору «Состав помещений»

Оцениваемые помещения и сравниваемые объекты отличаются по составу помещений и расположению в здании.

Корректировка по фактору «Состав помещений» при определении рыночной стоимости нежилого помещения с кадастровым номером 77:08:0015001:1468 (помещение общей площадью 2542,7 кв. м)

Структура помещений в составе каждого объекта представлена в таблице ниже.

Таблица 32 Состав помещений в рамках оцениваемого и сравниваемых помещений

Параметры	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Общая площадь помещения, кв. м	2 542,7	1 812,0	558,0	941,5
Состав помещений	Административно-офисные помещения - 988,6 кв. м, складские помещения - 1554,1 кв. м	Административно-офисные помещения - 1812,0 кв. м	Административно-офисные помещения - 558,0 кв. м	Административно-офисные помещения - 941,5 кв. м
Этаж расположения	1 этаж	10 этаж	3 этаж	10 этаж

В соответствии с проведенным анализом рынка оценщиком выявлено влияние цены объекта в зависимости от расположения внутри здания – см. раздел отчета об оценке «Анализ рынка административно-офисной недвижимости г. Москвы».

Используя данную информацию, оценщик рассчитал единый совокупный показатель качества для объекта оценки и аналогов путем суммы произведений значения качества каждого этажа и его доли в общей площади здания.

При этом, часть помещений в составе оцениваемого объекта предназначена под производственно-складское использование.⁴⁰ В связи с этим при расчете показателя качества объекта в зависимости от этажа к части помещений применялся коэффициент, учитывающий назначение помещений. Оценщиком ранее произведен расчет производственной и административной составляющих. На основе полученных результатов определен коэффициент, учитывающий различие в ценах объектов производственно-складского и административного назначения:

$$k = \frac{46765 \text{ руб./кв.м}}{68006 \text{ руб./кв.м}} = 0,69^{41}.$$

Определение величины корректировки по данному элементу сравнения представлено в таблице ниже.

Таблица 33 Определение величины корректировки по фактору «Состав помещений»

Локальное местоположение (этаж)	Площадь, кв. м	Доля в общей площади	Показатель качества для помещений в зависимости от этажа	Общий показатель качества по помещению	Корректирующий коэффициент
Объект оценки					
1 этаж - офисные помещения	988,6	0,39	1,00	0,39	-
1 этаж - производственные помещения	1554,1	0,61	0,69	0,42	
	2542,7	1,00		0,809	
Объект-аналог № 1					
10 этаж – офисные помещения	1812,0	1,00	0,86	0,86	-5,9%
	1 812,0	1,00		0,860	
Объект-аналог № 2					
3 этаж – офисные помещения	558,0	1,00	0,86	0,86	-5,9%
	558,0	1,00		0,860	
Объект-аналог № 3					
10 этаж – офисные помещения	941,5	1,00	0,86	0,86	-5,9%
	941,5	1,00		0,860	

⁴⁰ Согласно поэтажным планам и экспликации помещений, представленных Заказчиком

⁴¹ 46 765 руб./кв. м – удельный показатель рыночной стоимости капитального производственно-складского здания, обеспеченного инженерными коммуникациями (системы электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения). Расчет данного значения удельного показателя рыночной стоимости представлен в приложении настоящего отчета об оценке

Корректировка по фактору «Состав помещений» при определении рыночной стоимости нежилого помещения с кадастровым номером 77:08:0015001:1469 (помещение общей площадью 3663,3 кв. м)

Структура помещений в составе каждого объекта представлена в таблице ниже.

Таблица 34 Состав помещений в рамках оцениваемого и сравниваемых помещений

Параметры	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Общая площадь помещения, кв. м	3663,3	1 812,0	558,0	941,5
Состав помещений	Административно-офисные помещения. Антресоль 1-го этажа – 2501,8 кв. м, технический этаж – 1161,5 кв. м	Административно-офисные помещения - 1812,0 кв. м	Административно-офисные помещения - 558,0 кв. м	Административно-офисные помещения - 941,5 кв. м
Этаж расположения		10 этаж	3 этаж	10 этаж

* Согласно представленным Заказчиком экспликации помещений, поэтажным планам, технический этаж в составе оцениваемого помещения имеет систему кабинетной планировки. Назначение помещений принято в соответствии с экспликацией помещений (кабинеты, высота потолка: 4,4 – 4,53 м) – см. раздел отчета об оценке «Принятые при проведении оценки допущения». Следовательно, при осуществлении расчетов оценщик исходит из того, что помещения технического этажа могут быть использованы под административную функцию.

В соответствии с проведенным анализом рынка оценщиком выявлено влияние цены объекта в зависимости от расположения внутри здания – см. раздел отчета об оценке «Анализ рынка административно-офисной недвижимости г. Москвы».

Используя данную информацию, оценщик рассчитал единый совокупный показатель качества для объекта оценки и аналогов путем суммы произведений значения качества каждого этажа и его доли в общей площади здания.

Определение величины корректировки по данному элементу сравнения представлено в таблице ниже.

Таблица 35 Определение величины корректировки по фактору «Состав помещений»

Локальное местоположение (этаж)	Площадь, кв. м	Доля в общей площади	Показатель качества для помещений в зависимости от этажа	Общий показатель качества по зданию	Корректирующий коэффициент
Объект оценки					
антресоль 1-го этажа – офисные помещения	2501,8	0,68	0,80 ⁴²	0,55	-
технический этаж – офисные помещения	1161,5	0,32	0,86	0,27	
	3663,3	1,00		0,820	
Объект-аналог № 1					
10 этаж – офисные помещения	1812,0	1,00	0,86	0,86	-4,6%
	1 812,0	1,00		0,860	
Объект-аналог № 2					
3 этаж – офисные помещения	558,0	1,00	0,86	0,86	-4,6%
	558,0	1,00		0,860	
Объект-аналог № 3					
10 этаж – офисные помещения	941,5	1,00	0,86	0,86	-4,6%
	941,5	1,00		0,860	

⁴² 0,93*0,86

Корректировка по фактору «Вид использования»

По данному элементу сравнения все объекты сопоставимы между собой: относятся к сегменту административно-офисной недвижимости. Введение соответствующей корректировки не требуется.

Корректировка по фактору «Компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости»

В процессе анализа публичных ofert, находящихся в открытом доступе, оценщик выяснил, что дополнительные компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости, отсутствуют. Следовательно, введение данной корректировки не требуется.

Коэффициент вариации. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений.

Все расчеты проводятся в российских рублях с учетом НДС. Итоговое значение рыночной стоимости определялось как среднее значение скорректированных стоимостей аналогов.

Расчет рыночной стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода приведен в таблицах ниже.

Таблица 36 Определение рыночной стоимости нежилого помещения площадью 2542,7 кв. м с кадастровым номером 77:08:0015001:1468 (г. Москва, Волоколамское ш., д. 116, строение 4)

Параметры	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Источник информации	Заказчик	Тел.: 8 (495) 363-55-05 https://www.cian.ru/sale/commercial/188741136/	Тел.: 8-903-774-19-38 https://www.cian.ru/sale/commercial/160613259/	Тел.: 8-916-130-09-40 https://www.cian.ru/sale/commercial/185132338/
Объект	Нежилое помещение	Нежилое помещение (офисное)	Нежилое помещение (офисное)	Нежилое помещение (офисное)
Местоположение	г. Москва, Волоколамское ш., д. 116, строение 4	г. Москва, ул. Осенняя, д. 19	г. Москва, Большой Коптевский пр-д, д. 6	г. Москва, Карамышевская наб., д. 44
Станция метро/удаленность	м. Тушинская/ около 21 минуты пешей доступности/ около 8 минут транспортной доступности	м. Крылатское/ около 13 минут пешей доступности	м. Аэропорт/ около 13 минут пешей доступности	м. Октябрьское Поле/ более 10 минут транспортной доступности
Расположение относительно транспортных магистралей	Первая линия улицы местного значения	Первая линия улицы местного значения	Первая линия улицы местного значения	Первая линия улицы местного значения
Зона расположения в пределах города	СЗАО (ТТК-МКАД)	ЗАО (ТТК-МКАД)	САО (ТТК-МКАД)	СЗАО (ТТК-МКАД)
Имущественные права на помещение	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь объекта, кв. м	2 542,7	1 812,0	558,0	941,5
Локальное местоположение (этаж)	1 этаж	10 этаж	3 этаж	10 этаж
Состояние отделки помещений	Стандартный офисный ремонт	Стандартный офисный ремонт	Стандартный офисный ремонт	Стандартный офисный ремонт
Состав помещений в здании	Административно-офисные помещения - 988,6 кв. м, складские помещения - 1554,1 кв. м	Административно-офисные помещения - 1812,0 кв. м	Административно-офисные помещения - 558,0 кв. м	Административно-офисные помещения - 941,5 кв. м
Дата фиксации предложения		Май 2018 г.	Май 2018 г.	Май 2018 г.
Цена предложения, руб. с НДС		180 000 000	56 000 000	120 000 000
Удельная цена предложения, руб./кв. м с НДС		99 338	100 358	127 456
Параметры				
Скидка на торг, %		-11,5%	-11,5%	-11,5%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м		87 914	88 817	112 799
Первая группа корректировок				
1. Передаваемые имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка по фактору "Передаваемые имущественные права", %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена с НДС, руб./кв. м		87 914	88 817	112 799
2. Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные
2. Корректировка по фактору "Условия финансирования", %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена с НДС, руб./кв. м		87 914	88 817	112 799

Параметры	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
3. Условия продажи		Без особенностей	Без особенностей	Без особенностей
3. Корректировка по фактору "Условия продажи", %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена с НДС, руб./кв. м		87 914	88 817	112 799
4. Рыночные условия (дата фиксации публичной оферты)		Май 2018 г.	Май 2018 г.	Май 2018 г.
4. Корректировка по фактору "Рыночные условия", %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена с НДС, руб./кв. м		87 914	88 817	112 799
5. Расходы, сделанные сразу же после покупки		Не предусмотрены	Не предусмотрены	Не предусмотрены
5. Корректировка по фактору "Расходы, сделанные сразу же после покупки", %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена с НДС, руб./кв. м		87 914	88 817	112 799
Вторая группа корректировок				
6. Класс объекта	Класс "С"	Класс "С"	Класс "С"	Класс "В+"
6. Корректировка по фактору "Класс объекта", %		0,0%	0,0%	-25,0%
6. Корректировка по фактору "Класс объекта", руб.		0,0	0,0	-28 199,7
7. Местоположение	г. Москва, Волоколамское ш., д. 116, строение 4	г. Москва, ул. Осенняя, д. 19	г. Москва, Большой Коптевский пр-д, д. 6	г. Москва, Карамышевская наб., д. 44
7.1. Удаленность от метро	м. Тушинская/ около 21 минуты пешей доступности/ около 8 минут транспортной доступности	м. Крылатское/ около 13 минут пешей доступности	м. Аэропорт/ около 13 минут пешей доступности	м. Октябрьское Поле/ более 10 минут транспортной доступности
7.1. Корректировка по фактору "Удаленность от метро", %		-7,0%	-7,0%	8,0%
7.1. Корректировка по фактору "Удаленность от метро", руб.		-6 154,0	-6 217,2	9 023,9
7.2. Расположение относительно транспортных магистралей	Первая линия улицы местного значения	Первая линия улицы местного значения	Первая линия улицы местного значения	Первая линия улицы местного значения
7.2 Корректировка по фактору "Расположение относительно транспортных магистралей", %		0,0%	0,0%	0,0%
7.2 Корректировка по фактору "Расположение относительно транспортных магистралей", руб.		0,0	0,0	0,0
7.3 Расположение в рамках города	СЗАО (ТТК-МКАД)	ЗАО (ТТК-МКАД)	САО (ТТК-МКАД)	СЗАО (ТТК-МКАД)
	156	166	168	156
7.3 Корректировка по фактору "Расположение в рамках города", %		-6,0%	-7,1%	0,0%
7.3 Корректировка по фактору "Расположение в рамках города", руб.		-5 296,0	-6 344,1	0,0
8. Физические характеристики				
8.1. Площадь объекта	2 542,7	1 812,0	558,0	941,5
8.1. Корректировка по фактору "Площадь", %		-2,0%	-13,0%	-10,0%

Параметры	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
8.1. Корректировка по фактору "Площадь", руб.		-1 758,3	-11 546,2	-11 279,9
8.2 Состояние отделки помещений	Стандартный офисный ремонт	Стандартный офисный ремонт	Стандартный офисный ремонт	Стандартный офисный ремонт
8.2 Корректировка по фактору "Состояние отделки помещений", %		0,0%	0,0%	0,0%
8.2 Корректировка по фактору "Состояние отделки помещений", руб.		0,0	0,0	0,0
9. Состав помещений	Административно-офисные помещения - 988,6 кв. м, складские помещения - 1554,1 кв. м	Административно-офисные помещения - 1812,0 кв. м	Административно-офисные помещения - 558,0 кв. м	Административно-офисные помещения - 941,5 кв. м
9. Корректировка по фактору "Состав помещений", %		-5,9%	-5,9%	-5,9%
9. Корректировка по фактору "Состав помещений", руб.		-5 204,2	-5 257,6	-6 677,2
10. Вид использования	Под административно-офисные цели	Под административно-офисные цели	Под административно-офисные цели	Под административно-офисные цели
10. Корректировка по фактору "Вид использования", %		0,0%	0,0%	0,0%
10. Корректировка по фактору "Вид использования", руб.		0,0	0,0	0,0
11. Компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости		-	-	-
11. Корректировка по фактору "Компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости", %		0,0%	0,0%	0,0%
11. Корректировка по фактору "Компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости", руб.		0,0	0,0	0,0
Итого по элементам 6 - 11		-18 412,4	-29 365,1	-37 132,9
Скорректированная цена с НДС, руб./кв. м		69 501	59 452	75 666
<i>Коэффициент вариации</i>			12,0%	
Среднее значение рыночной стоимости объекта оценки, руб./кв. м с НДС	68 206			
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с НДС	173 428 565			

Таблица 37 Определение рыночной стоимости нежилого помещения площадью 3663,3 кв. м с кадастровым номером 77:08:0015001:1469 (г. Москва, Волоколамское ш., д. 116, строение 4)

Параметры	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Источник информации	Заказчик	Тел.: 8 (495) 363-55-05 https://www.cian.ru/sale/commercial/188741136/	Тел.: 8-903-774-19-38 https://www.cian.ru/sale/commercial/160613259/	Тел.: 8-916-130-09-40 https://www.cian.ru/sale/commercial/185132338/
Объект	Нежилое помещение	Нежилое помещение (офисное)	Нежилое помещение (офисное)	Нежилое помещение (офисное)
Местоположение	г. Москва, Волоколамское ш., д. 116, строение 4	г. Москва, ул. Осенняя, д. 19	г. Москва, Большой Коптевский пр-д, д. 6	г. Москва, Карамышевская наб., д. 44
Станция метро/удаленность	м. Тушинская/ около 21 минуты пешей доступности/ около 8 минут транспортной доступности	м. Крылатское/ около 13 минут пешей доступности	м. Аэропорт/ около 13 минут пешей доступности	м. Октябрьское Поле/ более 10 минут транспортной доступности
Расположение относительно транспортных магистралей	Первая линия улицы местного значения	Первая линия улицы местного значения	Первая линия улицы местного значения	Первая линия улицы местного значения
Зона расположения в пределах города	СЗАО (ТТК-МКАД)	ЗАО (ТТК-МКАД)	САО (ТТК-МКАД)	СЗАО (ТТК-МКАД)
Имущественные права на помещение	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь объекта, кв. м	3 663,3	1812	558	941,5
Локальное местоположение (этаж)	антресоль 1-го этажа, технический этаж	10 этаж	3 этаж	10 этаж
Состояние отделки помещений	Стандартный офисный ремонт	Стандартный офисный ремонт	Стандартный офисный ремонт	Стандартный офисный ремонт
Дата фиксации предложения		Май 2018 г.	Май 2018 г.	Май 2018 г.
Цена предложения, руб. с НДС		180 000 000	56 000 000	120 000 000
Удельная цена предложения, руб./кв.м с НДС		99 338	100 358	127 456
Параметры				
Скидка на торг, %		-11,5%	-11,5%	-11,5%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м		87 914	88 817	112 799
Первая группа корректировок				
1. Передаваемые имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка по фактору "Передаваемые имущественные права", %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена с НДС, руб./кв. м		87 914	88 817	112 799
2. Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные
2. Корректировка по фактору "Условия финансирования", %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена с НДС, руб./кв. м		87 914	88 817	112 799
3. Условия продажи		Без особенностей	Без особенностей	Без особенностей
3. Корректировка по фактору "Условия продажи", %		0,0%	0,0%	0,0%

Параметры	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Скорректированная цена с НДС, руб./кв. м		87 914	88 817	112 799
4. Рыночные условия (дата фиксации публичной оферты)		Май 2018 г.	Май 2018 г.	Май 2018 г.
4. Корректировка по фактору "Рыночные условия", %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена с НДС, руб./кв. м		87 914	88 817	112 799
5. Расходы, сделанные сразу же после покупки		Не предусмотрены	Не предусмотрены	Не предусмотрены
5. Корректировка по фактору "Расходы, сделанные сразу же после покупки", %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена с НДС, руб./кв. м		87 914	88 817	112 799
Вторая группа корректировок				
6. Класс объекта	Класс "С"	Класс "С"	Класс "С"	Класс "В+"
6. Корректировка по фактору "Класс объекта", %		0,0%	0,0%	-25,0%
6. Корректировка по фактору "Класс объекта", руб.		0,0	0,0	-28 199,7
7. Местоположение	г. Москва, Волоколамское ш., д. 116, строение 4	г. Москва, ул. Осенняя, д. 19	г. Москва, Большой Коптевский пр-д, д. 6	г. Москва, Карамышевская наб., д. 44
7.1. Удаленность от метро	м. Тушинская/ около 21 минуты пешей доступности/ около 8 минут транспортной доступности	м. Крылатское/ около 13 минут пешей доступности	м. Аэропорт/ около 13 минут пешей доступности	м. Октябрьское Поле/ более 10 минут транспортной доступности
7.1. Корректировка по фактору "Удаленность от метро", %		-7,0%	-7,0%	8,0%
7.1. Корректировка по фактору "Удаленность от метро", руб.		-6 154,0	-6 217,2	9 023,9
7.2. Расположение относительно транспортных магистралей	Первая линия улицы местного значения	Первая линия улицы местного значения	Первая линия улицы местного значения	Первая линия улицы местного значения
7.2. Корректировка по фактору "Расположение относительно транспортных магистралей", %		0,0%	0,0%	0,0%
7.2. Корректировка по фактору "Расположение относительно транспортных магистралей", руб.		0,0	0,0	0,0
7.3 Расположение в рамках города	СЗАО (ТТК-МКАД)	ЗАО (ТТК-МКАД)	САО (ТТК-МКАД)	СЗАО (ТТК-МКАД)
	156	166	168	156
7.3. Корректировка по фактору "Расположение в рамках города", %		-6,0%	-7,1%	0,0%
7.3. Корректировка по фактору "Расположение в рамках города", руб.		-5 296,0	-6 344,1	0,0
8. Физические характеристики				
8.1. Площадь объекта	3 663,3	1 812,0	558,0	941,5
8.1. Корректировка по фактору "Площадь", %		-2,0%	-13,0%	-10,0%
8.1. Корректировка по фактору "Площадь", руб.		-1 758,3	-11 546,2	-11 279,9
8.2 Состояние отделки помещений	Стандартный офисный ремонт	Стандартный офисный ремонт	Стандартный офисный ремонт	Стандартный офисный ремонт

Параметры	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
8.2 Корректировка по фактору "Состояние отделки помещений", %		0,0%	0,0%	0,0%
8.2 Корректировка по фактору "Состояние отделки помещений", руб.		0,0	0,0	0,0
9. Состав помещений	антресоль 1-го этажа, технический этаж	10 этаж	3 этаж	10 этаж
9. Корректировка по фактору "Состав помещений", %		-4,6%	-4,6%	-4,6%
9. Корректировка по фактору "Состав помещений", руб.		-4 048,4	-4 089,9	-5 194,3
10. Вид использования	Под административно-офисные цели	Под административно-офисные цели	Под административно-офисные цели	Под административно-офисные цели
10. Корректировка по фактору "Вид использования", %		0,0%	0,0%	0,0%
10. Корректировка по фактору "Вид использования", руб.		0,0	0,0	0,0
11. Компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости		-	-	-
11. Корректировка по фактору "Компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости", %		0,0%	0,0%	0,0%
11. Корректировка по фактору "Компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости", руб.		0,0	0,0	0,0
Итого по элементам 6 - 11		-17 256,6	-28 197,5	-35 649,9
Скорректированная цена с НДС, руб./кв. м		70 657	60 620	77 149
<i>Коэффициент вариации</i>			12,0%	
Среднее значение рыночной стоимости объекта оценки, руб./кв. м с НДС	69 475			
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с НДС	254 508 759			

11.3.2.5 Результаты оценки в рамках сравнительного подхода

Таблица 38 Результаты оценки в рамках сравнительного подхода

№	Объект оценки	Рыночная стоимость объектов недвижимости с учетом стоимости прав на земельный участок в рамках сравнительного подхода, руб. с НДС
1	Нежилое здание общей площадью 5598,6 кв. м, кадастровый номер 77:08:0005009:1004, расположенное по адресу: г. Москва, Волоколамское ш., д. 116	380 740 536
2	Нежилое помещение площадью 2542,7 кв. м, кадастровый номер 77:08:0015001:1468 в составе здания по адресу: г. Москва, Волоколамское ш., д. 116, стр. 4	173 428 565
3	Нежилое здание общей площадью 603,7 кв. м, кадастровый номер 77:08:0005009:1000, расположенное по адресу: г. Москва, Волоколамское ш., д. 116, стр. 5	17 790 479
4	Нежилое здание общей площадью 405,2 кв. м, кадастровый номер 77:08:0005009:2135, расположенное по адресу: г. Москва, Волоколамское ш., д. 116, стр. 10	10 035 490
5	Нежилое помещение площадью 3663,3 кв. м, кадастровый номер 77:08:0015001:1469 в составе здания по адресу: г. Москва, Волоколамское ш., д. 116, стр. 4	254 508 759

11.3.2.6 Интервал (диапазон) стоимости, полученной при применении сравнительного подхода

Для определения интервала (диапазона) стоимости, полученной в рамках сравнительного подхода, были использованы данные Справочника «Рекомендации по определению и обоснованию границы интервала, в котором может находиться стоимость объектов оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО №7)» (Лейфер Л.А., г. Нижний Новгород, 2015 г.).

Возможные границы интервала, в котором, по мнению оценщика, находится рыночная стоимость оцениваемых объектов недвижимости:

№	Объект оценки	% отклонения	Рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода	
			min	max
1	Нежилое здание общей площадью 5598,6 кв. м, кадастровый номер 77:08:0005009:1004, расположенное по адресу: г. Москва, Волоколамское ш., д. 116	10%	342 666 483	418 814 590
2	Нежилое помещение площадью 2542,7 кв. м, кадастровый номер 77:08:0015001:1468 в составе здания по адресу: г. Москва, Волоколамское ш., д. 116, стр. 4	10%	156 085 708	190 771 421
3	Нежилое здание общей площадью 603,7 кв. м, кадастровый номер 77:08:0005009:1000, расположенное по адресу: г. Москва, Волоколамское ш., д. 116, стр. 5	10%	16 011 431	19 569 527
4	Нежилое здание общей площадью 405,2 кв. м, кадастровый номер 77:08:0005009:2135, расположенное по адресу: г. Москва, Волоколамское ш., д. 116, стр. 10	10%	9 031 941	11 039 039
5	Нежилое помещение площадью 3663,3 кв. м, кадастровый номер 77:08:0015001:1469 в составе здания по адресу: г. Москва, Волоколамское ш., д. 116, стр. 4	10%	229 057 883	279 959 635

11.4 Доходный подход

Доходный подход определяет стоимость объектов недвижимости приведением ожидаемых будущих доходов к их текущей стоимости на момент оценки. Доходный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов с требованиями инвесторов к конечной отдаче. Требования к конечной отдаче отражают различия в рисках, включая тип недвижимости, местоположение, условия и возможности регионального рынка и др.

Основные этапы процедуры оценки при использовании данного подхода:

1. Оценка *потенциального валового дохода* для объектов на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке аренды для сравнимых объектов.
2. Оценка потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и невзысканных арендных платежей на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная величина потерь вычитается из потенциального валового дохода и определяется *действительный валовой доход*.
3. Расчет *издержек по эксплуатации* оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержек на данном рынке. В статьи издержек включаются только отчисления, относящиеся непосредственно к эксплуатации собственности, и не включаются ипотечные платежи, проценты и амортизационные отчисления. Величина издержек вычитается из действительного валового дохода и итогом является величина *чистого операционного дохода*.
4. Пересчет чистого операционного дохода за прогнозный период в текущую стоимость объекта.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

В настоящем отчете использовался метод прямой капитализации.

Основные этапы процедуры оценки при использовании данного метода:

1. Определение ожидаемого дохода от всех возможных источников поступления для определения потенциального валового дохода (ПВД);
2. Определение возможных потерь от простоя (недозагруженности) помещений и потери при сборе арендной платы для определения действительного валового дохода (ДВД);
3. Определение операционных расходов и вычитание их из действительного валового дохода (ДВД);
4. Расчет ставки капитализации;
5. Определение стоимости объекта недвижимости на основе чистого операционного дохода и ставки капитализации.

Математическое выражение определения рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости в рамках доходного подхода следующей формулой:

$$V = \frac{\text{ЧОД}}{K}$$

где ЧОД - годовой (или среднегодовой) чистый операционный доход, руб.;

K – ставка капитализации.

11.4.1 Определение потенциального валового дохода

Потенциальный валовой доход — Potential Gross Income (PGI) — определяется от сдачи объекта недвижимости в аренду на вторичном рынке.

PGI представляет собой доход, который можно получить от недвижимости при 100%-ом использовании без учета всех потерь и расходов. PGI зависит от установленной арендной ставки и рассчитывается по формуле:

$$PGI = S \times C_a$$

Где S – площадь помещений, предназначенных для сдачи в аренду;

C_a – ставка арендной платы за помещения.

Плановая аренда — часть PGI, которая образуется за счет условий, существующих на момент оценки арендных договоров.

Рыночная аренда — часть PGI, которая относится к свободной и занятой владельцем площади. Рыночная аренда определена на основе анализа рыночной арендной платы за подобные объекты недвижимости.

1. Определение годовой ставки аренды для нежилых зданий с кадастровыми номерами 77:08:0005009:1000 (г. Москва, Волоколамское ш., д. 116, строение 5), 77:08:0005009:2135 (г. Москва, Волоколамское ш., д. 116, строение 10)

Оценщик провел исследование рынка аренды объектов низкокласной производственно-складской недвижимости. Анализ проводился на основе данных интернет-ресурсов: «Циан», <https://www.cian.ru/>, «Авито», <https://www.avito.ru/moskva>, «Domofond.ru», <https://www.domofond.ru/>.

В результате мониторинга рынка были подобраны объекты производственно-складского назначения. Сведения о подобранных объектах-аналогах представлены в таблице ниже.

Единица сравнения – руб./кв. м в год.

Таблица 39. Сведения об объектах-аналогах

№	Объект	Местоположение	Арендная плата, руб. в год	Площадь, кв. м	Ставка арендной платы, руб./кв. м в год	Состояние отделки	НДС	Коммунальные платежи, эксплуатационные расходы в структуре ставки арендной платы	Наличие отопления	Наличие инженерных коммуникаций	Источник информации
1	Склад	г. Москва, Старопетровский пр-д, д. 11Б, строен. 16	2 171 400	517,0	4 200	Рабочее состояние	Не учтен	Коммунальные платежи не включены, эксплуатационные расходы включены	-	Электроснабжение	Тел.: 8-977-670-91-92, 8 (499) 990-16-94 https://www.cian.ru/rent/commercial/179684667/
2	Склад	г. Москва, Походный пр-д, д. 2а	1 652 004	400,0	4 130	Рабочее состояние	Учтен	Коммунальные платежи не включены, эксплуатационные расходы включены	-	Электроснабжение	Тел.: 8-967-010-43-38 https://www.cian.ru/rent/commercial/168432735/
3	Склад	г. Москва, Михалковская ул., д. 61, строен. 9	1 380 000	267,0	5 169	Рабочее состояние	Учтен	Коммунальные платежи не включены, охрана не включена (прочие эксплуатационные расходы включены)	-	Электроснабжение	Тел.: 8 (499) 408-61-54 https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-211650421

Обоснование корректировок

Корректировка на уторговывание

Для расчета предполагаемой ставки аренды требуется введение корректировки на торг.

Величина скидки на торг принята по Справочнику расчетных корректировок (СРК-2018)/Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, характерная для сегмента производственно-складской недвижимости г. Москвы:⁴³

Таблица 63. Значения корректировок на уторговывание для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2018 г., %

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

К ставкам аренды всех объектов-аналогов применялась скидка на уторговывание в размере среднего значения – 9%.

Корректировка по фактору «Передаваемые имущественные права»

В процессе анализа публичных оферт, находящихся в открытом доступе, оценщик выяснил, что передаваемые имущественные права по всем объектам-аналогам – право аренды. В связи с этим введение соответствующей корректировки не требуется.

Корректировка по фактору «Условия финансирования»

Анализ предложений о сдаче в аренду объектов-аналогов показал, что у всех объектов-аналогов предусматриваются рыночные условия финансирования. В связи с этим корректировка на условия финансирования не применялась.

Корректировка по фактору «Условия аренды»

Анализ предложений о сдаче в аренду объектов-аналогов показал, что данные условия являются рыночными. Арендодатели не находятся под давлением и являются финансово устойчивыми.

В ставке аренды объекта-аналога № 1 не учтена величина НДС. Ввиду того, что расчет величины рыночной стоимости права временного владения и пользования объектами недвижимости осуществляется с учетом НДС, ставку аренды объекта-аналога № 1 необходимо скорректировать на соответствующую величину НДС (18%).

Корректировка по фактору «Рыночные условия»

Данный элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости и, соответственно, уровень продаж. Составляющими фактора являются: инфляция или дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т.п.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др.

⁴³ Справочник расчетных корректировок (СРК-2018)/Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. – М.: ООО «Научно-Практический Центр Профессиональной Оценки», 2018. – с. 102

Оферты с предложениями сдачи в аренду объектов-аналогов № 1 – № 3 опубликованы по состоянию на апрель 2018 г., что, в свою очередь, исключает необходимость введения корректировки по данному элементу сравнения.

Корректировка по фактору «Местоположение»

Оцениваемый объект недвижимости расположен в зоне СЗАО (ТТК-МКАД). Аналогичное местоположение имеет объект-аналог № 1. Объекты-аналоги № 2, № 3 расположены практически на границе с зоной СЗАО (ТТК-МКАД). В связи с этим оценщик считает целесообразным отказаться от применения корректировки по данному элементу сравнения, т.к. все объекты сопоставимы с оцениваемым.

Физические характеристики

Корректировка по фактору «Площадь объекта»

Корректировка на площадь объектов отражает тенденцию снижения удельной стоимости объекта недвижимости по мере увеличения его общей площади. Данная тенденция обуславливается тем, что с увеличением площади объектов имеет место экономический эффект снижения ликвидности, связанный с уменьшением объема потенциального спроса.

В соответствии с классификацией, представленной в разделе отчета об оценке «Анализ рынка производственно-складской недвижимости г. Москвы», строение № 5 относится к группе объектов площадью 600 – 1000 кв. м.

Объекты-аналоги относятся к иным группам объектов в разрезе площади. Требуется введение корректировки.

Величина корректировки по фактору «Площадь объекта» принята в соответствии с данными Справочника оценщика недвижимости-2017:

Площадь, кв.м		Арендная ставка							
		аналог							
		<100	100-300	300-600	600-1000	1000-1500	1500-2000	2000-3000	>3000
объект оценки	<100	1,00	1,08	1,18	1,26	1,32	1,37	1,43	1,46
	100-300	0,93	1,00	1,09	1,17	1,23	1,27	1,32	1,35
	300-600	0,85	0,91	1,00	1,07	1,12	1,16	1,21	1,23
	600-1000	0,79	0,86	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,16
	1000-1500	0,76	0,82	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08	1,10
	1500-2000	0,73	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	2000-3000	0,70	0,76	0,83	0,88	0,93	0,96	1,00	1,02
	>3000	0,68	0,74	0,81	0,86	0,91	0,94	0,98	1,00

Следовательно, к ставкам аренды объектов-аналогов № 1, № 2 применялась понижающая корректировка в размере 6%, объекта-аналога № 3 – в размере 14%.

Корректировка по фактору «Физическое состояние здания»

Физическое состояние здания (строения № 5) характеризуется как удовлетворительное. Аналогичное физическое состояние характерно для всех объектов-аналогов. Введение соответствующей корректировки не требуется.

Корректировка по фактору «Состояние отделки помещений»

Помещения в составе оцениваемого здания находятся в рабочем состоянии. Аналогичное состояние отделки помещений характерно для всех объектов-аналогов. Введение соответствующей корректировки не требуется.

Корректировка по фактору «Наличие инженерных коммуникаций»

Согласно информации, представленной Заказчиком, строение № 5 обеспечено только системой электроснабжения (неотапливаемый склад).

В ходе опроса представителей собственников/собственников предлагаемых в аренду объектов недвижимости оценщик выяснил, что все объекты-аналоги также имеют подключение только к системе электроснабжения (неотапливаемые склады). В связи с этим корректировка по данному элементу сравнения не вводилась.

Корректировка по фактору «Вид использования»

По данному элементу сравнения все объекты сопоставимы между собой: относятся к сегменту производственно-складской недвижимости. Введение соответствующей корректировки не требуется.

Корректировка по фактору «Экономические характеристики (учет коммунальных платежей, эксплуатационных расходов в структуре ставки аренды)»

В рамках данного раздела определяется годовая ставка аренды с учетом НДС, с учетом операционных расходов.

Условия включения в структуру ставки аренды коммунальных платежей, эксплуатационных расходов у объектов-аналогов различны. Следовательно, необходимо скорректировать ставки аренды объектов-аналогов на соответствующие величины.

В процессе опроса представителей собственников/собственников предлагаемых в аренду объектов недвижимости (объектов-аналогов) оценщик выяснил, что в структуру ставок аренды объектов-аналогов № 1, № 2 коммунальные платежи не включены, эксплуатационные расходы, расходы на содержание объекта включены. У объекта-аналога № 3 в ставке аренды не учтены коммунальные платежи, плата за охрану.

В соответствии с проведенным исследованием рынка недвижимости, уровень операционных расходов для низкокласной производственно-складской недвижимости составляет 1760 руб./кв. м в год (см. раздел отчета об оценке «Анализ рынка производственно-складской недвижимости г. Москвы»).

Согласно данным, представленным в информационно-аналитическом бюллетене рынка недвижимости «RWAY» - № 248, в структуре операционных расходов для складской недвижимости на затраты на страхование, платежи за земельный участок, а также на налог на имущество приходится в среднем 24%. Следовательно, величина операционных расходов за вычетом указанных выше статей расходов (затраты на страхование, платежи за земельный участок, налог на имущество) составляет 1 337,6 руб./кв. м в год.

Оставшаяся сумма операционных расходов имеет следующую структуру:

Операционные расходы	Доля в структуре затрат, %	
	Без учета ФОТ	ФОТ обслуживающего персонала + начисления с ФОТ по статьям расходов:
Расходы на содержание	23,9	43,9
техническое обслуживание инженерных систем	8,1	25,2
уборка мест общего пользования	-	9,2
уборка прилегающей территории	4,0	9,4
охрана/КПП	11,8	-
Расходы на содержание УК	9,6	-
Коммунальные платежи	20,6	-
Реклама, маркетинг, юридические услуги	1,9	-

Источник информации: информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY» - № 248

Ставки аренды объектов-аналогов № 1, № 2 необходимо скорректировать на величину коммунальных платежей, а именно плату за электроэнергию⁴⁴, т.е. 220,4 руб., ставку аренды объекта-аналога № 3 необходимо скорректировать на величину коммунальных платежей (плату за электроэнергию), плату за охрану, т.е. 378,3 руб.

Коэффициент вариации. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений.

Расчет годовой ставки арендной платы для нежилого здания с кадастровым номером 77:08:0005009:1000 представлен в таблице ниже.

⁴⁴ В структуре коммунальных платежей плата за электроэнергию составляет 80%,
URL: <http://www.estimation.ru/ru/analytics/2008/09/22-1-1/>

Таблица 40 Определение годовой ставки арендной платы для нежилого здания с кадастровым номером 77:08:0005009:1000 (г. Москва, Волоколамское ш., д. 116, строение 5)

Параметры	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Источник информации	Заказчик	Тел.: 8-977-670-91-92, 8 (499) 990-16-94 https://www.cian.ru/rent/commercial/179684667/	Тел.: 8-967-010-43-38 https://www.cian.ru/rent/commercial/168432735/	Тел.: 8 (499) 408-61-54 https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-varendu-moskva-211650421
Объект	Склад	Склад	Склад	Склад
Местоположение	г. Москва, Волоколамское шоссе, д. 116, строен. 5	г. Москва, Старопетровский пр-д, д. 11Б, строен. 16	г. Москва, Походный пр-д, д. 2а	г. Москва, Михалковская ул., д. 61, строен. 9
Расположение относительно транспортных магистралей	Вблизи крупной транспортной магистрали - Волоколамское ш.	Вблизи крупной транспортной магистрали - Ленинградское шоссе	Вблизи крупной транспортной магистрали - Волоколамское ш.	Вблизи крупной транспортной магистрали - Ленинградское шоссе
Состояние отделки помещения	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние
Площадь объекта, кв. м	603,7	517,0	400,0	267,0
Дата фиксации предложения		Апрель 2018 г.	Апрель 2018 г.	Апрель 2018 г.
Структура арендной ставки	НДС	Не учтен	Учтен	Учтен
	Коммунальные платежи	Коммунальные платежи не включены, эксплуатационные расходы включены	Коммунальные платежи не включены, эксплуатационные расходы включены	Коммунальные платежи не включены, охрана не включена (прочие эксплуатационные расходы включены)
Арендная плата, руб. в год		2 171 400	1 652 004	1 380 000
Ставка арендной платы, руб./кв.м в год		4 200	4 130	5 169
Параметры				
Поправка на торг, %		-9,0%	-9,0%	-9,0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год с НДС		3 822	3 758	4 703
Первая группа корректировок				
1. Состав передаваемых имущественных прав		Право аренды	Право аренды	Право аренды
1. Корректировка по фактору "Передаваемые имущественные права", %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		3 822	3 758	4 703
2. Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные
2. Корректировка по фактору "Условия финансирования", %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		3 822	3 758	4 703
3. Условия аренды		В ставке аренды не учтен НДС	Без особенностей	Без особенностей
3. Корректировка по фактору "Условия аренды", %		18,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год с НДС		4 510	3 758	4 703

Параметры	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
4. Рыночные условия (дата фиксации предложения)		Апрель 2018 г.	Апрель 2018 г.	Апрель 2018 г.
4. Корректировка по фактору "Рыночные условия", %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год с НДС		4 510	3 758	4 703
Вторая группа корректировок				
5. Местоположение	г. Москва, Волоколамское шоссе, д. 116, строен. 5	г. Москва, Старопетровский пр-д, д. 11Б, строен. 16	г. Москва, Походный пр-д, д. 2а	г. Москва, Михалковская ул., д. 61, строен. 9
	Вблизи крупной транспортной магистрали - Волоколамское ш.	Вблизи крупной транспортной магистрали - Ленинградское шоссе	Вблизи крупной транспортной магистрали - Волоколамское ш.	Вблизи крупной транспортной магистрали - Ленинградское шоссе
	СЗАО (ТТК-МКАД)	СЗАО (ТТК-МКАД)	Граница с СЗАО	Граница с СЗАО
5.1 Корректировка по фактору "Местоположение", %		0,0%	0,0%	0,0%
5.1 Корректировка по фактору "Местоположение", руб.		0,00	0,00	0,00
6. Физические характеристики				
6.1 Площадь объекта, кв. м	603,70	517,00	400,00	267,00
6.1 Корректировка по фактору "Площадь объекта", %		-6,0%	-6,0%	-14,0%
6.1 Корректировка по фактору "Площадь объекта", руб.		-270,60	-225,50	-658,47
6.2 Физическое состояние здания	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние
6.2 Корректировка по фактору "Физическое состояние здания, состояние отделки помещений", %		0,0%	0,0%	0,0%
6.2 Корректировка по фактору "Физическое состояние здания, состояние отделки помещений", руб.		0,00	0,00	0,00
6.3 Состояние отделки помещений	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние
6.3 Корректировка по фактору "Состояние отделки помещений", %		0,0%	0,0%	0,0%
6.3 Корректировка по фактору "Состояние отделки помещений", руб.		0,00	0,00	0,00
7. Наличие инженерных коммуникаций/ наличие отопления	Электроснабжение/ отопление отсутствует	Электроснабжение/ отопление отсутствует	Электроснабжение/ отопление отсутствует	Электроснабжение/ отопление отсутствует
7. Корректировка по фактору "Наличие инженерных коммуникаций/ наличие отопления", %		0,0%	0,0%	0,0%
7. Корректировка по фактору "Наличие инженерных коммуникаций/ наличие отопления", руб.		0,00	0,00	0,00
8. Вид использования	Под производственно-складские цели	Под производственно-складские цели	Под производственно-складские цели	Под производственно-складские цели
8. Корректировка по фактору "Вид использования", %		0,0%	0,0%	0,0%
8. Корректировка по фактору "Вид использования", руб.		0,00	0,00	0,00

Параметры	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
руб.				
9. Экономические характеристики (учет коммунальных платежей в структуре ставки аренды)		Коммунальные платежи не включены, эксплуатационные расходы включены	Коммунальные платежи не включены, эксплуатационные расходы включены	Коммунальные платежи не включены, охрана не включена (прочие эксплуатационные расходы включены)
9. Корректировка по фактору "Экономические характеристики", руб.		220,4	220,4	378,3
Итого: корректировка по элементам 5 - 9		-50,16	-5,06	-280,20
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год (с НДС, без учета операционных расходов (за исключением расходов на страхование, налога на имущество, платежей за земельный участок))		4 460	3 753	4 423
<i>Коэффициент вариации</i>			9,4%	
Среднее значение арендной ставки, руб./кв. м в год (с НДС, с учетом операционных расходов)	4 212			

Таблица 41 Определение годовой ставки арендной платы для нежилого здания с кадастровым номером 77:08:0005009:2135 (г. Москва, Волоколамское ш., д. 116, строение 10)

Параметры	Значение
Ставка аренды для капитальных зданий – строение 5, руб./кв. м в год (с НДС, с учетом операционных расходов)	4 212
Корректировка на материал стен	0,83
Ставка аренды для зданий из профлиста – строение 10, руб./кв. м в год (с НДС, с учетом операционных расходов)	3 496

2. Определение годовой ставки аренды для нежилого здания с кадастровым номером 77:08:0005009:1004 (г. Москва, Волоколамское ш., д. 116)

Оценщик провел исследование рынка аренды объектов низкокласной офисной недвижимости площадью свыше 2500 кв. м, расположенных в зоне: ТТК – МКАД (запад, север, юг). Анализ проводился на основе данных интернет-ресурсов: «Циан», <https://www.cian.ru/>, «Авито», <https://www.avito.ru/moskva>, сайтов агентств недвижимости «PENNY LANE REALTY», <http://www.realtor.ru/>, «Praedium», <https://www.praedium.ru/>, «Layton», <https://www.layton.ru/>.

В результате мониторинга рынка были подобраны объекты административно-офисного назначения. Сведения о подобранных объектах-аналогах представлены в таблице ниже.

Единица сравнения – руб./кв. м в год.

Таблица 42. Сведения об объектах-аналогах

№	Объект	Местоположение	Округ г. Москвы	Удаленность от станции метро	Расположение относительно транспортных магистралей	Арендная плата, руб. в год	Площадь, кв. м	Ставка арендной платы, руб./кв. м в год	Состояние отделки	НДС в структуре ставки аренды	Коммунальные платежи, эксплуатационные расходы в структуре ставки арендной платы	Источник информации
1	Нежилое здание	г. Москва, ул. Маршала Прошлякова, д. 12, корп. 2, строен. 3	СЗАО (ТТК-МКАД)	м. Строгино/ около 24 минут пешей доступности	Вторая линия	19 200 000	3 200,0	6 000	Стандартный офисный ремонт	Учтен	Коммунальные платежи не включены, уборка, охрана, затраты на текущий ремонт, вывоз мусора не включены	Тел.: 8-925-206-10-00 https://www.cian.ru/rent/commercial/163103160/
2	Нежилое здание	г. Москва, ул. Выборгская, д. 16, корп. 2	САО (ТТК-МКАД)	м. Водный стадион/ около 15 минут пешей доступности	Первая линия улицы местного значения	41 698 800	7 722,0	5 400	Требуется косметический ремонт	Учтен	Коммунальные платежи не включены, уборка, охрана, затраты на текущий ремонт, вывоз мусора не включены	Тел.: 8-929-904-15-76, 8-929-668-10-12 https://www.cian.ru/rent/commercial/164566477/
3	Нежилое здание	г. Москва, ул. Лавочкина, д. 19, строен. 4	САО (ТТК-МКАД)	м. Речной вокзал/ около 18 минут пешей доступности	Первая линия улицы местного значения	21 786 552	2 724,0	7 998	Требуется косметический ремонт	Учтен	Коммунальные платежи включены, эксплуатационные расходы включены	Тел.: 8 (495) 363-41-82, 8-929-950-27-89 https://www.cian.ru/rent/commercial/176334543/

Обоснование корректировок

Корректировка на уторговывание

Для расчета предполагаемой ставки аренды требуется введение корректировки на торг.

Величина скидки на торг принята по Справочнику расчетных корректировок (СРК-2018)/Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, характерная для сегмента административно-офисной недвижимости г. Москвы.⁴⁵

Таблица 63. Значения корректировок на уторговывание для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2018 г., %

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

К ставкам аренды всех объектов-аналогов применялась скидка на уторговывание в размере среднего значения – 8%.

Корректировка по фактору «Передаваемые имущественные права»

В процессе анализа публичных оферт, находящихся в открытом доступе, оценщик выяснил, что передаваемые имущественные права по всем объектам-аналогам – право аренды. В связи с этим введение соответствующей корректировки не требуется.

Корректировка по фактору «Условия финансирования»

Анализ предложений о сдаче в аренду объектов-аналогов показал, что у всех объектов-аналогов предусматриваются рыночные условия финансирования. В связи с этим корректировка на условия финансирования не применялась.

Корректировка по фактору «Условия аренды»

Анализ предложений о сдаче в аренду объектов-аналогов показал, что данные условия являются рыночными. Арендодатели не находятся под давлением и являются финансово устойчивыми. Введение соответствующей корректировки не требуется.

Корректировка по фактору «Рыночные условия»

Данный элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости и, соответственно, уровень продаж. Составляющими фактора являются: инфляция или дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т.п.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др.

Оферты с предложениями сдачи в аренду объектов-аналогов № 1 – № 3 опубликованы по состоянию на апрель 2018 г., что, в свою очередь, исключает необходимость введения корректировки по данному элементу сравнения.

⁴⁵ Справочник расчетных корректировок (СРК-2018)/Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. – М.: ООО «Научно-Практический Центр Профессиональной Оценки», 2018. – с. 102

Корректировка по фактору «Класс объекта»

Здания, в которых находятся оцениваемые нежилые помещения, относятся к сегменту низкокласной офисной недвижимости.

Все объекты-аналоги также представляют собой объекты административно-офисной недвижимости класса «В-/С». Введение корректировки по данному элементу сравнения не требуется.

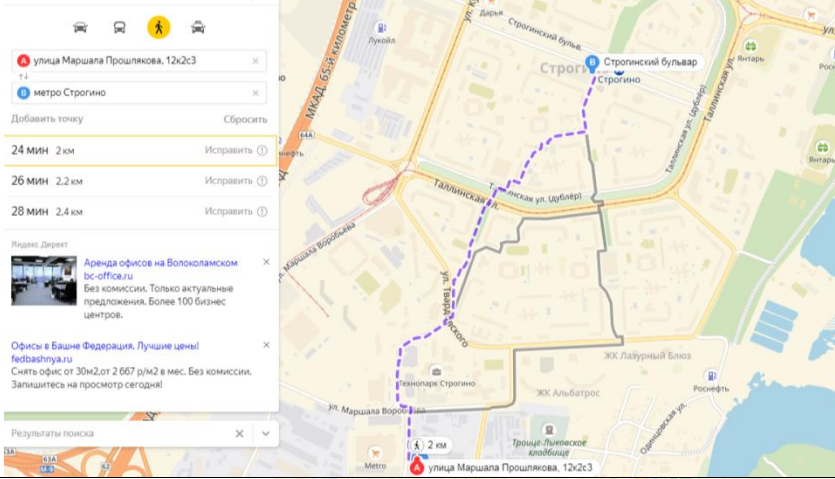
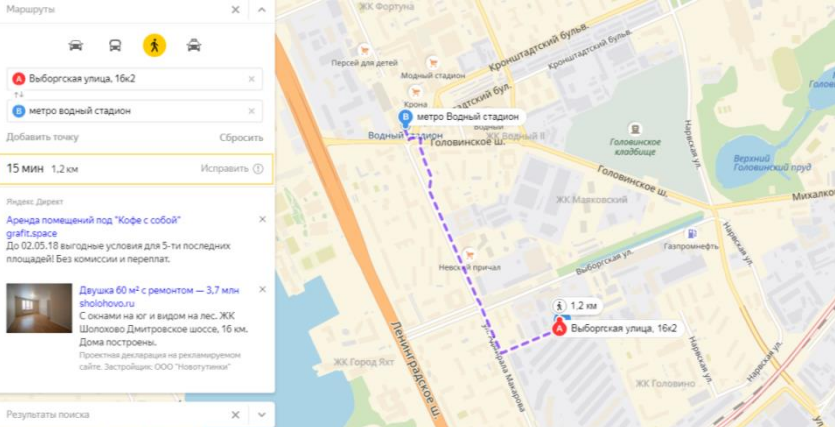
Корректировка по фактору «Местоположение»

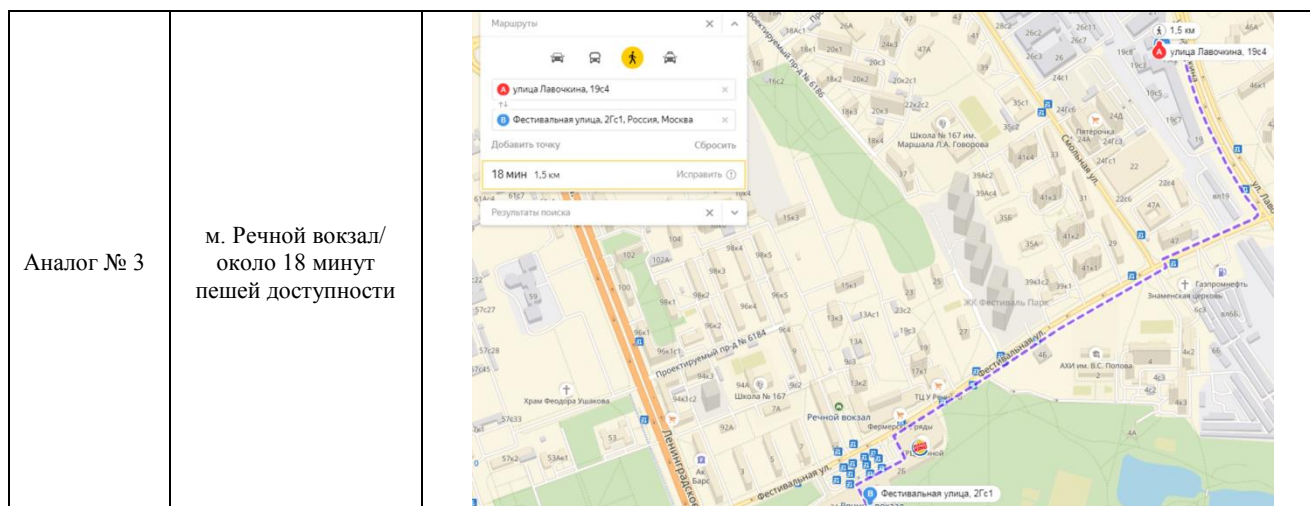
1. Корректировка по фактору «Удаленность от метро»

Удаленность объекта недвижимости от станций метрополитена влияет на потребительскую ценность объектов в части доступности объекта и близости к центрам концентрации людских потоков. По мере удаления от станций метрополитена ухудшаются характеристики его доступности и интенсивность людских потоков в районе расположения объектов.

Здания, в которых находятся оцениваемые нежилые помещения, расположены в зоне 22-минутной пешей доступности от станции метро «Тушинская» (8-минутной транспортной доступности).

Удаленность объектов-аналогов от станций метро представлена в таблице ниже.

<p>Аналог № 1</p>	<p>м. Строгино/ около 24 минут пешей доступности</p>	
<p>Аналог № 2</p>	<p>м. Водный стадион/ около 15 минут пешей доступности</p>	



Оцениваемые объекты недвижимости и объекты-аналоги № 1, № 3 имеют сопоставимую удаленность (пешую) от станций московского метрополитена: в пределах 18 – 24 минут. В связи с этим корректировка по фактору «Удаленность от метро» к ставкам аренды данных аналогов не применялась.

Объект-аналог № 2 имеет более выгодное местоположение относительно станции метро, что повышает уровень его коммерческой привлекательности. В связи с этим необходимо ввести корректировку. К ставке аренды данного объекта-аналога применялась понижающая корректировка в размере 7% (см. раздел отчета об оценке «Анализ рынка административно-офисной недвижимости г. Москвы»).

2. Расположение относительно транспортных магистралей

Здание, в котором находятся оцениваемые нежилые помещения, расположено на «первой линии» улицы, визуализация оценивается как хорошая.

По данному элементу сравнения с оцениваемым объектом недвижимости сопоставимы аналоги № 2, № 3. Следовательно, введение корректировки для данных аналогов не требуется.

Объект-аналог № 1 имеет менее выгодное местоположение относительно транспортных магистралей (внутриквартальное расположение, однако, визуализация объекта с Проектируемого проезда). Для нивелирования данного различия оценщик принял минимальное значение корректировки, определенное по формуле:

$$k = \frac{1}{0,88} - 1 = 0,136 (13,6\%).$$

Таким образом, к ставке аренды объекта-аналога № 1 применялась повышающая корректировка по фактору «Расположение относительно транспортных магистралей» в размере 13,6%.

3. Зона расположения в рамках города

Согласно карте ценового зонирования, представленной в разделе отчета об оценке «Анализ рынка административно-офисной недвижимости г. Москвы», оцениваемые объекты недвижимости и объект-аналог № 1 относятся к одному ценовому кластеру в зависимости от расположения в рамках г. Москвы: «Северо-запад (ТТК-МКАД)». Поскольку данные объекты сопоставимы, исключается необходимость введения соответствующей корректировки к ставке аренды данного объекта-аналога.

Объекты-аналоги № 2, № 3 относятся к иной ценовой зоне: «Ленинградский (ТТК-МКАД)». Требуется введение соответствующей корректировки.

Величина корректировки по фактору «Расположение в рамках города» определена на основе данных об уровне арендной платы для низкокласной офисной недвижимости («В-») в исследуемых ценовых зонах города:

Ценовая зона	Ставка аренды (\$/кв. м в год)
Северо-запад	156
Ленинградский	132
Величина корректировки по фактору «Расположение в рамках города»	18,2% (156/132-1)

Таким образом, к ставкам аренды объектов-аналогов № 2, № 3 применялась повышающая корректировка в размере 18,2%.

Физические характеристики

Корректировка по фактору «Площадь объекта»

Корректировка на площадь объектов отражает тенденцию снижения удельной стоимости объекта недвижимости по мере увеличения его общей площади. Данная тенденция обуславливается тем, что с увеличением площади объектов имеет место экономический эффект снижения ликвидности, связанный с уменьшением объема потенциального спроса.

Масштабный эффект для офисной недвижимости представлен в разделе отчета об оценке «Анализ рынка административно-офисной недвижимости г. Москвы».

При этом важно отметить тот факт, что предельная площадь при учете масштабного эффекта ограничена 2000 кв. м. Это означает, что большая площадь не оказывает влияния на масштабный эффект. В связи с этим при расчете корректировки максимальная площадь, учитываемая в расчете, ограничена 2000 кв. м.

Поскольку и объект оценки, и объекты-аналоги представляют собой здания площадью свыше 2000 кв. м, введение соответствующей корректировки не требуется.

Корректировка по фактору «Физическое состояние здания»

Физическое состояние здания характеризуется как удовлетворительное. Аналогичное физическое состояние характерно для объекта-аналога № 2. Корректировка по данному элементу сравнения для данного аналога не вводится.

Физическое состояние зданий – объектов-аналогов № 1, № 3 – незначительно лучше, чем у оцениваемого объекта недвижимости. Требуется введение корректировки.

Для нивелирования данного различия оценщик принял минимальное значение корректировки (см. раздел отчета об оценке «Анализ рынка административно-офисной недвижимости г. Москвы»), определенное по формуле:

$$k = \frac{1}{1,13} - 1 = -0,115 (-11,5\%).$$

Корректировка по фактору «Состояние отделки помещений»

В помещениях оцениваемого здания выполнен стандартный офисный ремонт.

Аналогичное состояние отделки помещений имеет объект-аналог № 1. Введение корректировки не требуется.

Помещения в составе объектов-аналогов № 2, № 3 находятся в состоянии, требующем проведения косметического ремонта. Необходимо ввести корректировку.

Величина корректировки для объектов-аналогов № 2, № 3 принята в соответствии с данными Справочника оценщика недвижимости-2017, которая составила:

$$k = \frac{1}{0,85} - 1 = 0,176 (17,6\%).$$

Корректировка по фактору «Тип объекта»

По данному элементу сравнения все объекты сопоставимы: представляют собой отдельно стоящие здания. Введение соответствующей корректировки не требуется.

Корректировка по фактору «Вид использования»

По данному элементу сравнения все объекты сопоставимы между собой: относятся к сегменту административно-офисной недвижимости. Введение соответствующей корректировки не требуется.

Корректировка по фактору «Экономические характеристики (учет коммунальных платежей, эксплуатационных расходов в структуре ставки аренды)»

В рамках данного раздела определяется годовая ставка аренды с учетом НДС, с учетом операционных расходов.

Условия включения в структуру ставки аренды коммунальных платежей, эксплуатационных расходов у объектов-аналогов различны. Следовательно, необходимо скорректировать ставки аренды объектов-аналогов на соответствующие величины.

В процессе опроса представителей собственников/собственников предлагаемых в аренду объектов недвижимости (объектов-аналогов) оценщик выяснил, что в структуру ставок аренды объектов-аналогов № 1, № 2 коммунальные платежи не включены, не включена часть эксплуатационных расходов, расходы на содержание объекта (уборка, охрана, затраты на текущий ремонт, вывоз мусора). У объекта-аналога № 3 в ставке аренды учтены коммунальные платежи и эксплуатационные расходы.

В соответствии с проведенным исследованием рынка недвижимости, уровень операционных расходов для низкокласной административно-офисной недвижимости г. Москвы составляет 3998 руб./кв. м в год (см. раздел отчета об оценке «Анализ рынка административно-офисной недвижимости г. Москвы»).

Согласно данным, представленным в информационно-аналитическом бюллетене рынка недвижимости «RWAY» - № 248, в структуре операционных расходов на затраты на страхование, платежи за земельный участок, а также на налог на имущество приходится в среднем 13%. Следовательно, величина операционных расходов за вычетом указанных выше статей расходов (затраты на страхование, платежи за земельный участок, налог на имущество) составляет 3 478,3 руб./кв. м в год.

Оставшаяся сумма операционных расходов имеет следующую структуру:

Операционные расходы	Доля в структуре затрат, %	
	Без учета ФОТ	ФОТ обслуживающего персонала + начисления с ФОТ по статьям расходов:
Расходы на содержание	15,0	51,1
техническое обслуживание инженерных систем	4,7	19,5
обеспечение пожарной безопасности	1,4	-
текущий ремонт	0,9	-
уборка мест общего пользования	4,5	12,2
уборка прилегающей территории	1,0	7,6
сезонные работы	0,5	-
вывоз мусора	0,4	-
охрана/КПП	1,4	7,8

Операционные расходы	Доля в структуре затрат, %	
	Без учета ФОТ	ФОТ обслуживающего персонала + начисления с ФОТ по статьям расходов:
прочие расходы	0,2	3,8
Расходы на содержание УК	4,9	-
Коммунальные платежи	29,1	-
Реклама, маркетинг, юридические услуги	0,0	-

Источник информации: информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY» - № 248

Ставки аренды объектов-аналогов № 1, № 2 необходимо скорректировать на величину коммунальных платежей, затраты на текущий ремонт, уборку, вывоз мусора, охрану, т.е. 1 958,3 руб.

Введение корректировки к ставке аренды аналога № 3 не требуется.

Коэффициент вариации. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений.

Расчет годовой ставки аренды для здания с кадастровым номером 77:08:0005009:1004 представлен в таблице ниже.

Таблица 43 Определение годовой ставки арендной платы для нежилого здания с кадастровым номером 77:08:0005009:1004 (г. Москва, Волоколамское ш., д. 116)

Параметры	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Источник информации	Заказчик	Тел.: 8-925-206-10-00 https://www.cian.ru/rent/commercial/163103160/	Тел.: 8-929-904-15-76 https://www.cian.ru/rent/commercial/164566477/	Тел.: 8 (495) 363-41-82, 8-929-950-27-89 https://www.cian.ru/rent/commercial/176334543/
Объект	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Местоположение	г. Москва, Волоколамское шоссе, д. 116	г. Москва, ул. Маршала Прошлякова, д. 12, корп. 2, строен. 3	г. Москва, ул. Выборгская, д. 16, корп. 2	г. Москва, ул. Лавочкина, д. 19, строен. 4
Удаленность от станции метро	м. Тушинская/ около 22 минут пешей доступности/ около 8 минут транспортной доступности	м. Строгино/ около 24 минут пешей доступности	м. Водный стадион/ около 15 минут пешей доступности	м. Речной вокзал/ около 18 минут пешей доступности
Расположение относительно транспортных магистралей	Первая линия улицы местного значения	Вторая линия	Первая линия улицы местного значения	Первая линия улицы местного значения
Зона расположения в пределах города	СЗАО (ТТК-МКАД)	СЗАО (ТТК-МКАД)	САО (ТТК-МКАД)	САО (ТТК-МКАД)
Состояние отделки помещения	Стандартный офисный ремонт	Стандартный офисный ремонт	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт
Площадь объекта, кв. м	5 598,6	3 200,0	7 722,0	2 724,0
Дата фиксации предложения		Апрель 2018 г.	Апрель 2018 г.	Апрель 2018 г.
Структура арендной ставки	НДС	Учтен	Учтен	Учтен
	Коммунальные платежи	Коммунальные платежи не включены, уборка, охрана, затраты на текущий ремонт, вывоз мусора не включены	Коммунальные платежи не включены, уборка, охрана, затраты на текущий ремонт, вывоз мусора не включены	Коммунальные платежи включены, эксплуатационные расходы включены
Арендная плата, руб. в год		19 200 000	41 698 800	21 786 552
Ставка арендной платы, руб./кв.м в год		6 000	5 400	7 998
Параметры				
Поправка на торг, %		-8,0%	-8,0%	-8,0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год с НДС		5 520	4 968	7 358
Первая группа корректировок				
1. Состав передаваемых имущественных прав		Право аренды	Право аренды	Право аренды
1. Корректировка по фактору "Передаваемые имущественные права", %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		5 520	4 968	7 358
2. Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные
2. Корректировка по фактору "Условия финансирования", %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		5 520	4 968	7 358

Параметры	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
3. Условия аренды		Без особенностей	Без особенностей	Без особенностей
3. Корректировка по фактору "Условия аренды", %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год с НДС		5 520	4 968	7 358
4. Рыночные условия (дата фиксации предложения)		Апрель 2018 г.	Апрель 2018 г.	Апрель 2018 г.
4. Корректировка по фактору "Рыночные условия", %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год с НДС		5 520	4 968	7 358
Вторая группа корректировок				
5. Класс объекта	Класс "С"	Класс "В-/С"	Класс "С"	Класс "С"
5. Корректировка по фактору "Класс объекта", %		0,0%	0,0%	0,0%
5. Корректировка по фактору "Класс объекта", руб.		0,00	0,00	0,00
6. Местоположение	г. Москва, Волоколамское шоссе, д. 116	г. Москва, ул. Маршала Прошлякова, д. 12, корп. 2, строен. 3	г. Москва, ул. Выборгская, д. 16, корп. 2	г. Москва, ул. Лавочкина, д. 19, строен. 4
6.1 Удаленность от станции метро	м. Тушинская/ около 22 минут пешей доступности/ около 8 минут транспортной доступности	м. Строгино/ около 24 минут пешей доступности	м. Водный стадион/ около 15 минут пешей доступности	м. Речной вокзал/ около 18 минут пешей доступности
6.1 Корректировка по фактору "Удаленность от станции метро", %		0,0%	-7,0%	0,0%
6.1 Корректировка по фактору "Удаленность от станции метро", руб.		0,00	-347,76	0,00
6.2 Расположение относительно транспортных магистралей	Первая линия улицы местного значения	Вторая линия	Первая линия улицы местного значения	Первая линия улицы местного значения
6.2 Корректировка по фактору "Расположение относительно транспортных магистралей", %		13,6%	0,0%	0,0%
6.2 Корректировка по фактору "Расположение относительно транспортных магистралей", руб.		752,73	0,00	0,00
6.3 Зона расположения в рамках города	СЗАО (ТТК-МКАД)	СЗАО (ТТК-МКАД)	САО (ТТК-МКАД)	САО (ТТК-МКАД)
	156	156	132	132
6.3 Корректировка по фактору "Зона расположения в рамках города", %		0,0%	18,2%	18,2%
6.3 Корректировка по фактору "Зона расположения в рамках города", руб.		0,00	903,27	1 337,85
7. Физические характеристики				
7.1 Площадь объекта, кв. м	5 598,60	3 200,00	7 722,00	2 724,00
7.1 Корректировка по фактору "Площадь объекта", %		0,0%	0,0%	0,0%
7.1 Корректировка по фактору "Площадь объекта", руб.		0,00	0,00	0,00
7.2 Физическое состояние здания	Удовлетворительное	Хорошее состояние	Удовлетворительное	Хорошее состояние

Параметры	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
	состояние		состояние	
7.2 Корректировка по фактору "Физическое состояние здания, состояние отделки помещений", %		-11,5%	0,0%	-11,5%
7.2 Корректировка по фактору "Физическое состояние здания, состояние отделки помещений", руб.		-635,04	0,00	-846,51
7.3 Состояние отделки помещений		Стандартный офисный ремонт	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт
7.3 Корректировка по фактору "Состояние отделки помещений", %		0,0%	17,6%	17,6%
7.3 Корректировка по фактору "Состояние отделки помещений", руб.		0,00	876,71	1 298,50
8. Тип объекта	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
8. Корректировка по фактору "Тип объекта", %		0,0%	0,0%	0,0%
8. Корректировка по фактору "Тип объекта", руб.		0,00	0,00	0,00
9. Вид использования	Под административно-офисные цели	Под административно-офисные цели	Под административно-офисные цели	Под административно-офисные цели
9. Корректировка по фактору "Вид использования", %		0,0%	0,0%	0,0%
9. Корректировка по фактору "Вид использования", руб.		0,00	0,00	0,00
10. Экономические характеристики (учет коммунальных платежей, эксплуатационных расходов в структуре ставки аренды)		Коммунальные платежи не включены, уборка, охрана, затраты на текущий ремонт, вывоз мусора не включены	Коммунальные платежи не включены, уборка, охрана, затраты на текущий ремонт, вывоз мусора не включены	Коммунальные платежи включены, эксплуатационные расходы включены
10. Корректировка по фактору "Экономические характеристики", руб.		1 958,3	1 958,3	0,0
Итого: корректировка по элементам 5 - 10		2 075,94	3 390,48	1 789,83
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год (с НДС, с учетом операционных расходов)		7 596	8 358	9 148
<i>Коэффициент вариации</i>		9,3%		
Среднее значение арендной ставки, руб./кв. м в год (с НДС, с учетом операционных расходов)	8 367			

3. Определение годовой ставки аренды для нежилых помещений с кадастровыми номерами 77:08:0015001:1468 , 77:08:0015001:1469 (г. Москва, Волоколамское ш., д. 116, строение 4)

Оценщик провел исследование рынка аренды нежилых офисных помещений в составе административных зданий, расположенных в зоне: ТТК – МКАД. Анализ проводился на основе данных интернет-ресурсов: «Циан», <https://www.cian.ru/>, «Авито», <https://www.avito.ru/moskva>, сайтов агентств недвижимости «PENNY LANE REALTY», <http://www.realtor.ru/>, «Praedium», <https://www.praedium.ru/>, «Layton», <https://www.layton.ru/>.

В результате мониторинга рынка были подобраны объекты административно-офисного назначения. Сведения о подобранных объектах-аналогах представлены в таблице ниже.

Единица сравнения – руб./кв. м в год.

Таблица 44. Сведения об объектах-аналогах

№	Объект	Местоположение	Округ	Удаленность от станции метро	Расположение относительно транспортных магистралей	Арендная плата, руб. в год	Площадь, кв. м	Ставка арендной платы, руб./кв. м в год	Локальное местоположение (этаж)	Состояние отделки	НДС	Коммунальные платежи в структуре ставки арендной платы	Дата публикации оферты	Источник информации
1	Офисные помещения (часть этажа)	г. Москва, ул. Смольная, д. 12	САО: ТТК-МКАД	м. Водный стадион/ около 19 минут пешей доступности	Первая линия улицы местного значения	9 720 000	800,5	12 142	2 этаж	Стандартный офисный ремонт	Учтен	Включены	Май 2018 г.	Тел.: 8-967-151-42-88 https://www.cian.ru/rent/commercial/188755722/
2	Офисные помещения (этаж целиком)	г. Москва, ул. Партизанская, д. 27	ЗАО: ТТК-МКАД	м. Молодежная/ около 9 минут пешей доступности	Первая линия улицы местного значения	10 590 000	706,0	15 000	1 этаж	Стандартный офисный ремонт	Учтен	Коммунальные платежи не включены	Май 2018 г.	Тел.: 8 (495) 132-23-54 https://www.cian.ru/rent/commercial/186729673/
3	Офисные помещения (этажи целиком)	г. Москва, Волоколамское ш., д. 73	СЗАО: ТТК-МКАД	м. Тушинская/ около 10 минут пешей доступности	Первая линия	45 000 000	3 000,0	15 000	3-6 этажи	Стандартный офисный ремонт	Учтен	Включены	Май 2018 г.	Тел.: 8 (495) 287-36-24 http://fortexgroup.ru/bc/sdm/offices/?block=115253#allBlocks
4	Офисные помещения (этаж целиком)	г. Москва, ул. Габричевского, д. 5, корп. 8	СЗАО: ТТК-МКАД	м. Щукинская/ около 14 минут пешей доступности	Первая линия улицы местного значения	10 200 000	680,0	15 000	2 этаж	Стандартный офисный ремонт	Учтен	Коммунальные платежи включены, электроэнергия оплачивается отдельно	Май 2018 г.	Тел.: 8 (495) 258-86-09 https://www.l-agency.ru/rent/nagabrichhevskogo-1689/psn-39298/

Обоснование корректировок

Корректировка на уторговывание

Для расчета предполагаемой ставки аренды требуется введение корректировки на торг.

Величина скидки на торг принята по Справочнику расчетных корректировок (СРК-2018)/Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, характерная для сегмента административно-офисной недвижимости г. Москвы.⁴⁶

Таблица 63. Значения корректировок на уторговывание для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2018 г., %

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

К ставкам аренды всех объектов-аналогов применялась скидка на уторговывание в размере среднего значения – 8%.

Корректировка по фактору «Передаваемые имущественные права»

В процессе анализа публичных оферт, находящихся в открытом доступе, оценщик выяснил, что передаваемые имущественные права по всем объектам-аналогам – право аренды. В связи с этим введение соответствующей корректировки не требуется.

Корректировка по фактору «Условия финансирования»

Анализ предложений о сдаче в аренду объектов-аналогов показал, что у всех объектов-аналогов предусматриваются рыночные условия финансирования. В связи с этим корректировка на условия финансирования не применялась.

Корректировка по фактору «Условия аренды»

Анализ предложений о сдаче в аренду объектов-аналогов показал, что данные условия являются рыночными. Арендодатели не находятся под давлением и являются финансово устойчивыми. Введение соответствующей корректировки не требуется.

Корректировка по фактору «Рыночные условия»

Данный элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости и, соответственно, уровень продаж. Составляющими фактора являются: инфляция или дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т.п.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др.

Оферты с предложениями сдачи в аренду объектов-аналогов № 1 – № 4 опубликованы по состоянию на май 2018 г., что, в свою очередь, исключает необходимость введения корректировки по данному элементу сравнения.

⁴⁶ Справочник расчетных корректировок (СРК-2018)/Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. – М.: ООО «Научно-Практический Центр Профессиональной Оценки», 2018. – с. 102

Корректировка по фактору «Класс объекта»

Здания, в которых находятся оцениваемые нежилые помещения, относятся к сегменту низкокласной офисной недвижимости.

Все объекты-аналоги также представляют собой объекты административно-офисной недвижимости класса «С». Введение корректировки по данному элементу сравнения не требуется.

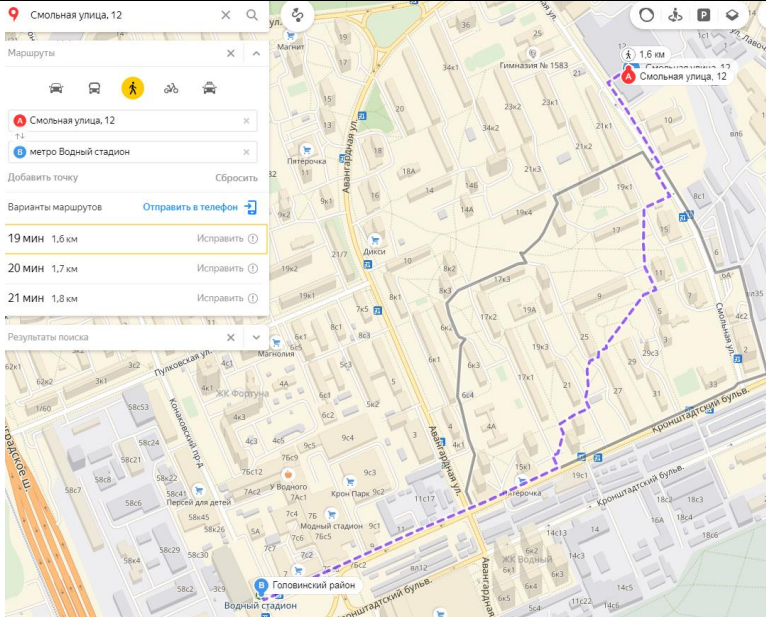
Корректировка по фактору «Местоположение»

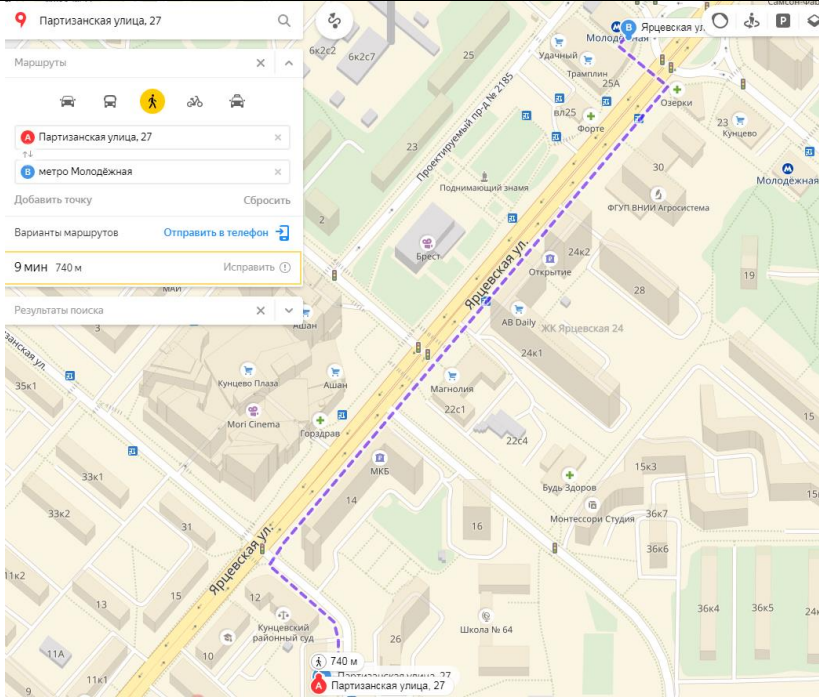
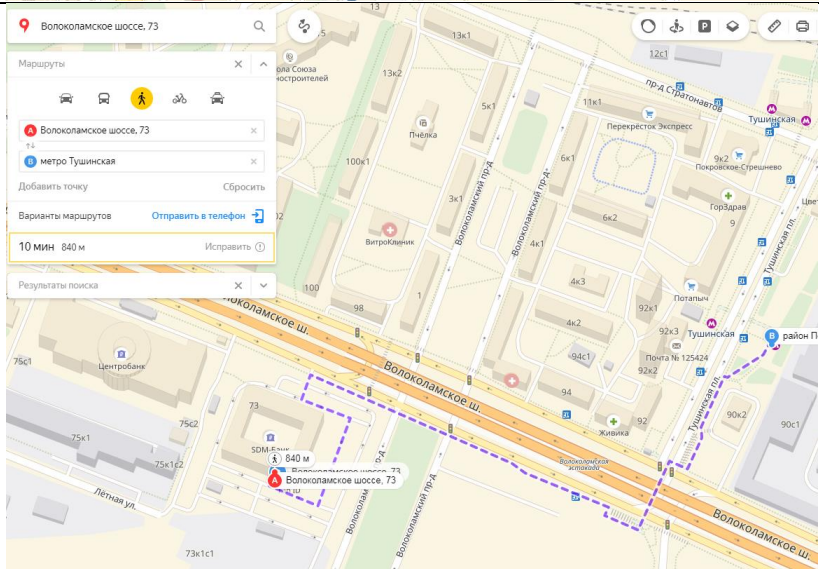
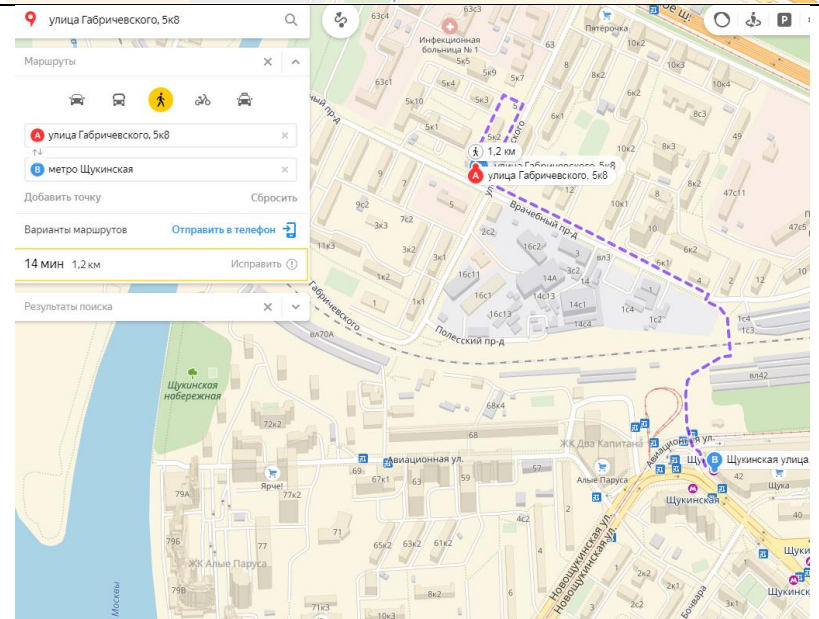
1. Корректировка по фактору «Удаленность от метро»

Удаленность объекта недвижимости от станций метрополитена влияет на потребительскую ценность объектов в части доступности объекта и близости к центрам концентрации людских потоков. По мере удаления от станций метрополитена ухудшаются характеристики его доступности и интенсивность людских потоков в районе расположения объектов.

Здание, в котором находятся оцениваемые нежилые помещения, расположены в зоне 21-минутной пешей доступности от станции метро «Тушинская» (8-минутной транспортной доступности).

Удаленность объектов-аналогов от станций метро представлена в таблице ниже.

Аналог № 1	м. Водный стадион/ около 19 минут пешей доступности	
------------	---	---

<p>Аналог № 2</p>	<p>м. Молодежная/ около 9 минут пешей доступности</p>	
<p>Аналог № 3</p>	<p>м. Тушинская/ около 10 минут пешей доступности</p>	
<p>Аналог № 4</p>	<p>м. Щукинская/ около 14 минут пешей доступности</p>	

Оцениваемые объекты недвижимости и объект-аналог № 1 имеют сопоставимую пешую удаленность от станций московского метрополитена: в пределах 19 – 21 минут. В связи с этим корректировка по фактору «Удаленность от метро» к ставкам аренды данного объекта-аналога не применялась.

Объекты-аналоги № 2, № 3, № 4 имеют более выгодное местоположение относительно станций метро, что повышает уровень их коммерческой привлекательности. В связи с этим необходимо ввести корректировку. К ставкам аренды данных объектов-аналогов применялись корректировки по фактору «Удаленность от метро», принятые в соответствии с данными исследования, представленными в разделе отчета об оценке «Анализ рынка административно-офисной недвижимости г. Москвы».

Таким образом, к ставке аренды объекта-аналога № 2 применялась понижающая корректировка в размере 13%, объекта-аналога № 3 – понижающая в размере 10%, объекта-аналога № 4 – понижающая в размере 7%.

2. Расположение относительно транспортных магистралей

Здание, в котором находятся оцениваемые нежилые помещения, расположено на «первой линии» улицы местного значения.

По данному элементу сравнения с оцениваемыми объектами недвижимости сопоставимы аналоги № 1, № 2, № 4 (здания расположены на «первых линиях» улиц местного значения). Следовательно, введение корректировки для данных аналогов не требуется.

Аналог № 3 имеет более выгодное местоположение относительно транспортных магистралей: расположен на «первой линии» крупной транспортной магистрали – Волоколамское ш., что повышает уровень его коммерческой привлекательности. В связи с этим к ставке аренды аналога № 3 применяется корректировка, принятая по Справочнику оценщика недвижимости-2017 (в размере минимального значения – 12%, т.к. влияние данного фактора в сегменте офисной недвижимости проявляется в меньшей степени по сравнению с сегментом торговой недвижимости).

3. Зона расположения в рамках города

Согласно карте ценового зонирования, представленной в разделе отчета об оценке «Анализ рынка административно-офисной недвижимости г. Москвы», оцениваемые объекты недвижимости и объекты-аналоги № 3, № 4 относятся к одному ценовому кластеру в зависимости от расположения в рамках г. Москвы: «Северо-запад (ТТК-МКАД)». Поскольку данные объекты сопоставимы, исключается необходимость введения соответствующей корректировки к ставкам аренды данных объектов-аналогов.

Объекты-аналоги № 1, № 2 относятся к иным ценовым зонам: САО: ТТК-МКАД, ЗАО: ТТК-МКАД. Требуется введение соответствующей корректировки.

Величина корректировки по фактору «Расположение в рамках города» определена на основе данных об уровне арендной платы для низкокласной офисной недвижимости («В-») в исследуемых ценовых зонах города:

Ценовая зона	Ставка аренды (\$/кв. м в год)
Северо-запад	156
Север	168
Запад	166
Величина корректировки по фактору «Расположение в рамках города»	-7,1% (156/168-1) – для объекта-аналога № 1; -6,0% (156/166-1) – для объекта-аналога № 2

Физические характеристики

Корректировка по фактору «Площадь объекта»

Корректировка на площадь объектов отражает тенденцию снижения удельной стоимости объекта недвижимости по мере увеличения его общей площади. Данная тенденция обуславливается тем, что с увеличением площади объектов имеет место экономический эффект снижения ликвидности, связанный с уменьшением объема потенциального спроса.

Оцениваемые помещения и объект-аналог № 3 относятся к одной группе в разрезе площади: объекты площадью свыше 2000 кв. м, что исключает необходимость введения корректировки к ставке аренды данного аналога.

Аналог № 1 относится к группе объектов площадью 750 – 1000, кв. м;

Аналоги № 2, № 4 относятся к группе объектов площадью 500 – 750 кв. м. Требуется введение корректировки.

Величина понижающей корректировки принята по Справочнику оценщика недвижимости-2017 в размере:

- 10% для объекта-аналога № 1;

- 13% для объектов-аналогов № 2, № 4 (см. раздел отчета об оценке «Анализ рынка административно-офисной недвижимости г. Москвы»).

Корректировка по фактору «Физическое состояние здания»

Физическое состояние здания, в котором находятся оцениваемые помещения, характеризуется как удовлетворительное. Аналогичное физическое состояние характерно для всех объектов-аналогов. Введение соответствующей корректировки не требуется.

Корректировка по фактору «Состояние отделки помещений»

В оцениваемых помещениях выполнен стандартный офисный ремонт.

Аналогичное состояние отделки характерно для всех объектов-аналогов. В связи с этим корректировка по фактору «Состояние отделки помещений» не вводится.

Корректировка по фактору «Локальное местоположение (этаж)/ состав помещений»

Оцениваемые помещения и сравниваемые объекты отличаются по составу помещений и расположению в здании.

Корректировка по фактору «Состав помещений» при определении годовой ставки аренды для нежилого помещения с кадастровым номером 77:08:0015001:1468 (помещение общей площадью 2542,7 кв. м)

Структура помещений в составе каждого объекта представлена в таблице ниже.

Таблица 45 Состав помещений в рамках оцениваемого и сравниваемых помещений

Параметры	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Общая площадь помещения, кв. м	2 542,70	800,50	706,00	3 000,00	680,00
Состав помещений	Офисные помещения – 988,6 кв. м, производственно-складские помещения – 1554,1 кв. м	Офисные помещения – 800,5 кв. м	Офисные помещения – 706,0 кв. м	Офисные помещения – 3000,0 кв. м	Офисные помещения – 680,0 кв. м
Этаж расположения	1 этаж	2 этаж	1 этаж	3 - 6 этажи	2 этаж

В соответствии с проведенным анализом рынка оценщиком выявлено колебание ставки аренды объекта в зависимости от расположения внутри здания – см. раздел отчета об оценке «Анализ рынка административно-офисной недвижимости г. Москвы».

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,65	0,81
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,76	0,89
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,80	0,92

Используя данную информацию, оценщик рассчитал единый совокупный показатель качества для объекта оценки и аналогов путем суммы произведений значения качества каждого этажа и его доли в общей площади здания.

При этом, часть помещений в составе оцениваемого объекта предназначена под производственно-складское использование.⁴⁷ В связи с этим при расчете показателя качества объекта в зависимости от этажа к части помещений применялся коэффициент, учитывающий назначение помещений. Оценщиком ранее произведен расчет производственной и административной составляющих. На основе полученных результатов определен коэффициент, учитывающий различие в ценах объектов производственно-складского и административного назначения:

$$k = \frac{46765 \text{ руб./кв.м}}{68006 \text{ руб./кв.м}} = 0,69^{48}.$$

Определение величины корректировки по данному элементу сравнения представлено в таблице ниже.

Таблица 46 Определение величины корректировки по фактору «Состав помещений»

Локальное местоположение (этаж)	Площадь, кв. м	Доля в общей площади	Показатель качества для помещений в зависимости от этажа	Общий показатель качества по зданию	Корректирующий коэффициент
Объект оценки					
1 этаж - офисные помещения	988,6	0,39	1,00	0,39	-
1 этаж - производственные помещения	1554,1	0,61	0,66	0,40	
	2542,7	1,00		0,789	
Объект-аналог № 1					
2 этаж	800,5	1,00	0,86	0,86	-8,2%
	800,5	1,00		0,860	
Объект-аналог № 2					
1 этаж	706,0	1,00	1,00	1,00	-21,1%
	706,0	1,00		1,000	
Объект-аналог № 3					
3-6 этажи	3000,0	1,00	0,86	0,86	-8,2%
	3 000,0			0,860	

⁴⁷ Согласно поэтажным планам и экспликациям помещений, представленных Заказчиком

⁴⁸ 46 765 руб./кв. м – удельный показатель рыночной стоимости капитального производственно-складского здания, обеспеченного инженерными коммуникациями (системы электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения). Расчет данного значения удельного показателя рыночной стоимости представлен в приложении настоящего отчета об оценке

Локальное местоположение (этаж)	Площадь, кв. м	Доля в общей площади	Показатель качества для помещений в зависимости от этажа	Общий показатель качества по зданию	Корректирующий коэффициент
Объект-аналог № 4					
2 этаж	680,0	1,00	1,00	0,86	-8,2%
	680,0	1,00		0,860	

Корректировка по фактору «Состав помещений» при определении годовой ставки аренды для нежилого помещения с кадастровым номером 77:08:0015001:1469 (помещение общей площадью 3663,3 кв. м)

Структура помещений в составе каждого объекта представлена в таблице ниже.

Таблица 47 Состав помещений в рамках оцениваемого и сравниваемых помещений

Параметры	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Общая площадь помещения, кв. м	3 663,30	800,50	706,00	3 000,00	680,00
Состав помещений	Офисные помещения – 3663,3 кв. м	Офисные помещения – 800,5 кв. м	Офисные помещения – 706,0 кв. м	Офисные помещения – 3000,0 кв. м	Офисные помещения – 680,0 кв. м
Этаж расположения	Антресоль 1-го этажа – 2501,8 кв. м, технический этаж – 1161,5 кв. м	2 этаж	1 этаж	3 - 6 этажи	2 этаж

* Согласно представленным Заказчиком экспликации помещений, поэтажным планам, технический этаж в составе оцениваемого помещения имеет систему кабинетной планировки. Назначение помещений принято в соответствии с экспликацией помещений (кабинеты, высота потолка: 4,4 – 4,53 м) – см. раздел отчета об оценке «Принятые при проведении оценки допущения». Следовательно, при осуществлении расчетов оценщик исходит из того, что помещения технического этажа могут быть использованы под административную функцию.

В соответствии с проведенным анализом рынка оценщиком выявлено колебание ставки аренды объекта в зависимости от расположения внутри здания – см. раздел отчета об оценке «Анализ рынка административно-офисной недвижимости г. Москвы».

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,65	0,81
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,76	0,89
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,80	0,92
Параметры		Значение	
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на антресоли верхнего этажа к удельной арендной ставке такого же объекта на 2-ом этаже и выше		0,93	

Источник информации: раздел «Анализ рынка административно-офисной недвижимости г. Москвы»

Используя данную информацию, оценщик рассчитал единый совокупный показатель качества для объекта оценки и аналогов путем суммы произведений значения качества каждого этажа и его доли в общей площади здания.

Определение величины корректировки по данному элементу сравнения представлено в таблице ниже.

Таблица 48 Определение величины корректировки по фактору «Состав помещений»

Локальное местоположение (этаж)	Площадь, кв. м	Доля в общей площади	Показатель качества для помещений в зависимости от этажа	Общий показатель качества по зданию	Корректирующий коэффициент
Объект оценки					
антресоль	2501,8	0,68	0,80 ⁴⁹	0,55	
технический этаж	1161,5	0,32	0,86	0,27	
	3663,3	1,00		0,820	
Объект-аналог № 1					
2 этаж	800,5	1,00	0,86	0,86	-4,6%
	800,5	1,00		0,860	
Объект-аналог № 2					
1 этаж	706,0	1,00	1,00	1,00	-18,0%
	706,0	1,00		1,000	
Объект-аналог № 3					
3-6 этажи	3000,0	1,00	0,86	0,86	-4,6%
	3 000,0			0,860	
Объект-аналог № 4					
2 этаж	680,0	1,00	0,86	0,86	-4,6%
	680,0	1,00		0,860	

Корректировка по фактору «Вид использования»

По данному элементу сравнения все объекты сопоставимы между собой: относятся к сегменту административно-офисной недвижимости. Введение соответствующей корректировки не требуется.

Корректировка по фактору «Экономические характеристики (учет коммунальных платежей, эксплуатационных расходов в структуре ставки аренды)»

В рамках данного раздела определяется годовая ставка аренды с учетом НДС, с учетом операционных расходов.

Условия включения в структуру ставки аренды коммунальных платежей, эксплуатационных расходов у объектов-аналогов различны. Следовательно, необходимо скорректировать ставки аренды объектов-аналогов на соответствующие величины.

В процессе опроса представителей собственников/собственников предлагаемых в аренду объектов недвижимости (объектов-аналогов) оценщик выяснил, что в структуру ставок аренды объектов-аналогов № 1, № 3 включены все операционные расходы. В структуру ставки аренды аналога № 2 не включены коммунальные платежи, аналога № 4 – коммунальные платежи включены (за исключением платы за электроэнергию), эксплуатационные расходы включены.

В соответствии с проведенным исследованием рынка недвижимости, уровень операционных расходов для низкокласной административно-офисной недвижимости г. Москвы составляет 3998 руб./кв. м в год (см. раздел отчета об оценке «Анализ рынка административно-офисной недвижимости г. Москвы»).

Согласно данным, представленным в информационно-аналитическом бюллетене рынка недвижимости «RWAY» - № 248, в структуре операционных расходов на затраты на страхование, платежи за земельный участок, а также на налог на имущество приходится в среднем 13%. Следовательно, величина операционных расходов за вычетом указанных выше

⁴⁹ 0,86*0,93

статей расходов (затраты на страхование, платежи за земельный участок, налог на имущество) составляет 3 478,3 руб./кв. м в год.

В структуре операционных расходов на долю коммунальных платежей приходится 29,1%, что составляет 1012,2 руб.

Плата за электроэнергию составляет, как правило, $\frac{1}{2}$ все х коммунальных платежей, т.е. 506,1 руб.

Справочно: в структуре коммунальных платежей для объектов офисной недвижимости г. Москвы на электроэнергию приходится 52% (источник информации: статья «Анализ состава арендной ставки на примере оценки офисных помещений с использованием доходного подхода» (автор – Вольнова В.А.), журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации». Ниже представлена выдержка из статьи:

Таблица 11.2-7. Структура операционных расходов в арендной ставке офисных помещений

№ п/п	Показатель	Значение по средним городам	Значение по городам-миллионникам
Доля условно-переменных расходов в величине арендной ставки			
1	Доля условно-переменных расходов в величине арендной ставки (по данным аналитических агентств), %	13 – 21 Москва, Санкт-Петербург	
Структура коммунальных платежей по их видам			
1	Электричество, %	—	52
2	Вода и канализация, %	—	6
3	Горячее водоснабжение и теплоснабжение (с учетом газоснабжения), %	—	42

Таким образом, ставки аренды объектов-аналогов № 2, № 4 скорректированы на соответствующие величины: 1012,2 руб., 506,1 руб. соответственно.

Коэффициент вариации. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений.

Расчет годовой ставки аренды для нежилых помещений представлен в таблицах ниже.

Таблица 49 Определение годовой ставки арендной платы для нежилого помещения площадью 2542,7 кв. м с кадастровым номером 77:08:0015001:1468 (г. Москва, Волоколамское ш., д. 116, строение 4)

Параметры	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Источник информации	Заказчик	Тел.: 8-967-151-42-88 https://www.cian.ru/rent/commercial/188755722/	Тел.: 8 (495) 132-23-54 https://www.cian.ru/rent/commercial/186729673/	Тел.: 8 (495) 287-36-24 http://fortexgroup.ru/bc/sdm/offices/?block=115253#allBlocks	Тел.: 8 (495) 258-86-09 https://www.l-agency.ru/rent/nagabrichhevskogo-1689/psn-39298/
Объект	Нежилые помещения	Офисные помещения (часть этажа)	Офисные помещения (этаж целиком)	Офисные помещения (этажи целиком)	Офисные помещения (этаж целиком)
Местоположение	г. Москва, Волоколамское шоссе, д. 116, строен. 4	г. Москва, ул. Смольная, д. 12	г. Москва, ул. Партизанская, д. 27	г. Москва, Волоколамское ш., д. 73	г. Москва, ул. Габричевского, д. 5, корп. 8
Удаленность от станции метро	м. Тушинская/ около 21 минуты пешей доступности/ около 8 минут транспортной доступности	м. Водный стадион/ около 19 минут пешей доступности	м. Молодежная/ около 9 минут пешей доступности	м. Тушинская/ около 10 минут пешей доступности	м. Щукинская/ около 14 минут пешей доступности
Расположение относительно транспортных магистралей	Первая линия улицы местного значения	Первая линия улицы местного значения	Первая линия улицы местного значения	Первая линия	Первая линия улицы местного значения
Зона расположения в пределах города	СЗАО (ТТК-МКАД)	САО: ТТК-МКАД	ЗАО: ТТК-МКАД	СЗАО: ТТК-МКАД	СЗАО: ТТК-МКАД
Состояние отделки помещения	Стандартный офисный ремонт	Стандартный офисный ремонт	Стандартный офисный ремонт	Стандартный офисный ремонт	Стандартный офисный ремонт
Площадь объекта, кв. м	2 542,7	800,5	706,0	3 000,0	680,0
Локальное местоположение (этаж)	1 этаж	2 этаж	1 этаж	3-6 этажи	2 этаж
Дата фиксации предложения		Май 2018 г.	Май 2018 г.	Май 2018 г.	Май 2018 г.
Структура арендной ставки	НДС	Учтен	Учтен	Учтен	Учтен
	Коммунальные платежи	Включены	Коммунальные платежи не включены	Включены	Коммунальные платежи включены, электроэнергия оплачивается отдельно
Арендная плата, руб. в год		9 720 000	10 590 000	45 000 000	10 200 000
Ставка арендной платы, руб./кв.м в год		12 142	15 000	15 000	15 000
Параметры					
Поправка на торг, %		-8,0%	-8,0%	-8,0%	-8,0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год с НДС		11 171	13 800	13 800	13 800
Первая группа корректировок					
I. Состав передаваемых имущественных прав		Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
I. Корректировка по фактору "Передаваемые имущественные права", %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в		11 171	13 800	13 800	13 800

Параметры	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
год					
2. Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
2. Корректировка по фактору "Условия финансирования", %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		11 171	13 800	13 800	13 800
3. Условия аренды		Без особенностей	Без особенностей	Без особенностей	Без особенностей
3. Корректировка по фактору "Условия аренды", %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год с НДС		11 171	13 800	13 800	13 800
4. Рыночные условия (дата фиксации предложения)		Май 2018 г.	Май 2018 г.	Май 2018 г.	Май 2018 г.
4. Корректировка по фактору "Рыночные условия", %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год с НДС		11 171	13 800	13 800	13 800
Вторая группа корректировок					
5. Класс объекта	Класс "С"	Класс "С"	Класс "С"	Класс "С"	Класс "С"
5. Корректировка по фактору "Класс объекта", %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
5. Корректировка по фактору "Класс объекта", руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
6. Местоположение	г. Москва, Волоколамское шоссе, д. 116, строен. 4	г. Москва, ул. Смольная, д. 12	г. Москва, ул. Партизанская, д. 27	г. Москва, Волоколамское ш., д. 73	г. Москва, ул. Габричевского, д. 5, корп. 8
6.1 Удаленность от станции метро	м. Тушинская/ около 21 минуты пешей доступности/ около 8 минут транспортной доступности	м. Водный стадион/ около 19 минут пешей доступности	м. Молодежная/ около 9 минут пешей доступности	м. Тушинская/ около 10 минут пешей доступности	м. Щукинская/ около 14 минут пешей доступности
6.1 Корректировка по фактору "Удаленность от станции метро", %		0,0%	-13,0%	-10,0%	-7,0%
6.1 Корректировка по фактору "Удаленность от станции метро", руб.		0,00	-1 794,00	-1 380,00	-966,00
6.2 Расположение относительно транспортных магистралей	Первая линия улицы местного значения	Первая линия улицы местного значения	Первая линия улицы местного значения	Первая линия	Первая линия улицы местного значения
6.2 Корректировка по фактору "Расположение относительно транспортных магистралей", %		0,0%	0,0%	-12,0%	0,0%
6.2 Корректировка по фактору "Расположение относительно транспортных магистралей", руб.		0,00	0,00	-1 656,00	0,00
6.3 Зона расположения в рамках города	СЗАО (ТТК-МКАД)	САО: ТТК-МКАД	ЗАО: ТТК-МКАД	СЗАО: ТТК-МКАД	СЗАО: ТТК-МКАД
	156	168	166	156	156
6.3 Корректировка по фактору "Зона		-7,1%	-6,0%	0,0%	0,0%

Параметры	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
расположения в рамках города", %					
6.3 Корректировка по фактору "Зона расположения в рамках города", руб.		-797,93	-831,33	0,00	0,00
7. Физические характеристики					
7.1 Площадь объекта, кв. м	2 542,70	800,50	706,00	3 000,00	680,00
7.1 Корректировка по фактору "Площадь объекта", %		-10,0%	-13,0%	0,0%	-13,0%
7.1 Корректировка по фактору "Площадь объекта", руб.		-1 117,10	-1 794,00	0,00	-1 794,00
7.2 Физическое состояние здания	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние
7.2 Корректировка по фактору "Физическое состояние здания, состояние отделки помещений", %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
7.2 Корректировка по фактору "Физическое состояние здания, состояние отделки помещений", руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
7.3 Состояние отделки помещений	Стандартный офисный ремонт	Стандартный офисный ремонт	Стандартный офисный ремонт	Стандартный офисный ремонт	Стандартный офисный ремонт
7.3 Корректировка по фактору "Состояние отделки помещений", %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
7.3 Корректировка по фактору "Состояние отделки помещений", руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
8. Локальное местоположение (этаж)/состав помещений	1 этаж: административные, производственно-складские помещения	2 этаж - административные помещения	1 этаж - административные помещения	3-6 этажи - административные помещения	2 этаж - административные помещения
8. Корректировка по фактору "Локальное местоположение (этаж)/состав помещений", %		-8,2%	-21,1%	-8,2%	-8,2%
8. Корректировка по фактору "Локальное местоположение (этаж)/состав помещений", руб.		-917,12	-2 906,35	-1 132,96	-1 132,96
9. Вид использования	Под административно-офисные цели	Под административно-офисные цели	Под административно-офисные цели	Под административно-офисные цели	Под административно-офисные цели
9. Корректировка по фактору "Вид использования", %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
9. Корректировка по фактору "Вид использования", руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
10. Экономические характеристики (учет коммунальных платежей, эксплуатационных расходов в структуре ставки аренды)		Включены	Коммунальные платежи не включены	Включены	Коммунальные платежи включены, электроэнергия оплачивается отдельно
10. Корректировка по фактору "Экономические характеристики", руб.		0,0	1 012,2	0,0	506,1

Параметры	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Итого: корректировка по элементам 5 - 10		-2 832,16	-6 313,50	-4 168,96	-3 386,87
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год (с НДС, с учетом операционных расходов)		8 339	7 487	9 631	10 413
<i>Коэффициент вариации</i>		<i>14,6%</i>			
Среднее значение арендной ставки, руб./кв. м в год (с НДС, с учетом операционных расходов)	8 967				

Таблица 50 Определение годовой ставки арендной платы для нежилого помещения площадью 3663,3 кв. м с кадастровым номером 77:08:0015001:1469 (г. Москва, Волоколамское ш., д. 116, строение 4)

Параметры	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Источник информации	Заказчик	Тел.: 8-967-151-42-88 https://www.cian.ru/rent/commercial/188755722/	Тел.: 8 (495) 132-23-54 https://www.cian.ru/rent/commercial/186729673/	Тел.: 8 (495) 287-36-24 http://fortexgroup.ru/bc/sdm/offices/?block=115253#allBlocks	Тел.: 8 (495) 258-86-09 https://www.l-agency.ru/rent/nagabrichhevskogo-1689/psn-39298/
Объект	Нежилые помещения	Офисные помещения (часть этажа)	Офисные помещения (этаж целиком)	Офисные помещения (этажи целиком)	Офисные помещения (этаж целиком)
Местоположение	г. Москва, Волоколамское шоссе, д. 116, строен. 4	г. Москва, ул. Смольная, д. 12	г. Москва, ул. Партизанская, д. 27	г. Москва, Волоколамское ш., д. 73	г. Москва, ул. Габричевского, д. 5, корп. 8
Удаленность от станции метро	м. Тушинская/ около 21 минуты пешей доступности/ около 8 минут транспортной доступности	м. Водный стадион/ около 19 минут пешей доступности	м. Молодежная/ около 9 минут пешей доступности	м. Тушинская/ около 10 минут пешей доступности	м. Щукинская/ около 14 минут пешей доступности
Расположение относительно транспортных магистралей	Первая линия улицы местного значения	Первая линия улицы местного значения	Первая линия улицы местного значения	Первая линия	Первая линия улицы местного значения
Зона расположения в пределах города	СЗАО (ТТК-МКАД)	САО: ТТК-МКАД	ЗАО: ТТК-МКАД	СЗАО: ТТК-МКАД	СЗАО: ТТК-МКАД
Состояние отделки помещения	Стандартный офисный ремонт	Стандартный офисный ремонт	Стандартный офисный ремонт	Стандартный офисный ремонт	Стандартный офисный ремонт
Площадь объекта, кв. м	3 663,3	800,5	706	3000	680
Локальное местоположение (этаж)	антресоль, технический этаж	2 этаж	1 этаж	3-6 этажи	2 этаж
Дата фиксации предложения		Май 2018 г.	Май 2018 г.	Май 2018 г.	Май 2018 г.
Структура арендной ставки	НДС	Учтен	Учтен	Учтен	Учтен
	Коммунальные платежи	Включены	Коммунальные платежи не включены	Включены	Коммунальные платежи включены, электроэнергия оплачивается отдельно
Арендная плата, руб. в год		9 720 000	10 590 000	45 000 000	10 200 000
Ставка арендной платы, руб./кв.м в год		12 142	15 000	15 000	15 000
Параметры					
Поправка на торг, %		-8,0%	-8,0%	-8,0%	-8,0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год с НДС		11 171	13 800	13 800	13 800
Первая группа корректировок					
I. Состав передаваемых имущественных прав		Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
I. Корректировка по фактору "Передаваемые имущественные права", %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в		11 171	13 800	13 800	13 800

Параметры	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
год					
2. Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
2. Корректировка по фактору "Условия финансирования", %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		11 171	13 800	13 800	13 800
3. Условия аренды		Без особенностей	Без особенностей	Без особенностей	Без особенностей
3. Корректировка по фактору "Условия аренды", %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год с НДС		11 171	13 800	13 800	13 800
4. Рыночные условия (дата фиксации предложения)		Май 2018 г.	Май 2018 г.	Май 2018 г.	Май 2018 г.
4. Корректировка по фактору "Рыночные условия", %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год с НДС		11 171	13 800	13 800	13 800
Вторая группа корректировок					
5. Класс объекта	Класс "С"	Класс "С"	Класс "С"	Класс "С"	Класс "С"
5. Корректировка по фактору "Класс объекта", %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
5. Корректировка по фактору "Класс объекта", руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
6. Местоположение	г. Москва, Волоколамское шоссе, д. 116, строен. 4	г. Москва, ул. Смольная, д. 12	г. Москва, ул. Партизанская, д. 27	г. Москва, Волоколамское ш., д. 73	г. Москва, ул. Габричевского, д. 5, корп. 8
6.1 Удаленность от станции метро	м. Тушинская/ около 21 минуты пешей доступности/ около 8 минут транспортной доступности	м. Водный стадион/ около 19 минут пешей доступности	м. Молодежная/ около 9 минут пешей доступности	м. Тушинская/ около 10 минут пешей доступности	м. Щукинская/ около 14 минут пешей доступности
6.1 Корректировка по фактору "Удаленность от станции метро", %		0,0%	-13,0%	-10,0%	-7,0%
6.1 Корректировка по фактору "Удаленность от станции метро", руб.		0,00	-1 794,00	-1 380,00	-966,00
6.2 Расположение относительно транспортных магистралей	Первая линия улицы местного значения	Первая линия улицы местного значения	Первая линия улицы местного значения	Первая линия	Первая линия улицы местного значения
6.2 Корректировка по фактору "Расположение относительно транспортных магистралей", %		0,0%	0,0%	-12,0%	0,0%
6.2 Корректировка по фактору "Расположение относительно транспортных магистралей", руб.		0,00	0,00	-1 656,00	0,00
6.3 Зона расположения в рамках города	СЗАО (ТТК-МКАД)	САО: ТТК-МКАД	ЗАО: ТТК-МКАД	СЗАО: ТТК-МКАД	СЗАО: ТТК-МКАД
	156	168	166	156	156
6.3 Корректировка по фактору "Зона		-7,1%	-6,0%	0,0%	0,0%

Параметры	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
расположения в рамках города", %					
6.3 Корректировка по фактору "Зона расположения в рамках города", руб.		-797,93	-831,33	0,00	0,00
7. Физические характеристики					
7.1 Площадь объекта, кв. м	3 663,30	800,50	706,00	3 000,00	680,00
7.1 Корректировка по фактору "Площадь объекта", %		-10,0%	-13,0%	0,0%	-13,0%
7.1 Корректировка по фактору "Площадь объекта", руб.		-1 117,10	-1 794,00	0,00	-1 794,00
7.2 Физическое состояние здания	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние
7.2 Корректировка по фактору "Физическое состояние здания, состояние отделки помещений", %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
7.2 Корректировка по фактору "Физическое состояние здания, состояние отделки помещений", руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
7.3 Состояние отделки помещений	Стандартный офисный ремонт	Стандартный офисный ремонт	Стандартный офисный ремонт	Стандартный офисный ремонт	Стандартный офисный ремонт
7.3 Корректировка по фактору "Состояние отделки помещений", %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
7.3 Корректировка по фактору "Состояние отделки помещений", руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
8. Локальное местоположение (этаж)/состав помещений	антресоль, технический этаж - административные помещения	2 этаж - административные помещения	1 этаж - административные помещения	3-6 этажи - административные помещения	2 этаж - административные помещения
8. Корректировка по фактору "Локальное местоположение (этаж)/состав помещений", %		-4,6%	-18,0%	-4,6%	-4,6%
8. Корректировка по фактору "Локальное местоположение (этаж)/состав помещений", руб.		-514,41	-2 478,51	-635,48	-635,48
9. Вид использования	Под административно-офисные цели	Под административно-офисные цели	Под административно-офисные цели	Под административно-офисные цели	Под административно-офисные цели
9. Корректировка по фактору "Вид использования", %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
9. Корректировка по фактору "Вид использования", руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
10. Экономические характеристики (учет коммунальных платежей, эксплуатационных расходов в структуре ставки аренды)		Включены	Коммунальные платежи не включены	Включены	Коммунальные платежи включены, электроэнергия оплачивается отдельно
10. Корректировка по фактору "Экономические характеристики", руб.		0,0	1 012,2	0,0	506,1

Параметры	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Итого: корректировка по элементам 5 - 10		-2 429,45	-5 885,66	-3 671,48	-2 889,39
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год (с НДС, с учетом операционных расходов)		8 742	7 914	10 129	10 911
<i>Коэффициент вариации</i>		14,3%			
Среднее значение арендной ставки, руб./кв. м в год (с НДС, с учетом операционных расходов)	9 424				

11.4.2 Определение действительного валового дохода

Действительный валовой доход – Effective Gross Income (EGI) это предполагаемый потенциальный валовой доход от приносящей доход недвижимости за вычетом потерь от недоиспользования площадей и потерь при сборе арендной платы. Обычно эти потери выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу.

Действительный валовой доход — рассчитывается по следующей формуле:

$$EGI = PGI * (1 - V - L + V * L), \text{ где:}$$

EGI – Действительный валовой доход;

PGI – Потенциальный валовой доход;

V – Величина потерь от неполной загруженности помещений;

L – Потери от неплатежей арендной платы.

Потери арендной платы имеют место за счет неполной загруженности помещений, смены арендаторов и неуплаты арендной платы.

Величина потерь от вакансий — Vacancy Allowance (V) — рассчитывается по формуле:

$$V = (K_n * N_f) / N_o, \text{ где:}$$

K_n — коэффициент оборачиваемости арендных платежей (доля площади помещений, которые ежегодно меняют арендатора в общей арендной площади);

N_f — число арендных периодов, необходимое для поиска нового арендатора;

N_o — общее число арендных периодов.

Уровень вакансий для рассматриваемых сегментов рынка недвижимости представлен в таблице ниже (см. разделы отчета об оценке «Анализ рынка административно-офисной недвижимости г. Москвы», «Анализ рынка производственно-складской недвижимости г. Москвы»).

Таблица 51 Коэффициент вакансий

Объекты офисного назначения	8,1% ⁵⁰
Объекты производственно-складского назначения	10,3%

На основании обзора прессы и интервью с риэлторами агентств недвижимости, оценщики могут констатировать, что рыночной практикой является взимание арендной платы в качестве авансовых платежей. По причине того факта, что арендная плата является авансовым платежом, потери от неплатежей арендной платы – Collection Loss (L) – за оцениваемые помещения приняты на уровне 0%.

11.4.3 Операционные расходы

Операционные расходы (OperationExpense — OE) — это периодические расходы, которые производятся для обеспечения нормального функционирования объектов недвижимости. Операционные расходы можно разделить на три основные группы:

- постоянные расходы;
- переменные расходы;
- резерв на замещение.

⁵⁰ Соответствует объектам класса «С»

Постоянные расходы

К постоянным (FixedExpense — FE) обычно относят расходы, которые не зависят от уровня загрузки объектов. Это налоги на имущество, платежи за земельный участок, страховой сбор, некоторые эксплуатационные расходы.

Переменные расходы

К переменным (VariableExpense — VE) относятся расходы, величина которых связана с уровнем загрузки объекта и с уровнем предоставляемых услуг.

Для каждого вида собственности характерны некоторые отличия в составе переменных расходов, однако следующие позиции имеют место практически для любого объекта:

- расходы на управление;
- расходы по заключению договоров аренды;
- заработная плата обслуживающего персонала;
- расходы на вывоз мусора;
- коммунальные расходы - газ, электричество, вода, тепло, канализация;
- расходы на эксплуатацию и ремонт;
- расходы на содержание территории и автостоянки;
- расходы по обеспечению безопасности и т.д.;
- прочие расходы.

Расходы на управление - имеют место независимо от того, кто управляет недвижимостью - сам владелец или управляющий по контракту. Обычно принято определять величину расходов на управление в процентах от действительного валового дохода в зависимости от типа недвижимости. Большие арендные комплексы могут иметь отдельные офисы, жилые помещения для управляющих, кроме того, могут иметь место значительные расходы на почту, телефон, юридические и бухгалтерские консультации, рекламу и т.д.

Расходы по заключению договоров аренды включают оплату агентов, ведение и сохранность договоров аренды. Для давно функционирующей собственности эти расходы могут быть включены в состав затрат на содержание. Однако для вновь вводимой в эксплуатацию собственности расходы на привлечение арендаторов и заключение первых договоров могут быть значительными и относиться к стоимости строительства. При расчете чистого операционного дохода расходы по оформлению аренды могут быть учтены либо в году выплаты, либо могут быть распределены на весь срок аренды.

Расходы на заработную плату включают оплату персонала, непосредственно занятого на содержании и эксплуатации объекта - уборщиков, дворников, рабочих, занятых обслуживанием и ремонтом инженерного оборудования. Нормирование расходов на заработную плату рабочим зависит от типа недвижимости и выполняется либо по действующим нормативам, либо по данным статистики эксплуатации. Расходы на вывоз мусора включают вывоз твердых бытовых и пищевых отходов. Объем накапливаемых отходов зависит от функционального назначения недвижимости и рассчитывается либо в соответствии с действующими нормативами, либо по данным статистики эксплуатации.

Расходы на коммунальные услуги определяются из прошлых объемов их потребления или из сравнительного анализа функционирования подобных объектов, если эти данные достаточно достоверны. В случае отсутствия подобной информации расходы на коммунальные услуги рассчитываются исходя из нормативных потребностей в ресурсах, определяемых в соответствии действующими нормативами для конкретного функционального использования недвижимости. При этом возможен расчет как по установленной мощности потребителей ресурсов, так и с помощью специальных формул.

Расходы на эксплуатацию и ремонт включают оплату материалов и частично заработную плату для текущего ремонта здания. Сумма расходов на эксплуатацию и ремонт связана с суммой расходов на замещение. Чем больше сумма замещения, тем меньше расходы на ремонт.

Расходы на содержание территории и автостоянки целиком зависят от сложности эксплуатации и могут быть включены в арендную плату арендаторам, которые ими пользуются.

Расходы по обеспечению безопасности зависят от местных условий и размеров охраняемой собственности. В эту статью включаются расходы на организацию пропускного режима, патрулирование, эксплуатацию охранных систем и оборудования. Прочие расходы включают специфические расходы, такие как расходы на дезинсекцию, дератизацию, прочистку дымоходов и т. д.

Резерв на замещение

Данная позиция предполагает, что в типичных рыночных условиях владелец будет эксплуатировать недвижимость на уровне, соответствующем нормативам стандартам для данного типа недвижимости.

Действующие нормативы эксплуатации объектов недвижимости предполагают регулярную замену строительных элементов с коротким сроком службы. Обычно к таким элементам относят:

- кровлю, покрытие пола, элементы внутренней и наружной отделки, оконные и дверные заполнения, скобяные изделия, а также другие строительные элементы с коротким сроком эксплуатации;
- санитарно-техническая и электроарматура и приборы;
- механическое оборудование;
- элементы наружного благоустройства - пешеходные дорожки, подъездные дороги, автостоянки, озеленение и малые архитектурные формы. этой же статье расходов относят расходы на косметический ремонт арендуемых помещений перед вселением нового арендатора, если ремонт оплачивает владелец.

Типичный рыночный стандарт управления недвижимостью предполагает, что средства на замену короткоживущих элементов аккумулируются в течение срока их эксплуатации за счет равных ежегодных отчислений из дохода, называемых отчислениями в резерв замещения. Технически величина отчисления в резерв замещения рассчитывается как требуемая к накоплению сумма, умноженная на коэффициент фонда возмещения. При этом коэффициент фонда возмещения определяется исходя из срока эксплуатации элемента и нормы процента банковского накопительного счета.

Расчет арендной ставки для объектов оценки производился с включением в ставку операционных расходов. Величина операционных расходов в сегменте низкокласной административно-офисной недвижимости г. Москвы составляет 3998 руб./кв. м в год с НДС, в сегменте производственно-складской недвижимости – 1760 руб./кв. м в год с НДС (см. разделы отчета об оценке «Анализ рынка административно-офисной недвижимости г. Москвы», «Анализ рынка производственно-складской недвижимости г. Москвы»).

11.4.4 Ставка капитализации

Коэффициент капитализации используют, чтобы преобразовать в стоимость объекта чистый доход, который он приносит. При расчете значения коэффициента учитывают как непосредственно чистую прибыль, которую обеспечивает находящийся в эксплуатации объект, так и возмещение капиталов, израсходованных на покупку оцениваемого объекта.

Коэффициент капитализации, определяемый на основе двух таких составляющих, принято называть ставкой капитализации чистого дохода или общим коэффициентом капитализации.

Величина чистого дохода, используемая в расчетах коэффициента капитализации, определяется за конкретный период, чаще всего — за год. Полная ставка капитализации (или общий коэффициент капитализации) показывает взаимосвязь между величиной чистого дохода, получаемого за год в результате эксплуатации объекта, и рыночной стоимостью этого объекта.

По сути, коэффициент капитализации — показатель, обратный сроку окупаемости инвестиций в объект. Коэффициент представляет собой процент чистого среднего годового дохода, который приносят вложения в объект, в соотношении со стоимостью объекта или объему инвестиций в 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).

Учитывая наличие развитого рынка недвижимости, информация о ставках капитализации была получена в результате анализа рынка (см. разделы отчета об оценке «Анализ рынка административно-офисной недвижимости г. Москвы», «Анализ рынка производственно-складской недвижимости г. Москвы»).

Таблица 52 Ставки капитализации в сегменте административно-офисной недвижимости

Компания	Источник информации	Значение/ Диапазон ставок капитализации	Среднее значение из диапазона
Компания «JLL»	Обзор «Инвестиционный рынок недвижимости России», 1 квартал 2018 г.	8,75% - 10,25%	9,5%
Компания «Knight Frank»	Обзор «Рынок инвестиций. 1 квартал 2018 года. Россия»	9,25% - 9,75%	9,5%
Компания «CUSHMAN&WAKEFIELD»	Обзор «Коммерческая недвижимость - Россия», апрель 2018 г.	9,5%	9,5%
Значение ставки капитализации, принятое к расчету			9,5%

Таблица 53 Ставки капитализации в сегменте производственно-складской недвижимости

Компания	Источник информации	Значение/ Диапазон ставок капитализации	Среднее значение из диапазона
Компания «JLL»	Обзор «Инвестиционный рынок недвижимости России», 1 квартал 2018 г.	10,75% - 12,25%	11,50%
Компания «Knight Frank»	Обзор «Рынок инвестиций. 1 квартал 2018 года. Россия»	11,00% - 11,75%	11,38%
Значение ставки капитализации, принятое к расчету			11,4%

11.4.5 Определение рыночной стоимости объектов оценки в рамках доходного подхода

В таблицах ниже представлен расчет рыночной стоимости объектов оценки (с учетом стоимости прав на земельный участок).

Таблица 54. Определение рыночной стоимости нежилого здания площадью 5598,6 кв. м, кадастровый номер 77:08:0005009:1004 (г. Москва, Волоколамское ш., д. 116)

Параметры	Значение
Арендная плата, руб./кв. м в год (с НДС, с учетом операционных расходов)	8 367
Площадь, предназначенная для сдачи в аренду, кв. м	1,0
Потенциальный валовой доход - PGI, руб./кв. м в год	8 367
<i>Коэффициент, учитывающий величину потерь от вакансий помещений, (% от ПВД)</i>	8,1%
<i>Коэффициент, учитывающий величину потерь от неплатежей арендной платы, (% от ПВД)</i>	0,0%
Действительный валовой доход - EGI, руб./кв. м в год	7 690
Операционные расходы, руб./кв. м в год	3 998
Чистый операционный доход, руб., руб./кв. м в год	3 692
<i>Ставка капитализации</i>	9,5%
Удельный показатель рыночной стоимости объекта оценки (с учетом стоимости прав на земельный участок), руб./кв. м	38 860
Площадь объекта оценки, кв. м	5 598,6
Рыночная стоимость объекта оценки (с учетом стоимости прав на земельный участок), руб. с НДС	217 561 968

Таблица 55. Определение рыночной стоимости нежилого помещения площадью 2542,7 кв. м, кадастровый номер 77:08:0015001:1468 (г. Москва, Волоколамское ш., д. 116, строение 4)

Параметры	Значение
Арендная плата, руб./кв. м в год (с НДС, с учетом операционных расходов)	8 967
Площадь, предназначенная для сдачи в аренду, кв. м	1,0
Потенциальный валовой доход - PGI, руб./кв. м в год	8 967
<i>Коэффициент, учитывающий величину потерь от вакансий помещений, (% от ПВД)</i>	8,1%
<i>Коэффициент, учитывающий величину потерь от неплатежей арендной платы, (% от ПВД)</i>	0,0%
Действительный валовой доход - EGI, руб./кв. м в год	8 241
Операционные расходы, руб./кв. м в год	3 998
Чистый операционный доход, руб., руб./кв. м в год	4 243
<i>Ставка капитализации</i>	9,5%
Удельный показатель рыночной стоимости объекта оценки (с учетом стоимости прав на земельный участок), руб./кв. м	44 663
Площадь объекта оценки, кв. м	2542,7
Рыночная стоимость объекта оценки (с учетом стоимости прав на земельный участок), руб. с НДС	113 565 686

Таблица 56. Определение рыночной стоимости нежилого помещения площадью 3663,3 кв. м, кадастровый номер 77:08:0015001:1469 (г. Москва, Волоколамское ш., д. 116, строение 4)

Параметры	Значение
Арендная плата, руб./кв. м в год (с НДС, с учетом операционных расходов)	9 424
Площадь, предназначенная для сдачи в аренду, кв. м	1,0
Потенциальный валовой доход - PGI, руб./кв. м в год	9 424
<i>Коэффициент, учитывающий величину потерь от вакансий помещений, (% от ПВД)</i>	8,1%

Параметры	Значение
<i>Коэффициент, учитывающий величину потерь от неплатежей арендной платы, (% от ПВД)</i>	0,0%
Действительный валовой доход - EGI, руб./кв. м в год	8 660
Операционные расходы, руб./кв.м в год	3 998
Чистый операционный доход, руб., руб./кв. м в год	4 662
<i>Ставка капитализации</i>	9,5%
Удельный показатель рыночной стоимости объекта оценки (с учетом стоимости прав на земельный участок), руб./кв. м	49 078
Площадь объекта оценки, кв. м	3663,3
Рыночная стоимость объекта оценки (с учетом стоимости прав на земельный участок), руб. с НДС	179 788 448

Таблица 57. Определение рыночной стоимости нежилого здания площадью 603,7 кв. м, кадастровый номер 77:08:0005009:1000 (г. Москва, Волоколамское ш., д. 116, строение 5)

Параметры	Значение
Арендная плата, руб./кв. м в год (с НДС, с учетом операционных расходов)	4 212
Площадь, предназначенная для сдачи в аренду, кв. м	1,0
Потенциальный валовой доход - PGI, руб./кв. м в год	4 212
<i>Коэффициент, учитывающий величину потерь от вакансий помещений, (% от ПВД)</i>	10,3%
<i>Коэффициент, учитывающий величину потерь от неплатежей арендной платы, (% от ПВД)</i>	0,0%
Действительный валовой доход - EGI, руб./кв. м в год	3 778
Операционные расходы, руб./кв.м в год	1 760
Чистый операционный доход, руб., руб./кв. м в год	2 018
<i>Ставка капитализации</i>	11,4%
Удельный показатель рыночной стоимости объекта оценки (с учетом стоимости прав на земельный участок), руб./кв. м	17 646
Площадь объекта оценки, кв. м	603,7
Рыночная стоимость объекта оценки (с учетом стоимости прав на земельный участок), руб. с НДС	10 652 721

Таблица 58. Определение рыночной стоимости нежилого здания площадью 405,2 кв. м, кадастровый номер 77:08:0005009:2135 (г. Москва, Волоколамское ш., д. 116, строение 10)

Параметры	Значение
Арендная плата, руб./кв. м в год (с НДС, с учетом операционных расходов)	3 496
Площадь, предназначенная для сдачи в аренду, кв. м	1,0
Потенциальный валовой доход - PGI, руб./кв. м в год	3 496
<i>Коэффициент, учитывающий величину потерь от вакансий помещений, (% от ПВД)</i>	10,3%
<i>Коэффициент, учитывающий величину потерь от неплатежей арендной платы, (% от ПВД)</i>	0,0%
Действительный валовой доход - EGI, руб./кв. м в год	3 136
Операционные расходы, руб./кв.м в год	1 760
Чистый операционный доход, руб., руб./кв. м в год	1 376
<i>Ставка капитализации</i>	11,4%
Удельный показатель рыночной стоимости объекта оценки (с учетом стоимости прав на земельный участок), руб./кв. м	12 030
Площадь объекта оценки, кв. м	405,2
Рыночная стоимость объекта оценки (с учетом стоимости прав на земельный участок), руб. с НДС	4 874 552

11.4.6 Результаты оценки в рамках доходного подхода

Таблица 59 Результаты оценки в рамках доходного подхода

№	Объект оценки	Рыночная стоимость в рамках доходного подхода (с учетом стоимости прав на земельный участок), руб. с НДС
1	Нежилое здание общей площадью 5598,6 кв. м, кадастровый номер 77:08:0005009:1004, расположенное по адресу: г. Москва, Волоколамское ш., д. 116	217 561 968
2	Нежилое помещение площадью 2542,7 кв. м, кадастровый номер 77:08:0015001:1468 в составе здания по адресу: г. Москва, Волоколамское ш., д. 116, стр. 4	113 565 686
3	Нежилое здание общей площадью 603,7 кв. м, кадастровый номер 77:08:0005009:1000, расположенное по адресу: г. Москва, Волоколамское ш., д. 116, стр. 5	10 652 721
4	Нежилое здание общей площадью 405,2 кв. м, кадастровый номер 77:08:0005009:2135, расположенное по адресу: г. Москва, Волоколамское ш., д. 116, стр. 10	4 874 552
5	Нежилое помещение площадью 3663,3 кв. м, кадастровый номер 77:08:0015001:1469 в составе здания по адресу: г. Москва, Волоколамское ш., д. 116, стр. 4	179 788 448

11.4.6.1 Интервал (диапазон) стоимости, полученной при применении доходного подхода

Для определения интервала (диапазона) стоимости, полученной в рамках доходного подхода, были использованы данные Справочника «Рекомендации по определению и обоснованию границы интервала, в котором может находиться стоимость объектов оценки (пп. 25 и 26 ФСО No1 и п. 30 ФСО No7)» (Лейфер Л.А., г. Нижний Новгород, 2015 г.).

Возможные границы интервала, в котором, по мнению оценщика, находится рыночная стоимость оцениваемых объектов недвижимости:

№	Объект оценки	% отклонения	Рыночная стоимость в рамках доходного подхода, руб.	
			min	max
1	Нежилое здание общей площадью 5598,6 кв. м, кадастровый номер 77:08:0005009:1004, расположенное по адресу: г. Москва, Волоколамское ш., д. 116	14%	187 103 292	248 020 643
2	Нежилое помещение площадью 2542,7 кв. м, кадастровый номер 77:08:0015001:1468 в составе здания по адресу: г. Москва, Волоколамское ш., д. 116, стр. 4	14%	97 666 490	129 464 882
3	Нежилое здание общей площадью 603,7 кв. м, кадастровый номер 77:08:0005009:1000, расположенное по адресу: г. Москва, Волоколамское ш., д. 116, стр. 5	14%	9 161 340	12 144 102
4	Нежилое здание общей площадью 405,2 кв. м, кадастровый номер 77:08:0005009:2135, расположенное по адресу: г. Москва, Волоколамское ш., д. 116, стр. 10	14%	4 192 115	5 556 990
5	Нежилое помещение площадью 3663,3 кв. м, кадастровый номер 77:08:0015001:1469 в составе здания по адресу: г. Москва, Волоколамское ш., д. 116, стр. 4	14%	154 618 065	204 958 830

12 Согласование результатов оценки

В соответствии со следующими стандартами оценочной деятельности:

- Федеральный стандарт оценки №1 (ФСО №1), утверждённый Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297
- Федеральный стандарт оценки №2 (ФСО №2), утверждённый Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298
- Федеральный стандарт оценки №3 (ФСО №3), утверждённый Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299
- Федеральный стандарт оценки №7 (ФСО №7), утверждённый Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611

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

Определение рыночной стоимости объектов оценки осуществлялось в рамках одного подхода – сравнительного. При согласовании результатов оценки сравнительному подходу присвоен максимальный удельный вес – 100%.

Доходный подход в рамках данного отчета приведен справочно (обоснование представлено в разделе отчета об оценке «Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов»).

Согласование результатов оценки, а также итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки представлены в таблицах ниже.

Таблица 60. Согласование результатов оценки

Результаты оценки	Сравнительный подход, руб. с НДС	Затратный подход, руб. с НДС	Доходный подход, руб. с НДС (справочно)
Нежилое здание общей площадью 5598,6 кв. м, кадастровый номер 77:08:0005009:1004, расположенное по адресу: г. Москва, Волоколамское ш., д. 116	380 740 536	Не применялся	217 561 968
	Весовые коэффициенты		
	100,00%	0,00%	0,00%
	380 740 536	-	-
	Итоговая величина рыночной стоимости, руб. с НДС (округленно)		
	380 700 000		

Таблица 61. Согласование результатов оценки

Результаты оценки	Сравнительный подход, руб. с НДС	Затратный подход, руб. с НДС	Доходный подход, руб. с НДС (справочно)
Нежилое помещение площадью 2542,7 кв. м, кадастровый номер 77:08:0015001:1468 в составе здания по адресу: г. Москва, Волоколамское ш., д. 116, стр. 4	173 428 565	Не применялся	113 565 686
	Весовые коэффициенты		
	100,00%	0,00%	0,00%
	173 428 565	-	-
	Итоговая величина рыночной стоимости, руб. с НДС (округленно)		
	173 400 000		

Таблица 62. Согласование результатов оценки

Результаты оценки	Сравнительный подход, руб. с НДС	Затратный подход, руб. с НДС	Доходный подход, руб. с НДС (справочно)
Нежилое здание общей площадью 603,7 кв. м, кадастровый номер 77:08:0005009:1000, расположенное по адресу: г. Москва, Волоколамское ш., д. 116, стр. 5	17 790 479	Не применялся	10 652 721
	Весовые коэффициенты		
	100,00%	0,00%	0,00%
	17 790 479	-	-
	Итоговая величина рыночной стоимости, руб. с НДС (округленно)		
	17 800 000		

Таблица 63. Согласование результатов оценки

Результаты оценки	Сравнительный подход, руб. с НДС	Затратный подход, руб. с НДС	Доходный подход, руб. с НДС (справочно)
Нежилое здание общей площадью 405,2 кв. м, кадастровый номер 77:08:0005009:2135, расположенное по адресу: г. Москва, Волоколамское ш., д. 116, стр. 10	10 035 490	Не применялся	4 874 552
	Весовые коэффициенты		
	100,00%	0,00%	0,00%
	10 035 490	-	-
	Итоговая величина рыночной стоимости, руб. с НДС (округленно)		
	10 000 000		

Таблица 64. Согласование результатов оценки

Результаты оценки	Сравнительный подход, руб. с НДС	Затратный подход, руб. с НДС	Доходный подход, руб. с НДС (справочно)
Нежилое помещение площадью 3663,3 кв. м, кадастровый номер 77:08:0015001:1469 в составе здания по адресу: г. Москва, Волоколамское ш., д. 116, стр. 4	254 508 759	Не применялся	179 788 448
	Весовые коэффициенты		
	100,00%	0,00%	0,00%
	254 508 759	-	-
	Итоговая величина рыночной стоимости, руб. с НДС (округленно)		
	254 500 000		

Суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором находится стоимость объектов оценки

В целях соответствия настоящего отчета об оценке Федеральному стандарту оценки №7 (ФСО №7), утвержденному приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, необходимо рассчитать возможный диапазон отклонения рыночной стоимости.

Таблица 65. Интервал значений стоимости

№	Объект оценки	% отклонения	Рыночная стоимость, руб.	
			min	max
1	Нежилое здание общей площадью 5598,6 кв. м, кадастровый номер 77:08:0005009:1004, расположенное по адресу: г. Москва, Волоколамское ш., д. 116	10%	342 666 483	418 814 590
2	Нежилое помещение площадью 2542,7 кв. м, кадастровый номер 77:08:0015001:1468 в составе здания по адресу: г. Москва, Волоколамское ш., д. 116, стр. 4	10%	156 085 708	190 771 421
3	Нежилое здание общей площадью 603,7 кв. м, кадастровый номер 77:08:0005009:1000, расположенное по адресу: г. Москва, Волоколамское ш., д. 116, стр. 5	10%	16 011 431	19 569 527
4	Нежилое здание общей площадью 405,2 кв. м, кадастровый номер 77:08:0005009:2135, расположенное по адресу: г. Москва, Волоколамское ш., д. 116, стр. 10	10%	9 031 941	11 039 039
5	Нежилое помещение площадью 3663,3 кв. м, кадастровый номер 77:08:0015001:1469 в составе здания по адресу: г. Москва, Волоколамское ш., д. 116, стр. 4	10%	229 057 883	279 959 635

13 Удостоверение стоимости

ООО «Институт оценки», а также оценщик, выполнивший отчет, удостоверяют, что:

- Изложенные факты, содержащиеся в настоящем отчете, являются достоверными;
- Выводы и заключения ограничиваются только сформулированными в отчете допущениями и ограничениями и являются личными, беспристрастными выводами и заключениями оценщиков;
- У оценщика нет никакого права ни в настоящем, ни в будущем времени на имущество, которое является объектом оценки этого отчета, и у него нет никакого личного интереса или пристрастия в отношении пользователей настоящего отчета;
- Гонорар оценщика не зависит от стоимости, которая представлена в рамках отчета;
- Расчеты, суждения и выводы, представленные в отчете, выполнены и подготовлены в соответствии с федеральными стандартами оценки (ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, ФСО-7) и стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации «СМАО».
- Никто не оказывал существенного содействия лицу, подписывающему данный отчет;
- Отчет подготовлен в соответствии с требованиями Федеральных стандартов оценочной деятельности при полном соблюдении принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- ООО «Институт оценки», а также оценщик, выполнивший отчет, не имеют имущественного интереса в объекте оценки и (или) не являются аффилированным лицом заказчика, не являются 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, 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.

Настоящим удостоверяем, что в результате проведенной оценки были получены следующие значения рыночной стоимости объектов оценки:

Итоговая величина рыночной стоимости по состоянию на 15.05.2018 г.	Наименование объекта	Рыночная стоимость объектов недвижимости (с учетом стоимости прав на земельный участок), руб. с НДС
	Нежилое здание общей площадью 5598,6 кв. м, кадастровый номер 77:08:0005009:1004, расположенное по адресу: г. Москва, Волоколамское ш., д. 116	380 700 000
	Нежилое помещение площадью 2542,7 кв. м, кадастровый номер 77:08:0015001:1468 в составе здания по адресу: г. Москва, Волоколамское ш., д. 116, стр. 4	173 400 000
	Нежилое здание общей площадью 603,7 кв. м, кадастровый номер 77:08:0005009:1000, расположенное по адресу: г. Москва, Волоколамское ш., д. 116, стр. 5	17 800 000
	Нежилое здание общей площадью 405,2 кв. м, кадастровый номер 77:08:0005009:2135, расположенное по адресу: г. Москва, Волоколамское ш., д. 116, стр. 10	10 000 000
	Нежилое помещение площадью 3663,3 кв. м, кадастровый номер 77:08:0015001:1469 в составе здания по адресу: г. Москва, Волоколамское ш., д. 116, стр. 4	254 500 000

Оценщик, выполнивший работу:



Печенкин Дмитрий Владимирович

14 Список использованной литературы

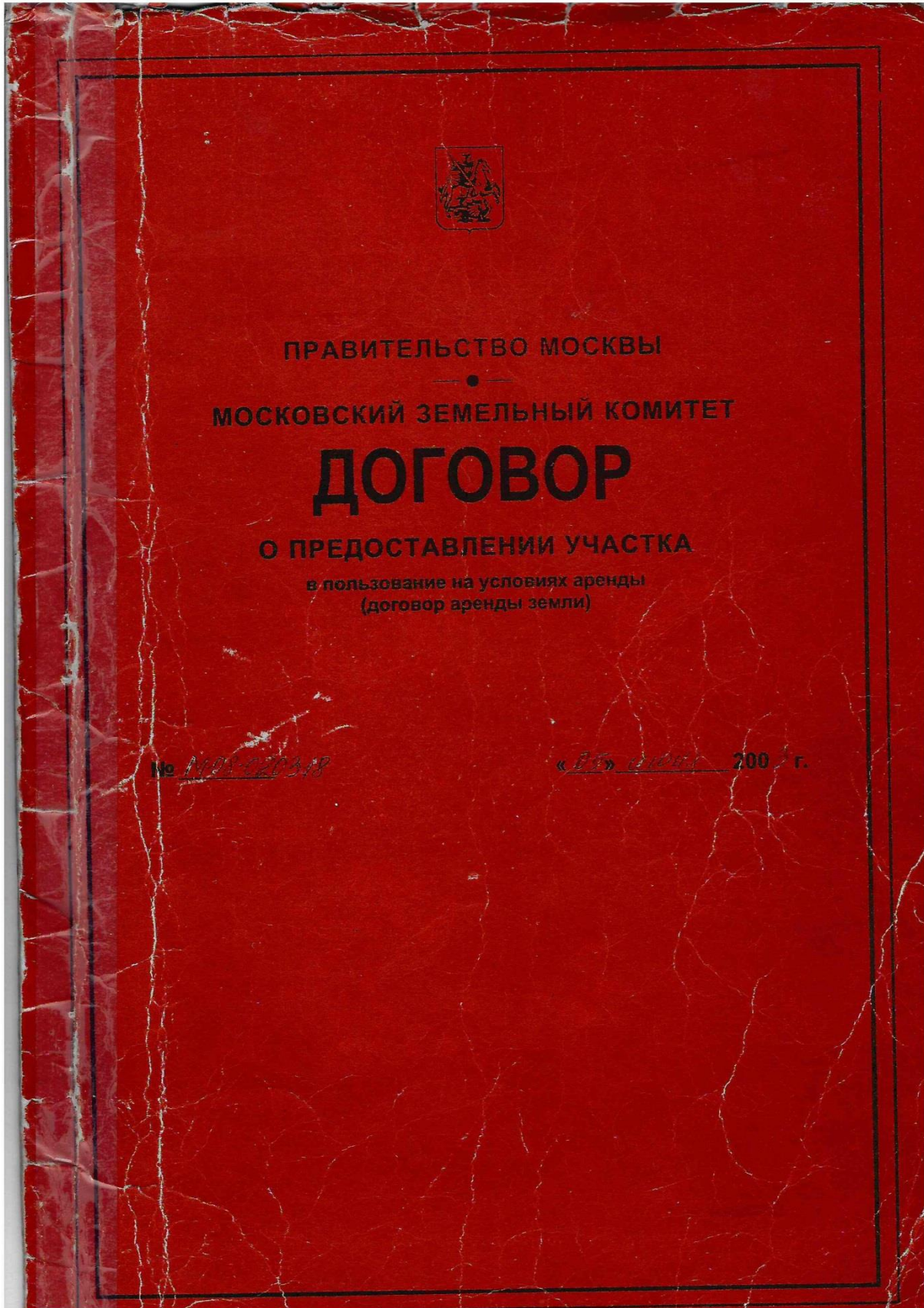
1. Федеральный Закон РФ от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Федеральные стандарты оценки №1 (ФСО №1), утверждённые приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 г. № 297.
3. Федеральные стандарты оценки №2 (ФСО №2), утверждённые приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 г. № 298.
4. Федеральные стандарты оценки №3 (ФСО №3), утверждённые приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 г. № 299.
5. Федеральные стандарты оценки №7 (ФСО №7), утверждённые приказом Минэкономразвития России от 25.09.14 г. № 611.
6. Болдырев В.С., Галушка А.С., Федоров А.Е. Введение в теорию оценки недвижимости. Конспект учебного курса. - 2-е издание. - М.: Центр менеджмента, оценки и консалтинга, 1998. - 327 с., 999.
7. Стандарты и правила оценочной деятельности «СМАО».
8. Болдырев, Федоров. Введение в теорию оценки недвижимости. М., 1997г.
9. Брейли Р., Майерс С., Принципы корпоративных финансов.
10. Волочков Н.Г. Справочник по недвижимости. - М.: 1996. - 672 с. Тир. 15000.
11. Грибовский С.В. Методология оценки коммерческой недвижимости. – СПб.: Изд-во СПбГУЭФ, 1998.
12. Грибовский С.В. Методы капитализации доходов. – СПб.: РОСТРОПРЕСС, 1997.
13. Елисеев В.М. Классификация видов стоимости. // Вопросы оценки №1, 1998, стр. 56-60.
14. Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY.
15. Литвак Б.Г. Экспертные оценки и принятие решений. – М.: Патент, 1996
16. Методика оценки основных фондов на предприятиях АПК. - М.: НИИ агропром, 1999. - 111 с., 200.
17. Методологические основы оценки стоимости имущества. Микерин Г.И., Гребенников В.Г., Нейман Е.И. М.:ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – 688 с.
18. Научно-практический журнал «Московский оценщик».
19. Недвижимость в Москве и Московской области: Сборник нормативных актов. - М., 1993. - 288 с.
20. Организация оценки и налогообложение недвижимости. Под общей редакцией Джозефа К. Эккерта. В 2-х томах. – М.: Издательство РОО, 1997.
21. Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2003 г.
22. Оценка объектов недвижимости под ред. В.В.Григорьева, Инфра-М Москва, 1997г.
23. Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. – М.:ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – 704 с.
24. Сборник укрупненных показателей восстановительной стоимости № 28.
25. Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости. СПб.; Технобалт, 1995г.

-
- 26.Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. Изд-во СПбГТУ, 1997 г.
 - 27.Технология работы с недвижимостью. Операции с объектами недвижимости (преимущественно в Москве) - ИД. Городская собственность, 1998-99. - 261 с., 5000.
 - 28.Фридман Дж., Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. - М.: «Дело Лтд», 1995. - 480 с.
 - 29.Харисон Генри С. Оценка недвижимости. Учебное пособие. Пер. с англ. - М.: Мособлупрполиграфиздат, 1994 - 231 с.
 - 30.Шарп., Александер, Бейли. Инвестиции. – М.: ИНФРА-М, 1997 г.
 - 31.Экономика и управление недвижимостью: Учебник/ под ред. Градова П.Г. - М, 1999 - 567 с., 10000.

15 Приложения

1. Копии документов, представленные Заказчиком
2. Сведения об объектах-аналогах
3. Копии документов оценщика на право осуществления оценочной деятельности

Копии документов, представленные Заказчиком



ДОГОВОР ДОЛГОСРОЧНОЙ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА



№	М	-	0	8	-	0	2	0	3	1	8
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

(Номер договора)

0	5	0	6	2	0	0	3
---	---	---	---	---	---	---	---

(Число)

(Месяц)

(Год)

7	7	0	8	0	5	0	0	9	0	3	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

(Кадастровый №)

0	8	0	2	0	0	0	3	6	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

(Условный №)



г. Москва

Московский земельный комитет (Москомзем); именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице Начальника объединения регулирования землепользования Московского земельного комитета Северо-Западного административного округа г. Москвы Гаврилина Сергея Валерьевича, действующего на основании Положения и Доверенности от 04.01.2003 г. № 33-И-1/3-(12), от имени Мэрии (Администрации) г. Москвы, с одной Стороны, и **Открытое акционерное общество «Экспериментальный завод коммунального оборудования»**, в лице генерального директора Павлова Александра Эдуардовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой Стороны, в соответствии с распоряжением префекта Северо-Западного административного округа г. Москвы от 28.03.2003 г. № 976-РП, зарегистрированным в Москомземе 01.04.2003 г. № РД4-1800/3 и решением имущественно-земельной комиссии префектуры Северо-Западного административного округа г. Москвы (протокол № 7, п. 21 от 26.02.2003 г., зарегистрированный в Москомземе 01.04.2003 г. № РД4-1800/3-17), заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.

1.1. Предметом Договора является земельный участок площадью **12708** (Двадцать тысяч семьсот восемь) кв. м, именуемый в дальнейшем «Участок», имеющий адресные ориентиры: г. Москва, **Волоколамское шоссе, вл. 116**, предоставляемый в пользование на условиях аренды для эксплуатации производственных помещений.

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

1.3. Границы Участка установлены в натуре (на местности) и закреплены межевыми знаками. План земельного участка (Приложения № 2, 2-а) является составной и неотъемлемой частью Договора.

1.4. На Участке расположены:

- 4-х этажный панельный административно-производственный корпус;
- одноэтажное панельное здание производственного комплекса;
- кирпичное здание электрощитовой, котельной гаража;
- столярная мастерская, автомойка, трансформаторная подстанция;

ПРАВИТЕЛЬСТВО
ДЕПАРТАМЕНТ ОБЩЕСТВЕННЫХ СООБЩЕСТВ
Территориальное управление
администрации
С/О

№ 08-020318/2

от 26 марта 2008 г.

Исполнитель *[подпись]*

- металлические ангары складского назначения;
- зеленые насаждения представлены деревьями лиственных и хвойных пород.

Рельеф Участка спокойный. Покрытие асфальтовое. Участок огорожен металлическим забором.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

- 2.1. Договор заключен сроком на **49 (Сорок девять)** лет.
- 2.2. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации.

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

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

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

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА.

3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

3.2. Арендная плата начисляется со дня, следующего за днем учетной регистрации настоящего Договора в Москомземе, и вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее **05** числа первого месяца каждого квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой такой регистрации.

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

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

3.4. Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы (в том числе коэффициентов индексации) полномочным (уполномоченным) органом государственной власти Российской Федерации и/или г. Москвы без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор. При этом, в случае принятия таких актов исчисление и уплата Арендатором арендной платы осуществляется на основании Договора и письменного уведомления Арендодателя об изменении (введении) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы, в том числе коэффициентов индексации и/или уведомления с расчетом платежей либо с указанием коэффициентов, начиная с момента введения этих ставок, коэффициентов, в действие правовыми актами и без внесения изменений и дополнений в настоящий Договор. Уведомление может быть сделано Арендодателем и через средства массовой информации неопределенному кругу лиц, обязательное для Арендатора. Первый арендный платеж по новым ставкам арендной платы производится Арендато-

ом на ближайшую дату платежа, следующую после введения новых ставок арендной платы, включая, при необходимости, доплату за предыдущие периоды.

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

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА.

4.1. Договор аренды от 06.08.2001 г. № М-08-504036 утрачивает силу с момента государственной регистрации настоящего договора.

Арендатору запрещается:

4.3. Передавать третьим лицам право аренды земельного участка без согласия Арендодателя, полученного в установленном порядке.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА.

Арендатор имеет право:

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

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

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

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

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

5.3. По истечении срока действия настоящего Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить Договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению Арендатора, направленному Арендодателю не позднее, чем за три месяца до истечения срока действия настоящего Договора.

Преимущественное право заключения Договора аренды на новый срок может быть реализовано Арендатором при условии отсутствия градостроительных ограничений на

дальнейшую аренду земельного Участка (его части) и отсутствия нарушений им законодательства и/или условий Договора.

5.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

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

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

Арендатор обязан:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.16. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации и городскими нормативными актами.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ.

Арендодатель имеет право:

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

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

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

6.2. В судебном порядке обратиться с иском к Арендатору в случае невыполнения им обязательств по настоящему Договору.

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

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

Арендодатель обязан:

6.5. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

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

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

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

7. САНКЦИИ.

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

7.2. В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) за каждый день просрочки в размере **0,2** процента от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с **06** числа первого месяца квартала по день уплаты включительно.

7.3. В случае самовольной передачи Арендатором своих прав аренды (доли в праве) в залог (ипотеку), в совместную деятельность или в качестве вклада в уставный капитал юридического лица, отчуждения права аренды (доли в праве), а также в случае предоставления Участка другим лицам в безвозмездное или возмездное пользование (субаренду) без согласия Арендодателя, либо использования земельного участка не по целевому назначению Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

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

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

8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА.

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

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

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

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

9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ.

Все споры между Сторонами, возникающие из данного договора или в связи с ним, рассматриваются в соответствии с действующим законодательством.

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

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

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

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

Приложения к договору:

- 1) Приложение N 1 - Расчет арендных платежей.
- 2) Приложения N 2, 2-а - Планы границ земельного участка.

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН.

АРЕНДОДАТЕЛЬ	АРЕНДАТОР
МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ	Открытое акционерное общество «Экспериментальный завод коммунального оборудования»
Юридический адрес: 115054, г. Москва, ул. Бахрушина, д. 20	Юридический адрес: 125371, г. Москва, Волоколамское шоссе, д. 116
Почтовый адрес: 115054, г. Москва, ул. Бахрушина, д. 20	Почтовый адрес: 125371, г. Москва, Волоколамское шоссе, д. 116
ИНН 7705031674, ОКПО 16412348, ОКОНХ 97410	ИНН 7733002097, ОКПО 03215528, ОКОНХ 14541, 61124, 61134, 61125, 95300, 80300, 84500, 93132, 71100, 71200, 72200
Расчетный счет № 40603810900001300001 в АКБ «Русский земельный банк», г. Москва	Расчетный счет № 40702810000000000330 в АКБ «Русский Банкирский Дом», г. Москва
корреспондентский счет № 301018107000000000730	Корреспондентский счет № 301018103000000000400
БИК 044552730	БИК 044585400
Телефон 192-52-10	Телефон 913-91-58
Телефакс 192-65-51	Телефакс

12. ПОДПИСИ СТОРОН.

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

От Арендодателя:
Начальник Объединения
регулирования землепользования
Московского земельного комитета
в СЗАО г. Москвы

От Арендатора:
Генеральный директор
ОАО «ЭЗКО»


 м.п. В. Паврилин
 "5" июня 2003 г.


А.Э. Павлов м.п. А.Э. Павлов
 "30" июня 2003 г.

Приложение № 1 к Договору

№ М-08-020318от "05" "июль" 2003 г.**АРЕНДНАЯ ПЛАТА****Открытое акционерное общество****«Экспериментальный завод коммунального оборудования»****1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ПРИ РАСЧЕТЕ ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.**

1.1. Площадь участка всего	кв. м	12708
1.2. Территориально-экономическая оценочная зона Москвы	20	
1.3. Коэффициент дифференциации		0,39
1.4. Базовая ставка ежегодной арендной платы за 1 га по категориям арендатора и виду целевого использования земли (подземный туалет)	руб.	180000
1.5. Коэффициент индексации арендной платы. Применяется с 01.01.2003 года. Введен в соответствии с федеральным законом от 24.07.2002 г. № 110-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в часть вторую налогового кодекса РФ и некоторые другие акты законодательства РФ».		4,32
2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК		
2.1. Ежегодная арендная плата с учетом коэффициента индексации	руб.	385387,89

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

**Получатель платежа: ИНН 7705031674, Управление федерального казначейства МФ РФ по г. Москве (для Москомзема).
Расчетный счет № 4010181080000010041
в Отделении 1 Московского ГТУ Банка России, г. Москва
БИК 044583001**

Назначение платежа: (код бюджетной классификации 2010202) Арендная плата за землю по договору аренды № М-08 - _____ от "___" _____ 200_ г. за ___ квартал 200_ года.

ПРИМЕЧАНИЯ:

1. Расчет арендных платежей произведен на основании распоряжений Мэра Москвы от 25.09.98г № 980-РМ и № 285-РМ от 02.04.99г., приложение 1, п. 27 (633), Федеральными законами от 14.12.2001 г. № 163-ФЗ, от 24.07.2002 г. № 110-ФЗ.
2. Последним днем оплаты является 05 число первого месяца квартала.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:
Начальник Объединения
регулирования землепользования
Московского земельного комитета
в СЗАО г. Москвы

От Арендатора:
Генеральный директор
ОАО «ЭЗКО»



М.П.

Гаврилин

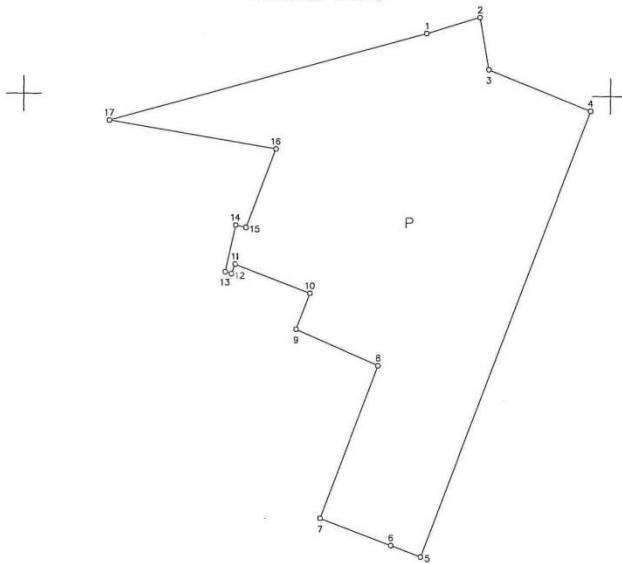


М.П.

А.Э. Павлов

Приложение 2 к договору
 N 011-09-020318 от 05.06.2003г.
 Кадастровый N 770205009032

ПЛАН
 ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
 ОАО "Экспериментальный завод коммунального оборудования"
 Волоколамское шоссе, вл. 116
 Масштаб 1:2000



МЕРЫ ДЛИН ЛИНИЙ И РУМБЫ Р

N ТОЧЕК	РУМБЫ		ГОРИЗОНТАЛЬ- НОЕ ПРОЛОЖЕ- НИЕ (М)	РАДИУС КРИВОЙ (М)
	ГРАД	МИН		
1-2	СВ	72 59.9	19.006	
2-3	ЮВ	9 54.2	18.018	
3-4	ЮВ	68 8.3	37.322	
4-5	ЮЗ	20 28.3	162.313	
5-6	СЗ	69 34.6	10.915	
6-7	СЗ	69 31.0	25.850	
7-8	СВ	20 29.0	55.638	
8-9	СЗ	66 32.8	30.708	
9-10	СВ	20 55.2	13.166	
10-11	СЗ	69 4.8	27.528	
11-12	ЮЗ	20 54.8	3.561	
12-13	СЗ	70 59.2	2.222	
13-14	СВ	12 17.7	16.224	
14-15	ЮВ	77 42.4	3.715	
15-16	СВ	20 27.2	25.652	
16-17	СЗ	80 30.4	17.038	
17-1	СВ	74 30.4	17.038	

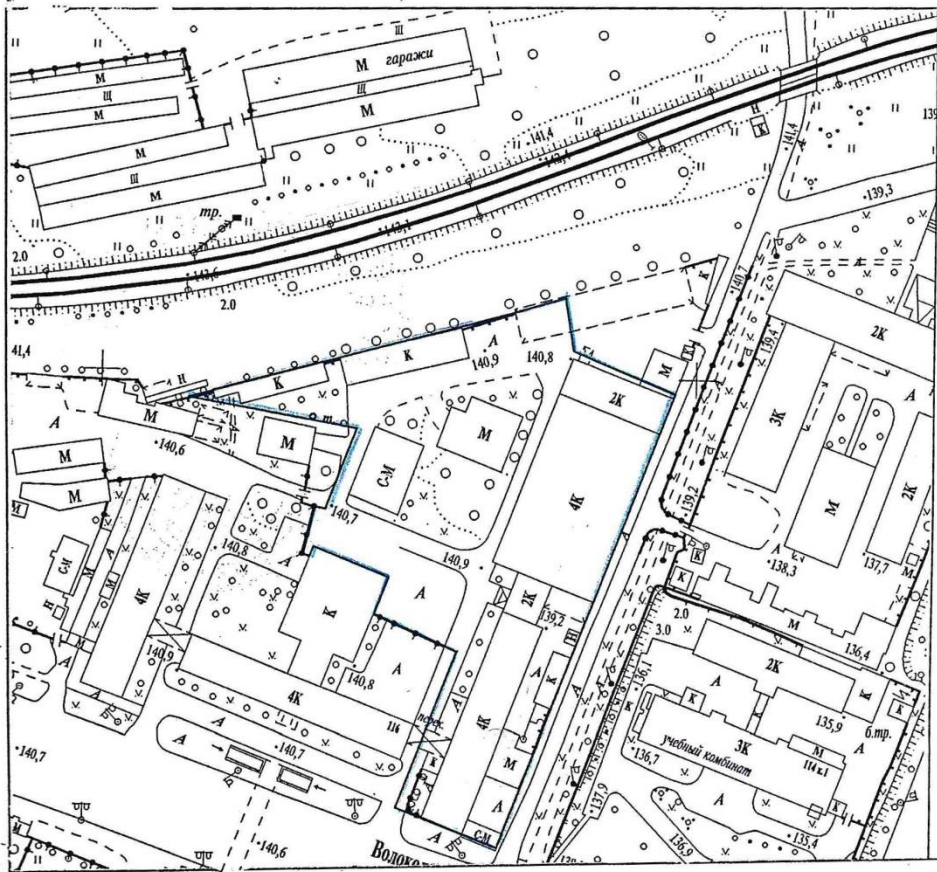
ПЛОЩАДЬ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА 0,50 КВ.М.
 Начальник ТОРЗ  Воллин С. В./

Приложение № 2 а

К договору № М-СВ-020318 от 05.06.2003г.

Кадастровый № 770805009032

ПЛАН
ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
М 1 : 2000



Начальник ТОРЗ СЗАО



Гаврилин С.В.

Учетный номер
дополнительного соглашения
№ М-08-020318/1
от "12" апреля 2004 г.

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ

к договору аренды земельного участка
от 05.06.2003г. № М-08-020318
Землеустроительное дело № 08-02-361
Адрес участка : г.Москва, Волоколамское шоссе, вл. 116

г. Москва

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем Арендодатель, в лице начальника Объединения регулирования землепользования Москомзема в СЗАО г. Москвы Кузнецова Константина Михайловича, действующего на основании Положения и доверенности от "20" февраля 2004 г. № 33-И-493/4-(41) от имени Мэрии (Администрации) г. Москвы, с одной стороны, и Открытое акционерное общество «Экспериментальный завод коммунального оборудования», в лице генерального директора Павлова Александра Эдуардовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Арендатор, с другой стороны, заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. На основании распоряжения Мэра г.Москвы от 09.11.98г. № 1129-РМ " О передаче земельных участков в г.Москве в субаренду", в соответствии с распоряжением префекта Северо-Западного административного округа г.Москвы от 17.12.2003 г. № 4601-РП и решением имущественно-земельной комиссии префектуры Северо-Западного округа (протокол №34, п.27 от 26.11.2003 г.), в соответствии с Договором субаренды земельного участка, зарегистрированным в книге учета Москомзема 22.01.2004г. № 08-265-А Арендатор передает 166 (сто шестьдесят шесть) кв. м. в субаренду Обществу с ограниченной ответственностью «АИС Автоцентр », предоставляемый под склад и административные помещения сроком на 11 месяцев 28 дней с 01ноября 2003 г. по 28 октября 2004 года, в соответствии с распоряжением префекта Северо-Западного административного округа от 20.08.2003 г. № 2768-РП и решением имущественно-земельной комиссии префектуры Северо-Западного округа (протокол № 20, п.52 от 06.08.2003г.), в соответствии с Договором субаренды земельного участка, зарегистрированным в книге учета Москомзема 08.09.2003 г. № 08-244-А Арендатор передает 178 (сто семьдесят восемь) кв.м в субаренду Обществу с ограниченной ответственностью «Автоцентр АИС», предоставляемый под эксплуатацию здания для технического обслуживания автомобилей сроком на 11 месяцев 28дней с 1 августа 2003 г. по 28 июля 2004 г., в соответствии с распоряжением префекта Северо-Западного административного округа г. Москвы от 14.10.2003 г. № 3524-РП и решением имущественно-земельной комиссии префектуры Северо-западного округа (протокол № 26, п. 17 от 17.09.2003 г.), в соответствии с Договором субаренды земельного участка, зарегистрированным в книге учета Москомзема 18.11.2003г. № 08-253-А Арендатор передает 154 (сто пятьдесят четыре) кв. м Обществу с ограниченной ответственностью «ПАРАДИЗ», представляемый под эксплуатацию павильона быстрого питания сроком на 11 месяцев 28 дней с 08.09.2003г. по 05.09.2004 г.

2. Считать утратившим силу с 08 сентября 2003 года ранее действующий расчет ежегодной арендной платы.

3. Настоящее дополнительное соглашение является неотъемлемой частью договора аренды.

4. Настоящее соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон: один экземпляр для Арендодателя; два - для Арендатора.

5. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.

Правоотношения по настоящему Соглашению возникают с 08 сентября 2003 года.

6. Юридические, почтовые и банковские реквизиты сторон:

Арендодатель:
Московский земельный комитет

Арендатор:
Открытое акционерное общество «Эксперимен-

ИНН 7705031674, ОКПО 16412348, ОКОНХ 97410

Юридический адрес:

115054, г. Москва, ул. Бахрушина, 20

Почтовый адрес

115054, г. Москва, ул. Бахрушина, 20

Телефон 959-18-53 192-52-01

Банковские реквизиты

Р/С № 40603810900001300001

в АКБ «Русский земельный банк»


К/С. № 301018107000000000730

БИК 044552730

7. Подписи сторон.

От Арендодателя:

Начальник объединения регулирования землепользования в СЗАО

« _____ »
 М.П. 

тальный завод коммунального оборудования»

ИНН 7733002097, ОКПО 03215528

Юридический адрес:

125371, г. Москва, Волоколамское шоссе, д.116

Почтовый адрес

125371, г. Москва, Волоколамское шоссе, д. 16

Телефон 913-91-58

Банковские реквизиты

Р/С № 4070281000000000000330

В Банк «Русский Банкирский Дом» г. Москва

К/С 301018103000000000400

БИК 044585400

От Арендатора:

Генеральный директор Открытого акционерного общества «Экспериментальный завод коммунального оборудования»

 А.Э.Павлов
 _____ г.

Приложение 1
к дополнительному соглашению
№ М-08-020318/1
от "12" августа 2004 г.
к договору аренды
№ М-08-020318 от 05.06.2003г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА

ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ЭКСПЕРИМЕНТАЛЬНЫЙ ЗАВОД КОММУНАЛЬНОГО ОБОРУДОВАНИЯ»

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ПРИ РАСЧЕТЕ ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1.1. Общая площадь земельного участка	кв.м	12708
1.2. В том числе площадь земельного участка по договору субаренды, используемая для технического обслуживания автомобилей с 01.08.2003 г. по 28.07.2004 г.	кв.м	178
1.3. Площадь земельного участка по договору субаренды, используемая под эксплуатацию павильона быстрого питания, склад и административные помещения		320
1.4. Территориально-экономическая оценочная зона Москвы		20
1.5. Базовая ставка ежегодной арендной платы за 1 га основной территории	Руб.	180000
1.6. Базовая ставка ежегодной арендной платы за 1 га для эксплуатации автосервиса	Руб.	270000
1.7. Базовая ставка ежегодной арендной платы за 1 га для эксплуатации павильона быстрого питания, склада и административного помещения		180000
1.6. Коэффициент дифференциации		0,39
1.7. Коэффициент, учитывающий инфляцию (Введен в соответствии с федеральным законом от 24.07.2002 г. № 110-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в часть вторую Налогового кодекса РФ»)		4.32

2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

2.1. Ежегодная арендная плата с 01.08.2003 г.	Руб.	388086.42
2.2. Ежегодная арендная плата с 29.07.2004 г.	Руб.	385387.89

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА ВНОСИТСЯ ПО СЛЕДУЮЩИМ РЕКВИЗИТАМ:

Получатель платежа:

ИНН 7705031674, УФК МФ РФ по г. Москве (для Москомзема)

Расчетный счет: 4010181080000010041 в Отделении №1 ГТУ Банка России, г. Москва

БИК 044583001, КБК 2010202, КПП 770501001

ПРИМЕЧАНИЯ:

- Расчет арендных платежей произведен на основании распоряжений Мэра Москвы 02.04.99г. № 285-РМ (прил. №1, п. 20д, 21, 27)
- Последним днем оплаты является 05 число первого месяца квартала.
- В платежном поручении указывается назначение платежа: (код бюджетной классификации 2010202) арендная плата по Договору аренды № М-08-020318 от 05.06.2003г.
- В случае не внесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) за каждый день просрочки в размере 0,2 процента от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 06 числа первого месяца квартала по день уплаты включительно. Днем уплаты считается дата снятия средств со счета плательщика, либо день внесения платежа наличными деньгами в учреждение банка.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:

Начальник объединения
регулирования землепользования в

« »
М.П.



От Арендатора:

Генеральный директор

ОАО «ЭЗКО»
А.Э.Павлов
г.



Учетный номер
дополнительного соглашения
№М-08-020318/2
от «26» сентября 2008 г.

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
к договору аренды земельного участка
от 05.06.2003 г. № М-08-020318
Землеустроительное дело № 08-02-361**

г. Москва

Департамент земельных ресурсов города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице заместителя начальника Территориального управления Департамента земельных ресурсов города Москвы в Северо-Западном административном округе г. Москвы Демоновой Людмилы Викторовны, действующей на основании Положения и доверенности от 22.11.2007 № 33-И-2999/7 от имени Правительства Москвы, с одной стороны, и Открытое акционерное общество «Экспериментальный завод коммунального оборудования», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Павлова Александра Эдуардовича, действующего на основании Устава, с другой Стороны, заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. В связи с обращением Арендатора от 11.03.08 вх. № 33-5Т8-317/8 и на основании п. 4.3 приложения к распоряжению Мэра от 09.11.98 № 1129-РМ «О передаче земельных участков в г. Москве в субаренду» изложить пункт 5.2 раздела 5 «Права и обязанности Арендатора» в следующей редакции:

«5.2. С согласия Арендодателя и/или решения полномочного (уполномоченного) органа власти, в установленном порядке, сдавать арендуемый по настоящему Договору аренды земельный Участок (часть Участка) в субаренду с изменением величины арендной платы по Договору аренды в случаях, если субарендатор использует Участок под иную цель, нежели та, которая определена настоящим Договором с государственной регистрацией таких договоров с обязательным оформлением дополнительного соглашения об изменении функционального назначения земельного участка.»

2. Настоящее дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора аренды от 05.06.2003 г. № М-08-020318.

3. Настоящее соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

4. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.

5. Юридические, почтовые и банковские реквизиты сторон:

АРЕНДОДАТЕЛЬ	АРЕНДАТОР
Департамент земельных ресурсов города Москвы	Открытое акционерное общество «Экспериментальный завод коммунального оборудования»
Юридический адрес: 115054, г. Москва, ул. Бахрушина, д. 20	Юридический адрес: 125371, г. Москва, Волоколамское шоссе, д. 116
Почтовый адрес: 115054, г. Москва, ул. Бахрушина, д. 20	Почтовый адрес: 125371, г. Москва, Волоколамское шоссе, д. 116
ИНН 7705031674; ОКПО 16412348; ОКВЭД 75.11.21	ИНН 7733002097; ОКПО 03215528; ОКВЭД 70202
Расчетный счет № 40201810200000000001	Расчетный счет № 40702810000000000330
в Отделении 1 Московского ГТУ Банка России г. Москвы 705	в Банке «Русский Банкирский Дом» (ЗАО) г. Москва
Лицевой счет № 0307111000450284	Корреспондентский счет № 30101810300000000400
БИК 044583001	БИК 044585400
Телефон 192-52-10	Телефон 913-91-58

6. Подписи сторон:

От Арендодателя:
Заместитель начальника
Территориального управления
Департамента земельных ресурсов
города Москвы в Северо-Западном
административном округе г. Москвы


Л.В. Демонова



От Арендатора:
Генеральный директор
Открытого акционерного общества
«Экспериментальный завод
коммунального оборудования»


А.Э. Павлов



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве
 Исполнение органа кадастрового учета
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСКА (выписки из государственного кадастра недвижимости)
 № 01 от марта 2010г. № 77/501/10-17628

В.1

1	Кадастровый номер 77:08:0005009:32	2	Лист № 1	3	Всего листов: 3			
4	Общие сведения		6					
5	Преыдущие номера: _____	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 01.01.2007						
7	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г. Москва, ш Волоколамское, вл 116							
8	Категория земель:							
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	_____							
9	Разрешенное использование: ЭКСПЛУАТАЦИИ ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ							
10	Фактическое использование / характеристика деятельности: _____							
11	Площадь: 12708 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 52891077.24	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м ²): 4162.03	14	Система координат: СК кадастрового округа	
15	Сведения о правах: _____							
16	Общие отметки: Кадастровый номер 77:08:0005009:32 равнозначен кадастровому номеру 77:08:05009:032							
17	_____							
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки		18.1	Номера образованных участков: _____		18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: _____	
			18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: _____				

Главный специалист-эксперт
 (наименование должности)

М. П. (подпись)



В. А. Поздняков
 (инициалы, фамилия)

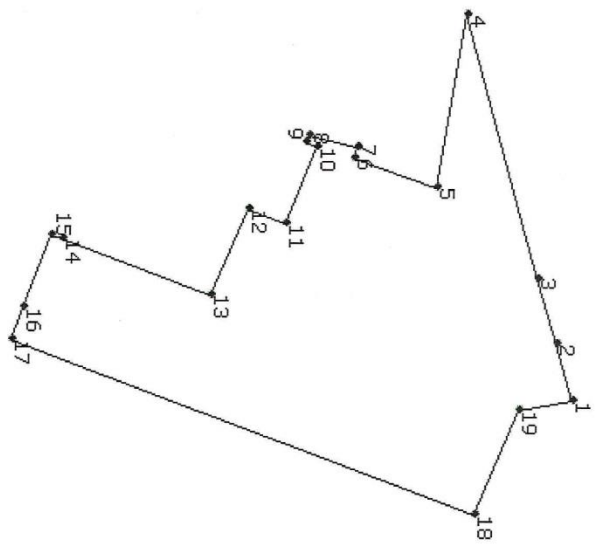
01.03.2010

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
 "01" марта 2010г № 77/501/10-17628

В.2

1	Кадастровый номер 77:08:0005009:32	2	Лист № 2	3	Всего листов: 3
---	------------------------------------	---	----------	---	-----------------

План (чертеж, схема) земельного участка

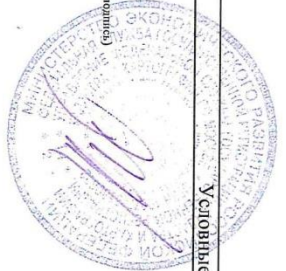


Масштаб 1:2000

Условные знаки

Главный специалист-эксперт
 (инициалы, должность)

М. П. (подпись)



В. А. Поздняков
 (инициалы, фамилия)
 01.03.2010

05

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
 "01" марта 2010г. № 77/501/10-1/7628

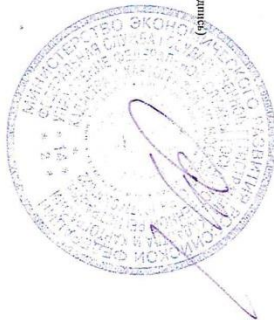
В.3

1	Кадастровый номер 77:08:0005009:32		2	Лист № 3	3	Всего листов: 3
Сведения о частях земельного участка и обременениях						
	№ п/п Учетный номер части	Площадь (м ²)	Характеристика	Лица, в пользу которых установлены обременения		
4	1	2	3	5		
	1	—	весь	Аренда (в том числе субаренда, лизинг)		
				ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ЭКСПЕРИМЕНТАЛЬНЫЙ ЗАВОД КОММУНАЛЬНОГО ОБОРУДОВАНИЯ"		

Главный специалист-эксперт
 (инициалы, должность)

М. П. (подпись)

В. А. Поздняков
 (инициалы, фамилия)



01.03.2010

49

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Главное управление Федеральной регистрационной службы
по Москве

Дата выдачи: " " 10 АВГ 2005 г.

Документы-основания: План приватизации с актами оценки стоимости имущества от 19.01.1994, утвержденный Распоряжением Комитета по управлению имуществом Москвы № 77-р от 19.01.1994

Субъект (субъекты) права: **Открытое акционерное общество "Экспериментальный завод коммунального оборудования"**
ИНН: 7733002097
Место нахождения: 125371, г. МОСКВА, ш. ВОЛОКОЛАМСКОЕ, д. 116
Зарегистрировано: 09.06.1994, г. МОСКВА,
Свидетельство № 032.233
ОГРН: 1027739411358

Вид права: собственность

Объект права: Адрес: МОСКВА, ш. ВОЛОКОЛАМСКОЕ, д. 116
Наименование: все здание
Назначение: нежилое
Площадь: 5598,6 кв.м
Произведена перепланировка, не согласованная в установленном порядке

Кадастровый (или условный) номер: 94408

Существующие ограничения (обременения) права: АРЕНДА

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "02" февраля 2001 года
сделана запись регистрации № 77-01/01-013/2000-6041

« 10 АВГ 2005 »

сделаны изменения по заявлениям № 77-77-12/012/2005-856
№ 77-77-12/012/2005-857

Регистратор



АРЧАКОВА Т. В.

77 АВ 874795



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

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной регистрационной службы
по Москве

Дата выдачи: " 23 МАР 2007 г.

Документы-основания: План приватизации с актами оценки стоимости имущества б/н от 19 января 1994г., утвержденный Распоряжением Комитета по управлению имуществом Москвы № 77-р от 19.01.1994г.

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Экспериментальный завод коммунального оборудования"
ИНН: 7733002097
Место нахождения: г.МОСКВА, ш. ВОЛОКОЛАМСКОЕ, д.116
Зарегистрировано: 09.06.1994г., МОСКОВСКАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ ПАЛАТА, Свидетельство № 032.233
ОГРН: 1027739411358

Вид права: собственность

Объект права: Адрес: МОСКВА, ш. ВОЛОКОЛАМСКОЕ, д.116, стр.4
Наименование: Помещения
Назначение: нежилое
Площадь: 2542,7 кв.м
(перечень помещений представлен на обороте)

Кадастровый (или условный) номер: 77-77-12/004/2007-785

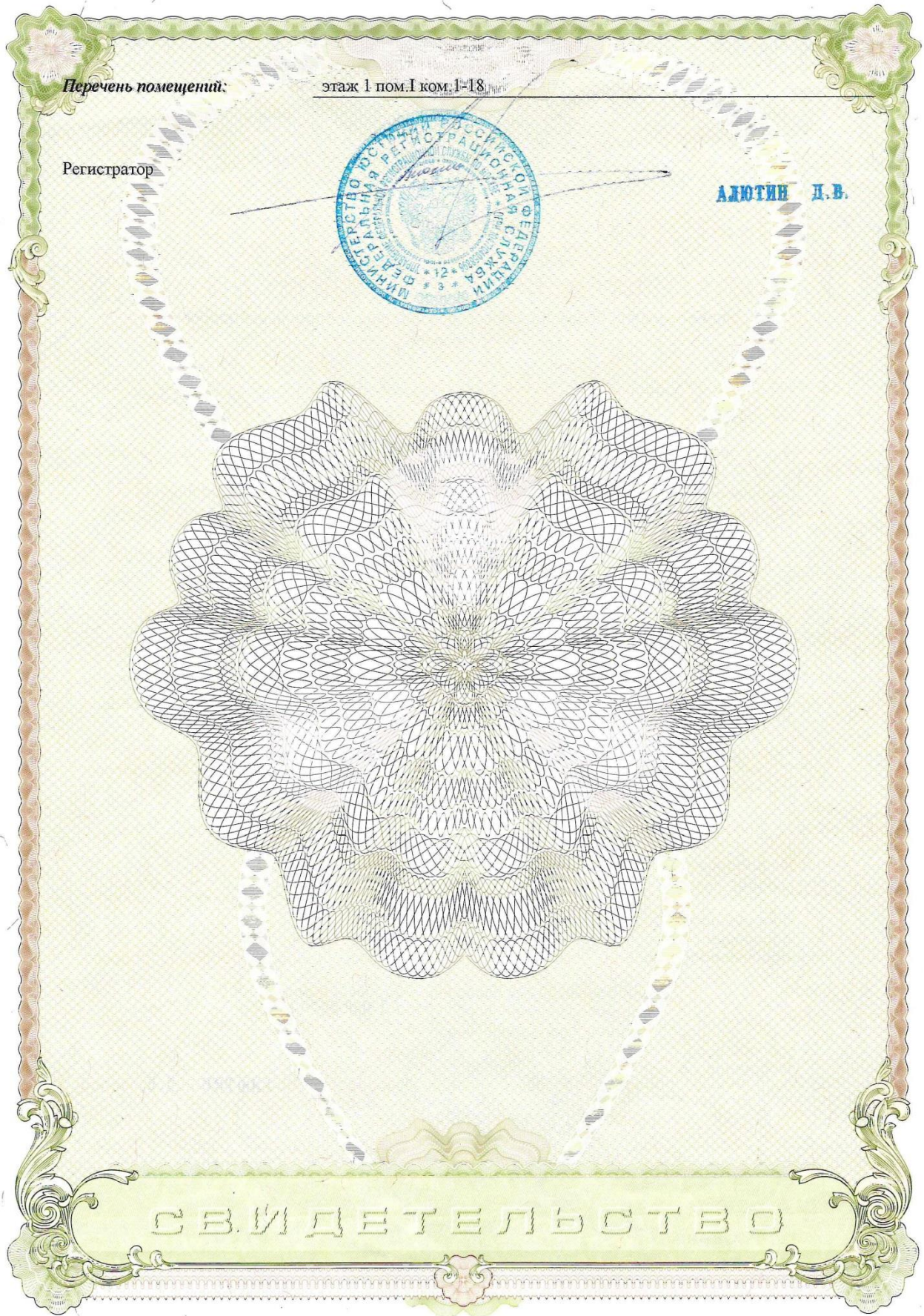
Существующие ограничения (обременения) права: АРЕНДА

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним " 23 МАР 2007 года
сделана запись регистрации № 77-77-12/004/2007-785

Регистратор  **АЛЮТИН Д.В.**

Серия **77 АД** **299733**

ЗАО Фирма "ЭТО", г. Москва, в. 1406, 2006 г., уровень "А"



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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Главное управление Федеральной регистрационной службы
по Москве

Дата выдачи: " " 04.05.2005 г.

Документы-основания: План приватизации, утвержденный Распоряжением Комитета по управлению имуществом Москвы от 19.01.1994 № 77-р;
Свидетельство на право собственности от 11.10.1995 № 1003389, выданное Фондом имущества г. Москвы

Субъект (субъекты) права: **Открытое акционерное общество "Экспериментальный завод коммунального оборудования"**
ИНН: 7733002097
Место нахождения: 125371, г. МОСКВА, ш. ВОЛОКОЛАМСКОЕ, д. 116
Зарегистрировано: 09.06.1994, г. МОСКВА,
Свидетельство № 032.233
ОГРН: 1027739411358

Вид права: собственность

Объект права: Адрес: МОСКВА, ш. ВОЛОКОЛАМСКОЕ, д. 116, стр. 10
Наименование: все здание
Назначение: нежилое
Площадь: 405,2 кв.м

Кадастровый (или условный) номер: 77-77-08/001/2005-531

Существующие ограничения (обременения) права: Не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним " " 04.05.2005 года
сделана запись регистрации № 77-77-08/001/2005-531

Регистратор



Тен В.Е.

77 АВ 534933



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имеющиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Москве

Дата 31.05.2018

№ 77-00-4001/5004/2018-1647

На основании запроса от 30.05.2018, поступившего на рассмотрение 30.05.2018, сообщаем, что правообладателю

Акционерное общество "Экспериментальный завод коммунального оборудования", ИНН: 7733002097, ОГРН: 1027739411358, дата гос.регистрации: 18.10.2002; адрес места нахождения: . Москва, ш. Щёлковское, д. 2А , за период с 22.12.2014 по 30.05.2018 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1.1.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	77:08:0005009:1004
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Москва, р-н Покровское-Стрешнево, ш Волоколамское, д 116
	Площадь:	5598, 6 кв. м
1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	02.02.2001
	номер государственной регистрации:	77-01/01-013/2000-6041
	основание государственной регистрации:	План приватизации с актами оценки стоимости имущества б/н от 19 января 1994г., утвержденный Распоряжением Комитета по управлению имуществом Москвы № 77-р от 19.01.1994г.
	дата государственной регистрации прекращения права:	
1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	1.3.1. вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу:г.Москва, ш.Волоколамское, д.116, кад.№ 77:08:0005009:1004, Здание, назначение: нежилое, 4 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 5 598, 6 кв.м, инв.№ 2773/2, лит. 2
		номер государственной регистрации:

1.3.2.	вид:	Ипотека, Здание площадью: 5598, 6 кв.м ВСЬ ОБЪЕКТ антресоль 1, помещение I - комната 1; этаж техн., помещение I - комната 4; цокольный, помещение I - комнаты с 1 по 5; помещение II - комнаты с 1 по 30; помещение III - комната 1; этаж 1, помещение I - комнаты с 1 по 52; помещение II - комнаты с 1 по 3; помещение III - комнаты 1, 2; этаж 2, помещение I - комнаты с 1 по 76; этаж 3, помещение I - комнаты с 1 по 49; этаж 4, помещение I - комнаты с 1 по 58
	номер государственной регистрации:	77-77-12/015/2006-638
1.3.3.	вид:	Ипотека, 1).г.Москва, ш.Волоколамское, д.116, усл.№ 94408, нежилое здание, назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, 4 - этажный, общая площадь 5598, 6 кв. м, инв.№ 2773/2, лит. 2. 2).г.МОСКВА, ВОЛОКОЛАМСКОЕ Ш. влад.116, кад.№ 77:08:0005009:32, Земли поселений, Категория земель - земельные участки заводов Площадь: 12708 кв. м.
	номер государственной регистрации:	77-77-18/100/2011-776
1.3.4.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении объекта недвижимого имущества, расположенного по адресу:г.Москва, ш.Волоколамское, д.116, кад.№ 77:08:0005009:1004, Здание, назначение: нежилое, 4 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 5 598, 6 кв.м, инв.№ 2773/2, лит. 2
	номер государственной регистрации:	77:08:0005009:1004-77/015/2017-4
1.3.5.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении объекта недвижимого имущества, расположенного по адресу:г.Москва, ш.Волоколамское, д.116, кад.№ 77:08:0005009:1004, Здание, назначение: нежилое, 4 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 5 598, 6 кв.м, инв.№ 2773/2, лит. 2
	номер государственной регистрации:	77:08:0005009:1004-77/015/2017-5
1.3.6.	вид:	Арест, Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра. Управлению Росреестра по Москве не проводить регистрационные действия в отношении объекта недвижимого имущества: г.Москва, ш.Волоколамское, д.116, кад.№ 77:08:0005009:1004, Здание, назначение: нежилое, 4 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 5 598, 6 кв.м, инв.№ 2773/2, лит. 2
	номер государственной регистрации:	77-77-15/011/2013-369

1.3.7.	вид:	Аренда, часть здания по адресу: МОСКВА, ш. ВОЛОКОЛАМСКОЕ, д.116, стр.3 Площадь: 73, 7 кв.м. Номера на поэтажном плане: этаж 3 пом.1 ком.2 этаж 3, помещение 1 - комната 2
	номер государственной регистрации:	77-01/08-067/2002-2850
	1.3.8. вид:	Арест, Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра в отношении объекта недвижимого имущества. Управлению Росреестра по Москве не производить регистрационные действия в отношении недвижимого имущества по адресу: г.Москва, ш.Волоколамское, д.116, кад.№ 77:08:0005009:1004, Здание, назначение: нежилое, 4 -этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 5 598, 6 кв.м, инв.№ 2773/2, лит. 2
	номер государственной регистрации:	77-77-15/011/2014-115
1.3.9.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра в отношении объекта, расположенного по адресу: г.Москва, ш.Волоколамское, д.116, кад.№ 77:08:0005009:1004, Здание, назначение: нежилое, 4 -этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 5 598, 6 кв.м, инв.№ 2773/2, лит. 2
	номер государственной регистрации:	77-77-15/020/2014-971
2.2.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
	Кадастровый номер:	77:08:0015001:1469
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	г.Москва, ш.Волоколамское, д.116, стр.4
	Площадь:	3663, 3 кв. м
2.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	23.03.2007
	номер государственной регистрации:	77-77-12/004/2007-787
	основание государственной регистрации:	План приватизации с актами оценки стоимости имущества б/н от 19 января 1994г., утвержденный Распоряжением Комитета по управлению имуществом Москвы № 77-р от 19.01.1994г.
	дата государственной регистрации прекращения права:	_____
2.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	

2.3.1.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, ш.Волоколамское, д.116, стр.4, усл.№ 77-77-12/004/2007-787, НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, назначение: ПРОИЗВОДСТВО, общая площадь 3663, 3 кв. м
	номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/020/2015-24/1
2.3.2.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении объекта недвижимого имущества, расположенного по адресу: г.Москва, ш.Волоколамское, д.116, стр.4, кад.№ 77:08:0015001:1469, НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, назначение: ПРОИЗВОДСТВО, общая площадь 3663, 3 кв. м
	номер государственной регистрации:	77:08:0015001:1469-77/015/2017-1
2.3.3.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении объекта недвижимого имущества, расположенного по адресу: г.Москва, ш.Волоколамское, д.116, стр.4, кад.№ 77:08:0015001:1469, НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, назначение: ПРОИЗВОДСТВО, общая площадь 3663, 3 кв. м
	номер государственной регистрации:	77:08:0015001:1469-77/015/2017-2
2.3.4.	вид:	Ипотека, Нежилые помещения: антресоль 1 пом.1 ком.1-53, тех.этаж 1 пом.1 ком.1-32 площадью: 3663, 3 кв.м ВЕСЬ ОБЪЕКТ антресоль 1, помещение I - комнаты с 1 по 53; этаж тех. 1, помещение I - комнаты с 1 по 32
	номер государственной регистрации:	77-77-12/011/2009-237
2.3.5.	вид:	Арест, Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра. Управлению Росреестра по Москве не проводить регистрационные действия в отношении объекта недвижимого имущества: г.Москва, ш.Волоколамское, д.116, стр.4, усл.№ 77-77-12/004/2007-787, НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, назначение: ПРОИЗВОДСТВО, общая площадь 3663, 3 кв. м
	номер государственной регистрации:	77-77-15/011/2013-374
3.3.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	77:08:0005009:2134
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют

3.3.4.	вид:	Арест, Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра. Управлению Росреестра по Москве не проводить регистрационные действия в отношении объекта недвижимого имущества: г.Москва, ш.Волоколамское, д.116, стр.9, усл.№ 77-77-08/001/2005-530, нежилое здание, назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, 1 - этажный, общая площадь 412 кв. м, инв.№ 2773/2, лит. 2
	номер государственной регистрации:	77-77-15/011/2013-375
	3.3.5.	вид:
	номер государственной регистрации:	77-77-15/011/2014-117
3.3.6.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра в отношении объекта, расположенного по адресу: г.Москва, ш.Волоколамское, д.116, стр.9, усл.№ 77-77-08/001/2005-530, нежилое здание, назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, 1 - этажный, общая площадь 412 кв. м, инв.№ 2773/2, лит. 2
	номер государственной регистрации:	77-77-15/020/2014-966
4.4.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	77:08:0005009:2135
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	г.Москва, ш.Волоколамское, д.116, стр.10
	Площадь:	405, 2 кв. м
	4.2.	Вид права, доля в праве:
	дата государственной регистрации:	04.05.2005
	номер государственной регистрации:	77-77-08/001/2005-531
	основание государственной регистрации:	План приватизации, утвержденный Распоряжением Комитета по управлению имуществом Москвы от 19.01.1994 № 77-р; Свидетельство на право собственности от 11.10.1995 № 1003389, выданное Фондом имущества г. Москвы
	дата государственной регистрации прекращения права:	

4.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.3.1.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г. Москва, ш. Волоколамское, д. 116, стр. 10, усл. № 77-77-08/001/2005-531, нежилое здание, назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, 1 - этажный, общая площадь 405, 2 кв. м, инв. № 2773/2, лит. 2
	номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/020/2015-22/1
4.3.2.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении объекта недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, ш. Волоколамское, д. 116, стр. 10, кад. № 77:08:0005009:2135, нежилое здание, назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, 1 - этажный, общая площадь 405, 2 кв. м, инв. № 2773/2, лит. 2
	номер государственной регистрации:	77:08:0005009:2135-77/015/2017-4
4.3.3.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении объекта недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, ш. Волоколамское, д. 116, стр. 10, кад. № 77:08:0005009:2135, нежилое здание, назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, 1 - этажный, общая площадь 405, 2 кв. м, инв. № 2773/2, лит. 2
	номер государственной регистрации:	77:08:0005009:2135-77/015/2017-5
4.3.4.	вид:	Ипотека, ВСЕ ЗДАНИЕ: площадью: 405, 2 кв. м ВСЕ ОБЪЕКТ этаж 1, помещение I - комната 1
	номер государственной регистрации:	77-77-12/019/2010-702
4.3.5.	вид:	Арест, Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра. Управлению Росреестра по Москве не проводить регистрационные действия в отношении объекта недвижимого имущества: г. Москва, ш. Волоколамское, д. 116, стр. 10, усл. № 77-77-08/001/2005-531, нежилое здание, назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, 1 - этажный, общая площадь 405, 2 кв. м, инв. № 2773/2, лит. 2
	номер государственной регистрации:	77-77-15/011/2013-380

4.3.6.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра в отношении недвижимого имущества. Запретить Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве проводить регистрационные действия в отношении недвижимого имущества: г.Москва, ш.Волоколамское, д.116, стр.10, усл.№ 77-77-08/001/2005-531, нежилое здание, назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, 1 - этажный, общая площадь 405, 2 кв. м, инв.№ 2773/2, лит. 2
	номер государственной регистрации:	77-77-15/011/2014-118
4.3.7.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра в отношении объекта, расположенного по адресу: г.Москва, ш.Волоколамское, д.116, стр.10, усл.№ 77-77-08/001/2005-531, нежилое здание, назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, 1 - этажный, общая площадь 405, 2 кв. м, инв.№ 2773/2, лит. 2
	номер государственной регистрации:	77-77-15/020/2014-967
V 5.5.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
	Кадастровый номер:	77:08:0015001:1468
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	г.Москва, ш.Волоколамское, д.116, стр.4
	Площадь:	2542, 7 кв. м
5.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	23.03.2007
	номер государственной регистрации:	77-77-12/004/2007-785
	основание государственной регистрации:	План приватизации с актами оценки стоимости имущества б/н от 19 января 1994г., утвержденный Распоряжением Комитета по управлению имуществом Москвы № 77-р от 19.01.1994г.
	дата государственной регистрации прекращения права:	
5.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	5.3.1. вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, ш.Волоколамское, д.116, стр.4, кад.№ 77:08:0015001:1468, НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, назначение: ПРОИЗВОДСТВО, общая площадь 2542, 7 кв. м
	номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/020/2015-14/1

5.3.2.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении объекта недвижимого имущества, расположенного по адресу: г.Москва, ш.Волоколамское, д.116, стр.4, кад.№ 77:08:0015001:1468, НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, назначение: ПРОИЗВОДСТВО, общая площадь 2542, 7 кв. м
	номер государственной регистрации:	77:08:0015001:1468-77/015/2017-4
5.3.3.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении объекта недвижимого имущества, расположенного по адресу: г.Москва, ш.Волоколамское, д.116, стр.4, кад.№ 77:08:0015001:1468, НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, назначение: ПРОИЗВОДСТВО, общая площадь 2542, 7 кв. м
	номер государственной регистрации:	77:08:0015001:1468-77/015/2017-5
5.3.4.	вид:	Арест, Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра. Управлению Росреестра по Москве не проводить регистрационные действия в отношении объекта недвижимого имущества: г.Москва, ш.Волоколамское, д.116, стр.4, усл.№ 77-77-12/004/2007-785, НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, назначение: ПРОИЗВОДСТВО, общая площадь 2542, 7 кв. м
	номер государственной регистрации:	77-77-15/011/2013-372
5.3.5.	вид:	Арест, г.Москва, ш.Волоколамское, д.116, стр.4, кад.№ 77:08:0015001:1468, НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, назначение: ПРОИЗВОДСТВО, общая площадь 2542, 7 кв. м
	номер государственной регистрации:	77-77-15/011/2014-116
5.3.6.	вид:	Ипотека, Нежилые помещения площадью: 2542, 7 кв.м., расположенные по адресу: г.Москва, ш.Волоколамское, д.116, стр.4
	номер государственной регистрации:	77-77-12/039/2010-539
5.3.7.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра в отношении объекта, расположенного по адресу: г.Москва, ш.Волоколамское, д.116, стр.4, кад.№ 77:08:0015001:1468, НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, назначение: ПРОИЗВОДСТВО, общая площадь 2542, 7 кв. м
	номер государственной регистрации:	77-77-15/020/2014-972
6. 6.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	77:08:0005009:1000

	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Москва, р-н Покровское-Стрешнево, ш Волоколамское, д 116, строен 5
	Площадь:	603, 7 кв. м
6.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	02.02.2001
	номер государственной регистрации:	77-01/01-13/2000-6040
	основание государственной регистрации:	План приватизации с актами оценки стоимости имущества б/н от 19 января 1994г., утвержденный Распоряжением Комитета по управлению имуществом Москвы № 77-р от 19.01.1994г
	дата государственной регистрации прекращения права:	
6.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
6.3.1.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу:г.Москва, ш.Волоколамское, д.116, строен.5, кад.№ 77:08:0005009:1000, Здание, назначение: нежилое, 1 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 603, 7 кв.м.
	номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/020/2015-10/1
6.3.2.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении объекта недвижимого имущества, расположенного по адресу:г.Москва, ш.Волоколамское, д.116, строен.5, кад.№ 77:08:0005009:1000, Здание, назначение: нежилое, 1 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 603, 7 кв.м.
	номер государственной регистрации:	77:08:0005009:1000-77/015/2017-4
6.3.3.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении объекта недвижимого имущества, расположенного по адресу:г.Москва, ш.Волоколамское, д.116, строен.5, кад.№ 77:08:0005009:1000, Здание, назначение: нежилое, 1 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 603, 7 кв.м.
	номер государственной регистрации:	77:08:0005009:1000-77/015/2017-5

6.3.4.	вид:	Ипотека, Здание гаража: площадь: 604, 4 кв. м, расположенное по адресу: г.МОСКВА, ВОЛОКОЛАМСКОЕ Ш., дом 116, стр.5
	номер государственной регистрации:	77-77-12/019/2010-702
6.3.5.	вид:	Арест, Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра. Управлению Росреестра по Москве не проводить регистрационные действия в отношении объекта недвижимого имущества: г.МОСКВА, ВОЛОКОЛАМСКОЕ Ш., дом 116, стр.5, усл.№ 94409, нежилое здание, назначение: нежилое, общая площадь 603, 7 кв. м, инв.№
	номер государственной регистрации:	77-77-15/011/2013-370
6.3.6.	вид:	Арест, Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра в отношении объекта недвижимого имущества. Управлению Росреестра по Москве не производить регистрационные действия в отношении недвижимого имущества по адресу: г.Москва, ш.Волоколамское, д.116, строен.5, кад.№ 77:08:0005009:1000, Здание, назначение: нежилое, 1 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 603, 7 кв.м.
	номер государственной регистрации:	77-77-15/011/2014-113
6.3.7.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра в отношении объекта, расположенного по адресу: г.Москва, ш.Волоколамское, д.116, строен.5, кад.№ 77:08:0005009:1000, Здание, назначение: нежилое, 1 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 603, 7 кв.м.
	номер государственной регистрации:	77-77-15/020/2014-970

7.3.5.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра в отношении недвижимого имущества. Запретить Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве проводить регистрационные действия в отношении недвижимого имущества: г.Москва, ш.Волоколамское, д.116, стр.24, усл.№ 77-77-08/001/2005-532, нежилое здание, назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, 1 - этажный, общая площадь 131, 4 кв. м, инв.№ 2773/2, лит. 2
	номер государственной регистрации:	77-77-15/011/2014-119
7.3.6.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра в отношении объекта, расположенного по адресу: г.Москва, ш.Волоколамское, д.116, стр.24, усл.№ 77-77-08/001/2005-532, нежилое здание, назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, 1 - этажный, общая площадь 131, 4 кв. м, инв.№ 2773/2, лит. 2
	номер государственной регистрации:	77-77-15/020/2014-968
8. 8.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	77:08:0005009:2136
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	г.Москва, ш.Волоколамское, д.116, стр.25
	Площадь:	5 кв. м
8.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	04.05.2005
	номер государственной регистрации:	77-77-08/001/2005-533
	основание государственной регистрации:	План приватизации, утвержденный Распоряжением Комитета по управлению имуществом Москвы от 19.01.1994 № 77-р; Свидетельство на право собственности от 11.10.1995 № 1003389, выданное Фондом имущества г. Москвы
	дата государственной регистрации прекращения права:	
8.3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
8.3.1.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, ш.Волоколамское, д.116, стр.25, усл.№ 77-77-08/001/2005-533, нежилое здание, назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, 1 - этажный, общая площадь 5 кв. м, инв.№ 2773/2, лит. 2

	номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/020/2015-20/1
8.3.2.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении объекта недвижимого имущества, расположенного по адресу: г.Москва, ш.Волоколамское, д.116, стр.25, кад.№ 77:08:0005009:2136, нежилое здание, назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, 1 - этажный, общая площадь 5 кв. м, инв.№ 2773/2, лит. 2
	номер государственной регистрации:	77:08:0005009:2136-77/015/2017-3
8.3.3.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении объекта недвижимого имущества, расположенного по адресу: г.Москва, ш.Волоколамское, д.116, стр.25, кад.№ 77:08:0005009:2136, нежилое здание, назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, 1 - этажный, общая площадь 5 кв. м, инв.№ 2773/2, лит. 2
	номер государственной регистрации:	77:08:0005009:2136-77/015/2017-4
8.3.4.	вид:	Арест, Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра. Управлению Росреестра по Москве не проводить регистрационные действия в отношении объекта недвижимого имущества: г.Москва, ш.Волоколамское, д.116, стр.25, усл.№ 77-77-08/001/2005-533, нежилое здание, назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, 1 - этажный, общая площадь 5 кв. м, инв.№ 2773/2, лит. 2
	номер государственной регистрации:	77-77-15/011/2013-382
8.3.5.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра в отношении недвижимого имущества. Запретить Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве проводить регистрационные действия в отношении недвижимого имущества: г.Москва, ш.Волоколамское, д.116, стр.25, усл.№ 77-77-08/001/2005-533, нежилое здание, назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, 1 - этажный, общая площадь 5 кв. м, инв.№ 2773/2, лит. 2
	номер государственной регистрации:	77-77-15/011/2014-120
8.3.6.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра в отношении объекта, расположенного по адресу: г.Москва, ш.Волоколамское, д.116, стр.25, усл.№ 77-77-08/001/2005-533, нежилое здание, назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, 1 - этажный, общая площадь 5 кв. м, инв.№ 2773/2, лит. 2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещенияЛист N 1 , всего листов 3Дата 15.07.2009

- Кадастровый номер
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 2773/2 (02103196:0002,0003)
1. Описание объекта недвижимого имущества
- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение технический этаж 1,
антресоль 1
- 1.3. Общая площадь помещения 3663,3 кв.м.
- 1.4. Адрес (местоположение): _____

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Северо-западный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Покровское-Стрешнево
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	шоссе
	наименование	Волоколамское
Номер дома	116	
Номер корпуса	-	
Номер строения	4	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	-	
Иное описание местоположения	-	

- 1.5. Назначение помещения нежилое
(жилое, нежилое)
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____
(комната, квартира)
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната _____
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане антресоль 1: пом. I ком. 1-53,
технический этаж 1: пом. I ком. 1-32.
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:
77-77-12/004/2007-787
- 1.10. Примечание: дата обследования 04.06.2007

Помещение переоборудовано без разрешения (антресоль 1: пом. I,
технический этаж 1: пом. I).

- 1.11. ГУП МосгорБТИ (Северо-Западное ТБТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации N МА-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Северо-Западного ТБТИ

М.П.

(подпись)

С.Н. Литвинова
(инициалы, фамилия)

подпись

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ
ДИРЕКТОР

КОПИЯ ВЕРНА

02 80 09 0051230



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист N 1 , всего листов 2

здание

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 18.03.2010

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 2773/2 (02113621)

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование гаراج и котельная

1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Северо-Западный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Покровское-Стрешнево
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	шоссе
	наименование	Волоколамское
Номер дома	116	
Номер корпуса	-	
Номер строения	5	
Литера	-	
Иное описание местоположения	-	

1.3. Основная характеристика: общая площадь , 603,7 , кв.м.
(тип) (значение) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства

1.4. Назначение: нежилое здание

1.5. Этажность:

количество этажей 1 , количество подземных этажей: 1

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1968

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

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

1.9. Примечание: год обследования - 2010

1.10. ГУП МосгорБТИ (Северо-Западное БТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации N МА-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Северо-Западного БТИ

М.П.

(подпись)

С.Н. Литвинова

(инициальна фамилия)

СЗ БТИ
Гусева Т.В.



02 80 09 0020599

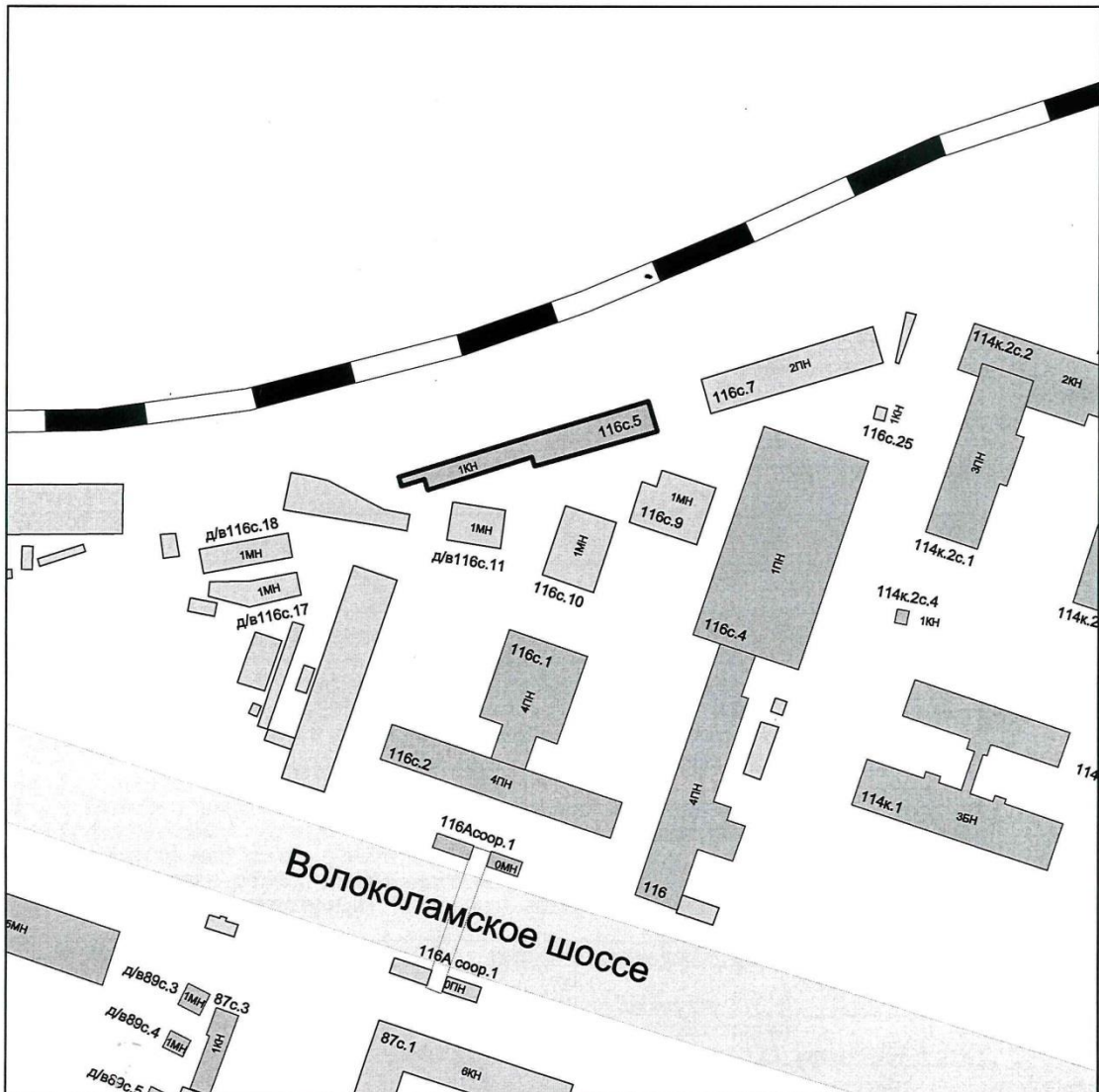
Т.С. Кошенинова
18.03.10. Лар

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здание
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист N 2, всего листов 2

Кадастровый номер: _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учётный номер): 2773/2 (02113621)

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1 : 2 000

Начальник Северо-Западного ТБТИ

М. П.

Зам. начальника
СЗ ТБТИ
Гусева Т.В.

С.Н. Литвинова

(инициалы, фамилия)

Прошнуровано, пронумеровано и
скреплено печатью 2 листов



Зам. начальника
СЗ ТБТИ
Гусева Т.В.

Заместитель И.С. Ша

II. Эскипликация земельного участка

Дата записи	наименование проезда	площадь земельного участка		в том числе					В том				
		по документам	фактическая	застроенная, м ²	под арками			открытые сходы, крыльца, входные площадки, приямки, площадь по лож.	незастроенная, м ²	тротуары, дорожки, отмостки			
					всего, м ²	из них плитка	всего, м ²			асфальт, м ² трот./отмостка	в том числе		
		прочие покр., м ² (побитые/гранит)	грунт, м ²										
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
13.04.2010г.	Волоколамское ш.		14366	6923					7443	263	169		
											94		
	в т.ч. кондоминиум (по документам АПУ)												

III. Уборочная площадь прилегаю

щих проездов в кв. м (улиц, проспектов, переулков и т.д.)

Дата записи	Наименование проезда	Общая площадь проезда	Из общей площади										
			тротуары	в том числе				проезжая часть	в том числе				2 - метровая полоса
				асфальт. покрыв.	прочие покрыв.	зеленые насажд.	прочие покрыв.		грунт	зеленые насажд.			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	

IV. Основные экономические показатели строений в домовладении

Дата записи	Наименование строений и их №№ по плану	Этажность	Материал стен	Площадь по наружн. обмеру	Объем	Стоимость						
						общая		в том числе				
						восстан.	действ.	основн. стр.		служ. стр. и сооруж.		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
13.05.2005г.	адм.-произв. 116	4	пан.	1417,6	25665	464747	325168					
04.06.2007г.	экспер.цех 116с.4	1	пан.	2759,8	34298	645234	430124					
05.03.2010г.	котельная, гар 116с.5	1	кирп.	782,2	3526	103313	67711					
05.05.2004г.	адм.116с.7	2	бет. бл.	668,2	5011	1045805	99351					
13.04.2010г.	сл.стр.9,10			850,0	2981	21364	10815					
13.04.2010г.	сл.стр.Б/Н-ЗБ/Н,Г			445.5								
	итого			6923.3	72481	2280463	933169					

dk

числе														Подпись вносившего текущие изменения		
в том числе																
проезжая часть				площадки оборудов.		зеленые насаждения										
всего, м ²	в том числе			детские, м ² гравий	спортивные, м ² гравий	всего, м ²	в том числе									
	асфальт, м ²	прочие покр. цем., м ²	грунт, м ²				плод. дер., м ² , шт.	огор. м ² , пар- ники, м ²	декоративные деревья и кусты, м ²	газон с декорат. дер. и кустами, м ²	чистый газон, м ²	асф., м ² холщ. конг.мусорооб.	грунт, м ²	Пруды, м ²		
14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25				26	27
5740	5740					1272					1272		36	132		Бодров К.И.

V. Оценка служебных строений, дворовых сооружений и замощений

	№№ стр. или литеры по плану	Назначение	Этажность	Длина, ширина, высота	Площадь	Объём	Описание конструктивных элементов и их удельные веса								№ сборника, № таблицы	Единица измерен. и её стоимость по таблице	Удельный вес оценяв. объекта в %	Стоимость единицы измерения с поправкой	Восстановительная стоимость, руб.	Износ в %	Действит. стоимость в руб.	
							7	8	9	10	11	12	13	14								15
	116с.9	склад	1	18,6*6,10+13,8*21,6	411,5	679	16	23	19	5	20	8		2	5	18/26 б	12,0	0,98	11,8	8012	40	4807
	116с.10	склад	1	25,20*17,40,н=5,2 5	438,5	2302	10	19		5	23	9		2	5	18/26 г	7,9	0,73	5,8	1335 2	55	6008 в ц.199 0=257 52
	Б/Н	гараж	1	20,00*6,34	126,8			мет.														
	1Б/Н	склад	1	8,80*2,18	19,2			мет.														
	2Б/Н	склад	1	9,81*5,84	62,3			мет.														

(Продолжение раздела V)

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	
ЗБН	кафе	I	12,15*5,25	63,8			кирп.															
I	навес		25,28*6,86	173,4			мет.															

Работу выполнил
Инж. Бодров К.И.

(должность) (подпись)
«13» апрель 2010 г.

Проверил бригадир Ершова Н.В.
(подпись)
«16» 04 2010 г.

Начальник бюро
(подпись)
«16» 04 2010 г.

ТЕКУЩИЕ ИЗМЕНЕНИЯ ВНЕСЕНЫ

«_» _____ 20__ г.	«_» _____ 20__ г.	«_» _____ 20__ г.	«_» _____ 20__ г.

VI. Объекты благоустройства и потребность их в капитальном ремонте

№ п/п	Наименование	Единица измерения	количество	% износа	Потребность в капремонте						Выполнено:		
					всего	в т.ч.		цена за единицу		сумма в руб.	20__ г.	20__ г.	20__ г.
						ре-монт	смена	ре-монт	смена				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	замошениа	Проезды асфальтир.	кв.м										
2		Тротуары асфальтир.	кв.м										
3		Прочие покрытия	кв.м										
4		Без покрытия	кв.м										
5	ограждения	Кирпичные	п/м										
6		Бетонные	п/м										
7		Деревянные	п/м										
8		Металлические	п/м										
9		Прочие	п/м										

СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	18.05.06	ОБЪЕКТ	здание		
Паспорт ГорБТИ №		2773/2			
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Северо-западный	Квартал № 2773		
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		Волоколамское шоссе			
Дом	116	Корпус	-	Строение	-
Помещ. №	-				
Примечание					

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	31	на	2004	Год постройки	1968
Материал стен здания	панельные				
Тип здания	нежилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-		-		
Степень технического обустройства	водопровод, канализация, горячая вода отопление центральное				
Высота потолков	hц=3,40 hт=2,40 hт=3,40 h1эт=3,80 h1эт=4,15 h2эт=3,42 h3-4эт=3,43 ha1эт=1,93				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
7.03.2002г. N 8001419.

Бюро технической инвентаризации Северо-Западное ТБТИ

Начальник ТБТИ

Литвинова С.Н.

"18" мая 2006 г.

Исполнитель Чернова Л.С.



2006.4.000487

Примечание - При заполнении документа исправлений и подчисток не допускается
 Руководитель группы
 Северо-Западного ТБТИ
 Спирина Л.А.

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

экспериментальной на _____ (назначение здания) _____ (местимость) _____
 по Волоколамскому шоссе дом № 116 стр. корн. № 4
Северь-Земарис АО г. Москвы

Кварт. №	<u>2443</u>
Инвент. №	_____
Шифр фонда	_____
Шифр проекта	_____

1. Общие сведения

Владелец _____ Число этажей 1+техн. этаж
 Год постройки _____ переоборудовано _____ в _____ г. Год последнего кап. ремонта _____ г.
 Кроме того, имеется: подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин (подчеркнуть)
 Материал крыши фиброцемент площадь крыши 3259 кв. м
 Фасад окраска площадь фасадов _____ кв. м
 Число лестниц _____ шт.; их уборочная площадь _____ кв. м
 Уборочная площадь общих коридоров и мест общ. польз. _____ кв. м
 Объем 33653 куб. м
 Общая площадь по зданию 6349,6 кв. м, в т.ч. общей, без учета балконов и лоджий 6349,6 кв. м
 из них:
 а. Жилые помещения: Общ. площ. _____ кв. м, в т.ч. общей площади, без учета балконов и лоджий _____ кв. м
 жилой площади _____ кв. м
 Общая площадь, относящаяся к общему имуществу кондоминиума _____ кв. м

А. Распределение жилой площади

№ п/п	Жилая площадь находится	Количество		Общая площадь без учета балконов и лоджий	В том числе и жилая	Текущие изменения							
		жилых квартир	жилых комнат			количество		общая площадь без учета балконов и лоджий	в том числе и жилая	количество		общая площадь без учета балконов и лоджий	в том числе и жилая
						жилых квартир	жилых комнат			жилых квартир	жилых комнат		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	В квартирах												
2	В помещен. коридорн. системы												
3	В общежитиях												
4	Служебная жилая площадь												
5	Маневренная жилая площадь												
	Итого												
	Из общего числа жилой площади находится:												
6	а) в мансардах												
	б) в мезонинах												
	в) в цокольных этажах												
	г) в подвалах												
	Итого												

Распределение квартир по числу комнат (без общежит. и коридорн. сист.)

№ п/п	Квартиры	Число квартир	Общая площ. без учета балк. и лодж.	Жилая площадь	Текущие изменения					
					число квартир	об. пл. без уч. балк. и лодж.	жилая площадь	число квартир	об. пл. без уч. балк. и лодж.	жилая площадь
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Однокомнатные									
2	Двухкомнатные									
3	Трехкомнатные									
4	Четырехкомнатные									
5	Пятикомнатные									
6	Шестикомнатные									
7	В семь и более комнат									

I. Нежилые помещения: общая площадь _____ кв. м

№ п/п	Классификация помещений	Общая		Основная		Текущие изменения								
		всего	в т.ч. аренд. дум.	всего	в т.ч. аренд. дум.	общая		основная		общая		основная		
						всего	в т.ч. аренд.	всего	в т.ч. аренд.	всего	в т.ч. аренд.	всего	в т.ч. аренд.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
1	Тип жилого в н/ж пом. (гостиница, казарма и т.д.)													
2	Торговая													
3	Производственная	2845,9		4995,4										
4	Складская													
5	Бытового обслуж.													
6	Гаражи													
7	Учрежденческая													
8	Обществ. питания													
9	Школьная													
10	Учебно-научная													
11	Лечебно-санитарн.													
12	Культ.-просветит.													
13	Детские сады и ясли													
14	Театров и зрел. предпр.													
15	Творческие мастерские													
16	Профтехобразования													
17	Прочая	2503,7		2738,9										

Итого:

6349,6 4636,8

В том числе: 1. Площадь подвалов: общая _____, основная _____ 2. Цокольн. эт.: общая _____, основная _____, площадь, используемая жилищной конторой для собственных нужд _____ кв. м

№ п/п	Использование помещений	Всего	Основная	Текущие изменения			
				всего	основная	всего	основная
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Учрежденческая:						
	а) жилищная контора						
	б) комн. детские, дружин. и др.						
2	Культурно-просветительная:						
	а) кр. уголки, клубы, библиотеки						
3	Прочая:						
	а) мастерские						
	б) склады жилищн. контор						
	в) теплоузел						
	г) котельная						
	в том числе: на газе						
	на тверд. топливе						
	Итого						

IV. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки

Группа капит. II Средняя жилая площадь квартиры - Сборник № 13
 вид внутренней отделки гроссера Средняя внутренняя высота помещений 2,61/4,04/4,40 Таблица № 68
5,61 средн

№№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль, и т. п.)	Удельный вес конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	Износ в процентах	Процент износа на удельный вес конструктивных элементов делённое на 100
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты	сборный ж/б блок	трещины в левых и правой стенах	7		4	30	2,1
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены б. Перегородки	ж/б монолитные панели гипсокартонные перегородки	небольшие трещины в швах	22		22	35	7,7
3	Перекрытия: чердачные междуэтажные подвальные	сборный ж/б плиты	значительные трещины	12		12	30	3,6
4	Крыша	рубероид по ж/б плите	повреждения верхнего слоя	5		5	40	2,0
5	Полы	гипсокартонные, многошпательные	стертость в некоторых местах	15		15	35	5,3
6	Проймы: оконные дверные	пластиковые деревянные	незначительные повреждения	10		10	35	3,5
7	Отдел. работы: а. Наружная отделка архитектур. оформл. б. Внутрен. отделка	окраска фасада штукатурка, окраска	потемнение за счет слоя штукатурки	3		3	35	1,1
8	Санитарные и электротехнические работы: Ванны: с газовой колон. с дровян. колон. с горяч. водосн. Горячее водоснаб. Вентиляция Газоснабжение Мусоропровод Лифты Электроосвещение	сетевой котел водопровод канализация радио телефон телевидение горячее водоснаб. вентиляция газоснабжение мусоропровод лифты электроосвещение	каменное теплотехническое ремонт ремонт	24	-0,48	23,5	35	8,2
9	Разные работы	штукатурка, окраска		2		2	5	0,1
Итого						9,995		33,6
Процент износа, приведенный к 100 по формуле								
								34% по сое
								19,01,10

V. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки

Группа капит. _____ Средняя жилая площадь квартиры _____ Сборник № _____
 вид внутренней отделки _____ Средняя внутренняя высота помещений _____ Таблица № _____

№№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль, и т. п.)	Удельный вес конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	Износ в процентах	Процент износа на удельный вес конструктивных элементов делённое на 100
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты							
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены б. Перегородки							
3	Перекрытия: чердачные междуэтажные подвальные							
4	Крыша							
5	Полы							
6	Проёмы: оконные дверные							
7	Отдел. работы: Наружная отделка архитект. оформл. в. _____ в. _____ Внутрен. отделка в. _____ в. _____							
8	Санитарные и электротехнические работы Ванны: с газовой колон. с дровян. колон. с горяч. водосн. Горячее водоснаб. Вентиляция Газоснабжение Мусоропровод Лифты Электроосвещение	Центр. отопление						
		Печное отопл.						
		Водопровод						
		Канализация						
		Радио						
		Телефон						
		Телевидение						
		с газовой колон.						
		с дровян. колон.						
		с горяч. водосн.						
		Горячее водоснаб.						
		Вентиляция						
		Газоснабжение						
		Мусоропровод						
Лифты								
Электроосвещение								
9	Разные работы							
Итого				100				
Процент износа, приведённый к 100 по формуле процент износа (гр. 9)х100								
удельный вес (гр. 7)								

VI. Техническое описание холодных пристроек

1	2	3	Описание конструктивных элементов и их удельные веса										14	15	16	17	
			4	5	6	7	8	Пробьмы:		11	12	13					
								9	10								
Литер по плану	Назначение	Этажность	Фундаменты	стены и перегородки	перекрытия	крыша	полы	оконные	дверные	отделочные работы	внутренние санитарно-и электротехнические устройства	прочие работы	№ сборника	№ таблицы	Удельный вес оценки, объекта в %	Износ в %	

№ или литер по плану	Наименование строений и пристроек	№ сборника	№ таблицы	Стоимость по таблице	Удельный вес строения	Поправка к стоимости в коэффициентах								Площадь	Восстановит. стоимость в руб.	% износа	Действит. стоимость в руб.
						на высоту помещен.	на среднюю площадь квартиры	на отклонен. от группы капитальн.	на объем строения	удельн. вес строен. после поправок	Стоим. ед. изм. после примен. поправ. коэф.						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
стр 4	экселем улх	13	68	109	0,925							0,925	18,80	23623	632678,34		414566
В зданиях														632678			414566
Всего															632678		414566

Работу выполнил

Михайлов

(должность)

« 19 »

04

2010 г.

А.М.

(подпись)

ТЕКУЩИЕ ИЗМЕНЕНИЯ ВНЕСЕНЫ

Проверил бригадир

« 12 »

10

2010 г.

А.М.

(подпись)

Начальник Бюро

« 12 »

10

2010 г.

А.М.

(подпись)

III. Потребность в капитальном ремонте строения № _____

№ п/п	Наименование конструктивных элементов и оборудования	Единица измерения	Количество	% износа	Потребность в капремонте					Выполнено			
					всего	в том числе		цена за единицу		сумма в руб.	20__ г.	20__ г.	20__ г.
						ре-монт	смена	ре-монт	смена				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	Фундаменты												
2	Стены	куб. м											
3	Стены	кв. м											
4	Перегородка дерев.	кв. м											
5	Перегородка несгораем.	кв. м											
6	Перекрытия	чердачные	кв. м										
7		междуэтажные	кв. м										
8		санузлов	кв. м										
9		подвальные	кв. м										
10	Крыша	стропила	кв. м										
11		обрешетка	кв. м										
12		кровля	кв. м										
13		водосточные трубы	п/м										
14		внутрен. водосток	п/м										
15	Полы	дощатые	кв. м										
16		паркетные	кв. м										
17		линолеум или синт.	кв. м										
18		плиточные	кв. м										
19		прочие	кв. м										

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
20	оконные перепл.	кв. м												
21	двери внутрен.	шт.												
22	двери наружные	шт.												
23	Фасад — наружн. отделка	кв. м												
24	отопление	трубы центр. отоп.	п/м											
25		радиаторы	секц.											
26		панельное или калориферное	кв. м											
27		печи на твердом или газов. топл.	шт.											
28		АГВ колонки	шт.											
29		умывальники	шт.											
30		раковины	шт.											
31		водопровод	водопров. трубы	п/м										
32		канализ.	унитазы	шт.										
33			смывные бачки	шт.										
34	канализац. трубы		п/м											
35	электрические устройства	трубы горяч. водосн.	п/м											
36		ванны	шт.											
37		души	шт.											
38		колонки газ. или на тверд. топл.	шт.											
39		трубы газовые	п/м											
40		плиты	газовые 2-х конф.	шт.										
41			газовые 4-х конф.	шт.										
42			электрические	шт.										
43		телевидение	общая антенна											
44		лифты	шт.											
45	световая электропр.	п/м												
46	силовая электропр.	п/м												
47	вводные устройства	шт.												
48	электрощитов	шт.												
49	вентиляц. стволы и трубы	п/м												
50	мусоропр. стволы	п/м												
51	Прочие работы	балконы/лоджии	шт.											
52		эркеры	шт.											
53		лестницы	ступени	шт.										
54			площадки	кв. м										
55			ограждения	п/м										
56		мусоросб. камеры	шт.											
57		бойлерные	шт.											
58		тепловые узлы	шт.											
59		водоподкачки	шт.											

Потребность в капремонте по строению _____ руб.

« ____ » _____ 20 ____ г. Работу выполнил _____
(должность, Ф.И.О., подпись)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Кочетковский с/арх на _____ (назначение здания)
 по Волоколамскому ш. дом № 116 стр. корн. № 5
Северо-Западное АО г. Москвы

Кварт. № 2743
 Инвент. № 2
 Шифр фонда _____
 Шифр проекта инвент.

1. Общие сведения

Владелец _____ Число этажей _____
 Год постройки 1968 переоборудовано _____ в _____ г. Год последнего кап. ремонта _____ г.
 надстроено _____
 Кроме того, имеется: подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин (подчеркнуть)
 Материал крыши рубероид площадь крыши 806 кв. м
 Фасад штукатурка площадь фасадов _____ кв. м
 Число лестниц _____ шт.; их уборочная площадь _____ кв. м
 Уборочная площадь общих коридоров и мест общ. польз. _____ кв. м
 Объем 3526 куб. м
 Общая площадь по зданию _____ кв. м, в т.ч. общей, без учета балконов и лоджий 603,7 кв. м
 из них:
 а. Жилые помещения: Общ. площ. _____ кв. м, в т.ч. общей площади, без учета балконов и лоджий _____ кв. м
 жилой площади _____ кв. м
 Общая площадь, относящаяся к общему имуществу condominia _____ кв. м

А. Распределение жилой площади

№ п/п	Жилая площадь находится	Количество		Общая площадь без учета балконов и лоджий	В том числе и жилой	Текущие изменения							
		жилых квартир	жилых комнат			количество				количество			
						жилых квартир	жилых комнат	общая площадь без учета балконов и лоджий	в том числе и жилой	жилых квартир	жилых комнат	общая площадь без учета балконов и лоджий	в том числе и жилой
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	В квартирах												
2	В помещен. коридорн. системы												
3	В общежитиях												
4	Служебная жилая площадь												
5	Маневренная жилая площадь												
	Итого												
	Из общего числа жилой площади находится:												
6	а) в мансардах												
	б) в мезонинах												
	в) в цокольных этажах												
	г) в подвалах												
	Итого												

Распределение квартир по числу комнат (без общежит. и коридорн. сист.)

№ п/п	Квартиры	Число квартир	Общая площ. без учета балк. и лодж.	Жилая площадь	Текущие изменения					
					число квартир	об. пл. без уч. балк. и лодж.	жилая площадь	число квартир	об. пл. без уч. балк. и лодж.	жилая площадь
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Однокомнатные									
2	Двухкомнатные									
3	Трехкомнатные									
4	Четырехкомнатные									
5	Пятикомнатные									
6	Шестикомнатные									
7	В семь и более комнат									

I. Нежилые помещения: общая площадь 603,7 кв. м

№ п/п	Классификация помещений	Общая		Основная		Текущие изменения								
		всего	в т.ч. арен-дуем.	всего	в т.ч. арен-дуем.	общая		основная		общая		основная		
						всего	в т.ч. аренд.	всего	в т.ч. аренд.	всего	в т.ч. аренд.	всего	в т.ч. аренд.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
1	Тип жилого в н/ж пом. (гостиница, казарма и т.д.)													
2	Торговая													
3	Производственная													
4	Складская													
5	Бытового обслуж.													
6	Гаражи	310,1		318,4										
7	Учрежденческая													
8	Обществ. питания													
9	Школьная													
10	Учебно-научная													
11	Лечебно-санитарн.													
12	Культ.-просветит.													
13	Детские сады и ясли													
14	Театров и зрел. предпр.													
15	Творческие мастерские													
16	Профтехобразования													
17	Прочая	253,5		228,7										

Итого:

603,7 571,2

В том числе: 1. Площадь подвалов: общая _____, основная _____ 2. Цокольн. эт.: общая _____, основная _____, площадь, используемая жилищной конторой для собственных нужд _____ кв. м

№ п/п	Использование помещений	Всего	Основная	Текущие изменения			
				всего	основная	всего	основная
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Учрежденческая:						
	а) жилищная контора						
	б) комн. детские, дружин. и др.						
2	Культурно-просветительная:						
	а) кр. уголки, клубы, библиотеки						
3	Прочая:						
	а) мастерские						
	б) склады жилищн. контор						
	в) теплоузел						
	г) котельная						
	в том числе: на газе						
	на тверд. топливе						
	Итого						

IV. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки

Группа капит. 2 Средняя жилая площадь квартиры — Сборник № 23
 вид внутренней отделки фреска Средняя внутренняя высота помещений 4,40; 5,25 Таблица № 19а

№№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль, и т. п.)	Удельный вес конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	Износ в процентах	Произведение процента износа на удельный вес конструктивных элементов делённое на 100
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты	сборные железобетонные блоки	трещины в цоколе	10		10	25	2,5
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены б. Перегородки	кирпичная	вспучивание и отслаив. штукатурки, встав. швов	21		21	30	6,3
3	Перекрытия: чердачные междэтажные подвальные	сборные железобетонные плиты	значительное смещение плит относительно друг друга по высоте, следы протечек	6		6	30	1,8
4	Крыша	рубероид	вздутие покрытия, трещины, разрывы верхнего слоя	8		8	45	3,6
5	Полы	плиточное в ст. и мрам.-мраморная плитка	отслоение в некоторых местах, выбоины	5		5	45	2,3
6	Проемы: оконные дверные	одинарные сборные железобетонные	перемычки расколоты осеми	4		4	35	1,4
7	Отдел. работы: а. Наружная отделка архитект. оформл. б. Внутрен. отделка а. б.	штукатурка	вспучивание и отслаивание штукатурки, отслаивание штукатурки, отслаивание штукатурки	2		2	50	1,0
8	Санитарные и электротехнические работы: Центр. отопление Печное отопл. Водопровод Канализация Радио Телефон Телевидение Ванны: с газовой колон. с дровяной колон. с горяч. водосн. Горячее водоснаб. Вентиляция Газоснабжение Мусоропровод Лифты Электроосвещение	от собственной котельной	котельной печи	34		34	40	14
9	Разные работы	отделочные		10		10	35	3,5
Итого				100				
процент износа (гр. 9) x 100				36,4 x 100				36,4%
удельный вес (гр. 7)				100				2010г.

Процент износа, приведённый к 100 по формуле

и «котельная»

V. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки

22

Группа капит. II Средняя жилая площадь квартиры - Сборник № 1
 вид внутренней отделки простая Средняя внутренняя высота помещений 2,90 Таблица № 98

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль, и т. п.)	Удельный вес конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	Износ в процентах	Произведение процента износа на удельный вес конструктивных элементов деленное на 100
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты $k = 0,88$	сборные железобетонные блоки	трещина в цоколе	9	0,88	7,92	30	2,4
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены б. Перегородки $k = 0,88$	кирпичное	выпучивание и выпадение штукатурки	21	0,88	18,48	30	5,5
3	Перекрытия: чердачные междуэтажные подвальные	сборные железобетонные плиты	значительное смещение плит	18		18	30	5,4
4	Крыша	рубероид	воздух поверх обрешетки	9		9	45	4,1
5	Полы	линолеумное в с/у и корид. ламинатная плитка	слабые трещины, отслаивание паркета от основания	4		4	50	2,0
6	Проемы: оконные дверные	одинарные створчатые	перемычки рассаживаются	8		8	40	3,2
7	Отдел. работы: а. Наружная отделка архитектур. оформл. б. Внутрен. отделка а. б.	штукатурка, окраска стен и дверей	выпучивание и отслаивание штукатурки	8		8	50	4,0
8	Санитарные и электротехнические работы: Центр. отопление Печное отопл. Водопровод Канализация Радио Телефон Телевидение Ванны: с газовой колон. с дровяной колон. с горяч. водосн. Горячее водоснаб. Вентиляция Газоснабжение Мусоропровод Лифты Электроосвещение	от собственной котельной	капельное течение	22	+2,64	24,64	50	12,3
9	Разные работы	шпатель в подвал		1		1	35	0,4
Итого				100		94,04		39,8
Процент износа, приведенный к 100 по формуле				процент износа (гр. 9) × 100		= 40% по		
				удельный вес (гр. 7)		2010.		

VI. Техническое описание холодных пристроек

1	2	3	Описание конструктивных элементов и их удельные веса										14	15	16	17	
			4	5	6	7	8	Проемы:		11	12	13					
								9	10								
Литер по плану	Назначение	Этажность	Фундаменты	стены и перегородки	перекрытия	крыша	полы	оконные	дверные	отделочные работы	внутренние санитарно-и электротехнические устройства	прочие работы	№ сборника	№ таблицы	Удельный вес оценен. объекта в %	Износ в %	
h=0,5 8	вспомогательная пристройка	→	11,05 0,6	28,105 = 13,0	4	13	7	-	14	18	4	3	4	93a	0,815	40	

02

№ или литер по плану	Наименование строений и пристроек	№ сборника	№ таблицы	Стоимость по таблице	Удельный вес строения	Поправка к стоимости в коэффициентах							Стоим. ед. изм. после примен. поправ. коэф.	Площадь	Восстановит. стоимость в руб.	% износа	Действит. стоимость в руб.	
						на высоту помещен.	на среднюю площадь	на отклонен. от группн капитальн.	на объем строения	удельн. вес строен. после поправок								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
5	капител	23	19a	2150	1,0							1,0	11-50	2379	51149	38	32735	
	кошениная	1	95	17-07	0,99							0,99	16-83	1130	19018	40	11111	
8	хол. тр-ка	4	93a	10-50	0,815							0,815	8-56	17	146	40	88	
6	глиновая труба	1	119a	33000	1,0							1,0	33000	1шт.	33000	75	18150	
В ценале 1990.!						$103313 \times 1,01 \times 1,24 \times 1,51 = 199259$												
Всего															103313		67111	

Работу выполнил
 механик И.В. Конаева Е.В./
 (должность) (подпись)
 « 05 » 03 2010 г.
 Проверил бригадир И.В. Конаева
 (подпись)
 « 15 » 03 2010 г.
 Начальник Бюро И.В. Конаева
 (подпись)
 « 15 » 03 2010 г.

ТЕКУЩИЕ ИЗМЕНЕНИЯ ВНЕСЕНЫ

« » 20 г.	« » 20 г.	« » 20 г.	« » 20 г.
Руководитель группы инвентаризации строений и сооружений			

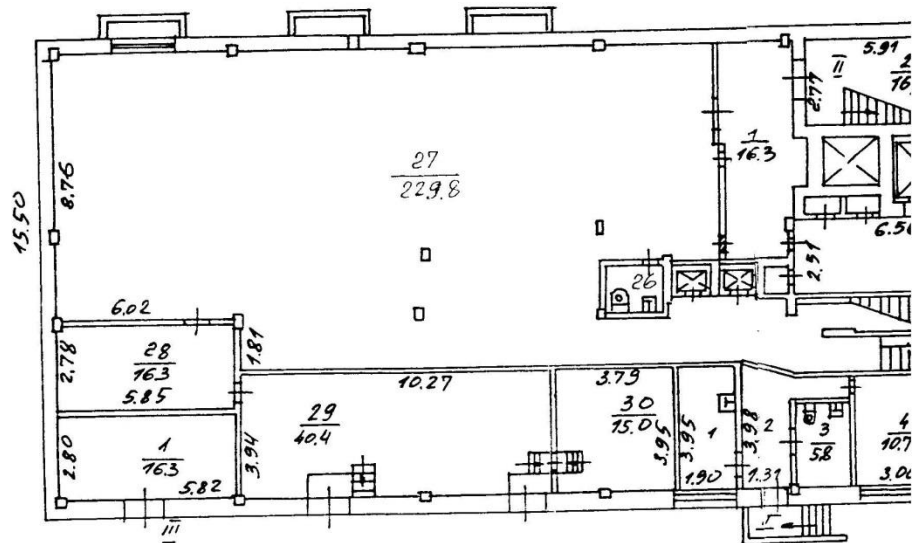
III. Потребность в капитальном ремонте строения № _____

№ п/п	Наименование конструктивных элементов и оборудования	Единица измерения	Количество	% износа	Потребность в капремонте					Выполнено				
					всего	в том числе		цена за единицу		сумма в руб.	20__ г.	20__ г.	20__ г.	
						ре-монт	смена	ре-монт	смена					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
1	Фундаменты													
2	Стены	куб. м												
3	Стены	кв. м												
4	Перегородка дерев.	кв. м												
5	Перегородка несгораем.	кв. м												
6	Крыша Перекрытия	чердачные	кв. м											
7		междуэтажные	кв. м											
8		санузлов	кв. м											
9		подвальные	кв. м											
10		стропила	кв. м											
11		обрешетка	кв. м											
12		кровля	кв. м											
13		водосточные трубы	п/м											
14		внутрен. водосток	п/м											
15		Полы	дощатые	кв. м										
16			паркетные	кв. м										
17			линолеум или синт.	кв. м										
18			плиточные	кв. м										
19			прочие	кв. м										

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14		
20	Проемы	оконные перепл.	кв. м												
21		двери внутрен.	шт.												
22		двери наружные	шт.												
23	Фасад — наружн. отделка		кв. м												
24	Внутренние санитарные и электрические устройства	отопление	трубы центр. отоп.	п/м											
25			радиаторы	секц.											
26			панельное или калориферное	кв. м											
27			печи на твердом или газов. топл.	шт.											
28			АГВ колонки	шт.											
29			умывальники	шт.											
30			раковины	шт.											
31			водопровод	водопров. трубы	п/м										
32				канализ.	унитазы	шт.									
33					сmyвные бачки	шт.									
34					канализац. трубы	п/м									
35				трубы горяч. водосн.	п/м										
36				ванны	шт.										
37		души		шт.											
38		колонки газ. или на тверд. топл.		шт.											
39		трубы газовые		п/м											
40		плиты		газовые 2-х конф.	шт.										
41				газовые 4-х конф.	шт.										
42				электрические	шт.										
43		телевидение		общая антенна											
44		лифты		шт.											
45		световая электропр.		п/м											
46		силовая электропр.		п/м											
47		вводные устройства	шт.												
48		электроцитов	шт.												
49		вентиляц. стволы и трубы	п/м												
50		мусоропр. стволы	п/м												
51		Прочие работы	балконы/лоджии	шт.											
52			эркеры	шт.											
53	лестницы		ступени	шт.											
54			площадки	кв. м											
55			ограждения	п/м											
56			мусоросб. камеры	шт.											
57	бойлерные		шт.												
58	тепловые узлы		шт.												
59	водоподкачки		шт.												

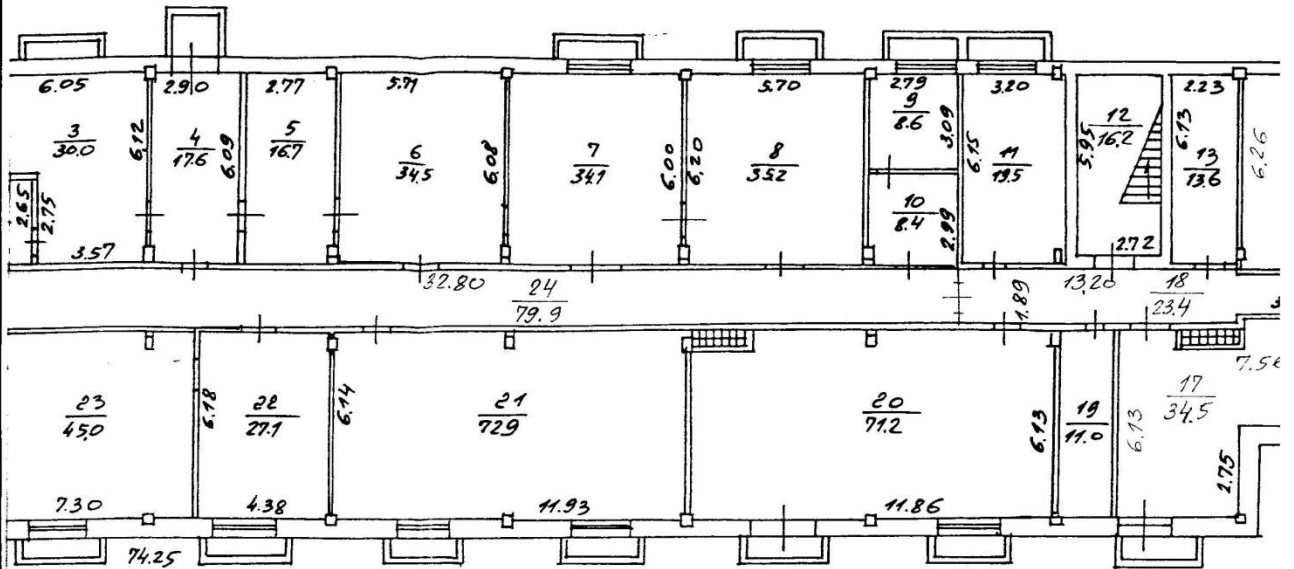
Потребность в капремонте по строению _____ руб.

« ____ » _____ 20 ____ г. Работу выполнил _____
(должность, Ф.И.О., подпись)



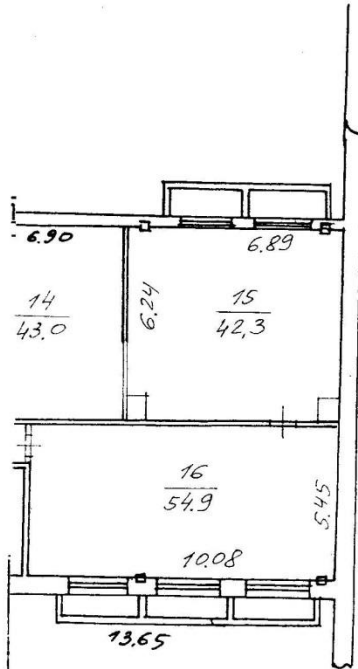
ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
 № 010/011/001/002/003/004/005/006/007/008/009/010/011/012/013/014/015/016/017/018/019/020/021/022/023/024/025/026/027/028/029/030/031/032/033/034/035/036/037/038/039/040/041/042/043/044/045/046/047/048/049/050/051/052/053/054/055/056/057/058/059/060/061/062/063/064/065/066/067/068/069/070/071/072/073/074/075/076/077/078/079/080/081/082/083/084/085/086/087/088/089/090/091/092/093/094/095/096/097/098/099/100/101/102/103/104/105/106/107/108/109/110/111/112/113/114/115/116/117/118/119/120/121/122/123/124/125/126/127/128/129/130/131/132/133/134/135/136/137/138/139/140/141/142/143/144/145/146/147/148/149/150/151/152/153/154/155/156/157/158/159/160/161/162/163/164/165/166/167/168/169/170/171/172/173/174/175/176/177/178/179/180/181/182/183/184/185/186/187/188/189/190/191/192/193/194/195/196/197/198/199/200/201/202/203/204/205/206/207/208/209/210/211/212/213/214/215/216/217/218/219/220/221/222/223/224/225/226/227/228/229/230/231/232/233/234/235/236/237/238/239/240/241/242/243/244/245/246/247/248/249/250/251/252/253/254/255/256/257/258/259/260/261/262/263/264/265/266/267/268/269/270/271/272/273/274/275/276/277/278/279/280/281/282/283/284/285/286/287/288/289/290/291/292/293/294/295/296/297/298/299/300/301/302/303/304/305/306/307/308/309/310/311/312/313/314/315/316/317/318/319/320/321/322/323/324/325/326/327/328/329/330/331/332/333/334/335/336/337/338/339/340/341/342/343/344/345/346/347/348/349/350/351/352/353/354/355/356/357/358/359/360/361/362/363/364/365/366/367/368/369/370/371/372/373/374/375/376/377/378/379/380/381/382/383/384/385/386/387/388/389/390/391/392/393/394/395/396/397/398/399/400/401/402/403/404/405/406/407/408/409/410/411/412/413/414/415/416/417/418/419/420/421/422/423/424/425/426/427/428/429/430/431/432/433/434/435/436/437/438/439/440/441/442/443/444/445/446/447/448/449/450/451/452/453/454/455/456/457/458/459/460/461/462/463/464/465/466/467/468/469/470/471/472/473/474/475/476/477/478/479/480/481/482/483/484/485/486/487/488/489/490/491/492/493/494/495/496/497/498/499/500/501/502/503/504/505/506/507/508/509/510/511/512/513/514/515/516/517/518/519/520/521/522/523/524/525/526/527/528/529/530/531/532/533/534/535/536/537/538/539/540/541/542/543/544/545/546/547/548/549/550/551/552/553/554/555/556/557/558/559/560/561/562/563/564/565/566/567/568/569/570/571/572/573/574/575/576/577/578/579/580/581/582/583/584/585/586/587/588/589/590/591/592/593/594/595/596/597/598/599/600/601/602/603/604/605/606/607/608/609/610/611/612/613/614/615/616/617/618/619/620/621/622/623/624/625/626/627/628/629/630/631/632/633/634/635/636/637/638/639/640/641/642/643/644/645/646/647/648/649/650/651/652/653/654/655/656/657/658/659/660/661/662/663/664/665/666/667/668/669/670/671/672/673/674/675/676/677/678/679/680/681/682/683/684/685/686/687/688/689/690/691/692/693/694/695/696/697/698/699/700/701/702/703/704/705/706/707/708/709/710/711/712/713/714/715/716/717/718/719/720/721/722/723/724/725/726/727/728/729/730/731/732/733/734/735/736/737/738/739/740/741/742/743/744/745/746/747/748/749/750/751/752/753/754/755/756/757/758/759/760/761/762/763/764/765/766/767/768/769/770/771/772/773/774/775/776/777/778/779/780/781/782/783/784/785/786/787/788/789/790/791/792/793/794/795/796/797/798/799/800/801/802/803/804/805/806/807/808/809/810/811/812/813/814/815/816/817/818/819/820/821/822/823/824/825/826/827/828/829/830/831/832/833/834/835/836/837/838/839/840/841/842/843/844/845/846/847/848/849/850/851/852/853/854/855/856/857/858/859/860/861/862/863/864/865/866/867/868/869/870/871/872/873/874/875/876/877/878/879/880/881/882/883/884/885/886/887/888/889/890/891/892/893/894/895/896/897/898/899/900/901/902/903/904/905/906/907/908/909/910/911/912/913/914/915/916/917/918/919/920/921/922/923/924/925/926/927/928/929/930/931/932/933/934/935/936/937/938/939/940/941/942/943/944/945/946/947/948/949/950/951/952/953/954/955/956/957/958/959/960/961/962/963/964/965/966/967/968/969/970/971/972/973/974/975/976/977/978/979/980/981/982/983/984/985/986/987/988/989/990/991/992/993/994/995/996/997/998/999/1000

ЦОКОЛЬНЫЙ ЭТАЖ



ДЕЙСТВИТЕЛЬНО
В ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА

191

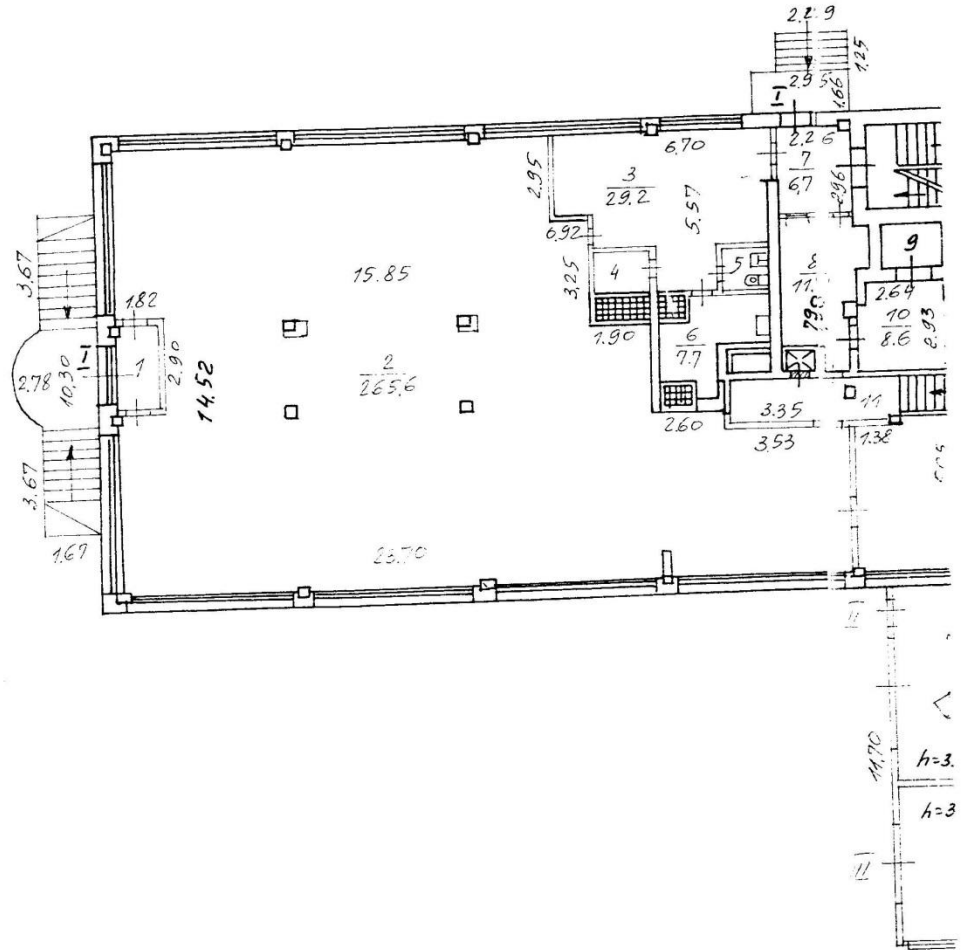


— I

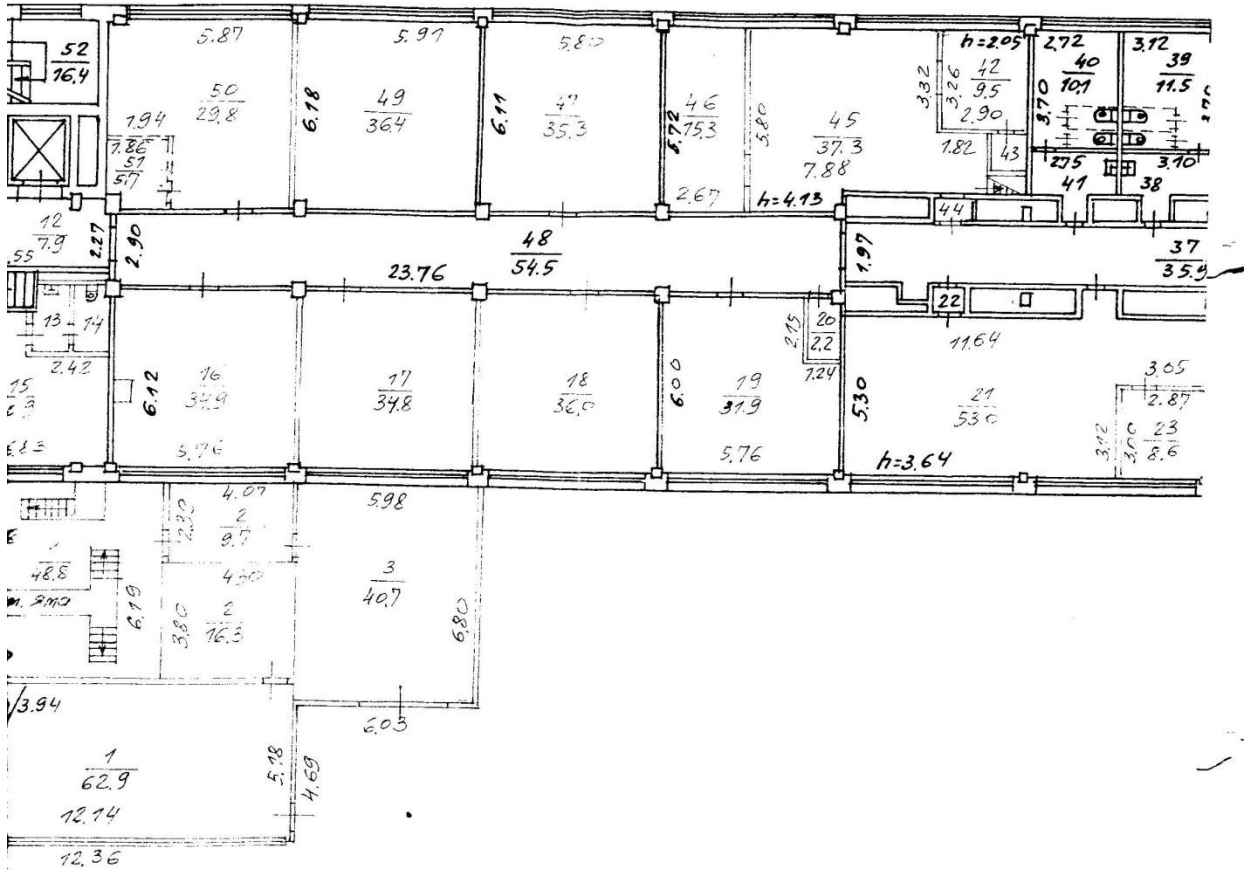
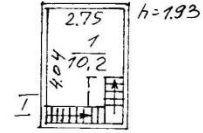
17 05 2006
Левин

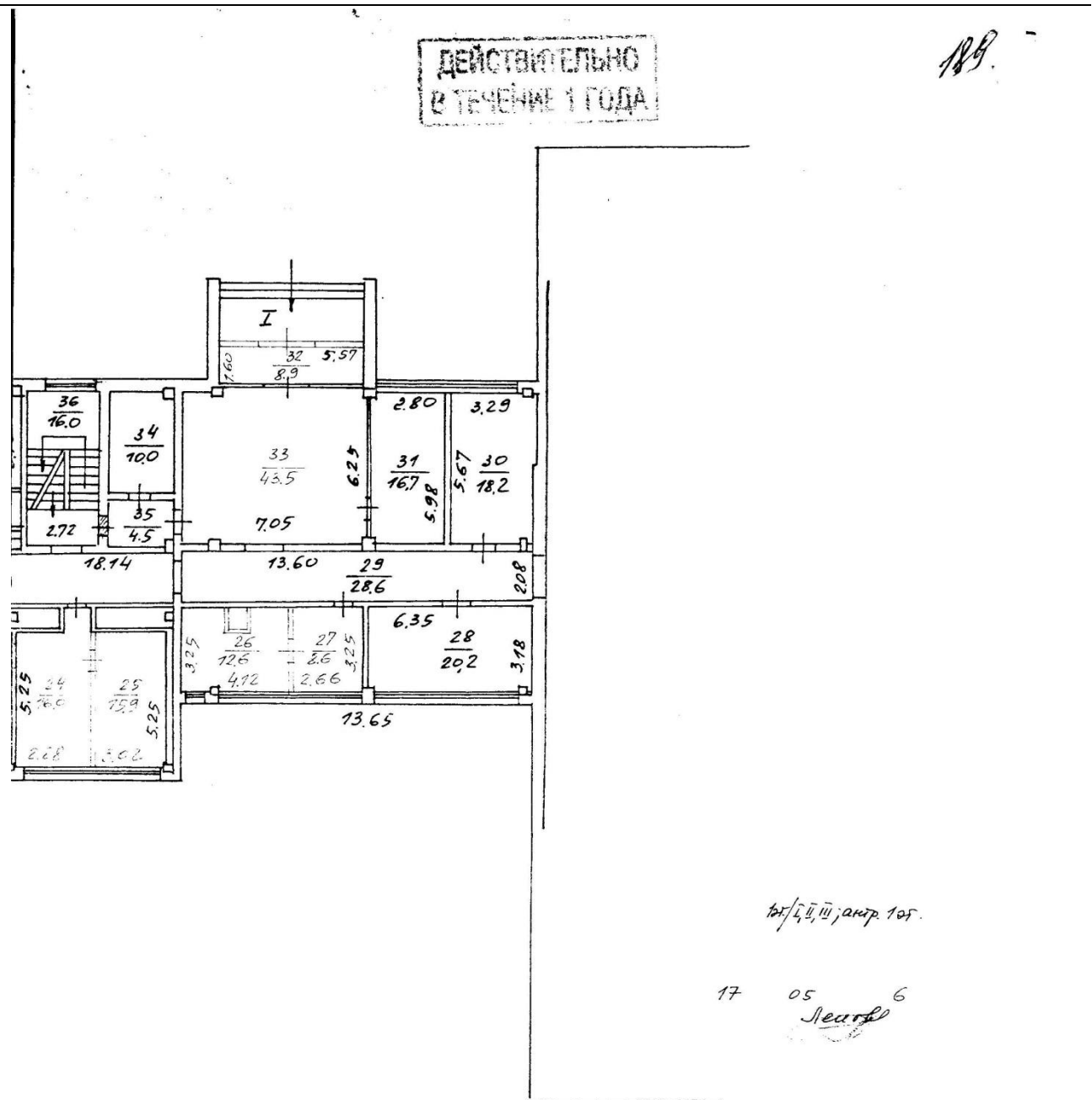
Копия верна так
как ОК (наше дело)

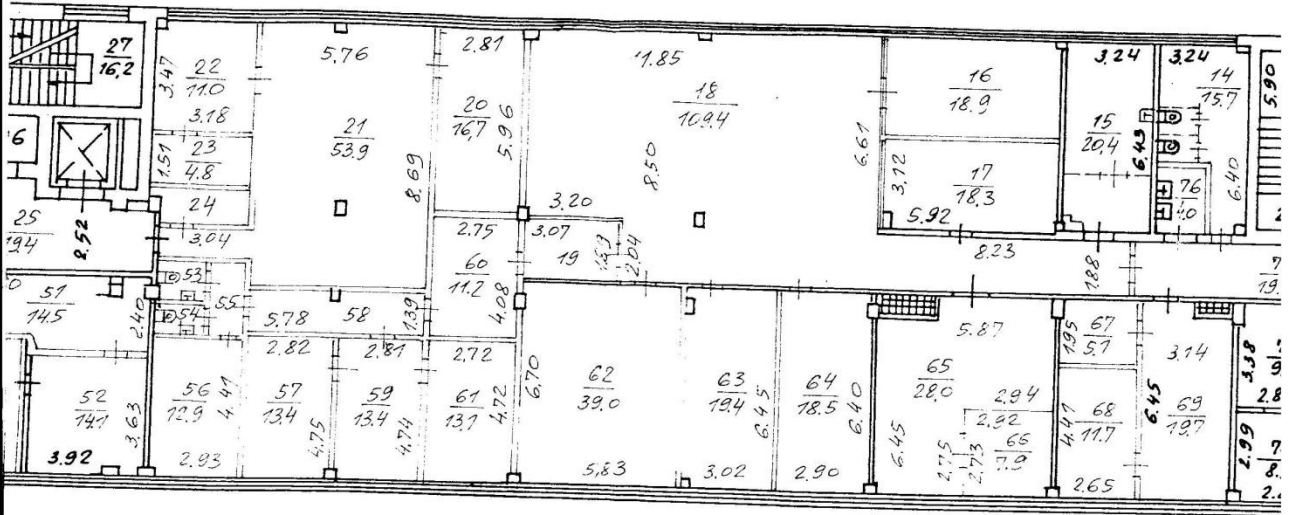
[Handwritten signature]



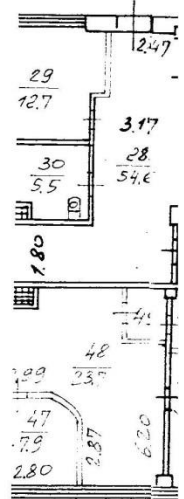
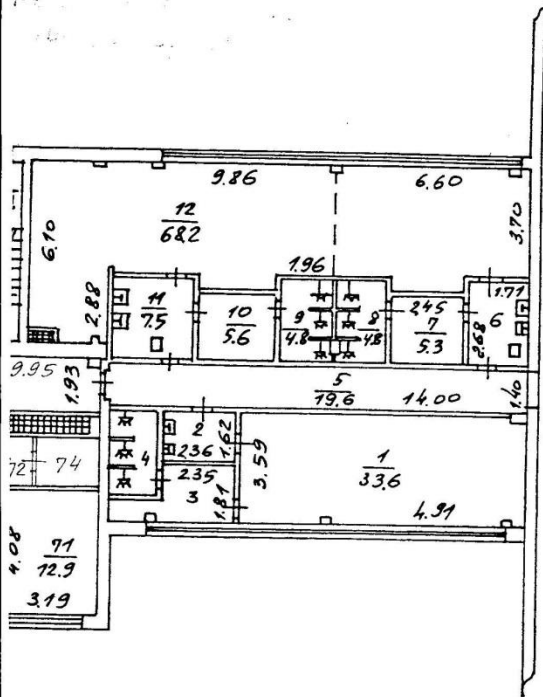
АНТРЕСОЛЬ







ДЕЙСТВИТЕЛЬНО
В ТЕЧЕНИЕ ГОДА

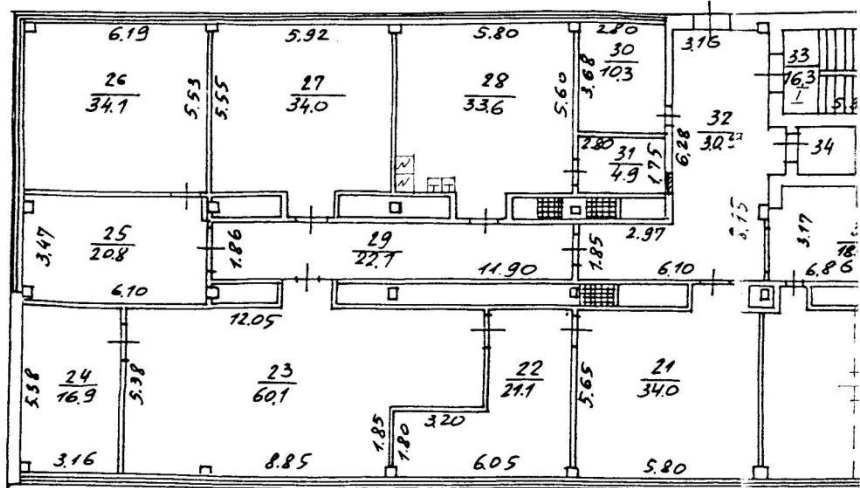


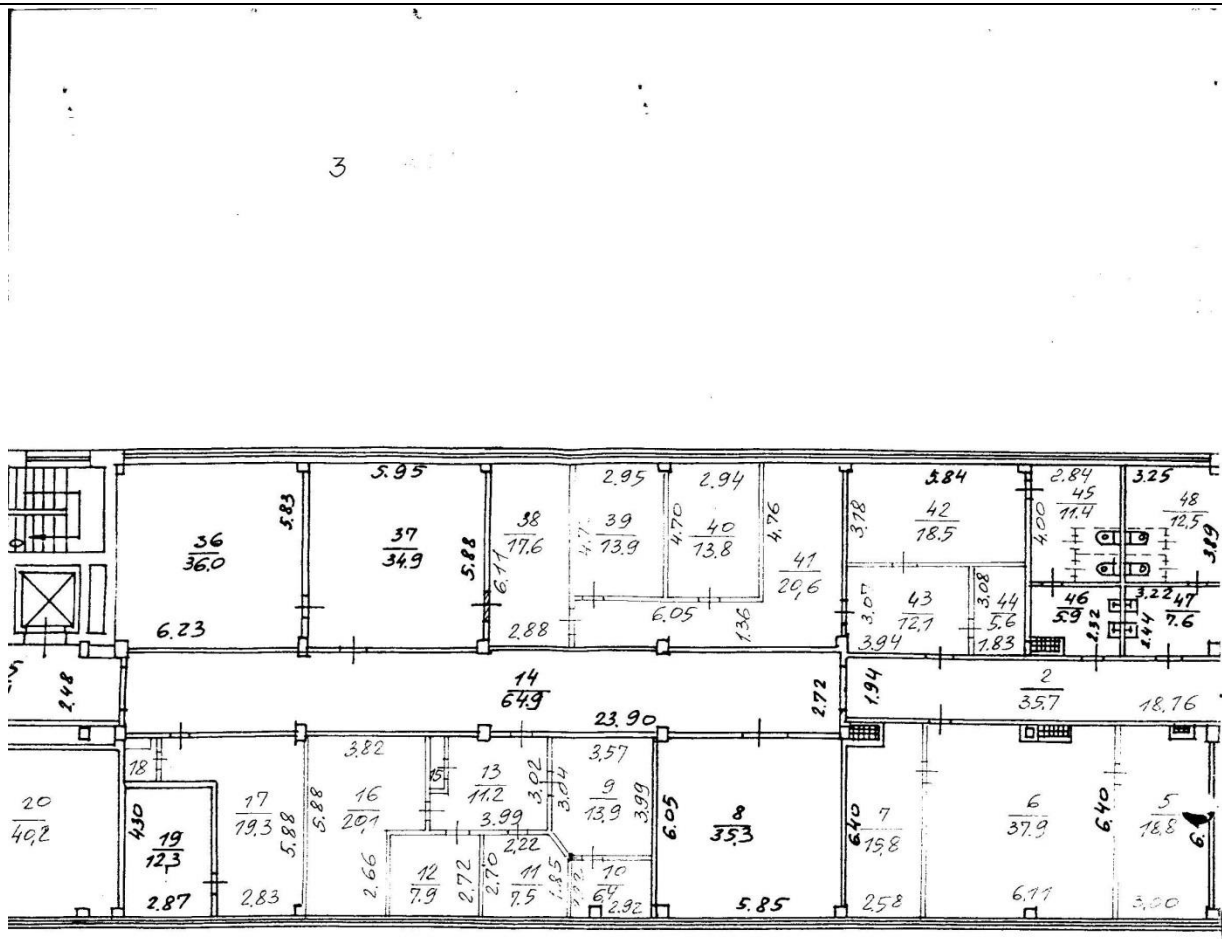
28./I

17 05 6
Лешов

Копия верна так
Искр ОК (наше право)

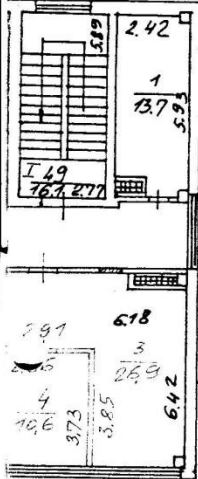
[Handwritten signature]





188

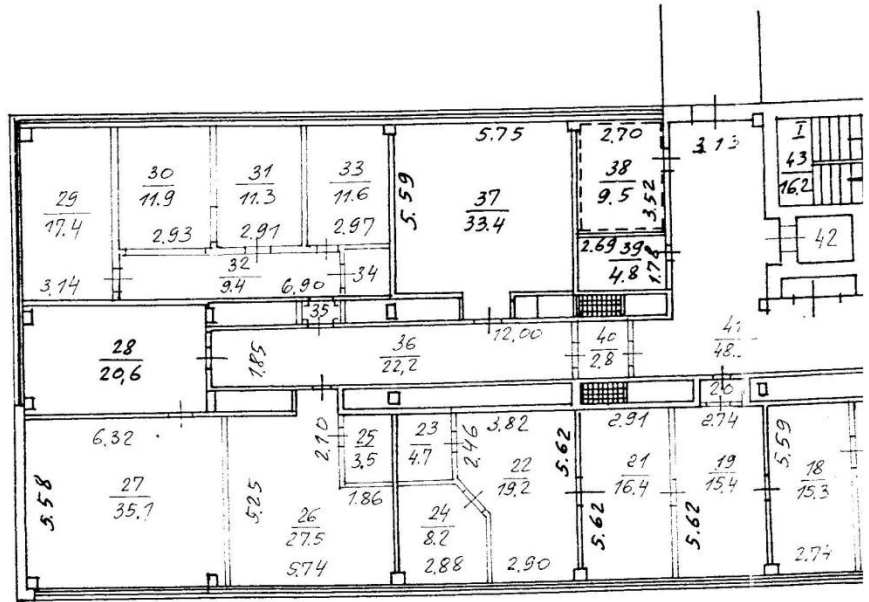
ДЕЙСТВИТЕЛЬНО
В ТЕЧЕНИЕ ГОДА



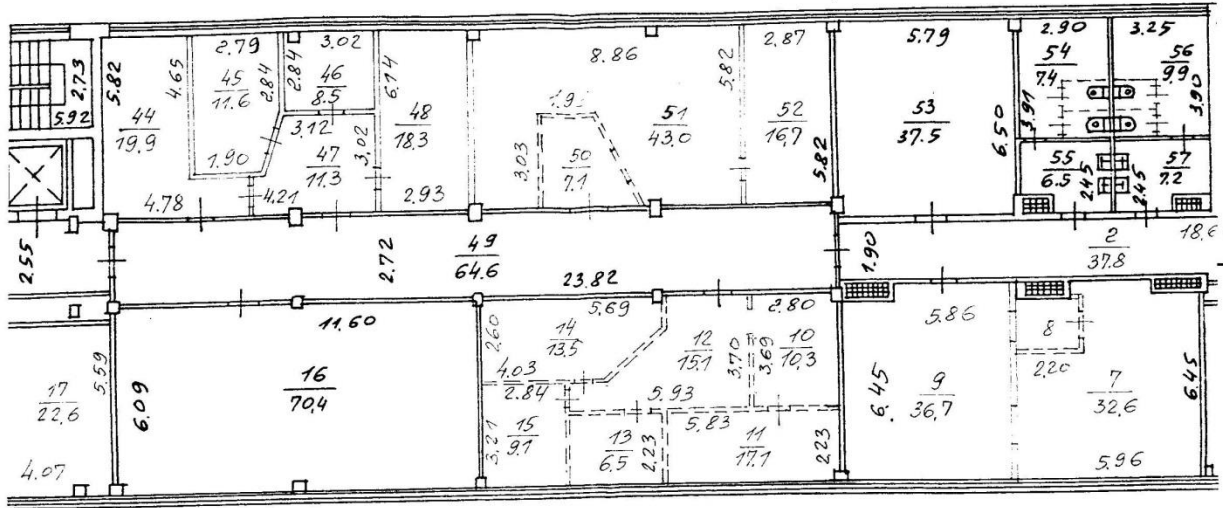
Зар./I

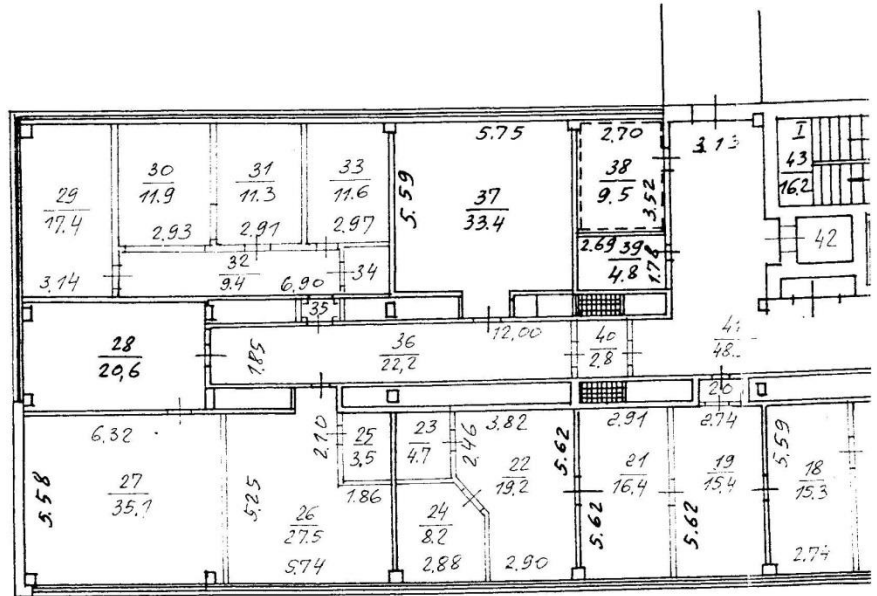
17 05 06
Лешов

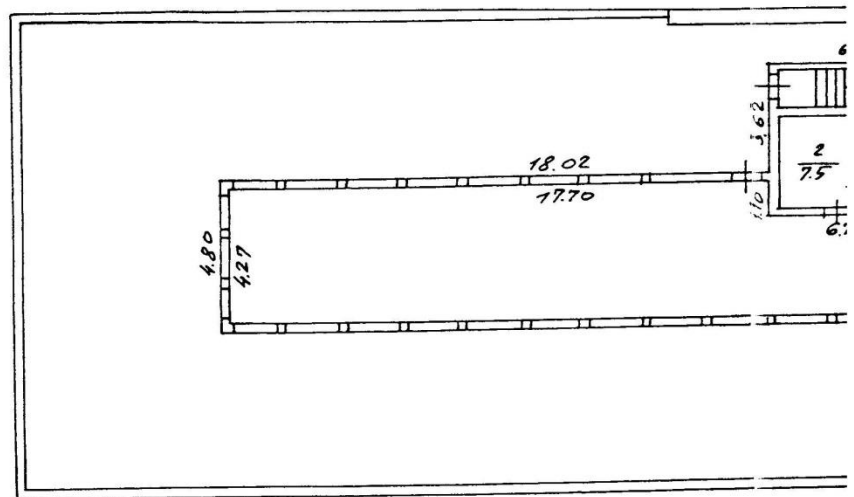
Копия верна так
Иван ОК (Пашенцова)



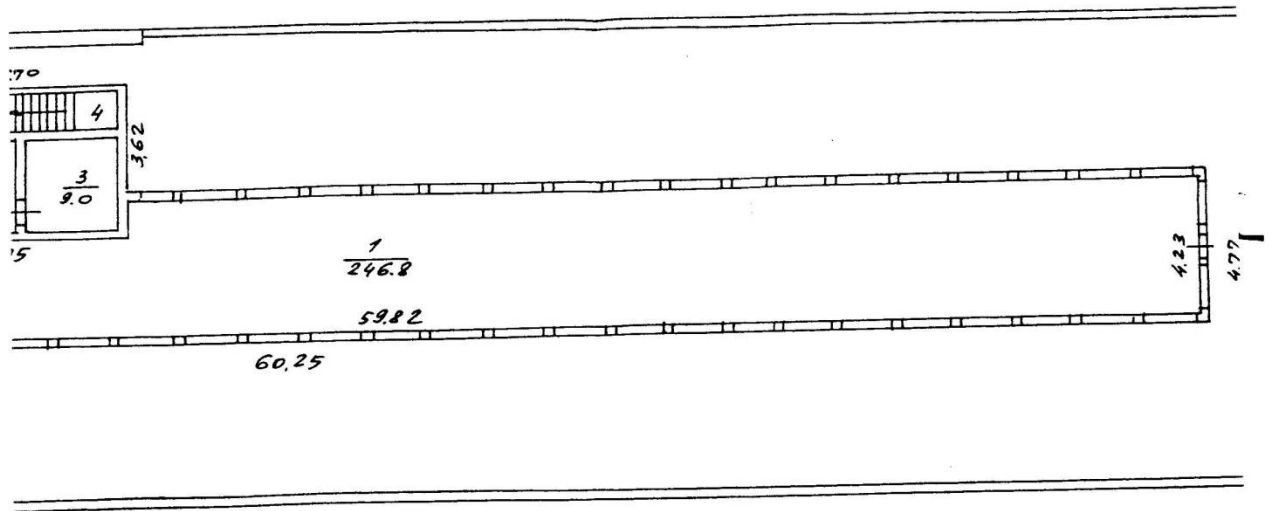
4





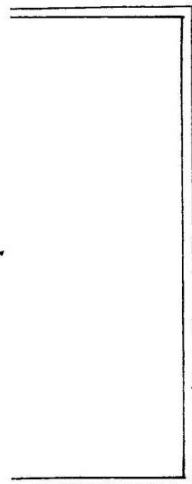


ТЕХ. ЭТАЖ



Handwritten mark

ДЕПО ЗАКОННО
СТАН. ПОДА



64-487

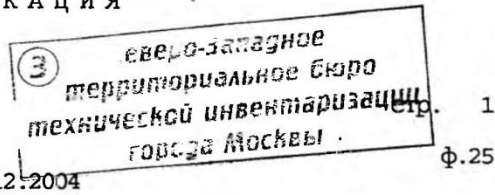
21	12	4
<i>Смолд</i>		
17	05	6

*Копия верна план
лист ОК (пашенкина)*

Handwritten signature

Северо-Западное ТБТИ
Э К С П Л И К А Ц И Я

по адресу: Волоколамское шоссе, 116



помещение N I Тип: Производствен.

последнее обследование 21.12.2004

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	раздевалка	7,5		7,5				340
		коридор	6,4		6,4				
		уборная	5,8		5,8				
		кабинет	10,7	10,7					
		пом.подсобное	9,7		9,7				
Итого		по помещению	40,1	10,7	29,4				
-----		Нежилое всего	40,1	10,7	29,4				
		в т.ч. Производствен.	40,1	10,7	29,4				
Площадь с летними			40,1						

*Катя Верна Павл
инст ОК (дальнее)*

По адресу: Волоколамское шоссе, 116

стр. 2

Помещение N II Тип: Производствен.

ф.25

Последнее обследование 25.03.2005

Помещение переоборудовано без разрешения

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		луж.	балк.	проч.	
	основ.	вспом.							
ц	1	коридор	16,3		16,3				340
	2	кабинет	6,2	6,2					
		склад	30,0	30,0					
		склад	17,6	17,6					
		склад	16,7	16,7					
		склад	34,5	34,5					
		склад	34,1	34,1					
		склад	35,2	35,2					
		склад	8,6	8,6					
		склад	8,4	8,4					
		мастерская	19,5	19,5					
		клетка лестнич	16,2		16,2				
		кладовая	13,6		13,6				
		склад	43,0	43,0					
		пом. подсобное	42,3		42,3				
		служебное	54,9	54,9					
		склад	34,5	34,5					
		коридор	23,4		23,4				
		пом. подсобное	11,0		11,0				
		цех	71,2	71,2					
	склад	72,9	72,9						
	склад	27,1	27,1						
	склад	45,0	45,0						
	коридор	79,9		79,9					
	клетка лестнич	16,4		16,4					
	санузел	3,2		3,2					
	склад	229,8	229,8						
	кладовая	16,3		16,3					
	мастерская ремо	40,4	40,4						
	мастерская ремо	15,0	15,0						
Итого по помещению			1083,2	844,6	238,6				
----- Нежилые всего			1083,2	844,6	238,6				
в т.ч. Производствен.			445,8	207,2	238,6				
Складские			637,4	637,4					
Площадь с летними			1083,2						



Юлия Верна пац
25.03.05 ОК (Кашеницева)

по адресу: Волоколамское шоссе, 116

стр. 4

помещение N I

ф.25

люси здание

Северо-Западное
Территориальное Управление
Общественная инспекция
№ 21-12/2004
Помещение переоборудовано без разрешения
Мосгоржилинспекции

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
				основ.	вспом.				
1		тамбур	5,1		5,1	общепит		415	
		зал торговый	265,6	265,6		общепит		415	
		пом.подсобное	29,2		29,2	общепит		415	
		касса	2,5	2,5		общепит		415	
		санузел	1,8		1,8	общепит		415	
		кабинет	7,7	7,7		общепит		415	
		коридор	6,7		6,7	общепит		415	
		комната охраны	11,7		11,7	общепит		415	
		кладовая	3,6		3,6	общепит		415	
	0	комната охраны	8,6		8,6	общепит		415	
	1	коридор	6,6		6,6	общепит		415	
	2	коридор	7,9		7,9	общепит		415	
	3	умывальная	2,4		2,4	общепит		415	
	4	уборная	2,0		2,0	общепит		415	
	5	комната отдыха	30,9	30,9		общепит		415	
	6	кабинет	34,9	34,9		произв.		415	
	7	кабинет	34,8	34,8		произв.		415	
	8	кабинет	36,0	36,0		произв.		415	
	9	кабинет	31,9	31,9		произв.		415	
	0	пом. подсобное	2,2		2,2	произв.		415	
	1	офис	53,0	53,0		произв.		364	
	2	тамбур	1,0		1,0	произв.		364	
	3	кабинет	8,6	8,6		произв.		364	
	4	кабинет	16,0	16,0		произв.		364	
	5	кабинет	15,9	15,9		произв.		364	
	6	кабинет	12,6	12,6		произв.		364	
	7	кабинет	8,6	8,6		произв.		415	
	8	пом. производств	20,2	20,2		произв.		415	
	9	коридор	28,6		28,6	произв.		415	
	0	кабинет	18,2	18,2		произв.		415	
	1	кабинет	16,7	16,7		произв.		415	
	2	тамбур	8,9		8,9	произв.		415	
	3	вестибюль	43,5		43,5	произв.		415	
	4	пом. производств	10,0	10,0		произв.		415	
	5	пом. подсобное	4,5		4,5	произв.		415	
	6	клетка лестнич	16,0		16,0	произв.		415	
	7	коридор	35,9		35,9	произв.		415	
	8	умывальная	5,2		5,2	произв.		415	
	9	уборная	11,5		11,5	произв.		415	
	0	уборная	10,1		10,1	произв.		415	
	1	умывальная	4,7		4,7	произв.		415	
	2	кабинет	9,5	9,5		произв.		205	
	3	кладовая	0,9		0,9	произв.		205	
	4	тамбур	1,7		1,7	произв.		205	
	5	офис	37,3	37,3		произв.		413	
	6	офис	15,3	15,3		произв.		413	
	7	офис	35,3	35,3		произв.		413	
	8	коридор	54,5		54,5	произв.		413	
	9	офис	36,4	36,4		произв.		413	
	0	офис	29,8	29,8		произв.		413	
	1	офис	5,7	5,7		произв.		413	

Исполн. Верно паш
Исполн. ОК (Александров)

по адресу: Волоколамское шоссе, 116

3

Северо-Западное
территориальное бюропомещение N III Тип: Производствен.
последнее обследование 21.12.2004технической инвентаризации
города Москвы

3

Ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
		основ.		вспом.					
1	1	кладовая	16,3		16,3	произв.			340
Итого по помещению			16,3		16,3				
----- Нежилые всего			16,3		16,3				
в т.ч. Производствен.			16,3		16,3				
Площадь с летними			16,3						
Итого по этажу ц			1139,6	855,3	284,3				
----- Нежилые всего			1139,6	855,3	284,3				
в т.ч. Производствен.			502,2	217,9	284,3				
Складские			637,4	637,4					
Площадь с летними			1139,6						



Копия, верно так
Иван Ж(Лавочкина)

по адресу: Волоколамское шоссе, 116

стр. 5

Юмещение N I Тип: Обществ.питания

3

Северо-Западное

территориальное бюро (продолжение)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь					Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	
-2		клетка лестнич	16,4		16,4	произв.		413
Итого		по помещению	1124,6	793,4	331,2			
-----		Нежилые всего	1124,6	793,4	331,2			
		в т.ч. Производствен.	732,3	486,7	245,6			
		Обществ.питания	392,3	306,7	85,6			
Площадь с летними			1124,6					

Юмещение N II Тип: Производствен.

ф.25

Юсследование 21.12.2004

Юмещение переоборудовано без разрешения

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1		пом.производств	48,8	48,8		произв.		380	
:		коридор	9,7		9,7	произв.			
:		пом.производств	40,7	40,7		произв.			
Итого		по помещению	99,2	89,5	9,7				
-----		Нежилые всего	99,2	89,5	9,7				
		в т.ч. Производствен.	99,2	89,5	9,7				
Площадь с летними			99,2						

Юмещение N III Тип: Производствен.

ф.25

Юсследование 21.12.2004

Юмещение переоборудовано без разрешения

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1		моечная	62,9	62,9		произв.		380	
:		пом.техническое	16,3		16,3	произв.		394	
Итого		по помещению	79,2	62,9	16,3				
-----		Нежилые всего	79,2	62,9	16,3				
		в т.ч. Производствен.	79,2	62,9	16,3				
Площадь с летними			79,2						

Юпоня, Верна Павлу
Юнсп ОК (Лашенцева)

ю адресу: Волоколамское шоссе, 116

пр. 6

Итого	по этажу 1	1303,0	945,8	357,2				
-----	Нежилые всего	1303,0	945,8	357,2				
	в т.ч. Производствен.	910,7	639,1	271,6				
	Обществ. питания	392,3	306,7	85,6				
Площадь с летними		1303,0						

③ Северо-Западное
территориальное бюро
технической инвентаризации
город Москвы



Копия верна как
лист ОК (заменяется)

Ю адресу: Волоколамское шоссе, 116, 2 этаж
 Территориальное бюро
 технической инвентаризации
 Ю помещение N I Тип: Производствен.
 Ю исследование № 11/12/2004
 Ю помещение переоборудовано без разрешения

стр. 8

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
	1	раздевалка	33,6		33,6				342
		умывальная	3,8		3,8				
		раздевалка	5,5		5,5				
		душевая	4,6		4,6				
		коридор	19,6		19,6				
		умывальная	4,2		4,2				
		коридор	5,3		5,3				
		душевая	4,8		4,8				
		душевая	4,8		4,8				
	0	коридор	5,6		5,6				
	1	умывальная	7,5		7,5				
	2	раздевалка	68,2		68,2				
	3	клетка лестнич	16,1		16,1				
	4	уборная	15,7		15,7				
	5	кухня	20,4		20,4				
	6	кабинет	18,9	18,9					
	7	кабинет	18,3	18,3					
	8	офис	109,4	109,4					
	9	пом. подсобное	5,8		5,8				
	0	кабинет	16,7	16,7					
	1	кабинет	53,9	53,9					
	2	кабинет	11,0	11,0					
	3	кладовая	4,8		4,8				
	4	кладовая	3,3		3,3				
	5	коридор	19,4		19,4				
	6	кладовая	2,6		2,6				
	7	клетка лестнич	16,2		16,2				
	8	коридор	54,6		54,6				
	9	кабинет	12,7	12,7					
	0	санузел	5,5		5,5				
	1	кабинет	36,3	36,3					
	2	кабинет	37,7	37,7					
	3	кабинет	7,3	7,3					
	4	кабинет	8,6	8,6					
	5	кабинет	8,2	8,2					
	6	коридор	8,5		8,5				
	7	кабинет	11,3	11,3					
	8	коридор	4,2		4,2				
	9	кабинет	17,6	17,6					
	0	кабинет	6,1	6,1					
	1	кабинет	9,4	9,4					
	2	кабинет	20,9	20,9					
	3	кабинет	16,3	16,3					
	4	кабинет	18,0	18,0					
	5	кабинет	9,2	9,2					
	6	кабинет	9,4	9,4					
	7	кабинет	7,9	7,9					
	8	кабинет	23,7	23,7					
	9	коридор	2,1		2,1				
	0	кабинет	11,6	11,6					
	1	кабинет	14,5	14,5					

Юлия Верна Лаш
 инсп ОК (Лашенцева)

по адресу: Волоколамское шоссе, 116

по. 7

помещение N I Тип: Производствен.

ф.25

последнее обследование 21.12.2004

помещение переоборудовано без разрешения

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
1	1	кабинет	10,2	10,2		произв.			193
Итого по помещению			10,2	10,2					
----- Нежилые всего			10,2	10,2					
в т.ч. Производствен.			10,2	10,2					
Площадь с летними			10,2						
Итого по этажу а 1			10,2	10,2					
----- Нежилые всего			10,2	10,2					
в т.ч. Производствен.			10,2	10,2					
Площадь с летними			10,2						

3 Северо-Западное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы



по книге верна книга
класс ОК (Машиностроение)

по адресу: Волоколамское шоссе, 116

стр. 10

помещение N I Тип: Производственное
 последнее обследование 21.12.2004
 Помещение переоборудовано без изменения

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Высо- та
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
3		фотолаборатория	13,7	13,7					343
		коридор	35,7		35,7				
		кабинет	26,9	26,9					
		кабинет	10,6	10,6					
		кабинет	18,8	18,8					
		кабинет	37,9	37,9					
		кабинет	15,8	15,8					
		кабинет	35,3	35,3					
		кабинет	13,9	13,9					
	0	комната отдыха	6,4	6,4					
	1	кабинет	7,5	7,5					
	2	кабинет	7,9	7,9					
	3	холл	11,2		11,2				
	4	коридор	64,9		64,9				
	5	шкаф	0,8		0,8				
	6	кабинет	20,1	20,1					
	7	кабинет	19,3	19,3					
	8	пом. подсобное	1,1		1,1				
	9	кабинет	12,3	12,3					
	10	кабинет	40,2	40,2					
	11	кабинет	34,0	34,0					
	12	кабинет	21,1	21,1					
	13	кабинет	60,1	60,1					
	14	кабинет	16,9	16,9					
	15	кабинет	20,8	20,8					
	16	кабинет	34,1	34,1					
	17	кабинет	34,0	34,0					
	18	столовая	33,6		33,6				
	19	коридор	22,1		22,1				
	20	кабинет	10,3	10,3					
	21	пом. подсобное	4,9		4,9				
	22	коридор	30,9		30,9				
	23	клетка лестнич	16,3		16,3				
	24	кладовая	2,6		2,6				
	25	коридор	18,4		18,4				
	26	кабинет	36,0	36,0					
	27	кабинет	34,9	34,9					
	28	кабинет	17,6	17,6					
	29	кабинет	13,9	13,9					
	30	кабинет	13,8	13,8					
	31	холл	20,6		20,6				
	32	склад	18,5		18,5				
	33	коридор	12,1		12,1				
	34	кладовая	5,6		5,6				
	35	уборная	11,4		11,4				
	36	умывальная	5,9		5,9				
	37	умывальная	7,6		7,6				
	38	уборная	12,5		12,5				
	39	клетка лестнич	16,1		16,1				



Копия, верно
 Ин.п. ВК/Жаменева

по адресу: Волоколамское шоссе, 116

стр. 9

помещение N I Тип: Производствен

продолжение)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь в т.ч.					Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	
	2	кабинет	14,1	14,1				произв.
	3	санузел	2,0		2,0			произв.
	4	санузел	2,3		2,3			произв.
	5	коридор	3,4		3,4			произв.
	6	кухня	12,9		12,9			произв.
	7	кабинет	13,4	13,4				произв.
	8	коридор	7,9		7,9			произв.
	9	кабинет	13,4	13,4				произв.
	10	кладовая	11,2		11,2			произв.
	11	кабинет	13,1	13,1				произв.
	12	кабинет	39,0	39,0				произв.
	13	кабинет	19,4	19,4				произв.
	14	кабинет	18,5	18,5				произв.
	15	кабинет	28,0	28,0				произв.
	16	кабинет	7,9	7,9				произв.
	17	кладовая	5,1		5,1			произв.
	18	кабинет	11,7	11,7				произв.
	19	кабинет	19,7	19,7				произв.
	20	кабинет	8,5	8,5				произв.
	1	кабинет	12,9	12,9				произв.
	2	тамбур	1,4		1,4			произв.
	3	кабинет	9,5	9,5				произв.
	4	кладовая	2,9		2,9			произв.
	5	коридор	19,2		19,2			произв.
	6	умывальная	4,0		4,0			произв.
Итого по помещению			1163,0	744,0	419,0			
----- Нежилые всего			1163,0	744,0	419,0			
в т.ч. Производствен.			1163,0	744,0	419,0			
Площадь с летними			1163,0					
Итого по этажу 2			1163,0	744,0	419,0			
----- Нежилые всего			1163,0	744,0	419,0			
в т.ч. Производствен.			1163,0	744,0	419,0			
Площадь с летними			1163,0					


 Копия сертификата
 Член ОК Павлова

по адресу: Волоколамское шоссе, 116

стр. 12

помещение N I Тип: Производствен.

ф.25

последнее обследование 21.12.2004

Помещение переоборудовано без разрешения

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1		кабинет	14.4	14,4		произв.		343	
1		коридор	37,8		37,8	произв.		343	
1		кабинет	7,3	7,3		произв.		343	
1		пом. подсобное	1,7		1,7	произв.		343	
1		кабинет	5,3	5,3		произв.		343	
1		кабинет	18,8	18,8		произв.		343	
1		кабинет	32,6	32,6		произв.		343	
1		коридор	3,2		3,2	произв.		343	
1		кабинет	36,7	36,7		произв.		343	
1		коридор	10,3		10,3	произв.		343	
1		кабинет	17,1	17,1		произв.		343	
1		коридор	15,1		15,1	произв.		343	
1		кабинет	6,5	6,5		произв.		343	
1		кабинет	13,5	13,5		произв.		343	
1		кабинет	9,1	9,1		произв.		343	
1		кабинет	70,4	70,4		произв.		343	
1		кабинет	22,6	22,6		произв.		343	
1		кабинет	15,3	15,3		произв.		343	
1		кабинет	15,4	15,4		произв.		343	
1		тамбур	1,2		1,2	произв.		343	
1		кабинет	16,4	16,4		произв.		343	
1		кабинет	19,2	19,2		произв.		343	
1		пом. подсобное	4,7		4,7	произв.		343	
1		кабинет	8,2	8,2		произв.		343	
1		пом. подсобное	3,5		3,5	произв.		343	
1		кабинет	27,5	27,5		произв.		343	
1		кабинет	35,1	35,1		произв.		343	
1		склад	20,6	20,6		произв.		343	
1		кабинет	17,4	17,4		произв.		292	
1		приемная	11,9	11,9		произв.		292	
1		кабинет	11,3	11,3		произв.		292	
1		коридор	9,4		9,4	произв.		292	
1		кабинет	11,6	11,6		произв.		292	
1		кладовая	1,8		1,8	произв.		292	
1		тамбур	1,1		1,1	произв.		292	
1		коридор	22,2		22,2	произв.		292	
1		кабинет	33,4	33,4		произв.		343	
1		кабинет	9,5	9,5		произв.		343	
1		касса	4,8	4,8		произв.		343	
1		коридор	2,8		2,8	произв.		343	
1		коридор	48,5		48,5	произв.		343	
1		кладовая	2,6		2,6	произв.		343	
1		клетка лестнич	16,2		16,2	произв.		343	
1		кабинет	19,9	19,9		произв.		343	
1		кабинет	11,6	11,6		произв.		343	
1		кабинет	8,5	8,5		произв.		343	
1		коридор	11,3		11,3	произв.		343	
1		кабинет	18,3	18,3		произв.		343	
1		коридор	64,6		64,6	произв.		343	
1		холл	7,1		7,1	произв.		343	
1		офис	43,0	43,0		произв.		343	

Копия выдана с
 учетом ОК (завершено)

по адресу: Волоколамское шоссе, 116

стр. 11

Итого	по помещению	986,9	634,1	352,8				
-----	Нежилое всего	986,9	634,1	352,8				
	в т.ч. Производствен.	986,9	634,1	352,8				
Площадь с летними		986,9						

Итого	по этажу 3	986,9	634,1	352,8				
-----	Нежилое всего	986,9	634,1	352,8				
	в т.ч. Производствен.	986,9	634,1	352,8				
Площадь с летними		986,9						

③ Северо-Западное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы



Копия зеркала плана
числ ОК (Лашенцева)

по адресу: Волоколамское шоссе, 116

③ Северо-Западное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы стр. 13

помещение N I Тип: Производствен.

(продолжение)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь в т.ч.			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
2		кабинет	16,7	16,7				произв.	343
3		кабинет	37,5	37,5				произв.	343
4		уборная	7,4		7,4			произв.	343
5		умывальная	6,5		6,5			произв.	343
6		уборная	9,9		9,9			произв.	343
7		умывальная	7,2		7,2			произв.	343
8		клетка лестнич	16,2		16,2			произв.	343
Итого по помещению			979,7	667,4	312,3				
----- Нежилые всего			979,7	667,4	312,3				
в т.ч. Производствен.			979,7	667,4	312,3				
Площадь с летними			979,7						
Итого по этажу 4			979,7	667,4	312,3				
----- Нежилые всего			979,7	667,4	312,3				
в т.ч. Производствен.			979,7	667,4	312,3				
Площадь с летними			979,7						

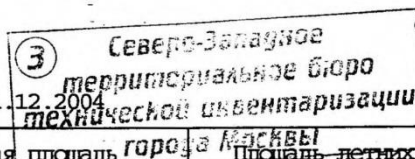
Копия верна по
шлп ОК (жизнькова)

По адресу: Волоколамское шоссе, 116

Помещение N I Тип: Производствен.
Последнее обследование 21.12.2004

стр. 14

ф.25



Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь ^{города Москвы} в т.ч.						Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
т	4	клетка лестнич	16,2		16,2	произв.			340
Итого по помещению			16,2		16,2				
----- Нежилие всего			16,2		16,2				
в т.ч. Производствен.			16,2		16,2				
Площадь с летними			16,2						
Итого по этажу т			16,2		16,2				
----- Нежилие всего			16,2		16,2				
в т.ч. Производствен.			16,2		16,2				
Площадь с летними			16,2						

*Юлия Верно зам
генер. ОК (Александров)*

по адресу: Волоколамское шоссе, 116

3
 Бюро
 100
 стр. 15
 Территориального бюро
 Технической инвентаризации

тип помещения: За итогом

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь в т.ч.		Вы- со- та
			всего	основ.	вс	балк.	проч.	
1		пом. техническое	246,8					240
		пом. техническое	7,5					
		пом. техническое	9,0					
исследование 21.12.2004								
Итого	по зданию		5598,6	3856,8	1741,8			
	Нежилое всего		5598,6	3856,8	1741,8			
	в т.ч. Производствен.		4568,9	2912,7	1656,2			
	Складские		637,4	637,4				
	Обществ. питания		392,3	306,7	85,6			
Площадь с летними			5598,6					
Итого	по тех. этажу		263,3					
Всего	за итогом		263,3					

адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г. Москвы
 03.2002г. N 8001419.

копирование на 15 страницах

18.05.2006 г.

Исполнитель

Исполнитель

Чернова Л.С.

006.4.000487

Руководитель группы
 Северо-Западного ТЭИ
 Спирица Л. А.

С

Копия верна
 Инсп ОК (Лашенерево)

по адресу:
 домовл. (в
 нужное подм.
 корпус _____
 квартал №2...

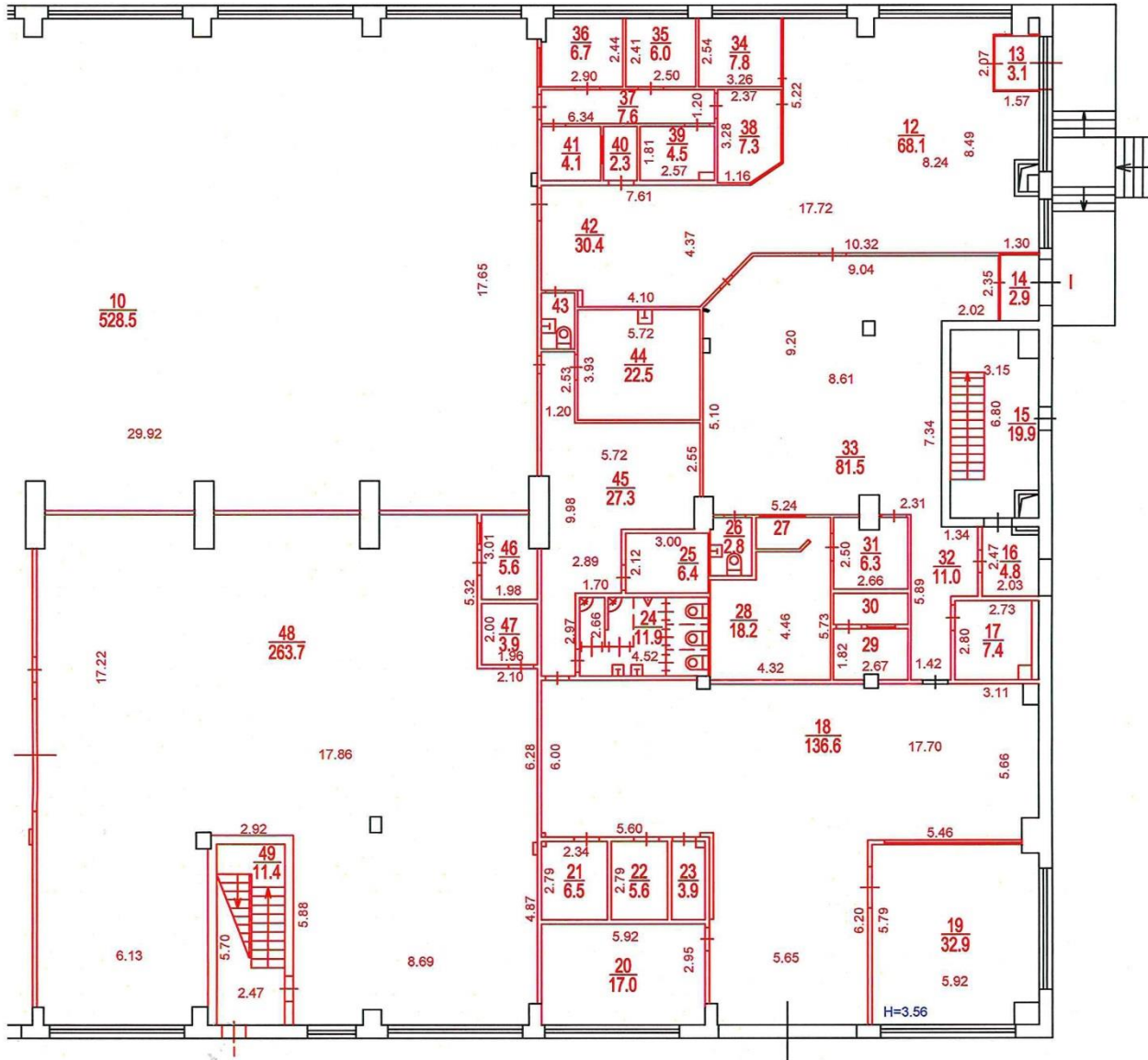


Масштаб 1:200

ЭТАЖНЫЙ ПЛАН
 Волоколамская шоссе
 (пересечение ул. (просп., Бульв. и т.д.)
) Дом 116
 строение (сооружение) 4
 нужно подчеркнуть
 СЭ АО г. Москвы

8 Северо-Западное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы

1 ЭТАЖ

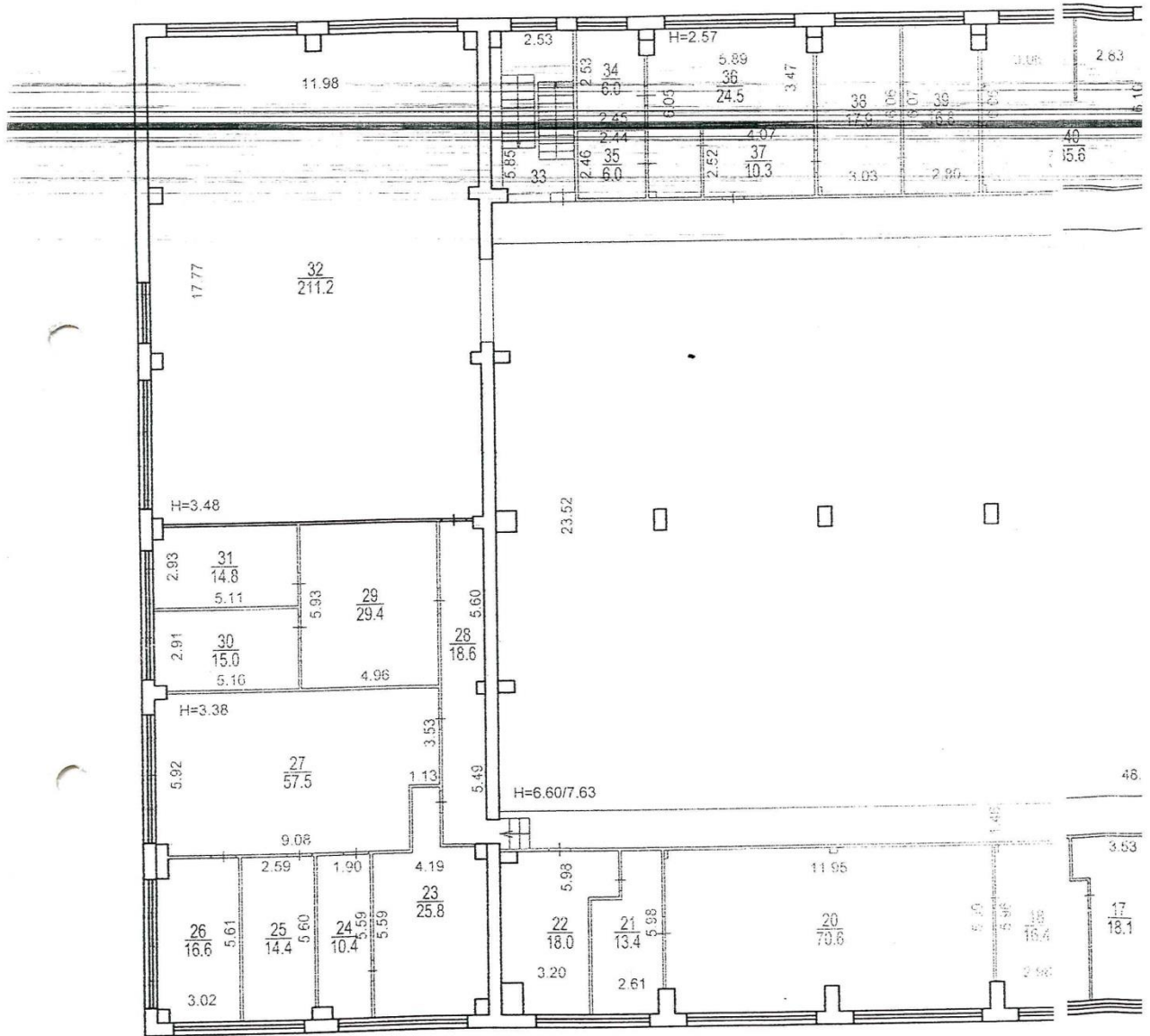


Руководитель группы
 Северо-Западного ТБТИ
 Спирина Л. А.

03-90 301341

Этажный план составлен по состоянию на
 « 19 » 04 200 10 г.
 План снял *Лавозуца А.И.*
 Проверил
 « 12 » 10 200 10 г.

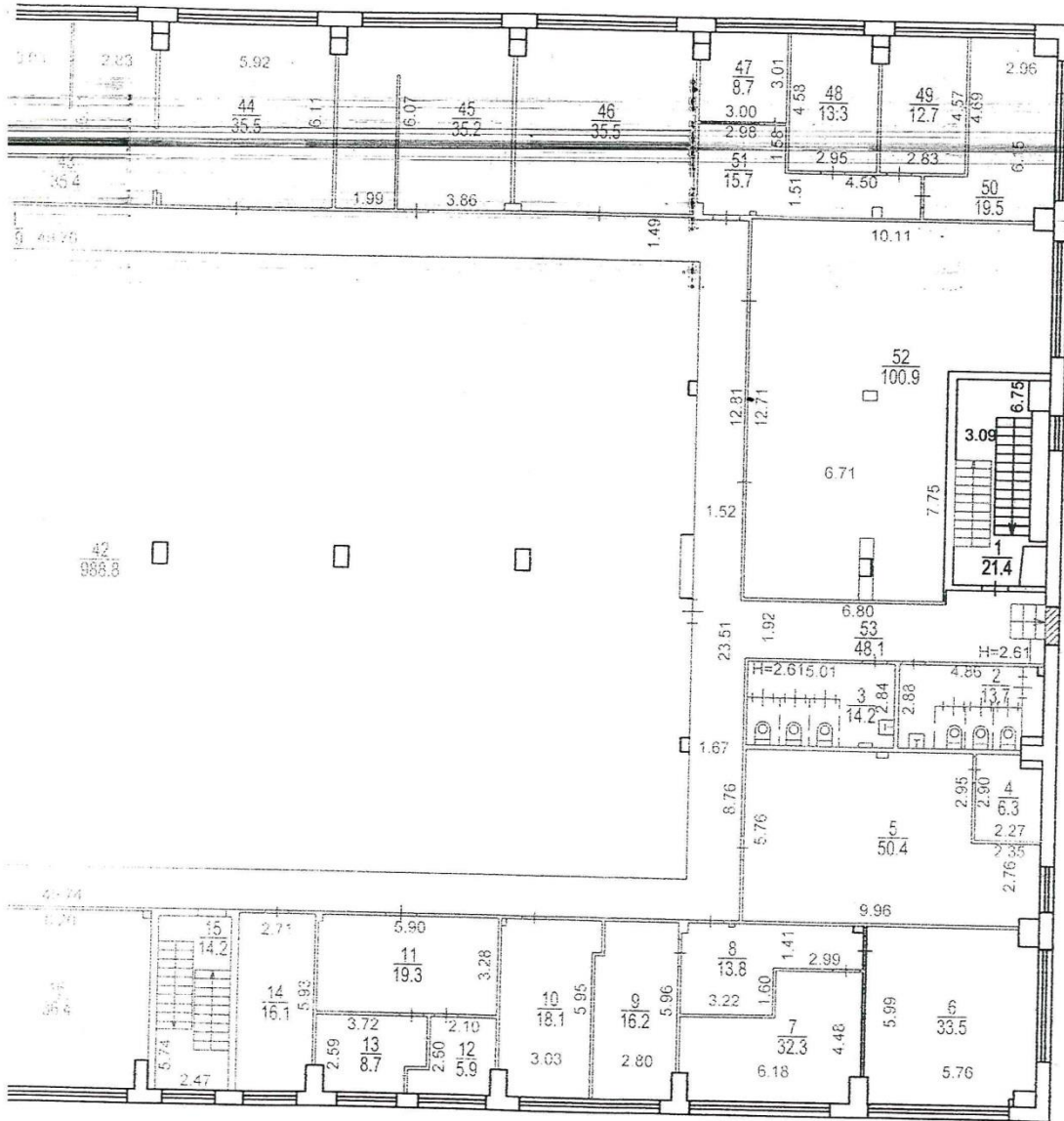
Лист № 1
 Книга № 1000
 И. О. Мещ
 (подпись)
 10.03.2008



Масштаб 1:200
 Руководитель (уполномоченное лицо)
 Ф.И.О. (подпись) М.П.

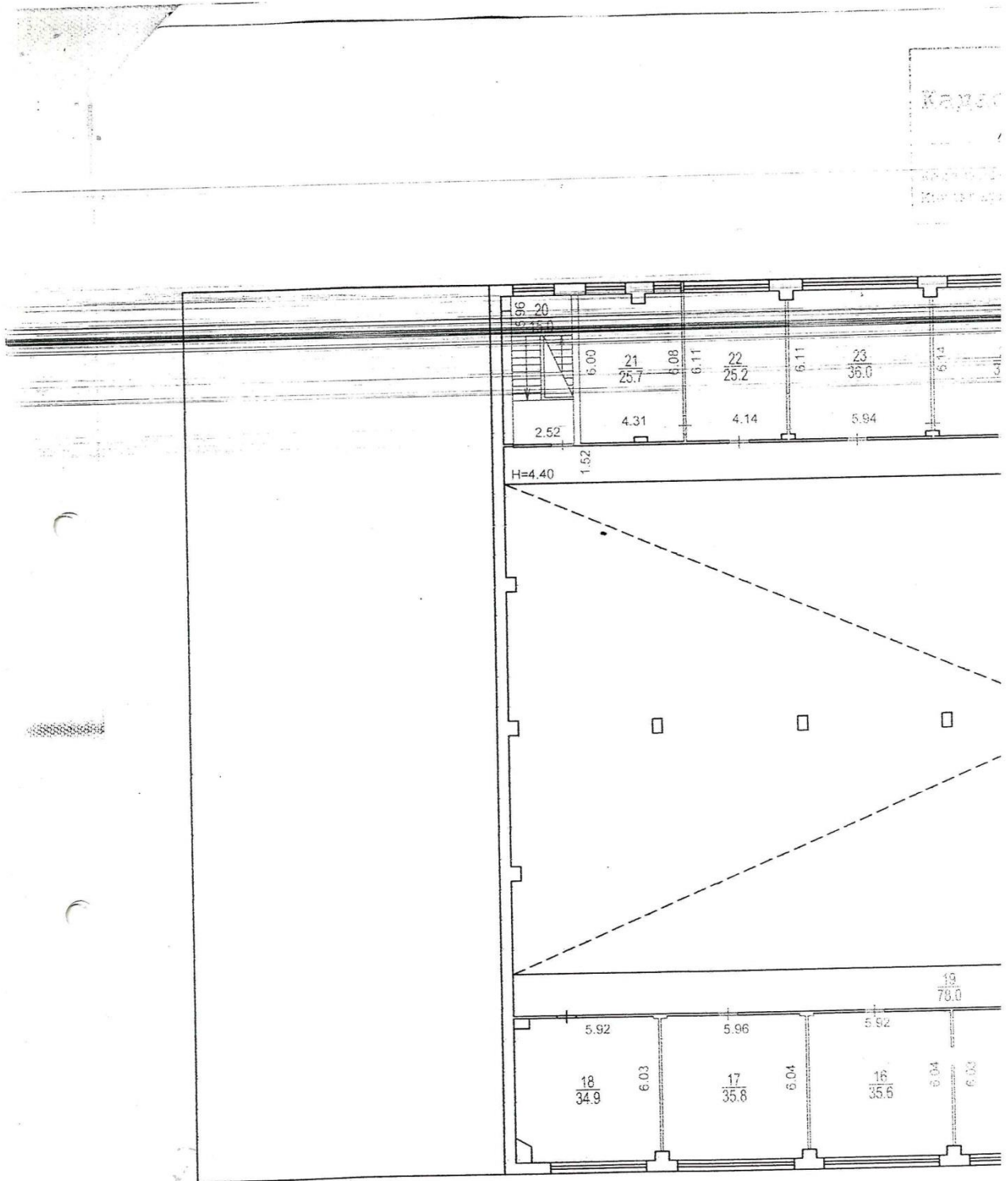
ПАСПОРТ
№ 143/12 (с/к 103.196 с/д/д 0003)

АНТРЕСОЛЬ 1 этажа



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
КОПИЯ ВЕРНА
подпись *В. В. [Signature]*
ООО «ИНСТИТУТ ОЦЕНКИ»

Разрешение на производственное переоборудование в пом. № I (комн. 1.53) Территориальному бюро технической инвентаризации не предъявлено «15» 07 2009 г.
Исполнитель: *[Signature]*
Проверил: *[Signature]*

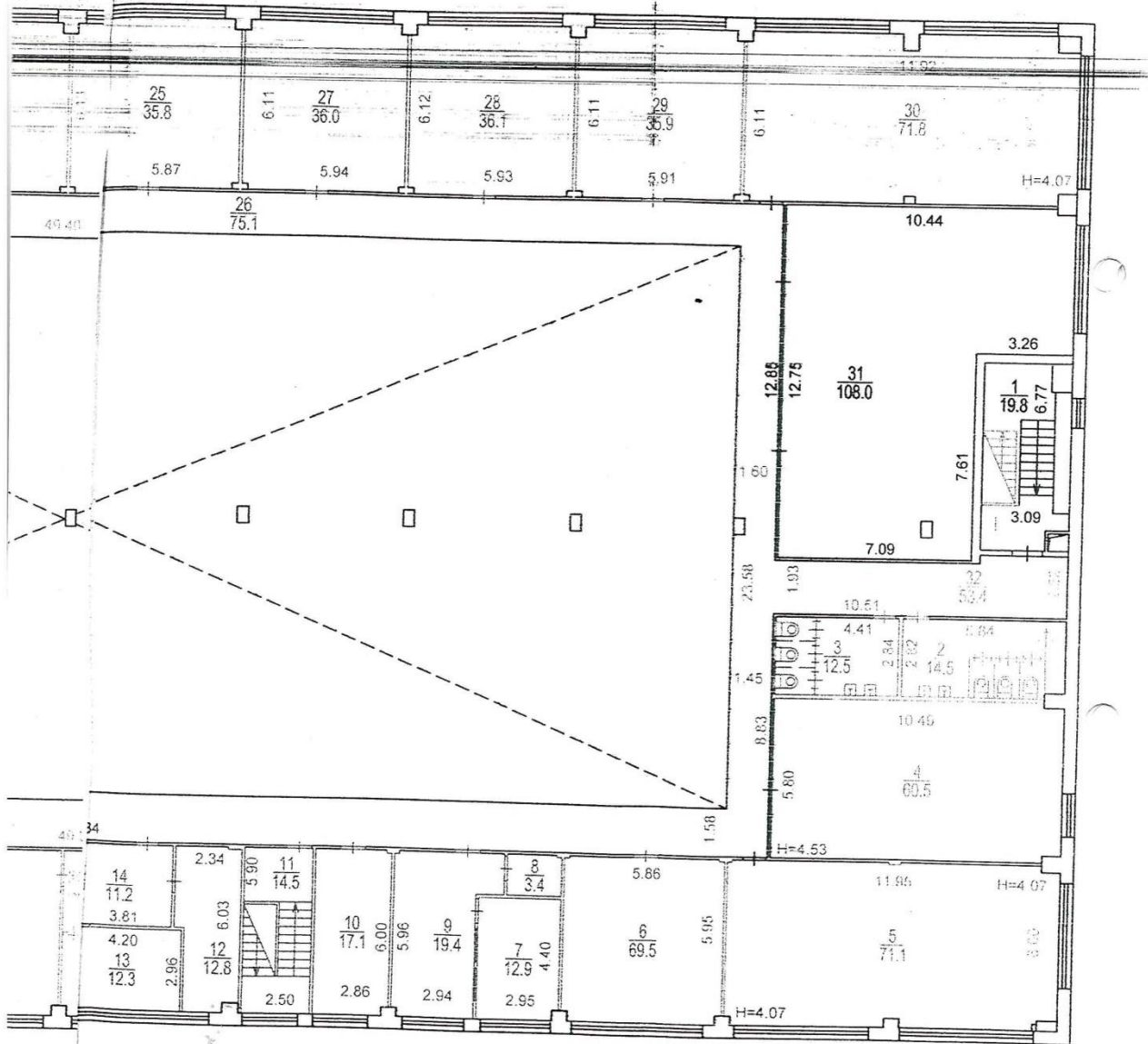


Масштаб: 1:200
 Руководитель
 (уполномоченное лицо)
 М. П.

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
КОПИЯ ВЕРНА
 подпись
 Общество с ограниченной ответственностью «ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ОЦЕНКА» (ООО «ОЦЕНКА»)
 ОГРН 5027800000000
 Москва

Лист 3 из 3 листов 3
 Технический паспорт
 № 13/12 (021103196.0001.0003)

ТЕХ. ЭТАЖ



Разрешение на провед
 енное переустройство
 в № 13/12
 по № 13/12
 Территориальному бюро
 технической инвентаризации
 № 13/12
 15.07.2015
 2015



Государственное унитарное
предприятие города Москвы

**МОСКОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ
БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
(МосгорБТИ)**

Северо-Западное территориальное бюро
технической инвентаризации
Россия, 125363, г. Москва, ул. Нелидовская, д. 25, кор. 1
Тел.: (495) 497-70-05

№
на № 9380000543 от 10.07.2009г.

**Экспериментальный завод
коммунального оборудования**

*В ответ на Ваш запрос сообщая, что по данным технического учета на
дату последнего обследования **04.06.2007 года**, площадь нежилых
помещений расположенных на антресоли 1 этажа и на техническом
этаже по адресу:*

г. Москва, Волоколамское шоссе, д.116,стр.4

составляет: 3663,3 кв. м.

**(антресоль 1 этажа помещение I(комн. 1-53); технический этаж
помещение I(комн. 1-32))**

Ранее площадь данного объекта составляла: 3733,4 кв. м.

**(антресоль 1 этажа помещение I(комн. 1-8); технический этаж
помещение I(комн. 1-6)).**

*Изменение площади произошло в результате учета изменений при
проведении текущей инвентаризации (разрешение на произведенное
переоборудование не предъявлено).*

Начальник Северо-Западного ТБТИ

Исп. Астахова Н. Б.
Тел. 497-70-07

Руководитель группы
Северо-Западного ТБТИ
Петрова Г. А.



Северо-Западное ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Волоколамское шоссе, 116, стр.4

стр. 1

Помещение N I Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 4.06.2007

Помещение переоборудовано без разрешения

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
а 1	1	лестница	21,4			21,4	произв.	261	
	2	уборная	13,7			13,7	произв.	261	
	3	уборная	14,2			14,2	произв.	261	
	4	пом. подсобное	6,3			6,3	произв.	261	
	5	кабинет	50,4	50,4			произв.	261	
	6	кабинет	33,5	33,5			прочая	261	
	7	кабинет	32,3	32,3			прочая	261	
	8	коридор	13,8			13,8	прочая	261	
	9	кабинет	16,2	16,2			прочая	261	
	10	кабинет	18,1	18,1			прочая	261	
	11	коридор	19,3			19,3	прочая	261	
	12	кабинет	5,9	5,9			прочая	261	
	13	кабинет	8,7	8,7			прочая	261	
	14	венткамера	16,1	16,1			прочая	261	
	15	лестница	14,2			14,2	прочая	261	
	16	кабинет	36,4	36,4			прочая	261	
	17	кабинет	18,1	18,1			прочая	261	
	18	кабинет	16,4	16,4			прочая	261	
	19	коридор	72,6			72,6	прочая	255	
	20	кабинет	70,6	70,6			прочая	261	
	21	кабинет	13,4	13,4			прочая	255	
	22	кабинет	18,0	18,0			прочая	255	
	23	кабинет	25,8	25,8			прочая	338	
	24	комн. приема лиц	10,4			10,4	прочая	338	
	25	кабинет	14,4	14,4			прочая	338	
	26	кабинет	16,6	16,6			прочая	338	
	27	кабинет	57,5	57,5			прочая	338	
	28	коридор	18,6			18,6	прочая	469	
	29	кабинет	29,4	29,4			прочая	338	
	30	кабинет	15,0	15,0			прочая	338	
	31	кабинет	14,8	14,8			прочая	338	
	32	салон	211,2	211,2			прочая	348	
	33	лестница	18,2			18,2	прочая	257	
	34	кабинет	6,0	6,0			прочая	257	
	35	пом. подсобное	6,0			6,0	прочая	257	
	36	кабинет	24,5	24,5			прочая	257	
	37	коридор	10,3			10,3	прочая	257	
	38	кабинет	17,9	17,9			прочая	257	
	39	кабинет	16,8	16,8			прочая	257	
	40	кабинет	35,6	35,6			прочая	257	
	41	коридор	73,9			73,9	прочая	257	
	42	салон	988,8	988,8			прочая	711	



02 80 09 0051231

По адресу: Волоколамское шоссе, 116, стр.4

стр. 2

48

Помещение N I

(продолжение)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
		основ.		вспом.	балк.		проч.		
43		кабинет	35,4	35,4			прочая	261	
44		кабинет	35,5	35,5			прочая	261	
45		кабинет	35,2	35,2			прочая	261	
46		кабинет	35,5	35,5			прочая	261	
47		кабинет	8,7	8,7			прочая	261	
48		кабинет	13,3	13,3			прочая	261	
49		кабинет	12,7	12,7			прочая	261	
50		кабинет	19,5	19,5			прочая	261	
51		коридор	15,7		15,7		прочая	261	
52		офис	100,9	100,9			прочая	261	
53		коридор	48,1		48,1		прочая	255	
Итого			2501,8	2125,1	376,7				
---Нежилые помещения всего			2501,8	2125,1	376,7				
в т.ч. Производствен.			106,0	50,4	55,6				
Прочие			2395,8	2074,7	321,1				



По адресу: Волоколамское шоссе, 116, стр.4

стр. 3

Помещение N I Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 4.06.2007

Помещение переоборудовано без разрешения

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. исполъз. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
		основ.		вспом.	балк.		проч.		
1	1	лестница	19,8		19,8		прочая	440	
2	2	уборная	14,5		14,5		прочая	440	
3	3	уборная	12,5		12,5		прочая	440	
4	4	кабинет	60,5	60,5			прочая	453	
5	5	кабинет	71,1	71,1			прочая	453	
6	6	кабинет	69,5	69,5			прочая	453	
7	7	кабинет	12,9	12,9			прочая	453	
8	8	пом.подсобное	3,4		3,4		прочая	453	
9	9	кабинет	19,4	19,4			прочая	453	
10	10	кабинет	17,1	17,1			прочая	453	
11	11	лестница	14,5		14,5		прочая	430	
12	12	кабинет	12,8	12,8			прочая	453	
13	13	кабинет	12,3	12,3			прочая	453	
14	14	коридор	11,2		11,2		прочая	453	
15	15	кабинет	35,5	35,5			прочая	453	
16	16	кабинет	35,6	35,6			прочая	453	
17	17	кабинет	35,8	35,8			прочая	453	
18	18	кабинет	34,9	34,9			прочая	453	
19	19	коридор	78,0		78,0		прочая	453	
20	20	лестница	15,0		15,0		прочая	453	
21	21	кабинет	25,7	25,7			прочая	453	
22	22	кабинет	25,2	25,2			прочая	453	
23	23	кабинет	36,0	36,0			прочая	453	
24	24	кабинет	36,2	36,2			прочая	453	
25	25	кабинет	35,8	35,8			прочая	453	
26	26	коридор	75,1		75,1		прочая	440	
27	27	кабинет	36,0	36,0			прочая	453	
28	28	кабинет	36,1	36,1			прочая	453	
29	29	кабинет	35,9	35,9			прочая	453	
30	30	кабинет	71,8	71,8			прочая	453	
31	31	кабинет	108,0	108,0			прочая	440	
32	32	коридор	53,4		53,4		прочая	440	
Итого по помещению			1161,5	864,1	297,4				
---Нежилые помещения всего			1161,5	864,1	297,4				
в т.ч. Прочие			1161,5	864,1	297,4				

Итого			3663,3	2989,2	674,1			
---Нежилые помещения всего			3663,3	2989,2	674,1			
в т.ч. Производствен.			106,0	50,4	55,6			
Прочие			3557,3	2938,8	618,5			



46

По адресу: Волоколамское шоссе, 116, стр.4

стр. 4

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
7.03.2002г. N 8001420.

Экспликация на 4 страницах

15.07.2009 г.

Исполнитель Колесникова Г.С.

Колесникова Г.С.

93 80 000543

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ
ДИРЕКТОР
ООО «ИНСТИТУТ ОЦЕНКИ»
ИНСТОС
КОПИЯ ВЕРНА
ПОДПИСЬ
Г.С. Колесникова

Северо-Западное ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

55

Разрешение на возведение объекта не предъявлено

По адресу: Волоколамское шоссе, 116, стр.10

Помещение N 1 Тип: Складские

Последнее обследование 12.04.2004

Северо-Западное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы Ф.25

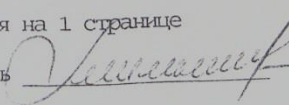
Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	склад	405,2	405,2					435
Итого по помещению			405,2	405,2					
----- Нежилые всего			405,2	405,2					
в т.ч. Складские			405,2	405,2					
Площадь с летними			405,2						
Итого по этажу 1			405,2	405,2					
----- Нежилые всего			405,2	405,2					
в т.ч. Складские			405,2	405,2					
Площадь с летними			405,2						
Итого по зданию			405,2	405,2					
----- Нежилые всего			405,2	405,2					
в т.ч. Складские			405,2	405,2					
Площадь с летними			405,2						

Адрес не зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы

Экспликация на 1 странице

29.11.2005 г.

Исполнитель



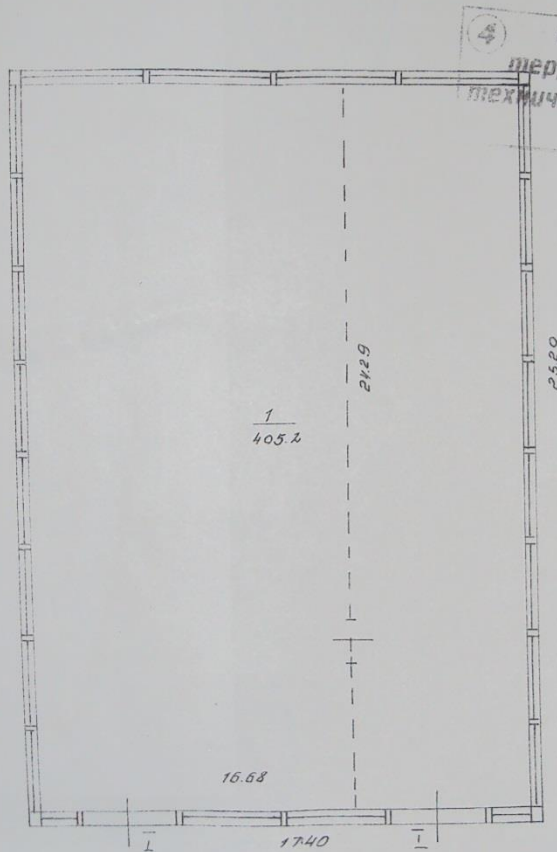
Шмыкова М.Ю.

56

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
 НА ЧАСТЬ _____ ЭТАЖА кв. № _____
 СТР. № 10 Д. № 116
 УЯ./ПЕР. Волоколамское шоссе
 КВАРТ. № _____
 СЗ АО г. МОСКВЫ

**ДЕЙСТВИТЕЛЬНО
 В ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА**

1 Й ЭТАЖ



Акт ГК в БТИ не пребен.

Поэтажный план составлен по сосию на
 " 12 " 04 04 г.
 Исполнитель *Наумова*
 Проверил _____
 " 25 " 11 10 05 г.

Масштаб 1:200

Сведения об объектах-аналогах

Сведения, используемые для реализации сравнительного подхода


← → ↻ Защищено | <https://www.cian.ru/sale/commercial/184739681/> ☆ 184739681

сегодня, 11:35 0 просмотров, 0 за сегодня Платное


Здание (С), 2 470 м²

Москва, СЗАО, р-н Южное Тушино, ул. Свободы, 35 На карте
 М Сходненская, 13 мин. пешком

♥ В избранное ↻ ⚙️ ⬇️ 📄 ⚠️ Пожаловаться



4 фото




172 900 000 ₽ ▾
70 000 ₽ за м²

✓ PRO
A-real estate-1
 Агентство недвижимости
 196 объявлений


+7 916 150-11-12
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Написать сообщение

← → ↻ Защищено | <https://www.cian.ru/sale/commercial/184739681/> ☆ 184739681



4 фото



Площадь	Этажность	Класс	Год постройки
2 470 м²	3 этажа	С	1980

Лот 150091. Объектом занимается Сергей. На территории Тушинского машиностроительного завода продается отдельно стоящее здание 1980г постройки. 3х этажное, высота потолка 3-4м. Панельное. Оформлен земельный участок под зданием. Частично сдано в аренду по краткосрочным договорам.

172 900 000 ₽ ▾
70 000 ₽ за м²

✓ PRO
A-real estate-1
 Агентство недвижимости
 196 объявлений

+7 916 150-11-12
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Написать сообщение


<https://www.cian.ru/sale/commercial/184739681/>

← → Защищено | <https://www.cian.ru/sale/commercial/178874996/> ☆


Здание, 2 084 м²

Москва, СЗАО, р-н Южное Тушино, Лодочная ул., 43 [На карте](#)
 Сходненская, 15 мин. пешком

В избранное Пожаловаться



8 фото




Площадь Этажность
2 084 м² **2 этажа**

110 000 000 ₽

52 783 ₽ за м²

PRO


Владимир Купреев
 БЕСТ-Недвижимость - офис на Щепкина
 47 

+7 910 403-54-24
+7 495 925-39-36

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)

← → Защищено | <https://www.cian.ru/sale/commercial/178874996/>



Площадь Этажность
2 084 м² **2 этажа**

Продается отдельно стоящее административно-офисное здание общей площадью 2084 кв.м.
 СЗАО, 2 километра от метро Сходненская и в 200 метрах от Химкинского водохранилища.
 Построено в 1953 году. Стены кирпичные.
 2 этажа и подвал.
 Площадь подвала 658 кв.м., 1-го этажа 703 кв.м., 2-го этажа 664 кв.м., неэксплуатируемый чердак - 585 кв.м. Возможно увеличение общей площади здания за счет реконструкции чердака или надстройки здания.
 Высота помещений: подвал - 2,3-3,1 м, 1-й и 2-й этажи - 3,5 м.
 Текущее использование административно-офисное. Частично занято арендаторами, краткосрочные договора аренды
 Состояние помещений рабочее. В подвале расположены технические помещения и арендуемые площади.
 Коммуникации центральные.
 Земельный участок - 2800 кв.м - в аренде до 2059 года. Категория - земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов, характерных для населенных пунктов.
 Участок огорожен, на въезде - автоматический шлагбаум. Парковка - 20 -25 мест.
 Эксперт: Купреев Владимир Васильевич (+7-910-403-54-24;+7-495-925-39-36). Лот N 59416

110 000 000 ₽

52 783 ₽ за м²
[Следить за изменением цены](#)
 Включены НДС

PRO

Владимир Купреев
 БЕСТ-Недвижимость - офис на Щепкина
 47

+7 910 403-54-24
+7 495 925-39-36

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)

<https://www.cian.ru/sale/commercial/178874996/>

← → ↻ Защищено | <https://www.cian.ru/sale/commercial/174988669/> ☆


7 мар, 11:47 130 просмотров, 0 за сегодня

Здание (В-), 2 622 м²

Москва, САО, р-н Левобережный, Фестивальная ул., 39АС1 [На карте](#)

▲ Речной вокзал, 10 мин. пешком

♥ В избранное ← 📷 📄 📄 🔔 Пожаловаться



Видео 📷 2 фото

Площадь	Этажность	Класс
2 622 м ²	3 этажа	В-

170 000 000 ₪ ▼

64 836 ₪ за м²

PRO

Бизнес - недвижимость


Агентство недвижимости
26 объявлений

+7 985 784-94-53
+7 910 083-51-41

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)

← → ↻ Защищено | <https://www.cian.ru/sale/commercial/174988669/>



Видео 📷 2 фото

Площадь	Этажность	Класс
2 622 м ²	3 этажа	В-

170 000 000 ₪ ▼

64 836 ₪ за м²

PRO

Бизнес - недвижимость

Агентство недвижимости
26 объявлений

+7 985 784-94-53
+7 910 083-51-41

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)

Фестивальная ул.39, м. Речной Вокзал, 5 мин пешком. Собственник. Предлагаются здания общей площадью 2898 м2, в центре густонаселенного жилого массива. Основной корпус площадью 2622 м2 3 этажа с цоколем, кирпичное, год постройки 1965. Планировка свободная, несущие конструкции сетка колонн, потолки 4 м, много окон. Хозблок одноэтажное здание площадью 246 м2. Планировка кабинетная. Здания расположены на земельном участке 0.29 Га, оформленном в долгосрочную аренду. Коммуникации городские ХВС, ГВС, ЦО, мощность - 157 кВА. Конструктив зданий дает прекрасные возможности для реализации любого проекта: новое строительство, апартаменты, гостиница, общежитие, учебный, спортивный или офисный центр, дата центр, клиника, хранение и др. Стоимость 170 000 000 руб. вкл. НДС, ДКПН. Звоните +7 495 730 41 41

<https://www.cian.ru/sale/commercial/174988669/>

В ходе опроса представителя собственника оценщик выяснил следующее:


- объект предложения: основной корпус - нежилое (административное) здание с административной 1-этажной постройкой общей площадью 2898 кв. м. Цена предложения указана за общую площадь.

← → ↻ Защищено | <https://www.cian.ru/sale/commercial/169816738/> ☆

Здание (В), 3 542 м²

Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, Береговой проезд, 4/6С2 [На карте](#)
 🚶 Фили, 15 мин. пешком 🚶 Шелепиха, 15 мин. пешком

❤ В избранное 🚩 Пожаловаться



4 фото

Площадь Этажность Класс
3 542 м² **3 этажа** **В**


240 000 000 ₽ ▾
 67 758 ₽ за м²
 ✉ Следить за изменением цены
 Включены НДС

PRO
BROKERAGE NEW LEVEL
 Агентство недвижимости
 150 объявлений

+7 499 340-83-71
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)

← → ↻ Защищено | <https://www.cian.ru/sale/commercial/169816738/>



4 фото

Площадь Этажность Класс
3 542 м² **3 этажа** **В**

Продается особняк, находящийся по адресу Береговой проезд, 4/6 С2 в 15 минутах от метро Фили и МКД Шелепиха и относящийся к зданиям класса В+. Стихийный паркинг перед фасадом здания на 50 м/м Технические характеристики: Общая площадь здания: 3 542,7 кв.м. Общая площадь земельного участка: 0,3027 Га. Земельный участок в аренде до 2028 г. Этажность: 3 этажа + технический этаж + подвал. Площади по этажам: 1 этаж 1344,5 кв.м., 2 этаж 1284,8 кв.м., 3 этаж 335,9 кв.м., технический этаж 404,3 кв.м., подвал - 173,2 кв.м. Материал стен: кирпич. Состояние: офисная отделка. Планировка: смешанная. Кондиционирование. Коммуникации центральные: водопровод, канализация, электроэнергия, теплоснабжение. Прямые договора с поставщиками коммунальных услуг. Электроснабжение: 117 кВт. Пожаротушение: имеется система пожарной сигнализации. В здании 12 провайдеров интернета и телефони. Телефония на 10 номеров МГТС. Юридический статус: в собственности с 2006 г. Собственник юридическое лицо. Видеонаблюдение периметра. Удобная транспортная доступность к основным магистралям Москвы и ТТК.

240 000 000 ₽ ▾
 67 758 ₽ за м²

PRO
BROKERAGE NEW LEVEL
 Агентство недвижимости
 150 объявлений

+7 499 340-83-71
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)

<https://www.cian.ru/sale/commercial/169816738/>

www.akrus.ru/prodazha/office/pomescheniya-svobodnogo-naznacheniya/29743.html

НЕДВИЖИМОСТЬ АКРУС


Коммерческая недвижимость в Москве и Подмосковье

Перезвоните мне! **(495) 785-81-15**


Аренда ▾ Продажа ▾ Оставить заявку или предложить объект Услуги Контакты О компании Сделки с коммерческой недвижимостью

Недвижимость в Москве и МО / Продажа коммерческой недвижимости / Продажа здания в ЗАО, Рябиновая ул. 2470 кв. м. № лота Искать

Продажа здания в ЗАО, Рябиновая ул. 2470 кв.м.



Продажа здания в ЗАО, Рябиновая ул. 2470 кв.м.



№ лота 28903	Продажа здания <i>помещения под офис, здания, помещения свободного назначения, гостиница, хостел</i>	2470 кв. м.	185 000 000 руб.	Оставить заявку
------------------------	--	-------------	------------------	------------------------

Добавить в блокнот

Продажа здания в ЗАО, Рябиновая улица. 2470 кв.м.

Предлагаем купить административно - офисное здание, капитальное железобетонное в ЗАО городе Москвы.

Уникальная транспортная доступность рядом с МКАД, Кутузовским проспектом, Рябиновой улицей и открывающейся в 2018 году Северо Западной хордой.

Все помещения здания с ремонтом и готовы к въезду.

Центральные коммуникации.

Административное здание, общая площадь 2470 кв.м.

Этажей 4, высота потолков 2.80 м.

Парковка на 20 автомобилей.

Цена продажи здания в Москве 185 млн. рублей.

<http://www.akrus.ru/prodazha/office/pomescheniya-svobodnogo-naznacheniya/29743.html>


В ходе опроса представителя собственника оценщик выяснил следующее:

- адрес объекта: г. Москва, ул. Генерала Дорохова, д. 2
- общая площадь здания: 2468,7 кв. м
- здание 4-этажное (1 этаж, 2 – 4 этажи)


- здание находится на территории комплекса. На земельный участок оформлено право аренды. При реализации данного объекта недвижимости земельный участок будет выделен в размере «пятна» застройки и прилегающей территории под парковку (20м/м).

Тел.: Тамара: 8-916-576-25-65

← → ↻ Защищено <https://www.cian.ru/sale/commercial/189246887/>



2 фото



Площадь	Этаж	Помещение
2 468,7 м²	1 из 4	Свободно

Вашему вниманию предлагается на продажу офисное здание, расположенное в ЗАО г.Москвы по адресу Генерала Дорохова 2. Помещение расположено на первой линии. Административное офисное здание рядом с МКАД, Кутузовским проспектом и Рябиновой улицей. Обеспечен всеми необходимыми центральными коммуникациями, все помещения с ремонтом и готовы к въезду. Участок в аренде. Год постройки - 1984. Электричество - 150 КвТ. Отопление, водоснабжение - центральное. Коммерческие условия Общая площадь - 2 468,7 кв.м. Стоимость - 185 000 000 руб. Наши специалисты всегда готовы ответить на интересующие Вас вопросы касательно приобретения офисного здания на улице Дорохова. * Указанные коммерческие условия не являются публичной офертой и могут подлежать пересмотру.

185 000 000 ₽ ▼
74 938 ₽ за м²

✓ PRO

Стратегия
Агентство недвижимости
1229 объявлений

+7 495 989-98-69
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)

<https://www.cian.ru/sale/commercial/189246887/>


← → ↻ Защищено | <https://www.cian.ru/sale/commercial/165804822/> ☆

сегодня, 03:51 254 просмотра, 0 за сегодня

Производство, 1 386 м²

в офисно-складском комплексе «на ул. Генерала Дорохова, 2»
 Москва, ЗАО, р-н Можайский, ул. Генерала Дорохова, 2 [На карте](#)
 📍 Славянский бульвар, 10 мин. на транспорте 📍 Кунцевская, 10 мин. на транспорте

❤ В избранное 🔗 📄 📥 📧 ⚠ Пожаловаться



2 фото ЦИАН ID 475342

Площадь	Выс. потолков	Помещение
1 386 м ²	8 м	Свободно


83 000 020 ₹ 59 885 ₹ за м²

✓ PRO
Арсенал Холдинг
 Агентство недвижимости
 528 объявлений

+7 926 898-86-82
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)

← → ↻ Защищено | <https://www.cian.ru/sale/commercial/165804822/> ☆



2 фото ЦИАН ID 475342

Площадь	Выс. потолков	Помещение
1 386 м ²	8 м	Свободно

производственно-складское здание, 1386 кв.м, одноэтажное, высота потолков 8 м, мощность 200 кВт, объект имеет усиленный конструктив для обслуживания тяжелой строительной техники, кран-балка, свои въездные ворота для большегрузного транспорта, коммуникации центральные, огороженная охраняемая территория, земельный участок в аренде до 2020 года. Комплекс расположен рядом с МКАД, Кутузовским проспектом, Аминьевским шоссе и Рябиновой улицей и открывающейся в 2018 году Северо Западной хордой. Лот 6496

83 000 020 ₹ 59 885 ₹ за м²

✓ PRO
Арсенал Холдинг
 Агентство недвижимости
 528 объявлений

+7 926 898-86-82
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)

<https://www.cian.ru/sale/commercial/165804822/>

В ходе опроса представителя собственника оценщик выяснил следующее:


- адрес объекта: г. Москва, ул. Генерала Дорохова, д. 2, строен. 3
- здание имеет подключение ко всем инженерным коммуникациям.

← → Защищено | <https://www.cian.ru/sale/commercial/162363487/> ☆





Производство, от 131 до 342 м²

в складе «на ул. Енисейская, 7с6»
 Москва, СВАО, р-н Бабушкинский, Енисейская ул., 7С6 [На карте](#)
 Свиблово, 1 мин. на транспорте

В избранное Пожаловаться



4 фото

Площадь	Этаж	Выс. потолков	Помещение
от 131 до 342 м²	1 из 1	4,6 м	Свободно

Игорь. Продается помещение с отдельным входом под производство, склад, автосервис и т.п. Общая площадь помещения 342кв.м.. Высота потолков 4,2-4,6 м. Отопление. Вода. Днем на территорию въезд/вход свободный, ночью охраняется. Доступ к зданию 24 часа. До метро Свиблово 5 мин. пешком. Помещение с арендаторами, сдается за 600 руб. за кв.м. в месяц. Арендаторы стабильные, снимают уже лет 5-7 под производство. Электроэнергия 50 кВт.

PRO

CRE
 Агентство недвижимости
 27 объявлений

+7 905 553-94-32
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН


<https://www.cian.ru/sale/commercial/162363487/>

← → ↻ Защищено | <https://www.cian.ru/sale/commercial/153447257/> ☆

Склад (С), 1 050 м²

в бизнес-парке «Компрессор (5к1)»
 Москва, ВАО, р-н Перово, ул. 2-я Энтузиастов, 5к1 [На карте](#)
 🚶 Авиамоторная, 7 мин. пешком 🚶 Андроновка, 7 мин. пешком
 🚗 Шоссе Энтузиастов, 19 мин. на транспорте

❤ В избранное 🔄 📄 📌 📧 ⚠ Пожаловаться



2 фото ЦИАН ID 12855007

Площадь	Этаж	Выс. потолков	Помещение
1 050 м ²	1 из 1	11,5 м	Свободно

Продаётся тёплый склад в капитальном строении. Высота потолка - 11,5 метров.
 В помещении есть: вода, канализация, отопление. Выделенная мощность - 60 Вт на 1 кв.м.
 В помещении - 1 ворота под еврофуру, возможно использование под производство либо склад.
 По всем вопросам звоните.

36 750 000 ₹ ▾
 35 000 ₹ за м²
 Следить за изменением цены
 Включены НДС

PRO
 ID 12855007
+7 495 104-94-35
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

<https://www.cian.ru/sale/commercial/153447257/>

← → ↻ Защищено | <https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-193205476> ☆


20 830 500 РУБ. **Склад на продажу**
 В ипотеку за 189 407 РУБ./мес. район Перово, ул. 2-я Энтузиастов, 5с8, Перово, Москва
 М Андроновка 420 м

☆ В избранное
 📩 Получать похожие объявления

Менеджер
 Размещает объявления: 1 год 3 мес.
 Открыть другие объекты на продажу: 31
 Открыть другие объекты в аренду: 12
 Всего за 3 месяца: 2

☎ Показать номер

✉ Написать владельцу объявления



Связаться с владельцем 8 495 104-27-30

Склад, 771.5 м²

Продается здание 771,5 кв. м. В наличии коммуникации: освещение. Выделенная электрическая мощность - 26,7 кВт. Высота потолка - 6,20 м. В здании выполнены ремонтные работы (наливной пол).

<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-193205476>


Защищено | <https://www.cian.ru/sale/commercial/188741136/>

вчера, 01:22 | 2 просмотра, 0 за сегодня

Офис, 1 812 м²

Москва, ЗАО, р-н Крылатское, Осенняя ул., 19 [На карте](#)
 Крылатское, 15 мин. пешком

В избранное | Поделиться | Добавить в избранное | Пожаловаться




20 фото

Площадь: 1 812 м² | Этаж: 10 из 10 | Помещение: Свободно

180 000 000 ₽
99 338 ₽ за м²

ИНКОМ-Недвижимость
 Коммерческая
 Агентство недвижимости
 331 объявление
 +7 495 363-55-05
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН




Площадь: 1 812 м² | Этаж: 10 из 10 | Помещение: Свободно

Лот: кн-0016417
ПРОДАЖА БЕЗ КОМИССИИ - ОФИСНОЕ ПОМЕЩЕНИЕ
 м. Крылатское, 15 минут пешком, ул. Осенняя д.19.
 Стильный меблированный офис общей площадью 1812 кв.м., 1-я линия домов, свободный вход с улицы. 10-ый этаж, лифт. Большой холл, кабинеты, зона open space, переговорные комнаты, кухня-столовая, серверная, 2 больших сан. узла. Высота потолка 4,2 м. Система кондиционирования, пожарная сигнализация. Большие пластиковые окна с видом на парк. Парковка в паркинге. Собственник - юридическое лицо. Стоимость 180 млн. рублей. Оптимальный вариант для ведения Вашего бизнеса. Звоните.

Департамент Коммерческой недвижимости.
 Контактный телефон: +7 (495) 363-55-05

180 000 000 ₽
99 338 ₽ за м²

ИНКОМ-Недвижимость
 Коммерческая
 Агентство недвижимости
 331 объявление
 +7 495 363-55-05
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН



Площадь: 1 812 м² | Этаж: 10 из 10 | Помещение: Свободно

<https://www.cian.ru/sale/commercial/188741136/>

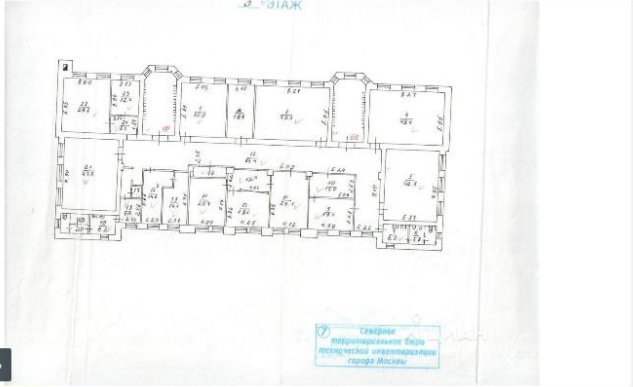
← → 🛡️ Защищено | <https://www.cian.ru/sale/commercial/160613259/>

Офис, 558 м²

в административном здании «на Большом Коптевском проезде, 6»
 Москва, САО, р-н Аэропорт, Большой Коптевский проезд 6 [На карте](#)

🚶 Аэропорт, 15 мин. пешком 🚶 Сокол, 15 мин. пешком
 🚗 Динамо, 10 мин. на транспорте

❤️ В избранное 🔄 📄 📌 ⚠️ Пожаловаться



📷 5 фото

Площадь **558 м²** Этаж **3 из 5** Помещение **Свободно**

🏠 СТАТУС

56 000 000 ₹ ▼
 100 358 ₹ за м²

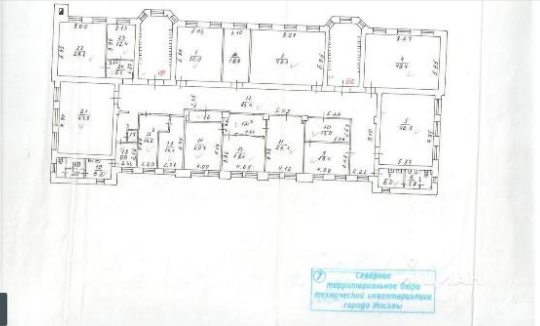
✅ PRO

Статус
 Агентство недвижимости
 48 объявлений

+7 903 774-19-38
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)

← → 🛡️ Защищено | <https://www.cian.ru/sale/commercial/160613259/>



📷 5 фото

Площадь **558 м²** Этаж **3 из 5** Помещение **Свободно**

56 000 000 ₹ ▼
 100 358 ₹ за м²

✅ PRO

Статус
 Агентство недвижимости
 48 объявлений

+7 903 774-19-38
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)

Местоположение здания один из удачных мест района "Аэропорт". Удобная транспортная и пешая доступность от станций метро Аэропорт, Сокол. Год постройки - 1955 год. Продажа офиса 3-ий этаж общей площадью 558 кв.м. В здании 6 уровней: 5-этажей, подвал. Высота 3,2 м. Планировка удобна, коридорная система. Помещение полностью готово к въезду. В здании обустроен пункт охраны, серверная, индивидуальный тепловой пункт. Оборудованы стоянки перед зданием и во внутреннем дворе. В настоящее время полностью сдано в аренду. Возможно продажа без арендных отношений.

<https://www.cian.ru/sale/commercial/160613259/>


← → ↻ Защищено | <https://www.cian.ru/sale/commercial/185132338/>

7 май, 09:42 33 просмотра, 1 за сегодня


Офис (В+), 941,5 м²

в бизнес-центре «на Карамышевской набережной, 44»
 Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, Карамышевская наб., 44 [На карте](#)
 🚶 Полежаевская, 10 мин. на транспорте 🚶 Молодежная, 10 мин. на транспорте

♥ В избранное 🔄 📄 📧 ⚠️ Пожаловаться



10 фото



Площадь	Этаж	Помещение	Класс
941,5 м ²	10 из 10	Свободно	В+

Офисное помещение площадью 941.5 м2 - полностью 10 этаж здания. Коридорно-кабинетная планировка. В рабочем состоянии. 4 линии МГТС. 7 машиномест на охраняемой территории. Два балкона. Панорамный вид на Москву.

120 000 000 Р ▾

127 456 Р за м²
 Следить за изменением цены
 Включены НДС

✓ PRO
 ID 9455
+7 916 130-09-40
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)

<https://www.cian.ru/sale/commercial/185132338/>


Сведения об объектах-аналогах, используемые для реализации доходного подхода

11 апр, 10:21 186 просмотров, 1 за сегодня

Здание (В), 3 200 м²
 Москва, СЗАО, р-н Строгино, ул. Маршала Прошлякова, 12к2с3 [На карте](#)
 Строгино, 24 мин. пешком

1 600 000 ₽/мес. 6 000 ₽ за м² в год

PRO
 ID 31256
 +7 925 206-10-00
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
 Написать сообщение



7 фото

ЦИАН ID 31256

Площадь	Этажность	Класс
3 200 м ²	4 этажа	В

89252061000, Без комиССии, предлагаем здание в 4 этажа, 3.2 тыс.кв.М. полностью свободное. Ремонт за выездом арендатора, кабинетная планировка, с возможностью перепланировки. Есть собственная парковка. Со стороны супермаркета МЕТРО есть проход, на карте он не указан. Поэтажный план вышлю на Эл. Почту. Звоните, объясню подробно. Покажу оперативно.

tel:+79252061000

<https://www.cian.ru/rent/commercial/163103160/>


Условия включения НДС, операционных расходов в ставку аренды получены оценщиком в ходе опроса представителя собственника объекта недвижимости (условия отражены в расчетной таблице)

← → Защищено | <https://www.cian.ru/rent/commercial/164566477/> ☆


Офис, 7 722 м²

Москва, САО, р-н Войковский, Выборгская ул., 16К2 [На карте](#)
 Водный стадион, 9 мин. пешком Войковская, 7 мин. на транспорте

В избранное Пожаловаться




6 фото ЦИАН ID 13507267



3 474 900 Р/мес.

5 400 Р за м² в год

PRO

Smolenka Estate 


Smolenka Estate - департамент коммерческой недвижимости

+7 929 668-10-12


Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)

← → Защищено | <https://www.cian.ru/rent/commercial/164566477/> ☆



6 фото ЦИАН ID 13507267



Площадь	Этаж	Помещение
7 722 м²	1 из 5	Свободно


Предлагается в аренду 5-этажное ОСЗ многофункционального назначения общей площадью 7 722 кв. м с огороженной прилегающей территорией, которое может стать на долгие годы головным офисом для крупной компании. Шаговая доступность до станций метро. Офисные помещения общей площадью 5 900 кв. м расположены на 1-5 этажах, готовые к въезду. 3590 кв. м до недавних пор использовались крупным банком. В здании 2 пассажирских и 4 грузовых лифта, парковка на 80 машин.

Номер объекта: 1/545598/131

3 474 900 Р/мес.

5 400 Р за м² в год

PRO

Smolenka Estate 

Smolenka Estate - департамент коммерческой недвижимости

+7 929 668-10-12

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)

<https://www.cian.ru/rent/commercial/164566477/>


Условия включения НДС, операционных расходов в ставку аренды получены оценщиком в ходе опроса представителя собственника объекта недвижимости (условия отражены в расчетной таблице)

← → Защищено | <https://www.cian.ru/rent/commercial/176334543/>

Здание, 2 724 м²

Москва, САО, р-н Ховрино, ул. Лавочкина, 19С4 [На карте](#)
 Речной вокзал, 12 мин. пешком

В избранное Пожаловаться



24 фото

Площадь	Этажность
2 724 м²	3 этажа


БЕЗ КОМИССИИ! Бизнес-центр. Сдаётся здание целиком площадью 2724 кв.м. Стандартная отделка, требуется косметический ремонт. Есть охрана, Договор аренды здания в рублях. НДС и коммунальные расходы включены. Лавочкина ул., д. 19с4, 12 минут пешком от метро Речной вокзал. ЛОТ 109231

1 815 546 ₽/мес.

7 998 ₽ за м² в год

PRO

Университет Мегapolis
Агентство недвижимости
2275 объявлений



+7 495 363-41-82
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)

<https://www.cian.ru/rent/commercial/176334543/>

Условия включения НДС, операционных расходов в ставку аренды получены оценщиком в ходе опроса представителя собственника объекта недвижимости (условия отражены в расчетной таблице)


← → ↻ Защищено | <https://www.cian.ru/rent/commercial/179684667/> ★ 🔒

сегодня, 08:31 👁️ 28 просмотров, 3 за сегодня 👤 Платно

Склад, 517 м²

Москва, САО, р-н Войковский, Старопетровский проезд, 11БС16 [На карте](#)
🚶 Балтийская, 5 мин. пешком

❤ В избранное 🔍 📄 📥 📧 ⚠ Пожаловаться



📷 4 фото

Площадь	Этаж	Помещение
517 м ²	1	Свободно

1738 уникальный номер помещения.
 Аренда помещения от собственника (без комиссии);
 Арендные каникулы, скидки и индивидуальные улучшения - все обсуждается;
 Помещение находится на огороженной и охраняемой территории;
 Назначение: Склад; Метро: Балтийская, Технические характеристики:

180 950 ₽/мес. ▼

4 200 ₽ за м² в год

✓ PRO

Herzen Capital


Агентство недвижимости
210 объявлений

+7 499 990-16-94

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)

← → ↻ Защищено | <https://www.cian.ru/rent/commercial/179684667/> ★ 🔒



📷 4 фото

Площадь	Этаж	Помещение
517 м ²	1	Свободно

1738 уникальный номер помещения.
 Аренда помещения от собственника (без комиссии);
 Арендные каникулы, скидки и индивидуальные улучшения - все обсуждается;
 Помещение находится на огороженной и охраняемой территории;
 Назначение: Склад; Метро: Балтийская, Технические характеристики:
 Площадь в аренду: 517 м2; Возможна нарезка частями;
 Температурный режим: Неотапливаемый (холодный); Этаж: 1; Высота потолка: 5.5 м;
 Промышленные ворота: двое ворот, уровень "0"; Пол: Бетон-антипыль; Коммерческие условия;
 Арендная ставка: 4 200 руб/м.кв/год (с НДС);

180 950 ₽/мес. ▼

4 200 ₽ за м² в год

✓ PRO

Herzen Capital

Агентство недвижимости
210 объявлений

+7 499 990-16-94

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)

<https://www.cian.ru/rent/commercial/179684667/>


Условия включения НДС, операционных расходов в ставку аренды получены оценщиком в ходе опроса представителя собственника объекта недвижимости (условия отражены в расчетной таблице)

← → ↻ Защищено | <https://www.cian.ru/rent/commercial/168432735/> ☆

Склад (С), 400 м²

Москва, СЗАО, р-н Южное Тушино, Походный проезд, 2А На карте
🚶 Волоколамская, 24 мин. пешком 🚶 Мякино, 28 мин. пешком
🚶 Тушинская, 29 мин. пешком

❤ В избранное 🔄 📄 📧 ⚠ Пожаловаться



6 фото

Площадь	Этаж	Помещение
400 м ²	1 из 1	Свободно

Холодный склад. Из коммуникаций только электроэнергия.

137 667 ₽/мес. ▾
4 130 ₽ за м² в год

✓ PRO
Capital Meters
Агентство недвижимости
280 объявлений

+7 967 010-43-38
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Написать сообщение

<https://www.cian.ru/rent/commercial/168432735/>

Условия включения НДС, операционных расходов в ставку аренды получены оценщиком в ходе опроса представителя собственника объекта недвижимости (условия отражены в расчетной таблице)

← → ↻ Защищено | <https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-211650421> ☆

115 000 РУБ. Склад в аренду
Без комиссии

Москва, Михалковская улица, 61с9, Войковский, Москва
Коптево 1,18 км

★ В избранное
📌 Получить похожие объявления

Антон
Размещает объявления: 6 лет 3 мес.
Открыть другие объекты в аренду: 8
Всего за 3 месяца: 16


8 499 408-61-54

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

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

✉ Написать владельцу объявления

vk o f t g+



3 из 3

Связаться с владельцем 8 499 408-61-54

Склад, 267 м²

Сдается неотапливаемый склад площадь 267м, 1-й этаж, потолок 6м, пол бетон, большие ворота, подъезд фур, парковка, круглосуточный доступ, охрана.

<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-211650421>


Условия включения НДС, операционных расходов в ставку аренды получены оценщиком в ходе опроса представителя собственника объекта недвижимости (условия отражены в расчетной таблице)

← → ↻ Защищено | <https://www.cian.ru/rent/commercial/188755722/> ☆ 🔍


Офис (В), от 150 до 800 м²

в бизнес-центре «на ул. Смольная, 12»
Москва, САО, р-н Головинский, Смольная ул., 12 [На карте](#)
🏃 Водный стадион, 20 мин. пешком

❤ В избранное [←](#) [↗](#) [↓](#) [📄](#) [🚩 Пожаловаться](#)



📷 25 фото




Площадь Этаж Помещение Класс
от 150 до 800 м² **2 из 3** **Свободно** **В**


от **151 875**
до **810 000 ₪/мес.** ▼
12 150 ₪ за м² в год

✓ PRO
Центр управления недвижимостью Ц У Н
Агентство недвижимости
221 объявление
+7 967 151-42-88
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
[Написать сообщение](#)

← → ↻ Защищено | <https://www.cian.ru/rent/commercial/188755722/> ☆ 🔍



📷 25 фото



Площадь Этаж Помещение Класс
от 150 до 800 м² **2 из 3** **Свободно** **В**

В аренду предлагается офисное помещение в Административном здании на ул. Смольная, дом 12. Площадь 800,5 кв.м. Возможно деление от 50 кв.м. Ставка 12150 руб за кв.м/год, эксплуатационные расходы включены в ставку аренды. НДС - включен в ставку. Коммунальные расходы - включены в ставку аренды! Этаж 2. Планировка кабинетная. Отделка с отделкой, готово к въезду. Имеются 2 с/у, а также помещение с водой, которое можно использовать как мини-кухню. Большая часть помещений с окнами, часть - с искусственным освещением. За дополнительную плату можно арендовать бункер для хранения ценностей, спецкомнату для передачи посылок с особо ценным грузом. Возможно дополнительное оснащение помещений сигнализацией. Здание оборудовано системами кондиционирования. Обеспечены круглосуточная охрана, пропускной режим, видеонаблюдение, охраняемая территория. Доступ в здание и помещение 24/7. Профессиональное управление и эксплуатация здания. Охраняемая наземная парковка. Стоимость: 2500 руб за 1 м/м в месяц (дневная, в рабочее время) и 3500 руб за 1 м/м в месяц (круглосуточная). В здании есть столовая, где можно вкусно пообедать. Также присутствует медкабинет, куда можно оперативно обратиться за медпомощью. Коммуникационные услуги предоставлены ведущими провайдерами. Большинство арендаторов в здании работают в ювелирной отрасли, такие как Алроса, Специализированный таможенный пост Центральной акцизной таможни, Северная Бриллиантовая компания, Алмазный мир, Металтэк, Золотая Орхидея и другие. На 1-ом этаже здания представлена торговая галерея, где можно увидеть и приобрести последние новинки ювелирного мира, а также показать свои. Расположение здания характеризуется хорошей транспортной доступностью как личным, так и общественным транспортом. Оно находится между двумя станциями метро - Водный стадион и Речной вокзал. Неподалеку находится станция МЦК Коптево. На машине можно добраться от двух основных магистралей города - Ленинградского шоссе и Дмитровского шоссе. Прямая аренда от собстве

от **151 875**
до **810 000 ₪/мес.** ▼
12 150 ₪ за м² в год

✓ PRO
Центр управления недвижимостью Ц У Н
Агентство недвижимости
221 объявление
+7 967 151-42-88
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
[Написать сообщение](#)

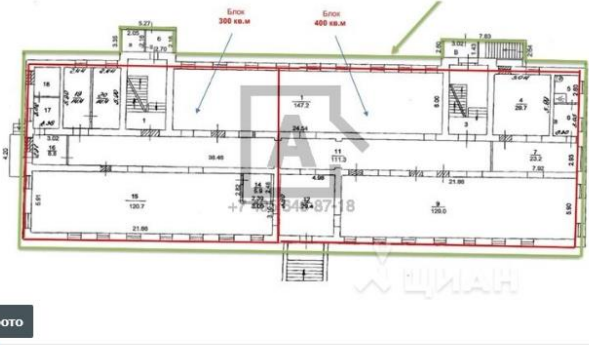
<https://www.cian.ru/rent/commercial/188755722/>

← → ↻ Защищено <https://www.cian.ru/rent/commercial/186729673/> ☆



Офис (С), 706 м²

в административном здании «на ул. Партизанская, 27»
 Москва, ЗАО, р-н Кунцево, Партизанская ул., 27 [На карте](#)
 Молодежная, 5 мин. пешком

В избранное Пожаловаться



3 фото

Площадь	Этаж	Помещение	Класс
706 м ²	1 из 5	Свободно	С

Предлагаем в долгосрочную аренду офис площадью 706 метров расположенный на 1 этаже административного здания Партизанская 27. В помещении сплит-система кондиционирования. В офисе смешанная планировка, стандартная офисная отделка, есть отдельный вход. Интернет-провайдер СитиТелеком (CityTelecom). Здание находится по адресу Москва, ЗАО, улица Партизанская, дом 27 и относится к налоговой номер 31. Дополнительную информацию уточняйте по телефону.

882 500 ₽/мес.

15 000 ₽ за м² в год
 Следить за изменением цены
 Включены НДС; без комиссии

Ardera
 Агентство недвижимости
 1381 объявление

+7 495 132-23-54
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)

<https://www.cian.ru/rent/commercial/186729673/>

← → C fortexgroup.ru/bc/sdm/ ☆ Избранное 0 Вы смотрели 6 \$ € P Войти

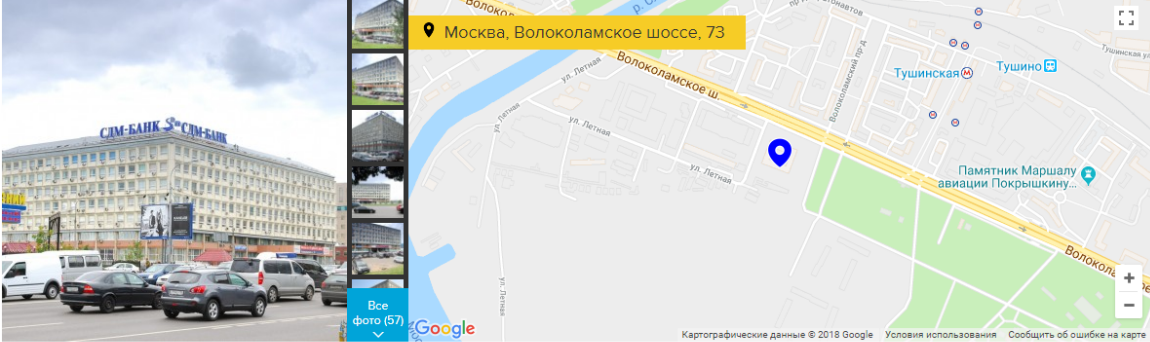
Аренда офиса в Москве 11624 предложения Введите улицу, метро или название БЦ

Аренда > Продажа >

Главная > Бизнес-центры Москвы

Бизнес-центр «СДМ» ★

О Бизнес центре Фотогалерея Свободные площади Арендаторы Контакты Печать Презентация



Москва, Волоколамское шоссе, 73

Картографические данные © 2018 Google Условия использования Сообщить об ошибке на карте

Аренда офисов

Площадь	Ставка	Состояние	Планировка
45 м ²	17 700 Р	Готово к въезду	Открытая
47 м ²	15 000 Р	Готово к въезду	Открытая
48 м ²	15 000 Р	Готово к въезду	Открытая
49 м ²	15 000 Р	Готово к въезду	Открытая

Контактная информация

Контактное лицо:

Отдел аренды и продажи

Телефон:

+7 (495) 256-44-90

ces/?block=115253#allBlocks ☆ ABP

Введите улицу, метро или название БЦ


Избранное 0 Вы смотрели 6 \$ € P Войти

Аренда > Продажа >

Бизнес-центр «СДМ»

площади бизнес-центра «СДМ» ★

галерея Свободные площади Арендаторы Контакты Печать Презентация



3000 м²

15 000 Р/м² в год

Основная информация:

Арендуемая площадь	3000 м ²
Этаж	3 - 6
Состояние	Готово к въезду
Планировка	Кабинетная

Запросить схему планировки

Контактная информация

Позвоните прямо сейчас!

+7 (495) 287-36-24

Узнать о специальных условиях аренды возможно только по телефону!

Получите презентацию по этому помещению на свою почту



PDF

Получить презентацию

ss/7block=115253#allBlocks

Ищите улицу, метро или название БЦ

Избранное 0 Вы смотрели 6 \$ € Р Войти

Аренда > Продажа >


3000 м²


15 000 Р/м² в год

Контактная информация

Позвоните прямо сейчас!

+7 (495) 287-36-24

 Узнать о специальных условиях аренды возможно только по телефону!

Получите презентацию по этому помещению на свою почту 

PDF

Основная информация:

Арендваемая площадь	3000 м ²
Этаж	3 - 6
Состояние	Готово к въезду
Планировка	Кабинетная

[Запросить схему планировки](#)

[Получить презентацию](#)

Финансовые условия:

Ставка арендной платы	15 000 Р
Эксплуатационные расходы	Включены в ставку
Коммунальные услуги	Включены в ставку
Предоплата	1 месяц
Страховой депозит	1 месяц
Налоги	С учетом НДС
Месячная плата	3.75 млн Р

Звонок из отдела аренды:

В бизнес-центре «СДМ» при аренде данного помещения действуют спец-предложения:



Бесплатный офисный переезд



Щедрые подарки по программе лояльности

<http://fortexgroup.ru/bc/sdm/offices/?block=115253#allBlocks>

← → ↻ Защищено | <https://www.l-agency.ru/rent/na-gabrichевского-1689/> ★ 📄

LAYTON Аренда офисов Продажа офисов Собственникам +7 (495) 258-86-09 Обратный звонок 🔍 ★ 📄 🗨️ Оставить заявку

Главная – Аренда офисов в Москве – На Габричевского

- Аренда офиса Бизнес-центр «На Габричевского»


Москва, ул. Габричевского, 5 корпус 8

Метро: [Щукинская](#)
Удаленность от метро: 10 минут пешком

Район: [Покровское-Стрешнево](#)
Округ: [Северо-Западный административный округ](#)

Налоговая: 33

Фото и характеристики БЦ «На Габричевского»



Общая площадь в аренду **3 854 м²**

По вопросам аренды:
+7 (495) 258-86-09
Сообщите ID: 1689

Описание БЦ «На Габричевского»
Класс: С
Этажность: 5
Общая площадь: 2 180 м²

Технические характеристики
Провайдер: ВПК Телеком
Охрана: круглосуточная охрана здания

Коммерческие условия
Коммунальные платежи: оплачиваются по ф
Депозит: 2 месяца
Порядок оплаты: ежемесячно авансом
Срок договора: краткосрочный

Инфраструктура БЦ «На Габричевског

- Аптека
- Магазин
- Отделение Банка
- Банкомат
- Кафе

PDF [Скачать презентацию объекта \(PDF\)](#)

[Онлайн заявка](#) ★ 📄 🗨️

Свободные офисы в аренду: Бизнес-центр «На Габричевского»

← → ↻ Защищено | <https://www.l-agency.ru/rent/na-gabrichевского-1689/psn-39298/> ★ 📄

LAYTON Аренда офисов Продажа офисов Собственникам +7 (495) 258-86-09 Обратный звонок 🔍 ★ 📄 🗨️ Оставить заявку

Главная – Аренда офисов в Москве – На Габричевского – Офис 680 м²

- Офис 680 м² за 850 000 руб в месяц в ОСЗ «На Габричевского»

Москва, ул. Габричевского, 5 корпус 8

● м. Щукинская 10 мин. пешком Без комиссии

ID: 39298



Платежи	м ² / в год	Итого в месяц	Итого в год
Арендная ставка	15 000 руб	850 000 руб	10 200 000 руб
Эксплуатационные расходы	включены	включены	включены
Налогообложение	включая НДС		
Коммунальные услуги	оплачиваются по факту		
Итого		850 000 руб	10 200 000 руб

Характеристики помещения

Этаж: 2 ★ 📄 🗨️

Готовность: готово к въезду

Планировка: кабинетная планировка

Коммунальные платежи: оплачиваются по факту

Условия оплаты: ежемесячно авансом

Депозит: 2 месяца

[Заказать просмотр](#)

<https://www.l-agency.ru/rent/na-gabrichевского-1689/psn-39298/>

Справочная информация

(определение удельного показателя рыночной стоимости капитального производственно-складского здания, обеспеченного инженерными коммуникациями (системы электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения) для обоснования корректировки по фактору «Состав помещений» при определении рыночной стоимости нежилого помещения с кадастровым номером 77:08:0015001:1468)

Обоснование применяемых корректировок аналогично тем, что приведены в разделе «Определение рыночной стоимости нежилого здания с кадастровым номером 77:08:0005009:1000 (г. Москва, Волоколамское ш., д. 116, строение 5)»

Параметры	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Источник информации	Заказчик	https://www.cian.ru/sale/commercial/165804822/	https://www.cian.ru/sale/commercial/162363487/	https://www.cian.ru/sale/commercial/153447257/
Объект	Нежилое здание	Нежилое здание производственно-складского назначения	Нежилое помещение производственно-складского назначения	Нежилое помещение производственно-складского назначения
Местоположение	г. Москва, Волоколамское ш., д. 116, строение 5	г. Москва, ул. Генерала Дорохова, д. 2	г. Москва, ул. Енисейская, д. 7, строен. 6	г. Москва, ул. 2-я Энтузиастов, д. 5, корп. 1
Зона расположения в пределах города	СЗАО (ТТК-МКАД)	ЗАО: ТТК-МКАД	СВАО: ТТК-МКАД	ВАО: ТТК-МКАД
Имущественные права на здание	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Имущественные права на земельный участок	Аренда	Аренда	Собственность	Аренда
Площадь здания, кв. м	603,7	1 386,0	342,0	1 050,0
Физическое состояние здания	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние
Состояние отделки помещений	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние
Наличие инженерных коммуникаций	Система электроснабжения	Все инженерные коммуникации	Все инженерные коммуникации	Все инженерные коммуникации
Дата фиксации предложения		Май 2018 г.	Май 2018 г.	Май 2018 г.
Цена предложения, руб. с НДС		83 000 020	19 254 600	36 750 000
Удельная цена предложения, руб./кв.м с НДС		59 885	56 300	35 000
Параметры				
Скидка на торг, %		-12,0%	-12,0%	-12,0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м		52 698	49 544	30 800
Первая группа корректировок				
1. Передаваемые имущественные права здание/ земельный участок	Собственность/аренда	Собственность/аренда	Собственность/собственность	Собственность/аренда
Корректировка по фактору "Передаваемые имущественные права на здание/ земельный участок", %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена с НДС, руб./кв. м		52 698	49 544	30 800

Параметры	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
2. Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные
2. Корректировка по фактору "Условия финансирования", %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена с НДС, руб./кв. м		52 698	49 544	30 800
3. Условия продажи		Без особенностей	Без особенностей	Без особенностей
3. Корректировка по фактору "Условия продажи", %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена с НДС, руб./кв. м		52 698	49 544	30 800
4. Рыночные условия (дата фиксации публичной оферты)		Май 2018 г.	Май 2018 г.	Май 2018 г.
4. Корректировка по фактору "Рыночные условия", %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена с НДС, руб./кв. м		52 698	49 544	30 800
5. Расходы, сделанные сразу же после покупки		Не предусмотрены	Не предусмотрены	Не предусмотрены
5. Корректировка по фактору "Расходы, сделанные сразу же после покупки", %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена с НДС, руб./кв. м		52 698	49 544	30 800
Вторая группа корректировок				
6. Местоположение	г. Москва, Волоколамское ш., д. 116, строение 5	г. Москва, ул. Генерала Дорохова, д. 2	г. Москва, ул. Енисейская, д. 7, строен. 6	г. Москва, ул. 2-я Энтузиастов, д. 5, корп. 1
	СЗАО (ТТК-МКАД)	ЗАО: ТТК-МКАД	СВАО: ТТК-МКАД	ВАО: ТТК-МКАД
	6000	6500	6256	5600
6.1. Корректировка по фактору "Местоположение/расположение относительно транспортных магистралей", %		-7,7%	-4,1%	7,1%
6.1. Корректировка по фактору "Местоположение/расположение относительно транспортных магистралей", руб.		-4 053,7	-2 027,4	2 200,0
7. Физические характеристики				
7.1. Площадь объекта	603,7	1 386,0	342,0	1 050,0
7.1. Корректировка по фактору "Площадь", %		5,0%	-6,0%	5,0%
7.1. Корректировка по фактору "Площадь", руб.		2 634,9	-2 972,6	1 540,0
7.2. Физическое состояние здания	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние
7.2. Корректировка по фактору "Физическое состояние здания", %		0,0%	0,0%	0,0%
7.2. Корректировка по фактору "Физическое состояние здания", руб.		0,0	0,0	0,0
7.3 Состояние отделки помещений	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние

Параметры	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
7.3 Корректировка по фактору "Состояние отделки помещений", %		0,0%	0,0%	0,0%
7.3 Корректировка по фактору "Состояние отделки помещений", руб.		0,0	0,0	0,0
8. Наличие инженерных коммуникаций		Все инженерные коммуникации	Все инженерные коммуникации	Все инженерные коммуникации
8. Корректировка по фактору "Наличие инженерных коммуникаций", %		0,0%	0,0%	0,0%
8. Корректировка по фактору "Наличие инженерных коммуникаций", руб.		0,0	0,0	0,0
9. Вид использования	Под производственно-складские цели	Под производственно-складские цели	Под производственно-складские цели	Под производственно-складские цели
9. Корректировка по фактору "Вид использования", %		0,0%	0,0%	0,0%
9. Корректировка по фактору "Вид использования", руб.		0,0	0,0	0,0
10. Тип объекта	Здание	Здание	Помещение	Помещение
10. Корректировка по фактору "Тип объекта", %		0,0%	12,4%	12,4%
10. Корректировка по фактору "Тип объекта", руб.		0,0	6123,4	3806,7
11. Компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости		-	-	-
11. Корректировка по фактору "Компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости", %		0,0%	0,0%	0,0%
11. Корректировка по фактору "Компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости", руб.		0,0	0,0	0,0
Итого по элементам 6 - 11		-1 418,8	1 123,4	7 546,7
Скорректированная цена с НДС, руб./кв. м		51 280	50 667	38 347
Среднее значение рыночной стоимости объекта оценки, руб./кв. м с НДС	46 765			

Копии документов оценщика на право осуществления оценочной деятельности



ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-027782/17

«02» мая 2017 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Печенкин Дмитрий Владимирович
Паспортные данные: 7104, 227854, выдан УВД Калининского округа г. Тюмени
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 26.05.2016 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
5.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 6.1. С «01» июля 2017 года по «30» июня 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
- 9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:** 9.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 3 000 000 (Три миллиона) рублей.
9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
- 11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 11.1. 6 700 (Шесть тысяч семьсот) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 05.07.2017г.
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Печенкин Дмитрий Владимирович

От Страхователя:

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:
(Зам. начальника отдела, Заведующий сектором московских продаж Прохорова Т.В., действующая на основании Доверенности № 5230489-3/16 от 11.11.2016 г.)



**ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-034215/18**

«04» июня 2018 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Печенкин Дмитрий Владимирович
Паспорт Гражданина РФ серии 71 04 №227854 выдан УВД Калининского округа г.Тюмени 31.08.2004 г
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страхование публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «01» июля 2018 года по «30» июня 2019 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **3 000 000,00 (Три миллиона рублей 00 копеек)**.
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. **6 700,00 (Шесть тысяч семьсот рублей 00 копеек) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **19.06.2018 г.**
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 12.12.2017 г. (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Печенкин Дмитрий Владимирович

От Страхователя:

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

(Бирюкова Елена Викторовна, действующая на основании Доверенности № 77 АВ 7552768 от 18.04.2018 г.)



Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»



Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая межрегиональная
ассоциация специалистов-оценщиков»
№ 0001 от «28» июня 2007 г. в едином государственном
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

08 октября 2007 года
дата включения в реестр

865
№ согласно реестра

**Печенкин
Дмитрий Владимирович**

паспорт 7104 227854, выдан УВД Калининского округа
г. Тюмени 31.08.2004 г., код подразделения 722-002,
зарегистрирован: г. Тюмень, ул. Степная, д. 1А, кв. 53

**является членом
Некоммерческого партнерства
«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-
оценщиков»**

**Генеральный директор
НП «СМАОс»**



Н.Н.Бабичева

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 008800-1

« 04 » апреля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Печенкину Дмитрию Владимировичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 04 » апреля 20 18 г. № 58

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до * 04 » апреля 20 21 г.

АО «Институт», Москва, 2018 г., «В». Лицензия № 09-05-03-003 ФНС РФ, ТЗ № 160. Тел.: (495) 720-47-42, www.cbdr.ru



СТРАХОВОЕ ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

СЕРТИФИКАТ
К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 433-074-015421/11 от 15.05.2011г.

«06» декабря 2016г.

Россия, Томская область

Настоящий Сертификат выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили Договор страхования №433-074-015421/11 от 15.05.2011г. (далее – Договор страхования). Настоящий Сертификат не имеет самостоятельной юридической силы:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

ООО «Институт оценки собственности и финансовой деятельности»
 Юридический адрес: 634061, Томская область, г.Томск, пр.Фрунзе, 96а
 ИНН 7018043400

СТРАХОВЩИК:

Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
 Россия, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

**ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ
(СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА
СТРАХОВАНИЯ):**

С «15» мая 2011 года по «31» декабря 2018 года обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором страхования.

**(СТРАХОВАЯ СУММА)
ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
СТРАХОВЩИКА:**

Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по Договору страхования по каждому страховому случаю установлена в размере **501 000 000 (Пятьсот один миллион) рублей.**

УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:

В соответствии с Договором №433-074-015421/11 от 15.05.2011г.

**СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»**

От Страховщика:

Директор Филиала СПАО «Ингосстрах» в Томской области
 Доверенность №5227719-600/16 от 11.11.16 г.



Россия, 117997, г. Москва, ГСП-8, ул. Пятницкая, 12, стр.2. Тел.: (495) 232 32 11; 959 4677. Факс: (495) 959 45 18, 959 44 05; 234 36 00
 Телекс: 411144 INGS RU, 412442 INGS RU. E-mail: ingos@ingos.ru, http://www.ingos.ru