

ОТЧЕТ № 75/09/17

об оценке недвижимого имущества:

- Нежилое помещение, общей площадью 45,1 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Писцовая, д. 13А.
- Нежилое помещение, общей площадью 1 397,2 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Писцовая, д. 13А.
- Право аренды земельного участка, общей площадью 697 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0004015:1000, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Писцовая, вл. 13А.



ЗАКАЗЧИК: ООО «ЭЛЬГААРД», конкурсный управляющий: Карташова Ирина Александровна

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «НОК»

ДАТА ОЦЕНКИ: 20.11.2017 года

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 28.11.2017 года

ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ОЦЕНКИ: Определение рыночной стоимости для целей принятия управленческих решений в рамках конкурсного производства

МОСКВА, 2017 г.

28.11.2017 года

ООО «ЭЛЬГААРД»,
 Конкурсному управляющему:
 Каргашовой И. А.

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемая Ирина Александровна!

В соответствии с Договором № 75/09/17 от 20.11.2017 года специалистами ООО «НОК» произведена оценка недвижимого имущества:

- Нежилое помещение, общей площадью 45,1 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Писцовая, д. 13А,
- Нежилое помещение, общей площадью 1 397,2 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Писцовая, д. 13А,
- Право аренды земельного участка, общей площадью 697 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0004015:1000, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Писцовая, вл. 13А; (далее – Объект оценки).

Оценка проведена по состоянию на дату оценки 20.11.2017 года.

Целью оценки является определение рыночной стоимости Объекта оценки для целей принятия управленческих решений в рамках конкурсного производства.

Оценка была произведена в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 г. №135 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки № 1, 2, 3, 7, утвержденными Приказами Минэкономразвития России №297, №298 и №299 от 20.05.2015 г., № 611 от 25.09.2014 г., Стандартами оценки НП СО АРМО.

Обращаем Ваше внимание, что это письмо не является Отчетом об оценке, а только предваряет Отчет, приведенный далее. Источники информации и методика расчетов и заключений приведены в соответствующих разделах отчета. Отдельные части отчета об оценке не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета, с обязательным учетом всех содержащихся там допущений и ограничений.

Проведенный анализ и выполненные расчеты позволяют сделать вывод о том, что итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки по состоянию на 20.11.2017 года составляет округленно:

120 269 000 (Сто двадцать миллионов двести шестьдесят девять тысяч) рублей.

Таблица 1. Рыночная стоимость объекта оценки

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб.
1	Право аренды земельного участка, общей площадью 697 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0004015:1000	5 529 000
2	Нежилое помещение, общей площадью 45,1 кв. м, этаж подвал, номера на поэтажном плане: подвал, помещение II - комнаты с 1 по 3, кадастровый номер: 77:09:0004015:6195	3 273 000
3	Нежилое помещение, общей площадью 1 397,2 кв. м, этаж подвал, 1, 2, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I - комнаты с 1 по 32; этаж 1, помещение III - комнаты с 1 по 10; помещение IV - комнаты с 1 по 24; этаж 2, помещение V - комнаты с 1 по 32, кадастровый номер: 77:09:0004015:6101	122 967 000
	<i>Итого:</i>	<i>131 769 000</i>
	Затраты на снос самовольно возведенного технического этажа (по данным сметы)	11 500 000
	ИТОГО:	120 269 000

Источник: расчеты Оценщика

С уважением,
 Генеральный директор
 ООО «НОК»

Князьков Н.А.

Содержание

1. Задание на оценку	4
2. Применяемые стандарты оценки	7
3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	8
4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке	9
5. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	10
6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	11
7. Основные факты и выводы	11
8. Термины и определения	12
9. Общие сведения оценки	14
10. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	15
11. Описание объекта оценки	16
11.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	16
11.2. Общая информация о местоположении	17
11.3. Описание имущественных прав на Объект оценки	19
11.4. Анализ ликвидности Объекта оценки	20
11.5. Анализ наиболее эффективного использования объекта	21
12. Анализ рынка объекта оценки, а также других внешних факторов, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость	23
12.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки	23
12.2. Классификация рынка недвижимости	26
12.3. Классификация офисной недвижимости	28
12.4. Обзор рынка инвестиций России в 1 полугодии 2017 г.	30
12.5. Обзор рынка офисной недвижимости г. Москвы в 1 кв. 2017 г.	33
12.6. Обзор рынка земельных участков г. Москвы	39
12.7. Основные ценообразующие факторы коммерческой недвижимости	41
12.8. Основные ценообразующие факторы земельных участков	44
13. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке	46
13.1. Методика оценки объектов недвижимости	46
13.2. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов	46
14. Определение рыночной стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода	49
14.1. Общие положения	49
14.2. Определение рыночной стоимости Объекта оценки по сравнительному подходу	50
15. Определение рыночной стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода	59
15.1. Общие положения	59
15.2. Основные термины и понятия	60
15.3. Определение величины потенциального валового дохода	60
15.4. Определение величины действительного валового дохода	64
15.5. Определение величины операционных расходов	64
15.6. Расчет ставки дисконтирования и коэффициента капитализации	65
15.7. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода	66
16. Согласование результатов, полученных различными подходами к оценке	68
17. Заключение о рыночной стоимости объекта оценки	70
18. Декларация качества (заявление о соответствии)	71
19. Список литературы	72
20. Приложения	73

1. Задание на оценку

Таблица 2. Задание на оценку

Объект оценки	<ul style="list-style-type: none"> • Нежилое помещение, общей площадью 45,1 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Писцовая, д. 13А. • Нежилое помещение, общей площадью 1 397,2 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Писцовая, д. 13А. • Право аренды земельного участка, общей площадью 697 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0004015:1000, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Писцовая, вл. 13А.
Состав Объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	<ul style="list-style-type: none"> • Нежилое помещение, общей площадью 45,1 кв. м, этаж подвал, номера на поэтажном плане: подвал, помещение II - комнаты с 1 по 3, кадастровый номер: 77:09:0004015:6195 • Нежилое помещение, общей площадью 1 397,2 кв. м, этаж подвал, 1, 2, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I - комнаты с 1 по 32; этаж 1, помещение III - комнаты с 1 по 10; помещение IV - комнаты с 1 по 24; этаж 2, помещение V - комнаты с 1 по 32, кадастровый номер: 77:09:0004015:6101. • Право аренды земельного участка, общей площадью 697 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0004015:1000, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Писцовая, вл. 13А.
Характеристики Объектов оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	<p>Заказчиком предоставлены следующие документы:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Правоустанавливающие документы 2. Техническая документация на объекты недвижимости
Имущественные права на объект оценки	Право собственности на помещения/ право аренды земельного участка
Ограничения (обременения) имущественных прав	Ипотека. Имущество оценивается свободным от каких бы то ни было прав его удержания, долговых обязательств под заклад имущества или иных обременений, не сопровождается наложенным на них в соответствии с законодательством Российской Федерации арестами, сервитутами и иными ограничениями имущественных прав. Обстоятельства, препятствующие в соответствии с федеральным законодательством проведению оценки, отсутствуют.
Правообладатель	ООО «ЭЛЬГААРД», ОГРН: 5067746597793, дата присвоения ОГРН: 13.09.2006 г.
Балансовая стоимость объекта оценки.	Не предоставлено Заказчиком
Цель оценки	Определение рыночной стоимости Объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Результат оценки предполагается использовать для целей принятия управленческих решений в рамках конкурсного производства
Особенности проведения осмотра Объекта оценки	Не применяются. Оценщик не проводит осмотр объекта оценки. Сведения и фотоматериалы предоставлены Заказчиком на дату оценки. Оценщик исходил из предположения о достоверности информации, предоставленной Заказчиком.
Дата оценки	По состоянию на 20.11.2017 года
Срок проведения оценки	20.11.2017 года – 28.11.2017 года

Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	В соответствии с Приложением 2 к Договору
Необходимость привлечения отраслевых экспертов	Не привлекаются
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	<ul style="list-style-type: none"> • Результаты оценки не могут использоваться для иных целей. Исполнитель и оценщики не несут ответственности за результаты каких-либо сделок с Объектами оценки, основывающихся или осуществленных с учетом Отчета. • Любое распределение итоговой величины стоимости между составляющими элементами объектов оценки, если таковое будет содержаться в Отчете, должно применяться только для целей и задач, указанных в Отчете. Отдельные показатели стоимости любого из элементов Объектов оценки не могут быть использованы отдельно от Отчета для любых других целей и задач без специального обоснования и расчетов. • В соответствии со ст. 12 Федерального Закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» «Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. • Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.».
Вид определяемой стоимости	<p>Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> • одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; • стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; • объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; • цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; • платеж за объект оценки выражен в денежной форме.
Используемые стандарты оценки	<ul style="list-style-type: none"> • Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 297. • Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости Требования к отчету об оценке» (ФСО № 2), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 298. • Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 299;

	<ul style="list-style-type: none">Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. №611 далее по тексту «ФСО № 7».
Допущения и ограничения при проведении оценки	Представлены в разделе 3
Специальные допущения и ограничения	Представлены в разделе 3

2. Применяемые стандарты оценки

Настоящий Отчет подготовлен в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ от 29 июня 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции), Федеральными стандартами оценки, стандартами оценки саморегулируемой организации, членом которой является оценщик (в действующей редакции).

Основанием для применения Федеральных стандартов оценки, в том числе:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 297. Настоящий федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости Требования к отчету об оценке» (ФСО № 2), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 298. Настоящий федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 299. Настоящий федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. N 611 далее по тексту «ФСО № 7»;

является обязательность их применения при осуществлении оценочной деятельности в Российской Федерации в силу закона.

Кроме федеральных стандартов, оценщики – члены саморегулируемых организаций оценщиков, обязаны в своей профессиональной деятельности придерживаться стандартов и правил оценочной деятельности данных саморегулируемых организаций. Специалисты Департамента оценки, принимавшие участие в настоящей работе, являются членами Некоммерческого Партнёрства «Саморегулируемая организация Ассоциации Российских Магистров Оценки».

Стандарты НП «Саморегулируемая организация Ассоциации Российских Магистров Оценки» разработаны в развитие основных положений Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ», Федеральных Стандартов Оценки и устанавливают требования к содержанию и составлению отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам. С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности АРМО можно ознакомиться на официальном сайте АРМО: www.sroarmo.ru.

3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

При выполнении настоящей работы оценщик исходил из следующих допущений и ограничений условий:

1. Оценщики вправе основываться на информации, предоставленной Заказчиком, общей информации по соответствующему сегменту рынка, а также информации, имеющейся в архивах оценщиков и полученной за время проведения настоящей оценки.

2. Документы и информация, получаемые Оценщиками от Заказчика, опубликованные в любых средствах массовой информации, включая Интернет, специальной и служебной литературе в области оценки принимаются Оценщиками как достоверные и не подлежат проверке.

3. В процессе проведения оценки Оценщики получают информацию в письменном и устном виде и данные в электронном формате относительно структуры, деятельности, финансовых показателей и иных характеристиках оцениваемого имущества, а также проведенных Заказчиком исследования рынка и маркетинговых исследованиях. Указанные данные и информация получают от руководства и специалистов Заказчика либо иных лиц, указанных Заказчиком. В процессе анализа Оценщики считают эти данные и информацию достоверной и не проводят независимой проверки их точности или полноты. Оценщики не несут ответственность за достоверность предоставленной ему исходной информации.

4. Оценщики не гарантируют абсолютную точность полученной информации, поэтому, там, где возможно, указывает ссылки на источник информации.

5. При проведении оценки стоимости не проводится: инвентаризация, юридическая, аудиторская, строительно-техническая, технологическая, санитарно-экологическая, эпидемиологическая и другие виды экспертиз.

6. От Оценщиков не требуется, и они не принимают на себя ответственности за описание правового состояния Объектов оценки и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов прав. Предполагается, что существует полное соответствие правового положения Объектов оценки требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.

7. Объект оценки рассматривается свободным от каких-либо обременений правами иных лиц, если иное не оговорено специально в Отчете.

8. Результаты оценки стоимости Объектов оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки.

9. От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

10. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором на оказание услуг по оценке.

11. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие за датой оценки изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объектов оценки.

12. Заключение о стоимости Объектов оценки, приведенное в Отчете, действительно только на дату оценки, указанную в Отчете. Изменения рыночных условий могут привести к значительным изменениям величины стоимости, рекомендованной Исполнителем на дату оценки. Оценщики не несут ответственность за изменения рыночных условий или за неспособность владельцев оцениваемого имущества найти покупателя, готового заплатить цену, равную указанной в Отчете стоимости.

13. Рыночная стоимость указывается в виде итогового значения, без указания диапазона.
14. Рыночная стоимость Объекта оценки, включающего в себя иное имущество, определяется для всего комплекса объектов, входящих в его состав, без вычленения стоимости каждого объекта.
15. В процессе проведения оценки Оценщики могут использовать и иные допущения, на что должно быть сделано соответствующее указание в Отчете.

4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке

Таблица 3. Сведения о Заказчике оценки

Организационно-правовая форма:	ООО «ЭЛЬГААРД», конкурсный управляющий: Карташова Ирина Александровна
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью
ОГРН:	5067746597793
Дата присвоения ОГРН:	13.09.2006 г.
ИНН/КПП	7733578910 / 771401001
Юридический адрес:	127220, г. Москва, ул. Писцовая, д. 13А

В проведении настоящей оценки принимали участие следующие оценщики, работающие у Исполнителя на основании трудовых договоров.

Таблица 4. Сведения об оценщиках

Оценщик	Князьков Александр Геннадьевич
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Общероссийской общественной организации Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки», зарегистрировано Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года, регистрационный № 0002, с местом нахождения: 107023, г. Москва, ул. Суворовская, д. 19, стр. 1, БЦ Галатекс, 4 этаж, Москва
Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве в Некоммерческом партнерстве Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки» серия 1944-08 от 23.05.2008
Выписка из реестра	Князьков А.Г. включен в реестр оценщиков Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки» за регистрационным № 1326 23 мая 2008г.
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке в Межотраслевом ИПК Российский экономической академии им Г.В. Плеханова ПП № 409194 от 15.12.2000 года. Свидетельство о повышении квалификации № 446-9С МИПК РЭА им. Г.В. Плеханова от 20.10.2009 года
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Гражданская ответственность застрахована в СОАО «ВСК» на страховую сумму 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей. од страхования с 21.04.2017 по 20.04.2018. Полис № 170D0B40R1725 от 20.04.2017
Местонахождение оценщика	Совпадает с местонахождением Исполнителя
Основание для выполнения оценщиком работ по оценке для Исполнителя	Трудовой договор № 4 от 06.04.2016 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	20 лет

Оценщик	Князьков Александр Геннадьевич
Почтовый адрес, контактный телефон, адрес электронной почты	115470, г. Москва, ул. Судостроительная, д. 25, корп. 2, кв. 20, +7 (903) 763-94-89, knyazkov1974@rambler.ru
Сведения о независимости оценщика	<p>Настоящим оценщик Князьков Александр Геннадьевич подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p> <p>Оценщик Князьков Александр Геннадьевич не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик Князьков Александр Геннадьевич не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>

Степень участия оценщиков в проведении настоящей оценки указана в таблице ниже.

Таблица 5. Степень участия специалистов в подготовке Отчета об оценке

ФИО	Должность	Степень участия
Князьков Александр Геннадьевич	Начальник отдела оценки, оценщик 1 категории	Выполнение полного объема работ по подготовке отчета об оценке

5. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Таблица 6. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «НЕЗАВИСИМЫЕ ОЦЕНОЧНЫЕ КОНСУЛЬТАЦИИ»
Сокращенное наименование организации	ООО «НОК»
ИНН/КПП	7725274587 / 772501001
ОГРН	1157746472102, присвоен 26.05.2015 года
Юридический адрес	115470, г. Москва, ул. Судостроительная, д. 25, корп. 2, к. 20
Почтовый адрес	115470, г. Москва, ул. Судостроительная, д. 25, корп. 2, к. 20
Телефон	+7 (495) 967-47-87
Интернет-сайт	www.valcons.ru
Сведения о страховании гражданской ответственности Исполнителя	Ответственность Исполнителя застрахована в Страховом открытом акционерном обществе «ВСК» на сумму 10 000 000 (Десять миллионов) рублей на срок с 03 июля 2017 по 02 июля 2018 г. Полис № 170D0B40R3103 от 03.07.2017 года

Сведения о независимости	<p>Общество с ограниченной ответственностью «НОК» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «НОК» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</p> <p>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
---------------------------------	--

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

Иных специалистов к проведению оценки не привлекалось.

7. Основные факты и выводы

Таблица 7. Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор на проведение оценки № 75/09/17 от 20.11.2017 года
Объект оценки	<ul style="list-style-type: none"> • Нежилое помещение, общей площадью 45,1 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Писцовая, д. 13А. • Нежилое помещение, общей площадью 1 397,2 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Писцовая, д. 13А. • Право аренды земельного участка, общей площадью 697 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0004015:1000, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Писцовая, вл. 13А.
Имущественные права на объект оценки	Право собственности на помещения/ право аренды земельного участка
Субъект права	ООО «ЭЛЬГААРД», ОГРН: 5067746597793, дата присвоения ОГРН: 13.09.2006 г.
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов	
Затратный подход, руб.	Не применялся (обоснованный отказ)
Сравнительный подход, руб.	137 559 782 руб.
Доходный подход, руб.	120 449 793 руб.
Итоговая величина стоимости объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. (округленно)	120 269 000 руб.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Результаты оценки достоверны только при их использовании в соответствии с договором и заданием на оценку с учетом допущений

8. Термины и определения

Оценка:

1. Процесс определения качества, ценности или полезности Объекта оценки, который может реализоваться в виде формирования мнения профессионального оценщика относительно стоимости Объекта оценки без приведения расчетов и обоснований.
2. Расчетная или экспертная оценка стоимости объекта, проводимая уполномоченным лицом, специалистом по анализу и оценке.
3. Мнение о чём-либо или оценка стоимости.

Заказчик – юридическое или физическое лицо, которому оказывает услугу оценщик имущества.

Оценщики – субъекты оценочной деятельности - физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона.

Отчет об оценке имущества – документ, содержащий обоснование мнения оценщика о стоимости имущества. Документ, содержащий сведения доказательственного значения в судебном процессе.

Ограничивающие условия – заявление в отчете, описывающее препятствие или обстоятельство, которое влияет на оценку стоимости имущества.

Процедура оценки имущества – совокупность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости имущества и оформления результатов оценки.

Имущество – объекты окружающего мира, обладающие полезностью и находящиеся в чьей-либо собственности. Как юридическое понятие имущество представляет собой совокупность подлежащих денежной оценке юридических отношений, в которых находится данное лицо.

Право собственности – право собственника владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом. Право собственности включает в себя:

- право совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и правовым актам, не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц;
- право отчуждать свое имущество в собственность другим лицам;
- право передавать свои права владения, пользования и распоряжения имуществом;
- право отдавать имущество в залог.

Право собственности означает (Гражданский Кодекс РФ, Часть 1, ст. 209) осуществление собственником комплекса прав, включая права владения, распоряжения и пользования имуществом. Собственник имеет право 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.

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

При определении **цены** Объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за Объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

При определении **стоимости** Объекта оценки определяется расчетная величина цены Объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с Объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

При установлении **затрат** определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства Объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за Объект оценки.

При определении **наиболее эффективного использования** Объекта оценки определяется использование Объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость Объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

Принципы оценки имущества – основные экономические факторы, определяющие стоимость имущества.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является 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 воспроизводства либо замещения Объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство Объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии Объекта оценки с использованием применявшихся при создании Объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение Объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки;

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования Объекта оценки;

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на сравнении Объекта оценки с объектами - аналогами Объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом Объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный Объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Метод оценки – способ расчета стоимости Объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Согласование результата оценки – получение итоговой оценки на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

Итоговая стоимость Объекта оценки определяется путем расчета стоимости Объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Срок экспозиции Объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) Объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

9. Общие сведения оценки

Основание проведения оценки

Договор на проведение оценки № 75/09/17 от 20.11.2017 года.

Дата составления отчета - 28.11.2017 года.

Дата оценки - 20.11.2017 года.

Задачи оценки

- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.

Определение вида оцениваемой стоимости

Выбор определяемой стоимости производится исходя из назначения оценки с учетом действующих законодательных норм.

Данная оценка стоимости производится для целей принятия управленческих решений в рамках конкурсного производства.

Согласно Договору на проведение оценки, оценке подлежит рыночная стоимость Объекта.

Согласно ст. 3 Федерального Закона (ФЗ) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июня 1998г. №135-ФЗ в ред. 24.07.2007 г.: «...под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей информацией, а на величину цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Этапы оценки

Проведение оценки включает следующие этапы:

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

д) составление отчета об оценке.

10. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

При проведении настоящей оценки были использованы следующие данные:

Таблица 8. Данные, использованные при подготовке Отчета об оценке

№ п/п	Данные	Источник	Сфера использования данных
1	Данные об имущественных правах на Объект оценки	Правоподтверждающие документы - Предоставлены Заказчиком оценки	Описание и учет в расчетах имущественных прав на Объект оценки
2	Данные о местонахождении	Правоподтверждающие документы - Предоставлены Заказчиком оценки	Описание и учет в расчетах количественных и качественных характеристик Объекта оценки
3	Обзор рынка, к которому относится объект оценки	Ссылки на источники информации приведены в п. 13 настоящего Отчета	Установление ценообразующих факторов, диапазона цен
4	Иные данные	Там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.	Проведение расчетов в рамках затратного и сравнительного подхода

При определении характеристик Объекта оценки оценщик основывался на следующих документах и информации.

Источники обзорной аналитической и статистической информации:

- <http://www.cbr.ru>
- <http://www.economy.gov.ru>
- <http://www.cian.ru>
- <http://www.realty.dmir.ru/>
- <http://www.blackwood.ru>
- <http://zдание.info>
- <http://maps.yandex.ru;>
- <http://www.avito.ru;>
- НЦПО. Сборник рыночных корректировок СРК-2017. Под редакцией канд. техн. наук Яскевича Е.Е., Москва, 2017 г.;
- НЦПО. Сборник рыночных данных СРД № 20. Под редакцией канд. техн. наук Яскевича Е.Е., Москва, 2017 г.;
- ПЦФКиО. Справочник оценщика недвижимости. Том I, II, III, IV. Под редакцией Лейфера Л. А. Нижний Новгород, 2016 г.;

Перечень документов, предоставленных Заказчиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:

- Выписка из ЕГРП от 01.09.2017 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права: серия 77-АН №099449 от 14.02.2011 г.;

- Договор аренды земельного участка № М-09-036603 от 26.01.2012г, общей площадью 697 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0004015:1000, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Писцовая, вл. 13А
- Свидетельства о государственной регистрации права: серия 77-АН №099448 от 14.02.2011 г.;
- Экспликация помещений от 22.06.2015 г.

Копии используемых документов представлены в Приложении № 3 настоящего Отчета.

11. Описание объекта оценки

11.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество, помещения офисного назначения и земельный участок:

- Нежилое помещение, общей площадью 45,1 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Писцовая, д. 13А.
- Нежилое помещение, общей площадью 1 397,2 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Писцовая, д. 13А.
- Право аренды земельного участка, общей площадью 697 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0004015:1000, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Писцовая, вл. 13А.

Таблица 9. Данные о недвижимом имуществе

№ п/п	Кадастровый номер	Наименование	Общая площадь, кв. м	Высота, м	Этаж расположения	Состояние объекта
1	77:09:0004015:6195	Нежилое помещение, номера на поэтажном плане: подвал, помещение II - комнаты с 1 по 3	45,10	3,00	подвал	хорошее
2	77:09:0004015:6101	Нежилое помещение, этаж подвал, 1, 2, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I - комнаты с 1 по 32; этаж 1, помещение III - комнаты с 1 по 10; помещение IV - комнаты с 1 по 24; этаж 2, помещение V - комнаты с 1 по 32,	1 397,20	от 3,00 до 3,15	подвал, 1, 2	хорошее
Итого:			1 442,30			

Источник: данные Заказчика

Согласно актуальной выписке из ЕГРН, нежилое помещение площадью 1397,20 кв.м. имеет следующие связи с иными кадастровыми номерами:

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:09:0004015:1055
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	77:09:0004015:6315, 77:09:0004015:6316, 77:09:0004015:6317, 77:09:0004015:6108

Оцениваемые объекты расположены в нежилом административном здании, характеристика которого представлена в таблице ниже.

Таблица 10. Данные о здании, в котором расположен оцениваемый объект

Наименование	Показатель
Количество этажей	2
Год постройки	1966
Год капитального ремонта	2009
Технические характеристики	материал стен - кирпичный; назначение - нежилое, административное
Инженерные коммуникации	электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация

Источник: данные Заказчика

Таблица 11. Данные о земельном участке

Наименование	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Категория земли/ вид разрешенного использования	Кадастровая стоимость, руб.
Земельный участок	697	77:09:0004015:1000	земли населенных пунктов/ земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7)	53 186 641,15

Источник: данные Заказчика

Перечень и копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки, приведен в Приложении к настоящему Отчету. Фотографии имущества представлены в Приложении 3.

11.2. Общая информация о местоположении

Объект оценки расположен в районе «Савеловский» Северного административного округа, по адресу: г. Москва, ул. Писцовая, д. 13А. Ближайшие станции метрополитена: «Савеловский», находится в пределах 1,23 км от объекта оценки (время в пути около 15 -20 минут пешком). Здание, в котором расположен оцениваемый объект, находится в пределах 600 м от ТТК.

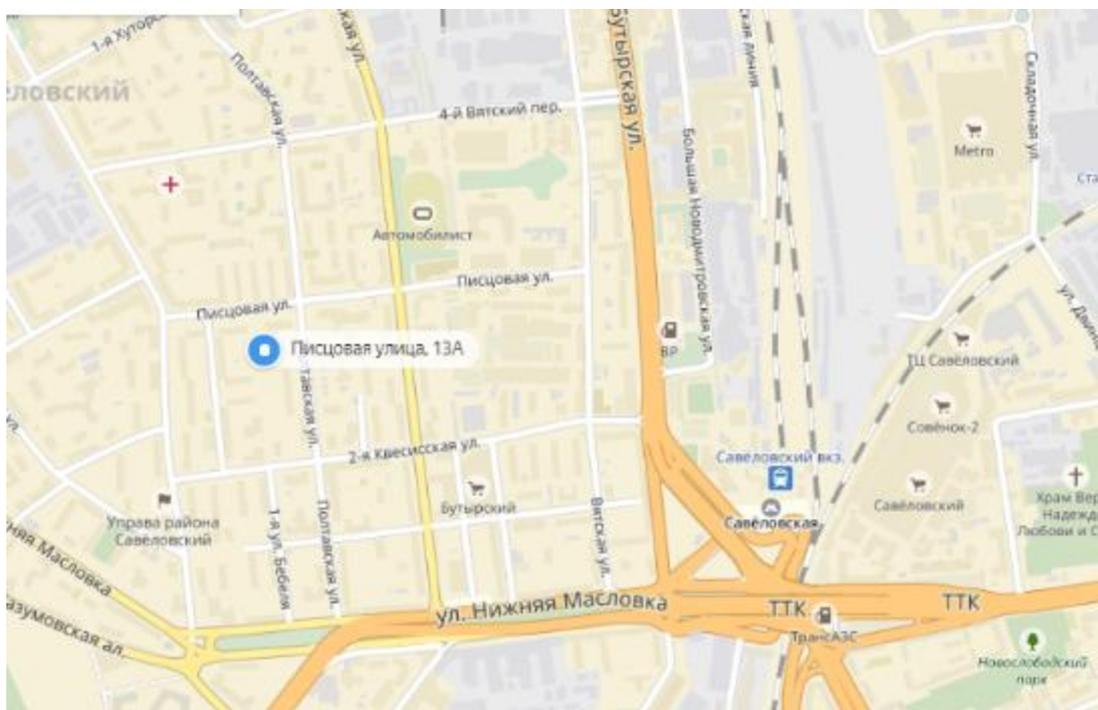


Рисунок 1. Местоположение Объекта оценки на мелкомасштабной карте г. Москвы

Источник: <http://maps.yandex.ru/>

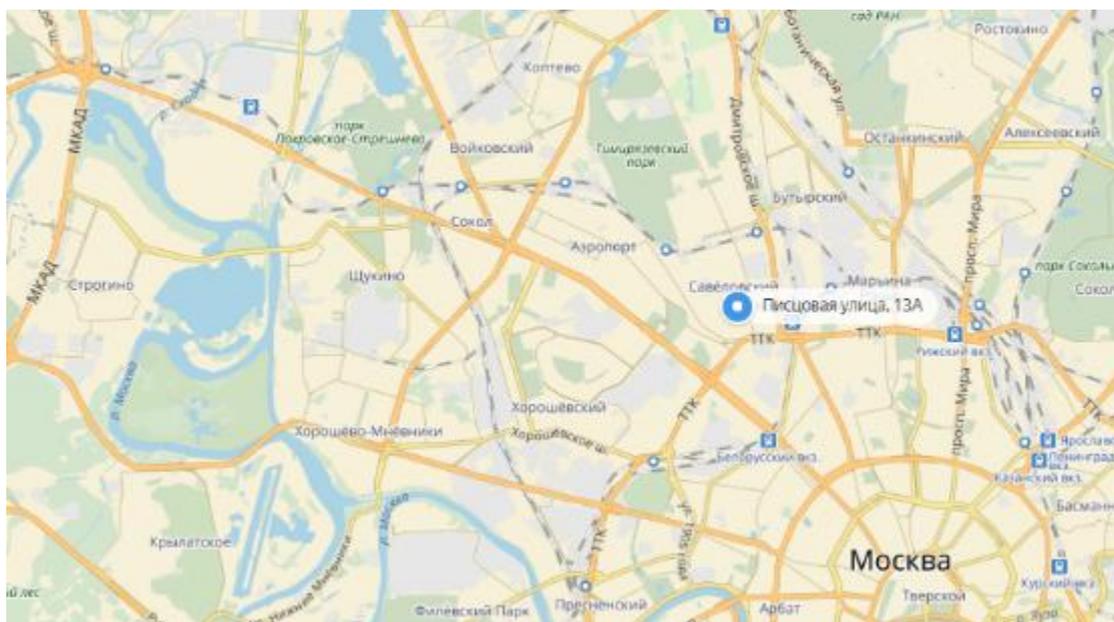


Рисунок 2. Местоположение Объекта оценки на крупномасштабной карте г. Москвы

Источник: <http://maps.yandex.ru/>

Краткая характеристика Северного административного округа (САО) г. Москвы¹

Северный административный округ (САО) — один из 12 административных округов города Москвы.

Площадь территории составляет 113,726 кв. км. Численность населения – 1 160 576 человек (2017 г.).

Округ включает в себя районов: Аэропорт, Беговой, Бескудниковский, Войковский, Восточное Дегунино, Головинский, Дмитровский, Западное Дегунино, Коптево, Левобережный, Молжаниновский, Савёловский, Сокол, Тимирязевский, Ховрино, Хорошёвский.

На территории округа расположены станции трёх линий метро: Замоскворецкой, Серпуховско-Тимирязевской и Таганско-Краснопресненской. В то же время в нескольких крупных районах округа, занимающих в общей сложности около четверти его территории, метро отсутствует вовсе. В перспективе в районы Бескудниковский, Восточное Дегунино, Дмитровский будет продлена Люблинско-Дмитровская линия, которая пройдёт вдоль Дмитровского шоссе.

В САО расположены два железнодорожных депо: локомотивное депо «Лихоборы» ТЧЭ-2 (ранее ТЧ-15); принадлежит Московской окружной железной дороге и локомотивное депо «Подмосковная ТЧ-16» (является памятником архитектуры). В районе Сокол расположена подмосковная узловая железнодорожная станция Рижского направления Московской железной дороги. По территории округа проходят важные транспортные магистрали России: автомобильная — М10 Е, в черте города (округа) Ленинградское шоссе, а также шоссе: Волоколамское, Дмитровское Международное, Шереметьевское и Машкинское, где проходят автобусные маршруты; железнодорожная — Московского отделения Октябрьской железной дороги с остановочными пунктами: Ховрино, Левобережная, платформы «Планерная» и «Новоподрезково». В округе расположен Северный грузовой речной порт и Северный речной вокзал.

В округе расположено 8 крупных промышленных зон, Правда, многие из них ожидает реорганизация, а на освободившихся территориях планируется возвести более 2 млн. кв. м жилплощади.

¹ Источник: <https://ru.wikipedia.org>

Северный округ занимает второе место в Москве по объему производимой продукции, а на его производствах и в смежных областях занято около 500 тыс. человек, что составляет почти половину численности населения САО.

Северный округ имеет высоко развитую научно-производственную базу. Здесь представлены практически все отрасли промышленности и функционируют более 170 НИИ и конструкторских бюро. И все же преобладающей отраслью является авиастроение. В первую очередь, это известные заводы и КБ, выпускающие весь российский авиапарк (ОАО «РСК МиГ», ОКБ им. Сухого, ОКБ им. Яковлева, авиационный комплекс им. Ильюшина). А также производственные площадки (МПО им. Румянцева, топливная аппаратура для реактивных двигателей, НПО «Наука», системы кондиционирования и жизнеобеспечения), научно-исследовательские центры (НИИ Гражданской авиации) и образовательные учреждения (МАИ, Университет гражданской авиации, Военно-воздушная академия им. Жуковского).

Наиболее значимыми машиностроительными предприятиями являются заводы «оборонки»: Лианозовский электромеханический завод (производство радиолокационной техники), Машиностроительный завод «Авангард» (производство ракетных комплексов для систем ПВО и ПРО), НПП «Алмаз» (производство зенитно-ракетных комплексов), ФГУП НПП «Дельта» (системы ориентации космических кораблей). К сожалению, эти предприятия отличает старая система управления, сформировавшаяся с советских времен и неадекватная современным экономическим реалиям, и невысокие зарплаты. В жестких конкурентных условиях многие заводы выживают лишь благодаря госзаказам.

Пищевая промышленность округа представлена Лианозовским молочным комбинатом (Вим-Биль-Данн), Бусиновским мясоперерабатывающим комбинатом, рыбокомбинатом «Меридиан», кондитерской фабрикой «Большевик».

Северный округ знаменит не только широким спектром производственных объектов. В последнее десятилетие вдоль Ленинградского проспекта активно формируется столичный центр деловой активности. Связано это, в первую очередь, с развитой инфраструктурой и прямым доступом к международному аэропорту Шереметьево, одному из крупнейших бизнес-порталов для российского и международного делового сообщества.

Кратка характеристика района Савеловский САО г. Москвы

Район Савеловский — район Москвы, расположенный в Северном административном округе. Вдоль южной границы района проходит участок Третьего транспортного кольца Москвы.

Район находится на стыке Северного, Центрального и Северо-восточного административных округов Москвы.

Савеловский район, несмотря на близость к центральной части города, имеет плотную жилую застройку, характерную больше для удаленных спальных районов. Здесь неплохая транспортная доступность и развитая инфраструктура, от детских садов и школ до сетевых магазинов эконом-класса и Торгового комплекса «Бутырский» – продуктового и вещевого рынка с дешевыми ценами под одной крышей.

Также на территории района находится ряд крупных промышленных предприятий: фабрика «Свобода», НПО «Наука» (авиационно-космическая промышленность) и др.

11.3. Описание имущественных прав на Объект оценки

Объект оценки представляет собой недвижимое имущество. Правовые признаки разграничения между движимым и недвижимым имуществом изложены в статье 130 Гражданского кодекса РФ: «К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с

землей, то есть объекты, перемещение которых без соразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты».

Вид права на Объект оценки: право собственности на помещения, право аренды на земельный участок.

Правообладатель: ООО «ЭЛЬГААРД», ОГРН: 5067746597793, дата присвоения ОГРН: 13.09.2006 г.

Под правые собственности понимается следующее: собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность других лиц, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным способом.

Право аренды земельного участка (Земельный кодекс РФ, ст.22) подразумевает возможность передачи своих прав и обязанностей по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе отдать арендные права в залог и внести в качестве вклада в уставной капитал без согласия собственника земельного участка, но при условии его уведомления, если договором аренды не предусмотрено иное.

Ограничения (обременение) права: ипотека.

Имущество оценивается свободным от каких бы то ни было прав его удержания, долговых обязательств под заклад имущества или иных обременений, не сопровождается наложенным на них в соответствии с законодательством России арестами, сервитутами и иными ограничениями имущественных прав. Обстоятельства, препятствующие в соответствии с федеральным законодательством проведению оценки, отсутствуют.

11.4. Анализ ликвидности Объекта оценки

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. Основными факторами, влияющими на ликвидность, являются:

- Местоположение. Объекты, имеющие выгодное месторасположение, имеют более высокий уровень ликвидности. На ликвидность в данном случае влияет близость к автомагистралям, жилым массивам.

- Состояние объекта на предмет его ветхости (износа) или функциональной пригодности (объемно-планировочных решений, инженерного обеспечения) для коммерческого и иного доходного использования. Как правило, имущество в хорошем состоянии, недавно построенные объекты, завершённые строительством, имеют более высокую ликвидность, нежели объекты, требующие больших затрат на восстановление или объекты, незавершённые строительством.

- Наличие необходимых правоустанавливающих и технических документов и соответствие фактического состояния этим документам.

- Масштабность и количество объектов. Данным фактором характеризуется снижение ликвидности имущества, обладающего характеристиками, существенно отличающимися в

большую сторону от средних значений. Достаточно часто ликвидное в небольших количествах имущество теряет ликвидность, когда количество объектов превышает емкость рынка.

- Потенциальные покупатели. В зависимости от всех вышеуказанных факторов количество потенциальных покупателей объекта может значительно варьироваться. Соответственно, чем большее количество потенциальных покупателей у объекта, тем выше его ликвидность.

В результате проведенного анализа была получена следующая информация:

- Рынок офисной недвижимости Москвы достаточно развит, характеризуется высокой активностью.

- Местоположение Объекта оценки благоприятно влияет на его ликвидность. В целом, объект характеризуется хорошим местоположением как по отношению к транспортным магистралям, так и внутри района с точки зрения доступности ко всей необходимой инфраструктуре и коммуникациям.

- Объект оценки пригоден для доходного использования.

- По Объекту оценки имеется пакет правоустанавливающих и технических документов. Фактическое состояние соответствует данным документам, что упрощает процедуру продажи и повышает ликвидность объекта.

- Особенности расположения, функциональное назначение, наличие основных коммуникаций и прочие факторы определяют интерес достаточного количества потенциальных покупателей к оцениваемому объекту.

По данным справочника рыночных данных СРД № 20 под редакцией канд. техн. наук Яскевича Е.Е., г. Москва, 2017 г. средний срок экспозиции офисных зданий 4-6 месяцев.

Таблица 12. Время ликвидности зданий

№ п/п	Наименование	Средние сроки экспозиции, мес.					
		2007 г.	2014 г.	2015 г.	май 2016 г.	ноябрь 2016 г.	май 2017 г.
1	Производственные						
	Иркутск	3...9,9			5...9		6...8
	Киров	6,1...10,8			4,5...5,5		7...9
	Москва	0,8...5,5	5...11	6...10	6...12	6...9	6...9
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	0,9...4,4	6...12	5...10	8...12	8...10	6...9
	Санкт-Петербург				6...10	5...8	5...9
2	Торговые						
	Иркутск	0,7...1,7		2...3	4...8	4...6	3...5
	Киров	2...4			4...7	4...5	4...5
	Москва	0,3...4,8	2...7	3,5...8	4,5...9	4...8	3...7
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	0,9...2,8	1...6	2...8	5...9	5...8	4...7
	Санкт-Петербург						
3	Офисные						
	Москва		5...10	5...12	6...10	4...8	4...6
	Московская область (10-40 км. от МКАД)		6...12		8...11	8...10	7...11
	Иркутск				4...6	3...5	-
	Санкт-Петербург				7...10	5...8	4...7

Источник: справочник рыночных данных СРД № 20 под редакцией канд. техн. наук Яскевича Е.Е., г. Москва, 2017 г.

Вывод: Ликвидность с учетом анализа индивидуальных факторов оцениваемого имущества рассматривается на уровне нижней границы представленного интервала и составит по мнению оценщика 6 месяцев.

11.5. Анализ наиболее эффективного использования объекта

Наиболее эффективное использование (НЭИ) земли и улучшений – это вероятное, законодательно разрешенное и физически возможное, экономически обоснованное, финансово осуществимое использование, которое приводит к максимальной продуктивности объекта и наивысшей стоимости его. Совокупности процедур отыскания и обоснования выбора функций НЭИ объекта из набора альтернативных вариантов использования последнего, называется анализом чаев) проводится сначала для участка земли, как будто свободного, а затем – для этого

же участка, но с существующими улучшениями. При этом следующее из анализа НЭИ использование участка с имеющимися улучшениями признается наиболее эффективным, если рыночная стоимость улучшенного участка выше, чем стоимость участка как свободного.

Анализ на наиболее эффективное использование позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование Объекта оценки - то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта. Этот анализ производится только для объектов недвижимости.

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

- Физическая возможность - физическая возможность наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки.
- Допустимость с точки зрения законодательства - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника (пользователя) объекта.
- Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.
- Максимальная продуктивность - кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Принимая во внимание выше изложенные обстоятельства, Оценщик считает, что наиболее эффективным использованием Объекта оценки будет использование его по текущему назначению, то есть в качестве помещений офисного назначения.

12. Анализ рынка объекта оценки, а также других внешних факторов, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость

Объектом оценки является нежилое помещение офисного назначения, поэтому оценщиком принято решение для целей настоящей оценки проанализировать:

- влияние общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок Объекта оценки, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки;
- рынок инвестиций в недвижимость России;
- рынок коммерческой недвижимости г. Москвы (недвижимость офисного назначения).

12.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки²

Статистические данные за июнь 2017 г. сигнализируют о том, что восстановление экономической активности продолжается и охватывает широкий спектр отраслей. Восстанавливается и внутренний спрос – как потребительский (в первую очередь в сегменте товаров длительного пользования), так и инвестиционный.

Восстановление инвестиционного спроса происходит темпами, опережающими базовый сценарий. С учетом роста во 2 кв. 2017 г. объема строительных работ на 3,2% г/г, производства инвестиционных товаров на 5,6% г/г, а также двузначных темпов роста импорта инвестиционных товаров, темп роста инвестиций в основной капитал может составить 5-6% во 2 кв. 2017 года.

На основании уточненных данных Росстата за май 2017 года (динамика оборота оптовой торговли была пересмотрена в сторону повышения), Минэкономразвития России скорректировало оценку темпа роста ВВП за май до 3,5% г/г. В июне 2017 года рост ВВП, по оценке, составил 2,9% г/г, темп роста ВВП во 2 кв. 2017 г. оценивается в 2,7% г/г. В целом за первое полугодие ВВП возрос, по оценке, на 1,7% г/г.

В результате оживления экономической активности рынок труда функционирует в условиях, близких к дефициту: безработица находится на рекордно низких за новейшую историю уровнях, численность безработных (с учетом коррекции на сезонность) снизилась за год более чем на 400 тыс. человек, несмотря на продолжение снижения занятости в сельском хозяйстве из-за холодной погоды.

Масштабное восстановление внутреннего спроса, сезонный фактор, повышающий импорт, и фиксация дивидендов обусловили сокращение сальдо текущего счета платежного баланса до -0,3 млрд. долл. США во 2 кв. 2017 г. Околонулевое сальдо текущего счета и увеличение международных резервов (в результате операций Минфина России и сокращения задолженности кредитных организаций перед Банком России по валютному РЕПО) обеспечивались притоком капитала по финансовому счету. Важным фактором здесь был сохраняющийся интерес международных инвесторов к российским государственным ценным бумагам.

Динамика производственной активности во 2 кв. 2017 г. свидетельствует об ускорении восстановительного роста экономики по сравнению с 1 кв. 2017 г., несмотря на некоторое замедление в июне относительно темпов роста мая. Увеличение спроса на энергоносители на внутреннем рынке, а также необходимость заполнения хранилищ после увеличенного отбора в минувшие аномально холодные месяцы обусловили существенный рост добычи природного

² Источник информации: <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/56f0bded-6dc6-4bcf-99f3-0c7ef6b1d3a5/20170728.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=56f0bded-6dc6-4bcf-99f3-0c7ef6b1d3a5>

газа (+25,2% г/г) и поддержали высокие темпы роста добычи полезных ископаемых в целом (+5,2% г/г). Добыча нефти показала рост на 2,0% г/г, двигаясь в сторону стабилизации ввиду выполнения Россией договоренностей ОПЕК. Обрабатывающая промышленность по итогам июня продемонстрировала рост на 2,9% г/г, с исключением сезонного и календарного факторов спад на 0,5% м/м после крайне высокого роста в предыдущем месяце. Основными драйверами роста выступили: машиностроение (+18,1% г/г), химический комплекс (+6,1% г/г) и производство кокса и нефтепродуктов (+3,1% г/г).

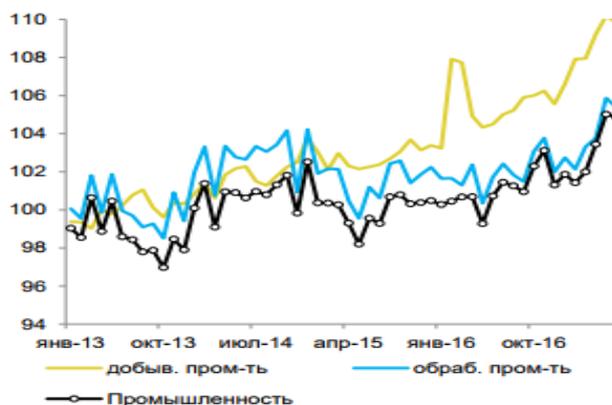


Рисунок 3. Динамика промышленности

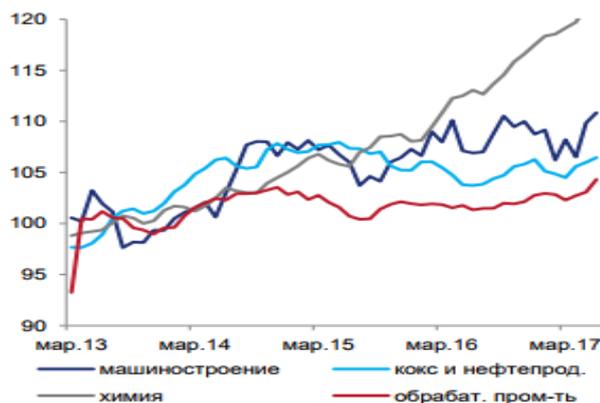


Рисунок 4. Драйверы роста в обрабатывающей промышленности

Динамика оборота розничной торговли свидетельствует о последовательном восстановлении внутреннего спроса: рост оборота розничной торговли в целом достиг 1,2% г/г после 0,7% г/г в мае. Рост потребительского спроса на непродовольственные товары по-прежнему происходит в том числе за счет приобретения населением товаров длительного пользования: продажи легковых автомобилей второй месяц демонстрируют двузначные темпы роста: в июне +15,0% г/г после +14,7% г/г в мае.

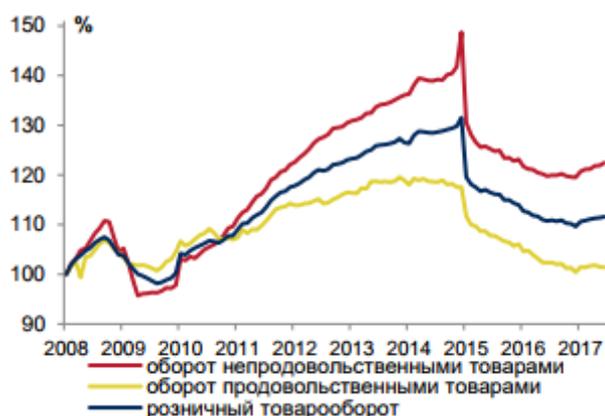


Рисунок 5. Динамика оборота розничной торговли

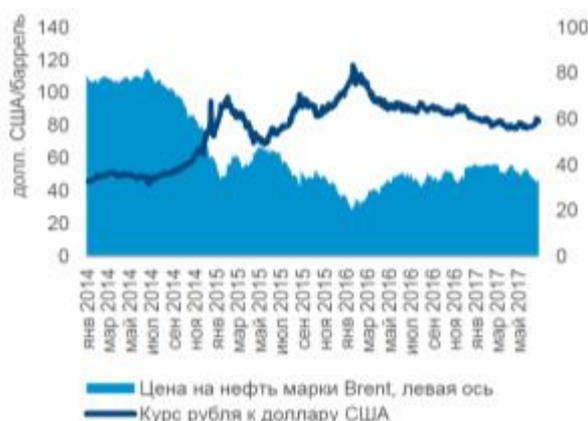
Рост объема платных услуг населению в мае был пересмотрен в сторону увеличения до 1,2% г/г (нулевая динамика, по первоначальной оценке). В июне – снижение на 1,0% г/г. Несмотря на волатильность показателя в течение первого полугодия, объем платных услуг, предоставленных населению в январе-июне 2017 г., сохранился на уровне первого полугодия прошлого года. Фактором, способствующим росту потребительского спроса, являются восстановительные процессы в кредитовании населения. По данным Банка России в первом полугодии 2017 года кредиты физическим лицам выросли на 3,8% г/г до 11,2 трлн. рублей. При этом помимо устойчиво растущего ипотечного кредитования в последние месяцы отмечается умеренный рост портфеля других потребительских ссуд.

Сжатие сальдо текущего счета во 2 кв. 2017 г. обусловило давление на курс рубля. Так, курс рубля против бивалютной корзины с апреля снизился на 7% (с 58,3 руб. за корзину в апреле до 63,7 руб. в июле). Такая траектория в целом соответствует базовому сценарию прогноза социально-экономического развития, подготовленному Минэкономразвития России в апреле 2017 года.

В 3 кв. 2017 г. в условиях продолжения восстановления внутреннего спроса и с учетом сезонного фактора отрицательное сальдо текущего счета прогнозируется на уровне 5 млрд. долл. США, что продолжит оказывать давление в сторону ослабления на курс рубля.

Динамика макроэкономических показателей России в I полугодии 2017 г. позволяет говорить о том, что период рецессии закончен и экономика находится на пути восстановления. По оценке Минэкономразвития, за январь-май 2017 г. рост ВВП составил 1,3% по отношению к аналогичному периоду прошлого года. Существенный вклад в ВВП внес производственный сектор экономики: индекс промышленного производства за январь- май 2017 г. увеличился на 1,7% по сравнению с предыдущим годом.

Более высокие, по сравнению с I полугодием 2016 г., цены на нефтяном рынке, способствовали снижению волатильности курса рубля.



Источник: ЦБ РФ

Рисунок 6. Динамика макроэкономических показателей

По прогнозам Минэкономразвития, экономика РФ вырастет на 2% к концу 2017 г.



Рисунок 7. Прогнозам показателей экономики РФ по данным Минэкономразвития

По итогам первых пяти месяцев 2017 г. темпы инфляции были близки к целевому значению Центробанка в 4% за год, исходя из чего регулятор в июне принял решение о снижении ключевой ставки до 9%. Зафиксирован рост инвестиций в основной капитал: по предварительным оценкам ЦБ РФ, по итогам II квартала он будет на отметке +3-5% относительно II квартала 2016 г. В апреле 2017 г. оборот розничной торговли впервые за 27 месяцев вышел из отрицательных значений в годовом исчислении, что может быть следствием постепенной переориентации в структуре расходов населения от сберегательной модели к потребительской.

12.2. Классификация рынка недвижимости³

Рынок недвижимости - сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости;
- субъекты рынка;
- процессы функционирования рынка;
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

1. Земельные участки

³ Источник информации: <http://www.1rre.ru/upload/iblock/e60,2/analitics-realty-02042009-316.pdf>, <http://www.74rif.ru/class-ritail.html>

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли поселений;
- 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.

Земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли поселений) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны:

- жилая;
- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.

2. Жилье (жилые здания и помещения):

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
- индивидуальные и двух-четырёх семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа - коттеджи, таунхаусы).

3. Коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.

4. Промышленная недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения.

5. Недвижимость социально-культурного назначения:

- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

Вывод: Оцениваемые объекты недвижимости представляет собой нежилые помещения офисного назначения.

12.3. Классификация офисной недвижимости⁴

Представленная ниже классификация была разработана представителями Moscow Research Forum и является международной классификацией офисных зданий. Она применима только к современным существующим качественным зданиям (класса А, В+ и В-).

Здание класса А, В+ и В- должно отвечать всем соответствующим критериям (при этом допускается несоблюдение одного «обязательного» и четырех «факультативных» критериев).

Все здания, которые не отвечают указанным параметрам классифицируются как здания класса С и ниже.

Таблица 13. Международная классификация офисов

Параметр сравнения	Наличие параметра		
	Класс А	Класс В+	Класс В-
ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ ЗДАНИЯ			
Центральная система управления зданием	обязательный	факультативный	не применим
Система отопления, вентиляции, кондиционирования и увлажнения воздуха	Система отопления, вентиляции, кондиционирования и увлажнения воздуха, позволяющая регулировать температуру в отдельном офисном блоке	Система отопления, вентиляции, кондиционирования и увлажнения воздуха	
Выполнение параметра	обязательный	обязательный	факультативный
Возможности системы отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха	Способность системы обеспечивать 24-х часовое охлаждение серверных, поддерживать среднюю температуру в офисах в диапазоне 22-23 С0 +/-1С0, осуществлять воздухообмен из расчета 60 м3 в час на 10 м2 арендуемой офисной площади в соответствии с предполагаемой заполняемостью здания		
Выполнение параметра	обязательный	рекомендация	не применим
Современная система пожарной безопасности	обязательный	обязательный	обязательный
Лифт	Современные высококачественные скоростные лифты ведущих международных марок		Современные лифты для зданий высотой 3 и более этажей
Выполнение параметра	обязательный	обязательный	обязательный
Максимальный период ожидания лифта не более 30 секунд	факультативный	не применим	не применим
Электроснабжение	Два независимых источника электроснабжения с автоматическим переключением или наличие дизельного генератора для обеспечения электроэнергией при перебоях с электроснабжением (мощность электроснабжения для арендаторов при одновременной нагрузке на 1 м2 полезной офисной площади должна быть минимум 70 VA), источник бесперебойного питания для аварийного электроснабжения		
Выполнение параметра	обязательный	факультативный	факультативный
Система безопасности	Современные системы безопасности и контроля доступа в здание (система видеонаблюдения для всех входных групп, включая парковку, система электронных пропусков, круглосуточная охрана здания)	Система видеонаблюдения для всех входных групп, круглосуточная охрана здания. Рекомендация: Система электронных пропусков.	
Выполнение параметра	обязательный	обязательный	обязательный
КОНСТРУКТИВНЫЕ ОСОБЕННОСТИ ЗДАНИЯ			
Высота потолков «в чистоте» 2,7-2,8 м и выше	обязательный	факультативный	факультативный
Планировка	Открытая эффективная планировка этажа. Конструкция с несущими колоннами, шаг колонн не менее 6х6м Рекомендация: Расстояние от окон до колонн не менее 4 м не менее чем на 90% полезной площади. Площадь этажа не менее 1 000 м2 с шагом колонн 8х8 или 9х9 считается более эффективной	Открытая эффективная планировка всей или половины арендуемой площади здания	
Выполнение параметра	обязательный	обязательный	факультативный

⁴ Источник: http://www.consultestate.ru/info/klassifikaciya_ofisnoi_nedvijimosti

Параметр сравнения	Наличие параметра		
	Класс А	Класс В+	Класс В-
Глубина этажа	Глубина этажа от окна до окна не более 18-20 м. Глубина этажа от окна до «ядра» не более 9-10 м, для зданий неправильной формы и зданий с атриумами – не более 12 м		
Выполнение параметра	факультативный	факультативный	факультативный
Коэффициент потерь	Коэффициент потерь не более 12%		
Выполнение параметра	обязательный	факультативный	факультативный
Допустимая нагрузка на межэтажные перекрытия: 400 кг/м ² и более			
Выполнение параметра	обязательный	факультативный	факультативный
Отделка площадей общей пользования и фасада	Высококачественные материалы, использованные при отделке помещений общего пользования и фасада	Качественные материалы, использованные при отделке помещений общего пользования и фасада	
Выполнение параметра	обязательный	обязательный	обязательный
Фальшпол	Здание спроектировано с учетом возможности установки полноценного фальшпола		
Выполнение параметра	обязательный	не применим	не применим
Освещение и расположение окон	Современное высококачественное остекление, обеспечивающее достаточное естественное освещение. Рациональное расположение окон		
Выполнение параметра	факультативный	факультативный	факультативный
МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ			
Местоположение	Хорошее расположение здания, отсутствие рядом объектов, которые могут оказывать негативное влияние на его имидж (например, функционирующие промышленные объекты, кладбища, свалки, тюрьмы и прочее)		
Выполнение параметра	обязательный	факультативный	не применим
Транспортная доступность	Удобный подъезд и транспортное сообщение, т.е. местоположение здания в 10-15 минутах ходьбы от ближайшей станции метро или должным образом организованный автобус, курсирующий между зданием и станцией метро		
Выполнение параметра	обязательный	факультативный	факультативный
ПАРКОВКА			
Описание парковки	Подземная парковка или крытая многоуровневая наземная парковка с крытым переходом к зданию. Наземная гостевая парковка	Организованная охраняемая парковка. Подземная парковка для вновь построенных зданий	
Выполнение параметра	обязательный	обязательный	обязательный
Обеспеченность парковочными местами	1) внутри Садового кольца – не менее, чем 1 место на 100 м ² арендуемой площади (1/100); 2) между Садовым кольцом и ТТК – не менее чем 1/80; 3) между ТТК и 10 км до МКАД - не менее чем 1/60; 4) далее в сторону области – 1/30-1/40 и более		
Выполнение параметра	факультативный	факультативный	факультативный
СОБСТВЕННОСТЬ			
Здание принадлежит одному владельцу (здание не распродано отдельными этажами или блоками различным владельцам)	обязательный	не применим	не применим
Прозрачная структура собственности	факультативный	факультативный	факультативный
УПРАВЛЕНИЕ ЗДАНИЕМ И УСЛУГИ ДЛЯ АРЕНДАТОРОВ			
Управление зданием	Управление зданием осуществляется профессиональной компанией, управляющей не менее 5 офисными зданиями (не менее 5 000 м ² каждое) или обладающей соответствующим международным опытом	Должным образом организованное управление зданием	
Выполнение параметра	обязательный	обязательный	обязательный
Телекоммуникационные провайдеры	Не менее 2-х независимых качественных провайдеров телекоммуникационных услуг в здании		
Выполнение параметра	обязательный	обязательный	факультативный
Входная группа	Эффективно организованная зона ресепшн, соответствующая размерам здания и обеспечивающая удобный доступ.		
Выполнение параметра	факультативный	факультативный	не применим
Услуги для арендаторов	Профессионально организованный кафетерий для сотрудников, соответствующий размерам	Кафетерий для сотрудников и другие услуги в здании (банкомат, газетный киоск, химчистка, магазины и прочее) с учетом инфраструктуры в непосредственной близости к зданию	

Параметр сравнения	Наличие параметра		
	Класс А	Класс В+	Класс В-
	здания и количеству работающих в нем сотрудников, наличие не менее двух других услуг (банкомат, газетный киоск, химчистка, магазины и прочее) с учетом инфраструктуры в непосредственной близости от здания		
Выполнение параметра	обязательный	обязательный	обязательный

Класс «С»⁵

Офисы, по характеристикам здания, соответствующие классам В, но с недостатками в расположении (удаленность от транспортных артерий, неудобный подъезд) и оборудовании (недостаточная инфраструктура обслуживания бизнеса и отдыха, недостаточное количество машиномест на парковке, отсутствие лифта для зданий 3 этажа и более) - все офисные здания, не удовлетворяющие требованиям к классу В хотя бы по одному критерию. Для более подробного изучения офисы класса С удобно расчленить на С1 и С2.

Класс «С1»

Реконструированное здание; система предварительного охлаждения приточного воздуха (comfort cooling) или сплит-системы кондиционирования воздуха; возможность установки подвесных потолков; достаточно эффективные поэтажные планы; косметический ремонт, соответствующий западным стандартам; круглосуточная охрана; хорошая служба эксплуатации; опытный арендодатель.

Класс «С2»

Реконструированное здание или качественный ремонт здания класса D; принудительная вентиляция; управление зданием на минимальном уровне.

Класс «D»

Офисные помещения в административных зданиях с устаревшими инженерными коммуникациями, отсутствием специализированных служб жизнеобеспечения. В условиях Москвы это основной объем офисов российского стандарта - разнообразные нежилые помещения в административных зданиях, научно-исследовательских институтах, построенных более 10 лет назад, приспособленные под офисы (как правило, после более или менее качественного ремонта). Такие здания достаточно импозантны, располагают некоторым бизнес-сервисом (библиотека, типография, достаточное количество телефонных линий), общей автостоянкой. В последнее время многие НИИ, воспользовавшись доходами от сдачи в аренду части своих помещений, производят реконструкцию своих зданий и их переоснащение, повышая уровень цивилизованности офисов и их доходность вплоть до стандартов класса С.

На основании данной классификации офисов Оценщик пришел к выводу, что объект оценки относится к классу «В/С».

12.4. Обзор рынка инвестиций России в 1 полугодии 2017 г.⁶

В I полугодии 2017 г. общий объем инвестиций в российскую коммерческую недвижимость составил \$1,72 млрд, что на 30% меньше, чем показатель аналогичного периода прошлого года. Этот факт обусловлен закрытием в прошлом году ряда крупных сделок по покупке офисных объектов конечными пользователями, например, покупка башни «Эволюция» в

⁵ <http://www.g2p.ru/publications/index.php?opn=25248&part=2>

⁶ Источник информации: http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2017/h1_rus_investment.pdf?la=ru-RU

Москве, или передачей активов в счет оплаты долга перед кредитором, в то время как классические инвестиционные сделки заключались реже, чем в I полугодии 2017 г.

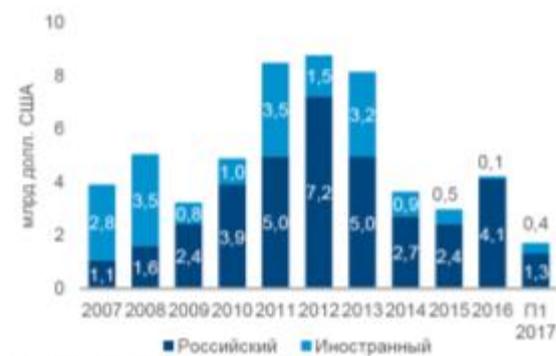
Объем транзакций по активам, приобретенным с инвестиционной целью, вырос в три с половиной раза - с \$440 млн до \$1,5 млрд.



Источник: Colliers International

Рисунок 8. Общий объем инвестиций

Наблюдается увеличение активности иностранных инвесторов на российском инвестиционном рынке.



Источник: Colliers International

Рисунок 9. Объем инвестиций иностранных и российских инвесторов

\$402,6 млн или 23% от общего объема инвестиций составила доля иностранного капитала в первой половине 2017 г., в то время как в прошлом году активность на рынке проявляли в основном российские инвесторы. Стоит отметить, что доля иностранных инвестиций в российский рынок недвижимости показывает рост впервые с 2014 г., когда она составила четверть совокупного годового объема инвестиций в коммерческую недвижимость.

Таблица 14. Ключевые инвестиционные транзакции в I полугодии 2017

Название	Сегмент недвижимости	Продавец	Покупатель
ТРК «Лето»	Торговый	«Галс-Девелопмент»	MALLTECH
«Мельников Хаус»	Офисный	Структуры компании «Татнефть»	UFG Real Estate
«Легион II»	Офисный	«Норильский никель»	UFG Real Estate
«Сретенка, 18»	Офисный	«Русский Каравай»	«Платформа»
«Военторг»	МФК	Дмитрий Рыболовлев	Fosun Group / Avica Management Company
Портфель проектов Northern Horizon Capital	Складской, офисный	Northern Horizon Capital	Raven Russia Limited
«Земляной Вал»	Офисный	Конфиденциально	ГК«РИОТЭКС»
Бизнес-парк Solutions	Офисный	«Москапстрой-ТН»	«Инград сервис»
Велозаводский рынок	Торговый	Группа ВТБ	«Киевская площадь»

Источник: Colliers International

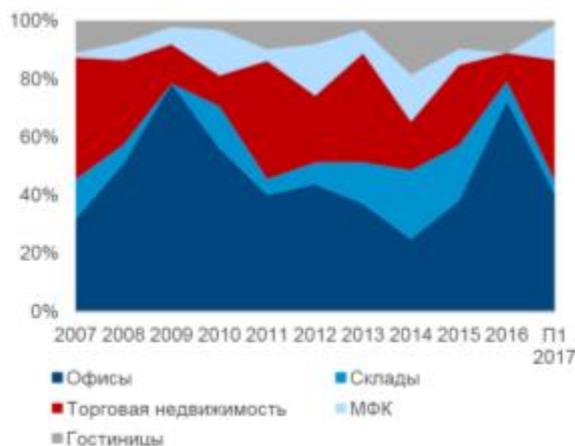
Распределение инвестиций

В распределении сделок по сегментам недвижимости лидирующим стал торговый. На фоне стабилизации общеэкономической ситуации и снижения уровня вакантности в торговых

центрах, арендный поток стал более прогнозируемым, чем в предыдущие полтора-два года. Таким образом, высококачественные торговые объекты с потенциалом дальнейшего роста ставок аренды стали наиболее привлекательным активом для инвесторов.

На сегмент офисной недвижимости пришлось суммарно \$695 млн или 40% от общего объема транзакций. Свои портфели офисных проектов пополнили, например, фонд UFG Real Estate, Raven Russia Limited, группа компаний «РИОТЭКС» и др.

Сумма транзакций по торговым объектам в I полугодии на 73% больше, чем сумма инвестиций в сегмент ритейла за весь 2016 г.



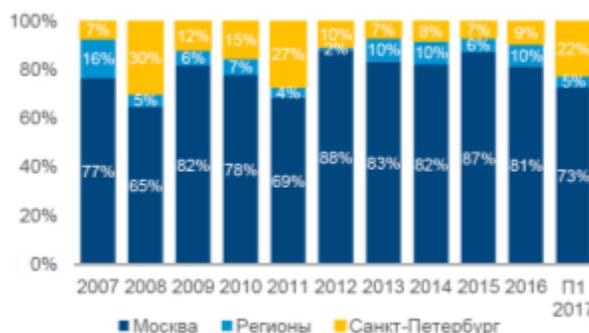
Источник: Colliers International

Рисунок 10. Распределение сделок по сегментам недвижимости

Тройку лидеров по совокупной сумме инвестиций в I полугодии 2017 г. замыкают многофункциональные комплексы, сумма инвестиций в которые составила около \$206 млн или 12% от всего объема.

Доля складской недвижимости составила 5% (\$85 млн), что почти вдвое меньше, чем за аналогичный период 2016 г. Складской сектор традиционно пользуется спросом у инвесторов, и до конца текущего года ожидается закрытие ряда сделок по покупке складских комплексов как институциональными инвесторами, так и компаниями для обеспечения собственных нужд.

В региональном распределении сделок большая часть инвестиций традиционно пришла на Москву.



Источник: Colliers International

Рисунок 11. Региональное распределение сделок

Впервые с 2011 г. отмечается рост доли Санкт-Петербурга в общем объеме транзакций. Для сравнения, в 2016 г. она составила 9% от общего объема инвестиций за год.

Тенденции и прогнозы

В первой половине 2017 г. увеличился объем классических инвестиционных сделок в сравнении с сопоставимым периодом 2016 г. Тем не менее санкционная политика в отношении России и ограниченный доступ к зарубежному финансированию будут оказывать сдерживающее воздействие на экономический и инвестиционный фон в стране до конца следующего

года. В связи с этим основной интерес со стороны иностранных игроков сформирован компаниями и фондами, уже давно присутствующими на российском рынке.

Торговый и офисный сегмент доминируют в круге интересов инвесторов. Закрытие сделок, находящихся в активной стадии переговоров, было перенесено на вторую половину 2017 г. Ожидается, что суммарный объем инвестиций по итогам года составит \$4 млрд.

Ставки капитализации стабильны с 2014 г., однако имеется потенциал к их снижению в ближайшей перспективе.

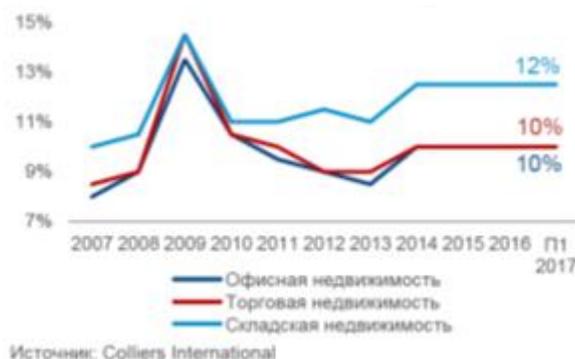


Рисунок 12. Ставка капитализации

12.5. Обзор рынка офисной недвижимости г. Москвы в 3 кв. 2017 г.⁷



* Здесь и далее запрашиваемая базовая ставка аренды без НДС и ОПЕКС.

Рисунок 13. Индикаторы рынка

Предложение

Объем существующего предложения по итогам III квартала составил 17,23 млн м², из них 3,96 млн м² – класс А. В III квартале рынок пополнился 75 тыс. м², что почти в 3,5 раза больше, чем за первую половину года. Два из четырех появившихся объектов относятся к классу А, остальные – к сегменту В+/- . При этом всего с начала года объем ввода оказался рекордно низким (95 тыс. м²) значением ввода офисного предложения за первые три квартала года в течение последних пяти лет. Фактически итоговый показатель прироста будет зависеть от ввода двух башен в составе ММДЦ «Москва-Сити», т.к. они формируют 70% от запланированного до конца года объема ввода.

В случае получения документации о вводе на все заявленные до конца 2017 г. объекты, суммарный годовой прирост может составить 450–465 тыс. м².

⁷ Источник информации http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2017/office_market_q3_2017_rus.pdf?la=ru-RU



Источник: Colliers International

Рисунок 14. Годовой объем ввода

Спрос

Несмотря на слабоактивное первое полугодие, динамика и качество заключаемых сделок в III квартале позволяют говорить об оживлении спроса. За первые три квартала совокупный объем арендованных и купленных офисных площадей составил 826 тыс. м², что на 30% превышает показатель за аналогичный период 2016 г. Общее количество сделок по аренде и покупке увеличилось в 2 раза: активность в части аренды и покупки демонстрировали как небольшие компании, снимающие в аренду офисы менее 200 м², так и крупные, для размещения которых необходимо более 10 тыс. м²



Источник: Colliers International

Рисунок 15. Спрос

Вакантные площади

Среднее значение вакансии по рынку не претерпело серьезных изменений. Объем введенного свободного предложения компенсировался умеренным чистым поглощением. В среднем по рынку доля вакантности составила 11,2%. В абсолютном выражении предлагается в аренду и на продажу 1,9 млн м². В структуре свободного предложения 32% сформировал класс А, 50% – В+ и 17% – В-.

В связи с дефицитом крупных офисных блоков (более 10 тыс. м²) в качественных зданиях с удобной локацией установилась практика заключения предварительных договоров аренды крупными компаниями в строящихся объектах: около 30% офисных площадей во введенных в эксплуатацию с начала года бизнес-центрах и планируемых к вводу до конца года уже не предлагается на рынке. В то же время собственники некоторых объектов продолжают переносить сроки ввода в эксплуатацию до подписания Pre-lease с якорным арендатором.

Существующий объем свободных офисных площадей имеет неравномерное распределение, и для некоторых субрынков характерным является дефицит качественного предложения.

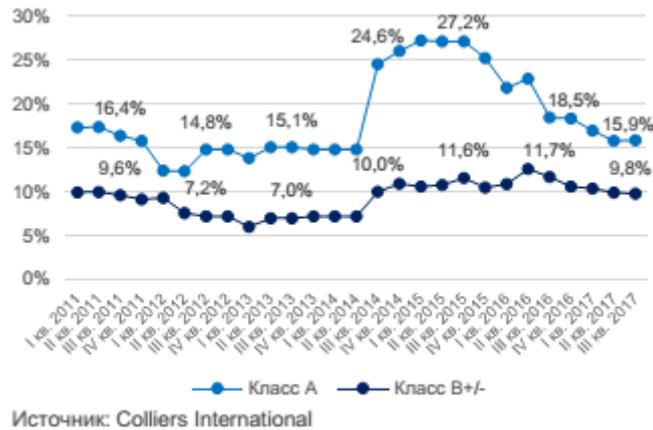


Рисунок 16. Вакантные площади

Ставки аренды

III квартал характеризовался стабильными ставками аренды. Традиционно колебания наблюдались в приведенном показателе ставки из-за волатильности курсов валют. Рынок по-прежнему остается рублевым.

Наблюдалось небольшое локальное изменение запрашиваемых рублевых ставок аренды по районам и классам, однако это незначительно увеличило среднерыночный уровень – в пределах 1-3%. В ЦДР приведенные ставки аренды на офисы класса А составили 30 785 руб./м²/год, на класс В+ – 20 240 руб./м²/год.

Приведенная базовая ставка аренды в долларах США для класса А составляет \$440/м²/год, в рублях – 25 831 руб./м²/год/

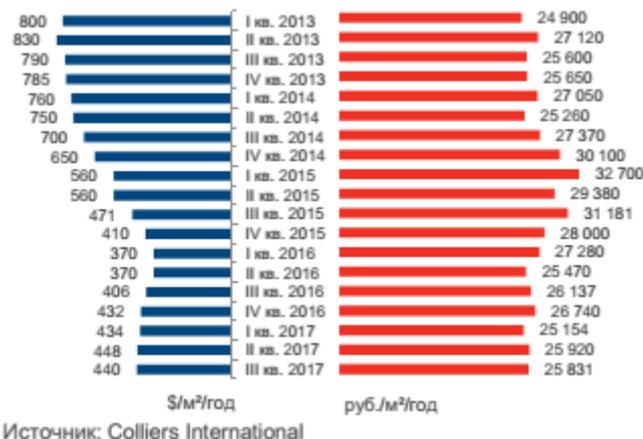
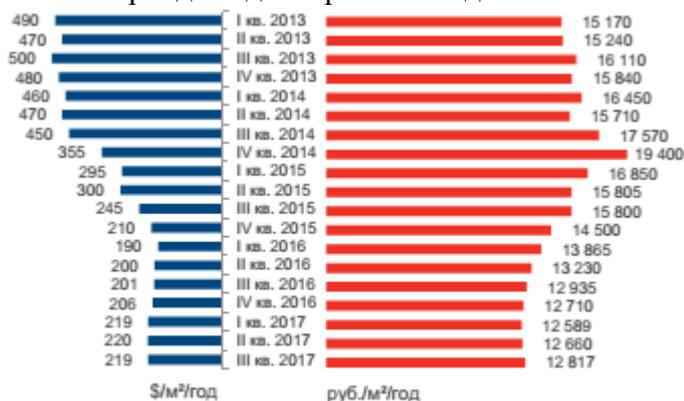


Рисунок 17. Приведенная базовая ставка аренды для класса А

Приведенная базовая ставка аренды в долларах США для класса В+/- составляет



\$219/м²/год, в рублях – 12 817 руб./м²/год

2 817 руб./м²/год

Рисунок 18. Приведенная базовая ставка аренды для класса В

Цены продаж

В сегменте продаж сохраняются тенденции начала года: объем свободного качественного предложения остается небольшим, экспонируемые цены продаж стабильны. Вместе с тем с середины года уже наблюдается конвертация существующего интереса в реальные сделки – увеличилось количество сделок по покупке офисных площадей менее 200 м²

по сравнению с аналогичным периодом 2016 г. Стоимостные показатели в удаленных от ЦДР районах, вблизи ТТК, составляют 180 000 руб./м² для класса А и 150 000 руб./м² – для класса В+. Объекты, находящиеся на удалении от ТТК в сторону МКАД, предлагаются сегодня в среднем по 170 000 руб./м² в классе А и 115 000–130 000 руб./м² в классе В+/. Дорогие офисы предлагаются в центральных районах города по средней стоимости 315 000 руб./м² для класса А и 265 000–275 000 руб./м² для классов В+/. В башнях ММДЦ «Москва-Сити» предложения варьируются в диапазоне 245 000–450 000 руб./м².

СУБРЫНОК	ВАКАНТНОСТЬ			СТАВКА, \$/м ² /год		
	А	В+	В-	А	В+	В-
1, 5, 9 Премиум	17%	5%	3%	690*	450**	357**
1-14 (кроме Премиум) ЦДР	14%	5%	5%	530**	390**	281**
15 Москва-Сити	13%	5%	-	555*	461**	-
16 Ленинградский	10%	17%	8%	477*	276*	124**
17 Сушевский	20%	10%	7%	280*	166**	266**
18 Электрозаводский	59%	9%	2%	270*	250**	145**
19 Тульский	23%	10%	9%	461**	213*	166**
20 Ленинский	33%	6%	20%	310*	280**	280**
21 Кутузовский	18%	33%	2%	410*	246*	222**

СУБРЫНОК	ВАКАНТНОСТЬ			СТАВКА, \$/м ² /год		
	А	В+	В-	А	В+	В-
Север	-	23%	3%	-	146**	160**
Северо-восток	-	27%	2%	-	251**	75**
Северо-запад	14%	14%	5%	275*	135**	160**
Запад	16%	6%	13%	321*	160**	145**
Восток	-	12%	6%	-	207**	140**
Юг	-	17%	9%	-	190**	190**
Юго-восток	70%	14%	5%	366*	150**	111**
Юго-запад	23%	19%	16%	222*	182*	95*

* предложения преимущественно в состоянии «под отделку» | ** предложения преимущественно в состоянии «с отделкой»

Рисунок 19. Уровень вакантных площадей, ставки аренды, основные здания, ожидаемые к вводу до конца 2017

Тенденции и прогнозы

- Девелоперами анонсировано к вводу в IV квартале 370 тыс. м², из которых классу А соответствуют 340 тыс. м². В случае реализации заявленных планов годовой объем нового строительства в 2017 г. вырастет по сравнению с 2016 г. на 50%.
- Появление объектов класса А не окажет существенного влияния на объем свободного предложения в данном сегменте, ввиду того что уже сегодня в трех из четырех бизнес-центров класса А в среднем свободно не более 10%.
- При переносе сроков ввода объектов ММЦД «Москва-Сити» на 2018 г. прирост нового предложения, напротив, окажется ниже прошлогоднего показателя на 40% (т.е. 197 тыс. м²), что отразится и на росте уровня вакантности с ожидаемого 10% до 11,5%.
- Принимая во внимание, что в двух последних кварталах прирост в объеме сделок составлял 65% и 75%, а в конце года обычно закрывается существенный

объем площадей, совокупный объем спроса может составить 1,0 – 1,1 млн м². Несмотря на то, что ожидаемый объем спроса может оказаться выше значений 2014 – 2016 гг., он все же меньше предкризисных значений.

- Сокращение объема качественного предложения, особенно в сегменте крупных блоков, на фоне позитивной динамики спроса постепенно будет толкать вверх ставки в классах А и В+, что, впрочем, заметнее всего проявится в 2018 г.

В конце года на рынке будет наблюдаться существенное снижение вакантных площадей и постепенный рост ставок аренды



Источник: Colliers International

Рисунок 20. Прогнозы

Оценщиком был проведен анализ ставок аренды для офисных объектов Москвы, имеющих местоположение, сопоставимое с Объектом оценки. Результаты представлены в таблице ниже.

Таблица 15. Анализ ставок аренды для офисных объектов Москвы, имеющих местоположение, сопоставимое с Объектом оценки

Характеристика	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6
Источник информации	https://www.cian.ru/rent/commercial/162379644/	https://www.cian.ru/rent/commercial/158459713/	https://www.cian.ru/rent/commercial/163097696/	https://www.cian.ru/rent/commercial/163056705/	https://www.cian.ru/rent/commercial/163601567/	https://www.cian.ru/rent/commercial/157856416/
Тип объекта	нежилое помещение					
Функциональное назначение	офисное	офисное	офисное	офисное	офисное	офисное
Местоположение	г. Москва, ул. Башиловская, д. 12	г. Москва, ул. Вятская, д. 27, стр. 17	г. Москва, Петровско-Разумовский проезд, д. 1/2	г. Москва, ул. Мишина, д. 56, стр. 8	г. Москва, ул. Мишина, д. 56	г. Москва, ул. Вятская, д. 35, стр. 4
Округ/ район	САО/ Савеловский					
Площадь, кв. м	160,0	431,4	757	1 772	295	429,3
Ставка арендной платы, руб./кв. м/год	16 000	21 001	11 796	11 000	13 600	15 501
Условия договора аренды	эксплуатационные расходы включены в ставку					
Вид права	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
Этаж расположения	2	2	2	2	1	4

Характеристика	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6
Наличие коммуникаций	электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация					
Состояние отделки	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	удовлетворительное	хорошее

Таким образом, на основании проведенного анализа, Оценщиком был сделан вывод о том, что ставки аренды для офисных объектов, имеющих местоположение, сопоставимое с Объектом оценки, составляют (на основе минимального и максимального значений): 11 000 – 21 001 руб./кв.м/год с учетом эксплуатационных расходов.

Оценщиком был проведен анализ цен предложений офисных объектов Москвы, имеющих местоположение, сопоставимое с Объектом оценки. Результаты представлены в таблице ниже.

Таблица 16. Анализ цен предложений офисных объектов Москвы, имеющих местоположение, сопоставимое с Объектом оценки

Характеристика	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6
Источник информации	https://www.cian.ru/sale/commercial/163636141/	https://www.cian.ru/sale/commercial/161334518/	https://www.cian.ru/sale/commercial/158517450/	https://www.cian.ru/sale/commercial/149966128/	https://www.cian.ru/sale/commercial/150041314/	https://www.cian.ru/sale/commercial/153378178/
Тип объекта	нежилое помещение					
Функциональное назначение	офисное	офисное	офисное	офисное	офисное	офисное
Местоположение	г. Москва, ул. Вятская, д. 27, корп. 5	г. Москва, ул. Большая Новодмитровская, д. 23, стр. 1	г. Москва, проезд 3-й Марьиной роши, д. 40, стр. 1, корп. 11	г. Москва, проезд 3-й Марьиной роши, д. 40, стр. 1	г. Москва, ул. Большая Новодмитровская, д. 36	г. Москва, проезд 3-й Марьиной роши, д. 40, стр. 1
Округ/ район	САО/ Савеловский	САО/ Бутырский	САО/ Марьиная роша	САО/ Марьиная роша	САО/ Бутырский	САО/ Марьиная роша
Общая площадь, кв. м	875,5	1 240,3	256	188	163	682
Цена предложения, руб.	144 500 000	248 060 000	26 000 000	25 000 000	25 521 600	75 020 000
Цена предложения, руб./кв. м	165 049	200 000	101 563	132 979	156 574	110 000
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Этаж расположения	2	4	5	2	4	4
Наличие коммуникаций	электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация					
Состояние отделки	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее

Таким образом, на основании проведенного анализа, Оценщиком был сделан вывод о том, что цены предложений офисных объектов в районах, сопоставимых с местоположением Объекта оценки с учетом среднерыночных скидок на торг (10,2%), составляют (на основе минимального и максимального значений): 91 204 руб. кв.м. – 148 214 руб./кв.м.

Выводы:

- Динамика макроэкономических показателей России в I полугодии 2017 г. позволяет говорить о том, что период рецессии закончен и экономика находится на пути восстановления. По оценке Минэкономразвития, за январь-май 2017 г. рост ВВП составил 1,3% по отношению к аналогичному периоду прошлого года. Существенный вклад в ВВП внес производственный сектор экономики: индекс промышленного производства за январь- май 2017 г. увеличился на 1,7% по сравнению с предыдущим годом.

- По итогам первых пяти месяцев 2017 г. темпы инфляции были близки к целевому значению Центробанка в 4% за год, исходя из чего регулятор в июне принял решение о снижении ключевой ставки до 9%.
- В I полугодии 2017 г. общий объем инвестиций в российскую коммерческую недвижимость составил \$1,72 млрд.
- Объем транзакций по активам, приобретенным с инвестиционной целью, вырос в три с половиной раза - с \$440 млн до \$1,5 млрд.
- Торговый и офисный сегмент доминируют в круге интересов инвесторов.
- Несмотря на высокую степень готовности ряда крупных объектов, темпы ввода в эксплуатацию по-прежнему остаются низкими. Во II квартале новые здания в эксплуатацию не вводились, вследствие чего объем ввода за I полугодие оказался рекордно низким более чем за десятилетний период и представлен лишь объектами I квартала 2017 г.
- На протяжении последних полутора лет наблюдается тенденция роста доли класса В+ в общем объеме сделок.
- Второй квартал подряд наблюдается сокращение доли вакантных площадей практически во всех субрынках Москвы. В сегменте класса А доля свободного предложения снизилась за квартал - с 17% до 15,8%, при этом вакантность в классе А все еще существенно выше, чем в докризисный период.
- Во II квартале наблюдалось локальное снижение показателей среди запрашиваемых рублевых ставок в сегменте класса А, что связано в основном с изменением внутренней структуры свободного предложения - переездами компаний в более качественные или большие помещения в условиях отсутствия роста уровня ставок.
- Ставки капитализации стабильны с 2014 г., однако имеется потенциал к их снижению в ближайшей перспективе. На текущий момент ставка капитализации для офисной недвижимости составляет 10%.
- На основании проведенного анализа Оценщиком сделано предположение о следующем ценовом диапазоне ставок аренды для офисных объектов, имеющих местоположение, сопоставимое с Объектом оценки: 11 000 – 21 001руб./кв.м/год с учетом эксплуатационных расходов.
- На основании проведенного анализа Оценщиком сделано предположение о следующем диапазоне цен офисных зданий, имеющих местоположение, сопоставимое с Объектом оценки: 101 563 – 165 049руб./кв.м.

12.6. Обзор рынка земельных участков г. Москвы

Земельный рынок г. Москвы характеризуется крайним дефицитом информации, как со стороны продавцов, так и со стороны покупателей. Несмотря на то, что за последние несколько лет законодательство сделало шаги навстречу московским землепользователям, земельный рынок столицы остается непредсказуемым. Тем не менее, это не является препятствием для активной застройки территорий города.

Рынок земли столицы регулируется как федеральным, так и московским законодательством. На федеральном уровне вопросы земельного законодательства регулирует Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии («Росреестр»), имеющее в Москве свое территориальное управление. Как известно, на территории Москвы существуют как федеральные земли, так и земли самого субъекта. Федеральными землями на территории столицы ведает Федеральное агентство по управлению федеральным имуществом (Росимущество). Также необходимо назвать Федеральную регистрационную службу, которая осуществляет государственную регистрацию сделок с недвижимым имуществом, в том числе с земельными участками, – гражданским законодательством они также отнесены к недвижимому имуществу. В числе актов, регулирующих земельные отношения, необходимо отметить и Граж-

данский кодекс РФ, где среди общих положений, распространяющихся, в том числе и на земельные отношения, имеется отдельная глава (№ 17), посвященная праву собственности и другим правам на землю.

К московским органам, регулирующим земельные отношения, помимо Мосгордумы и правительства Москвы, относится Департамент городского имущества города. Вопросами местного масштаба занимаются префектуры административных округов.

Основным нормативным правовым актом, лежащим в основе земельного законодательства в России, является Земельный кодекс Российской Федерации, принятый в октябре 2001 г. В конце 2004 г. введен в действие Градостроительный кодекс РФ, который регулирует отношения в сфере территориального планирования, проектирования и собственно строительства объектов. Кроме федерального законодательства на территории столицы действует законодательство города Москвы.

Среди конкретных документов, регулирующих земельные отношения в столице, можно отметить «Закон о землепользовании в г. Москве», «Градостроительный кодекс города Москвы», и др.

Основными видами землепользования в Российской Федерации, согласно земельному законодательству, в настоящее время являются право собственности и аренда. Но преимущественной формой землепользования в Москве остается аренда. Столичные чиновники публично заявляют о возможности приобретения земли в частную собственность, однако на практике дело обстоит иначе. Игроки рынка подтверждают, что получить земельные участки в частную собственность в столице практически невозможно.

Земельные участки, распоряжение которыми осуществляют органы исполнительной власти города Москвы, могут быть предоставлены в аренду, безвозмездное пользование гражданам и юридическим лицам. Фактическое использование объекта недвижимости, расположенного на предоставленном земельном участке, должно соответствовать виду разрешенного использования, установленному в договоре аренды земельного участка. Договор аренды земельного участка, находящегося в собственности города Москвы, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона. Органом муниципальной власти, регулирующим процесс проведения таких торгов, является Департамент города Москвы по конкурентной политике.

Среди земельных участков, торги на право заключения договора аренды которых состоялись в рассматриваемом периоде, большую часть составляли участки площадью от 1 500 кв. м до 10 000 кв. м. На них приходится 64% от общего объема (45 з/у). Институт продажи прав на заключение договоров аренды земельных участков активно использовался в столице с начала 2000-х гг. с целью получения дополнительных поступлений в бюджет города и был новацией в региональном земельном законодательстве.

Оценщиком был проведен анализ цен предложений земельных участков под индустриальную застройку назначения Москвы, имеющих местоположение, сопоставимое с Объектом оценки. Результаты представлены в таблице ниже.

Таблица 17. Анализ цен предложений земельных участков под индустриальную застройку Москвы, имеющих местоположение, сопоставимое с Объектом оценки

Характеристика	Аналог № 1	Аналог №2	Аналог № 3
Источник информации	http://pressa-online.com/IssueF.aspx?aid=717ff767-d960-4f33-8ca0-efe67e2ea81c&iid=197543&noredir=1#110	https://www.cian.ru/sale/suburban/154603917/	https://www.cian.ru/sale/commercial/163600781/
Местоположение	г. Москва, ул. Дорожная, д. 6	г. Москва, Малый Купавенский проезд, д. 14А	г. Москва, ул. Маршала Воробьева
Общая площадь, кв. м	3 800	1 950	11 900
Цена предложения, руб.	38 000 000	18 500 000	90 000 000
Цена предложения, руб./кв. м	10 000	9 487	7 563

Вид права	аренда	аренда	аренда
Категория земель/ разрешенное использование	земли населенных пунктов/ под индустриальную застройку	земли населенных пунктов/ под индустриальную застройку	земли населенных пунктов/ под индустриальную застройку
Наличие коммуникаций	имеются	имеются	имеются
Наличие подъездных путей	удобный транспортный подъезд	удобный транспортный подъезд	удобный транспортный подъезд

Таким образом, на основании проведенного анализа, Оценщиком был сделан вывод о том, что цены предложений земельных участков под индустриальную застройку в районах, сопоставимых с местоположением Объекта оценки, составляют (на основе минимального и максимального значений): 7 563 – 10 000 руб./кв.м.

12.7. Основные ценообразующие факторы коммерческой недвижимости

Ценообразующие факторы – это те основные характеристики недвижимости, которые влияют на ее стоимость.

Для объектов коммерческой недвижимости характерны следующие ценообразующие факторы:

Вид передаваемых прав – вид передаваемых прав на объект оценки, его правовой статус является одним из главных показателей при совершении сделок купли-продажи и заключения договора аренды.

Класс объекта – рыночная стоимость объекта может сильно варьироваться в зависимости от класса и типа рассматриваемого помещения. Например, объекты класса А являются самыми высококлассными и соответственно дорогими.

Месторасположение

Местоположение - важнейший ценообразующий фактор, влияющий на стоимость коммерческой недвижимости. Район расположения является одним из самых важных факторов при определении стоимости недвижимости. Наиболее дорогие объекты недвижимости, как выставленные на продажу, так и сдаваемые в аренду, предлагаются в центре г. Москвы, а наиболее дешевые объекты расположены на окраинах города и Московской области.

Торг

Как правило, на рынке недвижимости существует некоторая разница между ценой предложения объекта и ценой, по которой совершается сделка, связанная с возможностью снижения цены за объект недвижимости в процессе торга. Под поправкой на торг подразумевается сумма, на которую продавец может снизить первоначально объявленную сумму, в нашем случае – сумму предложения. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

Значение корректировки принято согласно данным «Справочника оценщика недвижимости. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.», автор: Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2016, и представлены ниже.

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

Рисунок 21. Скидка на торг

Источник: «Справочник оценщика недвижимости. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.», автор: Лейфер Л.А, Нижний Новгород, 2016

Площадь объекта

На рынке нежилых помещений имеется тенденция снижения удельного показателя стоимости помещений с возрастанием площади в определенном классе помещений. То есть, существует эффект (масштабный эффект) влияния величины площади оцениваемых помещений на их удельную стоимость.

Масштабный эффект связан не столько с размером площади, сколько с включением в эту оцениваемую (сравниваемую) площадь таких элементов как:

- Общей площади здания (помещений) с техническими, вспомогательными, общими помещениями (лестничные клетки, коридоры, с/у и пр.);
- Этажей с коридорными системами и вспомогательными помещениями;
- Отдельных блоков помещений, располагающихся на этажах;
- Отдельных комнат;
- Отдельных мест в комнатах (например, для расположения обменных автоматов или рекламных предметов).

Соответственно, при сравнении удельной стоимости отдельных комнат с удельной стоимостью всего здания в одном классе, вероятность больших различий велика. Влияние масштабного эффекта мало зависит от класса помещений, но в большей степени зависит от их функционального назначения.

Значение корректировки принято согласно данным «Справочника оценщика недвижимости. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.», автор: Лейфер Л.А, Нижний Новгород, 2016, и представлены ниже.

Площадь, кв.м		Цена							
		аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,25	1,30	1,38	1,41	1,44
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,21	1,27	1,32	1,34
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,22
	500-750	0,80	0,86	0,94	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15
	750-1000	0,77	0,82	0,90	0,96	1,00	1,04	1,09	1,11
	1000-1500	0,74	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,71	0,76	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
>2000	0,70	0,74	0,82	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00	

Рисунок 22. Общая площадь (фактор масштаба)

Источник: «Справочник оценщика недвижимости. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.», автор: Лейфер Л.А, Нижний Новгород, 2016

Корректировка на этаж расположения

Помещения, расположенные на разных этажах (уровнях) имеют разную коммерческую привлекательность при прочих равных условиях.

Значение корректировки принято согласно данным «Справочника оценщика недвижимости. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.», автор: Лейфер Л.А, Нижний Новгород, 2016, и представлены ниже.

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

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

Рисунок 23. Этаж расположения

Источник: «Справочник оценщика недвижимости. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.», автор: Лейфер Л.А, Нижний Новгород, 2016

Корректировка на состояние (уровень) отделки

Корректировка на качество отделки учитывает разницу в качестве отделки объекта оценки по сравнению с качеством отделки аналогов. Величина поправки определяется экспертным путем, в соответствии со сложившимися на дату оценки цен на стройматериалы и работы специализированных организаций. Отделка также играет существенную роль на стоимость недвижимого имущества, выставленной на продажу. Так помещения с хорошим ремонтом, пользуются большим спросом и стоят дороже, чем без отделки или с некачественной отделкой.

Значение корректировки принято согласно данным «Справочника оценщика недвижимости. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.», автор: Лейфер Л.А, Нижний Новгород, 2016, и представлены ниже.

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

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,91	0,78	0,64
	требует косметического ремонта	1,09	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,28	1,17	1	0,82
	отделка "люкс"	1,57	1,43	1,23	1

Рисунок 24. Состояние (уровень) отделки

Источник: «Справочник оценщика недвижимости. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.», автор: Лейфер Л.А, Нижний Новгород, 2016

Коммуникации

Наличие коммуникаций, возможности их подключения у объекта недвижимости при прочих равных условиях увеличивает стоимость объекта недвижимости по сравнению с объектами, у которых коммуникаций и возможности подключения коммуникаций нет. Как правило, у всех объектов недвижимости подключено электричество, есть канализация, водоснабжение, но может отсутствовать отопление (характерно для производственно-складских объектов).

12.8. Основные ценообразующие факторы земельных участков

На основании проведенного анализа рынка, а также по информации агентств недвижимости, информационных ресурсов, доступных Исполнителю, был произведен статистический анализ факторов, существенно влияющих на стоимость земельных участков. Результаты проведенного анализа представлены ниже.

Таблица 18. Ценообразующие факторы земельных участков

Наименование ценообразующих факторов	Возможный диапазон	Зависимость
Разрешенное использование земельных участков и категория земель	До 95%	Наиболее дорогими являются земли населенных пунктов. В рамках данной категории земли делятся на земли под коммерческую и жилую застройку. Цены участков под коммерческую застройку обычно выше, чем под жилую. Земельные участки под промышленную застройку ниже по стоимости земель населенных пунктов, но выше земель с/х назначения. Разброс удельной цены земель в зависимости от категории и вида разрешенного использования может достигать 95%.
Объем передаваемых прав	14%-25%	Собственность/Аренда. Зависимость определяется сроками и условиями реализации каждой категории прав. Земли в собственности всегда дороже земель в аренде.
Местоположение участков и транспортная доступность	8%-37%	В рамках одного района местоположения стоимость объектов варьируется в пределах +/-37% в зависимости от конкретных факторов местоположения. Наиболее полно данный фактор отражает кадастровая стоимость участков, при оценке которой используются единые базовые условия и показатели. Наличие транспортных подъездных путей повышает стоимость земельного участка на 17%.
Расположение относительно красной линии	31%-35%	Цены земельных участков, граничащих с красной линией существенно выше земельных участков, находящихся на удалении от нее.
Площадь объекта	27-38%	Расчетная величина на основании статистики ранка. Влияние фактора значительно и может достигать в отдельных случаях 38%. В случае нахождения объектов в том же сегменте рынка, что и объект оценки, корректировка на площадь объекта колеблется в пределах 30%.
Наличие коммуникаций и возможность подключения к ним	44-49%	Наличие коммуникаций и возможность подключения к ним существенно влияет на цену земельного участка.
Наличие железно-дорожной ветки на земельном участке	13-15%	Наличие железнодорожной ветки на земельном участке повышает его стоимость.

Источник: данные участников рынка недвижимости, данные Справочника оценщика недвижимости Том 3 «Земельные участки» под редакцией Лейфера Л. А. 2016 г. (приведены данные для земельных участков под индустриальную застройку).

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

13.1. Методика оценки объектов недвижимости

В соответствии со сложившейся практикой, оценка рыночной стоимости осуществляется с точки зрения трех классических подходов: сравнительного, затратного и доходного. Каждый из них имеет свои сильные и слабые стороны, применение того или иного подхода обусловлено спецификой объекта, целью и назначением оценки. В целом все три подхода взаимосвязаны. Каждый из них предполагает использование различных видов доступной информации.

Основные принципы, заложенные в подходах к оценке рыночной стоимости недвижимости, основаны на ожиданиях пользователя, влиянии рыночной среды, наилучшем и наиболее эффективном использовании имущества. Важнейшими из них являются принципы полезности, замещения, ожидания будущих доходов, сбалансированности затрат и ожидаемых доходов, конкуренции, предложения и спроса, и наилучшего и наиболее эффективного использования.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения Объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство Объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии Объекта оценки с использованием применявшихся при создании Объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение Объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки;

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования Объекта оценки. Доходный подход основан на расчете чистой текущей стоимости будущих денежных потоков, относящихся к Объекту оценки. Данный подход представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость финансового актива непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данный актив. Приведенная к текущей стоимости сумма будущих доходов служит ориентиром того, сколько готов заплатить за объект потенциальный инвестор.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на сравнении Объекта оценки с объектами - аналогами Объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом Объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный Объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Согласование результатов. Итоговая оценка стоимости

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Для определения итоговой величины используется метод средневзвешенной стоимости, метод анализа иерархии, а также экспертное мнение оценщика.

13.2. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов

Затратный подход, который основан на предпосылке, что стоимость объекта определяется участниками рынка исходя из затрат, требуемых на воссоздание функционального аналога оцениваемого объекта. Рыночная стоимость рассчитывается как сумма затрат на приобретение незастроенного земельного участка и затрат на строительство нового здания, являющегося аналогом оцениваемому по основным функциональным характеристикам, за вычетом всех элементов физического, функционального и внешнего износа. Затратный подход применим при наличии до-

статочной информации для обоснования расчетных компонентов стоимости: данных по продажам земельных участков, данных по проектам нового строительства и данных для расчета поправок на износ.

Сравнительный подход, который основан на предпосылке, что при определении цены сделки покупатель и продавец ориентируются на цены продажи объектов, аналогичных объекту оценки. Алгоритм подхода сравнения продаж состоит в определении стоимости объекта оценки на основе цен объектов-аналогов, скорректированных на отличия в основных характеристиках между аналогами и объектом оценки.

Этот подход оценки применим при наличии репрезентативных данных по сделкам с объектами, достаточно сопоставимыми с объектом оценки по характеристикам, влияющим на стоимость недвижимости данного типа.

Доходный подход, который предполагает, что стоимость объекта недвижимости определяется будущим доходом, который она принесет своему владельцу. В рамках доходного подхода используются различные алгоритмы, соотносящие предполагаемый доход от эксплуатации объекта, с его рыночной стоимостью. Конкретный выбор алгоритма зависит от особенностей объекта недвижимости и динамики предполагаемых доходов.

Среди стандартных оценочных подходов в каждом конкретном случае выбираются те методы и процедуры, которые наилучшим образом отражают подходы, применяемые для определения цены купли-продажи участниками рынка, с учетом особенностей, характерных для данного типа недвижимости и текущего состояния рынка.

Обоснование выбора различных методов для расчета стоимости

Согласно ФСО №1: «Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний». Соответственно, Оценщик не может отказаться от применения методов затратного подхода в случае наличия возможности заменить объект оценки точной копией, а также в случае наличия достоверной информации стоимости нового строительства.

Согласно самому авторитетному на Западе изданию по оценке недвижимости, затратный подход наиболее применим при оценке рыночной стоимости новых или относительно новых сооружений (см. *The Appraisal of Real Estate*, 11th Edition, Chicago, 1996, p. 338). «Этот подход особенно убедителен в тех случаях, когда стоимость участка хорошо обоснована, а сооружения - новые или отличаются незначительным накопленным износом и, тем самым, представляют собой вариант использования земельного участка, максимально приближенный к варианту оптимального использования территории» (там же). Тем не менее, необходимо помнить также и о том, что во многих случаях затратный подход в оценке недвижимости не показывает рыночную стоимость, т. к. понесенные инвестором затраты не всегда создают рыночную стоимость из-за разницы в издержках на воссоздание сопоставимых объектов и наоборот – создаваемая стоимость не всегда бывает адекватной понесенным затратам.

Оценщик счел нецелесообразным использование затратного подхода при оценке рыночной стоимости объекта оценки по следующим основным причинам:

1. Методики затратного подхода наиболее применимы при определении стоимости новых объектов недвижимости (с момента ввода в эксплуатацию / постройки которых прошло менее 3-5 лет), объектов уникальных или специального назначения (бассейны, спортивно-оздоровительные комплексы, музеи, котельные и т.д.), по которым нет аналогичных продаж, в условиях пассивного рынка, для целей страхования, для целей налогообложения и др.;

2. По мнению Оценщика, инвестиционной мотивацией, определяющей уровень цен на объекты, сопоставимые с оцениваемым объектом, является информация по совершенным сделкам с

аналогичными объектами, уровень достижимых доходов от таких объектов, но не затраты, связанные с их строительством;

3. Уровень цен и достижимых доходов от объекта недвижимости, в свою очередь, определяется местоположением, удобством доступа, профессионализмом управляющей компании и другими факторами, также не связанными с величиной понесенных строительных затрат.

Таким образом, в силу вышеуказанных обстоятельств, представляется целесообразным отказаться от использования методик затратного подхода, как не дающих корректных результатов для оценки стоимости объектов недвижимости.

Сравнительный подход является возможным для оценки рыночной стоимости земельно-имущественного комплекса. Имеющаяся у Оценщика информация позволяет применить сравнительный подход при оценке рыночной стоимости нежилого помещения и земельного участка, представленного к оценке.

Доходный подход является возможным для оценки рыночной стоимости нежилого помещения. Имеющаяся у Оценщика информация позволяет применить доходный подход при оценке рыночной стоимости нежилого помещения, представленного к оценке.

Сведение результатов

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, возможно, корректировка полученных оценок, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Преимущества и недостатки каждого подхода в оценке рассматриваемых объектов недвижимости определяются по следующим критериям:

1. Тип, качество и обширность информации, на основе которых производится анализ.
2. Способность учитывать специфические особенности объектов, влияющие на их стоимость, такие как использование, потенциальная доходность.
3. Учет общей экономической ситуации на рынке недвижимости.
4. Учет экономических, политических и физических факторов, действующих в рассматриваемом районе.

Процесс сведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода и определяет вклад каждого подхода в рыночной стоимости оцениваемых объектов.

Согласование результатов производится экспертным методом.

Вывод: при оценке рыночной стоимости использовались:

- **сравнительный подход - реализация подхода производилась методом сравнения продаж;**
- **доходный подход – реализация подхода произведена методом капитализации;**
- **согласование производится экспертным методом.**

14. Определение рыночной стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода

14.1. Общие положения

В настоящем Отчете определение стоимости оцениваемых объектов недвижимости по сравнительному подходу проводилось с использованием метода сравнения продаж.

Подход к оценке с позиций сравнительного подхода основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы, или включены в реестр на продажу/покупку. В основе данного подхода лежит принцип замещения, согласно которому рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект. Данный подход наиболее эффективен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о сделках купли-продажи, в противном случае он не применим.

Основным методом определения стоимости недвижимости в рамках данного подхода является метод сравнения продаж. Применение метода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- Изучение рынка и сбор данных. На этом этапе, из представленных на рынке, отбираются объекты сопоставимые с оцениваемым по основным позициям. Основными критериями при этом служат: условия продажи, время продажи, местоположение, конструктивные особенности строения (этажность, год постройки, материал стен, общая площадь, состояние и т.п.);
- Проверка и анализ полученных данных. На этом этапе из сделанной выборки отбираются, как правило, не менее 3-х объектов в максимальной степени соответствующих оцениваемому и уточняются (у собственника или его представителя) данные указанные в объявлении на продажу. Основными критериями при этом служат в основном конкретные характеристики объекта аналога (юридический статус, капитальность встроенного помещения, год постройки, общая площадь, внутреннее состояние, наличие парковки и т.д.);
- Внесение корректировок и определение стоимости объекта оценки. На этом этапе в стоимость выбранной единицы сравнения вносятся корректировки, учитывающие имеющиеся различия между оцениваемым объектом и каждым из аналогов.
- Оценка точности результата. На этом этапе оценивается точность полученного результата, характеризуемая отношением среднеквадратичного отклонения (S_x) к среднему значению (X) скорректированной стоимости в принятой для расчета выборке.

В итоге рыночная стоимость объекта оценки определяется как результат взвешивания скорректированных цен объектов-аналогов. Данные об отобранных для сравнения объектах приведены в Приложении к Отчету.

Внесение корректировок

Для расчёта стоимости объектов оценки сравнительным подходом, необходимо внесение корректирующих поправок, для приведения средневзвешенной рыночной стоимости единицы сравнения к стоимости оцениваемого объекта.

Для выделения элементов, от которых зависит стоимость, необходим подробный анализ рыночных условий. Чтобы сопоставить объекты сравнения с объектом оценки, требуется выполнить корректировки цен объектов сравнения по каждому выделенному элементу сравнения. При этом корректировка может применяться либо к общей цене, либо к цене за единицу сравнения. Общая величина корректировки зависит от степени различия между объектами.

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов (объектов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования. В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми

объекты сравнения отличаются от объекта оценки и между собой. В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и корректируется изменение каждого фактора из этого набора, как в процентах, так и в денежных единицах.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее, число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы.

В оценочной практике принято выделять основные элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке. Ниже в таблице приведен перечень таких групп, а также элементы сравнения из этих групп, рекомендуемые к использованию в анализе.

Таблица 19. Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен

Группа факторов	Элементы сравнения
1. Права собственности на недвижимость (качество прав)	1.1. Обременение объекта договорами аренды 1.2. Сервитуты и общественные обременения 1.3. Качество права на земельный участок в составе объекта
2. Условия финансирования	2.1. Льготное кредитование продавцом покупателя 2.2. Платеж эквивалентом денежных средств
3. Условия продажи (особые условия)	3.1. Наличие финансового давления на сделку 3.2. Нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой 3.3. Обещание субсидий или льгот на развитие
4. Состояние (условия) рынка	4.1. Изменение цен во времени 4.2. Отличие цены предложения от цены сделки
5. Местоположение	5.1. Престижность района 5.2. Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения 5.3. Доступность объекта (транспортная и пешеходная) 5.4. Качество окружения (рекреация и экология)
6. Физические характеристики	6.1. Характеристики земельного участка 6.2. Размеры и материалы строений 6.3. Износ и потребность в ремонте строений 6.4. Состояние окружающей застройки
7. Использование	7.1. Назначение объекта 7.2. Класс объекта
8. Сервис и дополнительные элементы	8.1. Обеспеченность связью и коммунальными услугами 8.2. Наличие парковки и (или) гаража 8.3. Состояние системы безопасности 8.4. Наличие оборудования для бизнеса 8.5. Наличие отдельного входа 8.6. Уровень внутренней отделки

Источник информации: Учебное пособие «Экономика недвижимости» Д.В. Виноградов, Владимир, 2007г.; «Оценка недвижимости» Е.И. Тарасевич, Санкт-Петербург, 1997г.

14.2. Определение рыночной стоимости Объекта оценки по сравнительному подходу

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

Причиной послужила распространенная в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок по продаже объектов коммерческой недвижимости.

При сравнительном анализе стоимости оцениваемых объектов с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных Интернет - сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель

прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемых объектов оценки, учитывая все их достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных офферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчетов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

Оценке подлежат нежилые помещения офисного назначения и земельный участок.

На момент проведения оценки на рынке коммерческой недвижимости Москвы предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с оцениваемым нежилым помещением. В результате анализа рыночной информации по предложениям о продаже был произведен отбор сопоставимых объектов, которые расценены как достаточно показательные для определения рыночной стоимости объекта оценки.

Оценщиком были отобраны следующие объекты-аналоги, максимально сопоставимые с объектом оценки.

Таблица 20. Объекты-аналоги для нежилых помещений

Характеристика	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Источник информации	https://www.cian.ru/sale/commercial/149966128/	https://www.cian.ru/sale/commercial/158517450/	https://www.cian.ru/sale/commercial/153378178/
Тип объекта	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Функциональное назначение	офисное	офисное	офисное
Местоположение	г. Москва, проезд 3-й Марьиной рощи, д. 40, стр. 1	г. Москва, проезд 3-й Марьиной рощи, д. 40, стр. 1, корп. 1	г. Москва, проезд 3-й Марьиной рощи, д. 40, стр. 1
Округ/ район	САО/ Марьиная роща	САО/ Марьиная роща	САО/ Марьиная роща
Общая площадь, кв. м	188	256	682
Цена предложения, руб.	25 000 000	26 000 000	75 020 000
Цена предложения, руб./кв. м	132 979	101 563	110 000
Вид права	собственность	собственность	собственность
Этаж расположения	2	5	4
Наличие коммуникаций	электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация	электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация	электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация
Состояние отделки	хорошее	хорошее	хорошее

Таблица 21. Объекты-аналоги для земельного участка

Характеристика	Аналог № 1	Аналог №2	Аналог № 3
Источник информации	http://pressa-online.com/IssueF.aspx?aid=717ff767-d960-4f33-8ca0-efe67e2ea81c&iid=197543&noredir=1#110	https://www.cian.ru/sale/suburban/154603917/	https://www.cian.ru/sale/commercial/163600781/
Местоположение	г. Москва, ул. Дорожная, д. 6	г. Москва, Малый Купавенский проезд, д. 14А	г. Москва, ул. Маршала Воробьева
Общая площадь, кв. м	3 800	1 950	11 900
Цена предложения, руб.	38 000 000	18 500 000	90 000 000
Цена предложения, руб./кв. м	10 000	9 487	7 563
Вид права	аренда	аренда	аренда
Категория земель/ разрешенное использование	земли населенных пунктов/ под индустриальную застройку	земли населенных пунктов/ под индустриальную застройку	земли населенных пунктов/ под индустриальную застройку
Наличие коммуникаций	имеются	имеются	имеются
Наличие подъездных путей	удобный транспортный подъезд	удобный транспортный подъезд	удобный транспортный подъезд

Согласно части II п. 5 ФСО №3 «При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена информация существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;

-информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена»

В настоящем Отчете изложена информация, существенная с точки зрения Оценщика, сведения о предложениях представлены в открытых источниках сети интернет, указанные в объявлениях сведения были подтверждены в результате телефонных переговоров с продавцами, которые опубликовали вышеуказанные объявления, сделали пояснения о том, что все перечисленные характеристики соответствовали действительности на дату публикации.

Оценщиком была определена рыночная стоимость для помещений, которая затем была скорректирована на различия, существующие между аналогами и оцениваемым объектом.

Применение корректирующих коэффициентов:

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

В оценочной практике принято выделять десять основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- условия финансирования;
- условия продажи (чистота сделки);
- права собственности на недвижимость;
- динамика сделок на рынке (дата продажи);
- разница между ценой продажи и ценой предложения (поправка на уторговывание)
- функциональное назначение;
- местоположение;
- физические характеристики;
- отклонения от целевого использования;
- наличие недвижимого имущества.

Первые пять корректировок определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок. После каждой из этих корректировок цена продажи сравнимого объекта пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам). Последующие (после пятого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке.

Существует несколько методов выполнения корректировок, например:

Метод, связанный с анализом парных продаж. Цены продажи сравниваются по двум объектам недвижимости, чтобы определить величину корректировки для одного элемента сравнения. При этом два выбранных объекта недвижимости идентичны по всем элементам сравнения кроме одного, по которому и проводится анализ.

Метод прямого анализа характеристик. Суть его заключается в анализе характеристик оцениваемого объекта и аналога.

Экспертный метод расчета и внесения поправок. Этот метод основывается на представлениях оценщика о преимуществах или недостатках оцениваемого объекта по сравнению с аналогом. Эти поправки рассчитываются как процентные.

Ниже приведен расчет рыночной стоимости 1 кв. м нежилых помещений по сравнительному подходу.

Таблица 22. Расчет стоимости 1 кв. м нежилых помещений по сравнительному подходу

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Источник информации	-	https://www.cian.ru/sale/commercial/149966128/	https://www.cian.ru/sale/commercial/158517450/	https://www.cian.ru/sale/commercial/153378178/
Цена предложения, руб.	-	25 000 000	26 000 000	75 020 000
Общая площадь, кв. м	1 442,3	188,0	256,0	682,0

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена за единицу площади, руб./кв.м	-	132 979	101 563	110 000
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	132 979	101 563	110 000
Условия продажи	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	132 979	101 563	110 000
Имущественные права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	132 979	101 563	110 000
Дата предложения (дата проведения оценки)	20 ноября 2017 г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	132 979	101 563	110 000
Разница между стоимостью предложения и ценой продажи	рыночная стоимость	возможен торг	возможен торг	возможен торг
Корректировка, %	-	-10,2%	-10,2%	-10,2%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	119 415	91 203	98 780
Тип объекта	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Корректировка, %	-	0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	119 415	91 203	98 780
Функциональное назначение	офисное	офисное	офисное	офисное
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	119 415	91 203	98 780
Местоположение	г. Москва, ул. Писцовая, д. 13А	г. Москва, проезд 3-й Марьиной рощи, д. 40, стр. 1	г. Москва, проезд 3-й Марьиной рощи, д. 40, стр. 1, корп. 1	г. Москва, проезд 3-й Марьиной рощи, д. 40, стр. 1
Местоположение объекта в пределах города	район крупных автомагистралей города	район крупных автомагистралей города	район крупных автомагистралей города	район крупных автомагистралей города
Код типовой зоны в пределах города	VI	VI	VI	VI
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	119 415	91 203	98 780
Площадь, кв. м	1 442,3	188,0	256,0	682,0
Корректировка, %	-	0,79	0,86	0,92
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	94 338	78 435	90 878
Этаж расположения	разные этажи	2	5	4
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	94 338	78 435	90 878
Состояние отделки	хорошее	хорошее	удовлетворительное	хорошее
Корректировка, %	-	1,00	1,17	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	94 338	91 769	90 878
Инженерное обеспечение	электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация	электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация	электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация	электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	94 338	91 769	90 878
Наличие парковки	наземная парковка	наземная парковка	наземная парковка	наземная парковка
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	94 338	91 769	90 878
Весовой коэффициент		1/3	1/3	1/3
Взвешенное значение		31 446	30 590	30 293
Рыночная стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, руб./кв. м	92 328			

Источник: расчеты Оценщика

Расхождение результатов оценки. Полученное значение расхождения результатов оценки между максимальным и минимальным скорректированными значениями объектов-аналогов составляет не более 30%, что позволяет сделать вывод об однородности выборки, и при выведении итоговой величины стоимости 1 кв. м объекта исследования.

Обоснование вносимых корректировок

Корректировка на условия финансирования

Условия финансовых расчетов и время экспозиции сопоставимых объектов (объектов сравнения) являются типичными для данных объектов на местном рынке недвижимости и схожими с условиями, в которых определяется стоимость оцениваемого помещения. Дополнительных рыночных условий и особенностей для объектов сравнения не выявлено, поэтому корректировка равна 0%.

Корректировка на условия продажи

Условия купли-продажи сопоставимых объектов (объектов сравнения) являются типичными для данных объектов на местном рынке недвижимости и схожими с условиями, в которых определяется стоимость оцениваемого помещения. Дополнительных рыночных условий и особенностей для объектов сравнения не выявлено, поэтому корректировка равна 0%.

Корректировка на имущественные права

Все объекты-аналоги (нежилые помещения) находятся на праве собственности, как и оцениваемое помещение. Поскольку правовой статус одинаков по всем сравнимым объектам и соответствует оцениваемому объекту, внесение корректировки не требуется, т.е. равна 0%.

Корректировка на рыночные условия (время продажи / предложения)

В связи с тем, что все предложения о продаже сопоставимых объектов актуальны на дату проведения оценки, корректировка, учитывающая изменение рыночных условий со времени продажи / предложения объектов до даты оценки, в данном случае равна 0%.

Корректировка на фактор «цены продажи/предложения» (торг)

Данный вид корректировки необходим, так как имеющаяся в распоряжении Оценщика информация является не результатом фактически свершившихся сделок, а предложением приобрести за определенную цену. В ходе ведения переговоров, как правило, удается снизить стоимость предложения, в результате чего фактическая цена реализации объекта обычно оказывается ниже.

Значение корректировки принято согласно данным «Справочника оценщика недвижимости. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.», автор: Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2016 (данные приведены в п. 12 настоящего Отчета) и составит 10,2%.

Корректировка на местоположение

Объекты-аналоги, как и объект оценки, расположены в районе крупных автомагистралей города в связи с чем корректировка для них не вводится.

Корректировка на тип объекта/функциональное назначение

Все объекты-аналоги имеют тип и назначение соответствующее типу и функциональному назначению объекта оценки, поэтому введение корректировки не требуется.

Корректировка на общую площадь

Обычно, при прочих равных условиях, большие по площади объекты недвижимости продаются по более низкой цене в пересчете на единицу площади. Поэтому для всех объектов-аналогов требуется введение корректировок, т.к. их площадь существенно отличается от площади оцениваемого помещения.

Значение корректировки принято согласно данным «Справочника оценщика недвижимости. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.», автор: Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2016, (данные приведены в п. 12 настоящего Отчета).

Корректировка на состояние и уровень внутренней отделки

У оцениваемых объектов, как и объектов-аналогов №1,3, хорошее состояние внутренней отделки (проведение ремонта не требуется), поэтому введение корректировки не требуется. Аналог №2 характеризуется удовлетворительным состоянием отделки.

Значение корректировки принято согласно данным «Справочника оценщика недвижимости. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.», автор: Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2016, (данные приведены в п. 12 настоящего Отчета).

Корректировка на инженерное обеспечение

Объекты-аналоги и объект оценки имеют аналогичное инженерное обеспечение, поэтому введение корректировки не требуется.

Корректировка на парковку

Объекты-аналоги и объект оценки имеют наземную парковку, поэтому введение корректировки не требуется.

Корректировка на наличие движимого имущества

Стоимость оцениваемого объекта недвижимости определяется без мебели и оборудования, все объекты-аналоги продаются без движимого имущества, поэтому введение корректировки не требуется.

Помещения, расположенные на разных этажах (уровнях) имеют разную коммерческую привлекательность при прочих равных условиях. Так как оцениваемые помещения, расположены на различных этажах. В рамках настоящего Отчета корректировка на распределение помещений по этажам (уровням) производится отдельно для каждого помещения и представлена ниже. Значение корректировки принято согласно данным «Справочника оценщика недвижимости. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.», автор: Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2016 (данные приведены в п. 12 настоящего Отчета).

Таблица 23. Расчет стоимости объекта оценки по сравнительному подходу

Наименование	Общая площадь, кв. м	Корректировка на этаж	Рыночная стоимость объекта по сравнительному подходу, руб.
Нежилое помещение, общей площадью 45,1 кв. м, этаж подвал, номера на поэтажном плане: подвал, помещение II - комнаты с 1 по 3, кадастровый номер: 77:09:0004015:6195	45,10	0,82	3 414 473
<i>Нежилое помещение, общей площадью 1 397,2 кв. м, этаж подвал, 1, 2, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I - комнаты с 1 по 32; этаж 1, помещение III - комнаты с 1 по 10; помещение IV - комнаты с 1 по 24; этаж 2, помещение V - комнаты с 1 по 32, кадастровый номер: 77:09:0004015:6101</i>			
подвал	430,40	0,82	32 585 131
1 этаж	488,70	1,15	51 888 788
2 этаж	478,10	1,00	44 142 009
Всего по помещению:	1 397,20		128 615 928

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, рыночная стоимость нежилых помещений, определенная методами сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки составляет 132 030 401 руб.

Ниже приведен расчет рыночной стоимости земельного участка по сравнительному подходу.

Таблица 24. Расчет стоимости земельного участка по сравнительному подходу

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог №2	Аналог № 3
Источник информации	-	http://pressa-online.com/IssueF.aspx?aid=717ff767-d960-4f33-8ca0-efe67e2ea81c&iid=197543&noredir=1#110	https://www.cian.ru/sale/surburban/154603917/	https://www.cian.ru/sale/commercial/163600781/

Заказчик: ООО «ЭЛЬГААРД», конкурсный управляющий: Карташова Ирина Александровна

Отчет: № 75/09/17

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог №2	Аналог № 3
Местоположение	г. Москва, ул. Писцовая, вл. 13А	г. Москва, ул. Дорожная, д. 6	г. Москва, Малый Купавенский проезд, д. 14А	г. Москва, ул. Маршала Воробьева
Общая площадь, кв. м	697	3 800	1 950	11 900
Цена предложения, руб.	-	38 000 000	18 500 000	90 000 000
Цена предложения, руб./кв. м	-	10 000	9 487	7 563
Передаваемые права на объект	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	10 000	9 487	7 563
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	10 000	9 487	7 563
Условия сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	10 000	9 487	7 563
Дата предложения	20 ноября 2017 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	-	0%	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	10 000	9 487	7 563
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Возможен торг	Возможен торг	Возможен торг
Корректировка	-	-18,6%	-18,6%	-18,6%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	8 140	7 723	6 156
Местоположение	г. Москва, ул. Писцовая, вл. 13А	г. Москва, ул. Дорожная, д. 6	г. Москва, Малый Купавенский проезд, д. 14А	г. Москва, ул. Маршала Воробьева
Расположение в городе (административный окр.)	САО	ЮАО	ВАО	СЗАО
Корректировка	-	-5%	10%	17%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	7 707	8 473	7 189
Категория/ вид разрешенного использования земельного участка	земли населенных пунктов/ земельные участки, для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения	земли населенных пунктов/ под индустриальную застройку	земли населенных пунктов/ под индустриальную застройку	земли населенных пунктов/ под индустриальную застройку
Корректировка	-	0%	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	7 707	8 473	7 189
Общая площадь, кв. м	697	3 800	1 950	11 900
Корректировка	-	1,00	1,00	1,06
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	7 707	8 473	7 620
Наличие коммуникаций	имеются	имеются	имеются	имеются
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	7 707	8 473	7 620
Наличие подъездных путей	удобный транспортный подъезд	удобный транспортный подъезд	удобный транспортный подъезд	удобный транспортный подъезд
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	7 707	8 473	7 620
Весовые коэффициенты	-	1/3	1/3	1/3
Взвешенное значение, руб.	-	2 569	2 824	2 540
Средневзвешенная стоимость объекта, руб./кв. м	7 933			
Средневзвешенная стоимость объекта, руб.	5 529 381			

Источник: расчеты Оценщика

Расхождение результатов оценки. Полученное значение расхождение результатов оценки между максимальным и минимальным скорректированными значениями объектов-аналогов составляет не более 30%, что позволяет сделать вывод об однородности выборки, и при выведении итоговой величины стоимости 1 кв. м объекта исследования.

Обоснование вносимых корректировок

Корректировка на условия финансирования

Заказчик: ООО «ЭЛЬГААРД», конкурсный управляющий: Карташова Ирина Александровна

Отчет: № 75/09/17

Условия финансовых расчетов и время экспозиции сопоставимых объектов (объектов сравнения) являются типичными для данных объектов на местном рынке недвижимости и схожими с условиями, в которых определяется стоимость оцениваемых земельных участков. Дополнительных рыночных условий и особенностей для объектов сравнения не выявлено, поэтому корректировка равна 0%.

Корректировка на условия продажи

Условия купли-продажи сопоставимых объектов (объектов сравнения) являются типичными для данных объектов на местном рынке недвижимости и схожими с условиями, в которых определяется стоимость оцениваемых земельных участков. Дополнительных рыночных условий и особенностей для объектов сравнения не выявлено, поэтому корректировка равна 0%.

Корректировка на имущественные права на земельный участок

Все объекты-аналоги (земельные участки) находятся на праве собственности, как и оцениваемый земельный участок. Поскольку правовой статус одинаков по всем сравнимым объектам и соответствует оцениваемым объектам, внесение корректировки не требуется, т.е. равна 0%.

Корректировка на рыночные условия (время продажи / предложения)

В связи с тем, что все предложения о продаже сопоставимых объектов актуальны на дату проведения оценки, корректировка, учитывающая изменение рыночных условий со времени продажи / предложения объектов до даты оценки, в данном случае равна 0%.

Корректировка на фактор «цены продажи/предложения» (торг)

Данный вид корректировки необходим, так как имеющаяся в распоряжении Оценщика информация является не результатом фактически свершившихся сделок, а предложением приобрести за определенную цену. В ходе ведения переговоров, как правило, удается снизить стоимость предложения, в результате чего фактическая цена реализации объекта обычно оказывается ниже.

Значение корректировки принято согласно данным «Справочника оценщика недвижимости. Том 3. Земельные участки» под редакцией Лейфера Л. А. 2016 г, и составит 18,6%.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,6%	17,9%	19,4%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	16,0%	15,4%	16,6%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	23,1%	22,2%	24,1%
4.1. Земельные участки под МЖС	16,5%	15,8%	17,2%
4.2. Земельные участки под ЮЖС	14,8%	14,1%	15,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	21,2%	20,2%	22,1%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	18,0%	17,3%	18,7%

Рисунок 25. Скидка на торг

Источник: «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Земельные участки» под редакцией Лейфера Л. А. 2016 г

Корректировка на местоположение

Объекты-аналоги и объект оценки расположены в г. Москва в различных административных округах. Значение корректировки принято согласно данным о среднем уровне кадастровой стоимости земель населенных пунктов в разрезе административных округов г. Москвы по видам разрешенного использования (Приложение 2 к Постановлению г. Москвы № 791-ПП от 29.11.2016 «Об утверждении кадастровой стоимости и удельных показателей кадастровой стоимости земель города Москвы по состоянию на 1 января 2016 г.») и рассчитывалась отдельно для каждого аналога:

Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
CAO	ЮАО	BAO	СЗАО

Заказчик: ООО «ЭЛЬГААРД», конкурсный управляющий: Карташова Ирина Александровна

Отчет: № 75/09/17

12 117,89	12 458,16	10 750,19	10 101,17
Корректировка:	-5%	10%	17%

Корректировка на общую площадь

Обычно, при прочих равных условиях, большие по площади объекты недвижимости продаются по более низкой цене в пересчете на единицу площади.

Значение корректировки принято согласно данным Справочника оценщика недвижимости Том 3 «Земельные участки» под редакцией Лейфера Л. А. 2016 г.

Площадь, га	аналог				
	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	≥10
объект оценки <1	1,00	1,06	1,14	1,22	1,25
1-2,5	0,95	1,00	1,08	1,15	1,18
2,5-5	0,88	0,93	1,00	1,07	1,10
5-10	0,82	0,87	0,93	1,00	1,03
≥10	0,80	0,84	0,91	0,97	1,00

Рисунок 26. Корректировка на площадь

Источник: «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Земельные участки» под редакцией Лейфера Л. А. 2016 г

Корректировка на коммуникации

Большое влияние на стоимость земельных участков оказывает наличие подведенных коммуникаций. Оцениваемый земельный участок оснащен инженерными коммуникациями. У объектов-аналогов, инженерные коммуникации находятся по границе участков либо уже проведены на участок. Корректировка в данном случае не вводится.

Таким образом, стоимость земельного участка, входящего в состав Объекта оценки, в рамках сравнительного подхода составит 5 529 381 руб.

В соответствии с Заданием на оценку требуется определить рыночную стоимость в виде итогового значения, без указания диапазона, в связи с чем диапазон рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода не определялся.

15. Определение рыночной стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода

15.1. Общие положения

Оценка объекта по доходности представляет собой процедуру определения стоимости объекта исходя из ожидания покупателя-инвестора, ориентирующегося на будущие блага от его использования и их текущее выражение в определенной денежной сумме. Другим положением оценки по доходности является принцип замещения, согласно которому потенциальный инвестор не заплатит за собственность сумму, большую чем составляют затраты на приобретение другой, способной приносить аналогичный доход.

Таким образом, настоящий подход подразумевает, что цена объекта на дату оценки есть текущая стоимость будущих выгод, которые могут быть получены владельцем.

При анализе доходов и расходов принято использовать как ретроспективные (за прошлые годы), так и прогнозные (прогнозируемые в будущем) данные.

Так как в основе доходного подхода лежит принцип ожидания будущих выгод, то существенным моментом является четкое определение и классификация выгод для единообразного их толкования. Выгоды от владения собственностью включают право получать все доходы во время владения, а также доход от продаж после окончания владения (реверсии).

Расчет стоимости может быть осуществлен посредством *метода прямой капитализации или метода дисконтированных денежных потоков (ДДП)*.

Метод капитализации наиболее применим к объектам, приносящим доход со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов. Метод ДДП более сложен, детален и позволяет оценивать объект в случае получения от него нестабильных денежных потоков, моделируя характерные черты их поступлений. Наиболее применим метод ДДП в случае, когда имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от не-движимости.

В рамках доходного подхода стоимость Объекта оценки была рассчитана методом прямой капитализации.

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки методом прямой капитализации осуществляется по следующей формуле:

$$C_{\text{кап}} = \frac{I_{\text{чод}}}{R},$$

где:

- $C_{\text{кап}}$ – текущая стоимость объекта оценки,
 $I_{\text{чод}}$ – чистый операционный доход от объекта оценки,
 R – коэффициент капитализации.

Таким образом, определение стоимости объекта оценки методом прямой капитализации включает в себя следующие этапы:

1. Оценка потенциального валового дохода для первого года, начиная с даты проведения оценки, на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке аренды для сравнимых объектов (Ипвд).
2. Расчет действительного валового дохода, который представляет собой потенциальный валовой доход за минусом потерь от недозагрузки объекта и невзысканных арендных платежей.
3. Расчет издержек от эксплуатации, исходя из анализа фактических издержек по содержанию или типичных издержек на данном рынке. Величина издержек вычитается из действительного валового дохода и получается величина чистого операционного дохода.

Расчет чистого операционного дохода производится в следующей последовательности:

- определение потенциального валового дохода;
 - определение действительного валового дохода;
 - определение операционных расходов;
 - определение чистого операционного дохода как разницы между действительным валовым доходом и операционными расходами.
4. Расчет ставки капитализации применительно к данному доходу (R).
 5. Пересчет чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта.

В рамках данного Отчета для базы расчета арендной ставки были выбраны нежилые помещения офисного назначения.

15.2. Основные термины и понятия

- *Действительный валовый доход (ДВД)* – доход, получаемый после вычета из ПВД предполагаемых убытков из-за не загруженности помещений (наличия вакансий), смены арендаторов и неуплаты арендной платы (потери при сборе арендной платы);
- *Денежный поток (ДП)* – периодические (годовые) чистые операционные доходы от эксплуатации недвижимости в течение определенного периода времени плюс стоимость реверсии в конце данного периода.
- *Коэффициент загрузки ($K_{загр}$)* – равен: $K_{исп} \times K_{п} \times K_{нс}$;
- *Коэффициент недосбора ($K_{нс}$)* – учитывает не взысканные арендные платежи, обусловленные недобросовестностью арендатора;
- *Переменные расходы* – включают в себя расходы типичного года на содержание недвижимости, предоставление услуг для арендатора и поддержание потока дохода. К ним относят коммунальные платежи, расходы, связанные с содержанием обслуживающего персонала и ряд других;
- *Постоянные расходы* – расходы, не зависящие от степени загруженности помещения (налог на имущество, платежи за землю, расходы по страхованию), т. е. расходы, связанные с самим фактом права собственности;
- *Потенциальный валовый доход (ПВД)* – ожидаемая суммарная величина годовой рыночной арендной платы и других доходов, приносимых недвижимостью;
- *Ставка (коэффициент) капитализации* – отражает взаимосвязь между годовым доходом и стоимостью оцениваемого имущества;
- *Чистый операционный доход (ЧОД)* – представляет собой рассчитанную устойчивую величину ожидаемого чистого годового дохода, полученного от оцениваемого имущества после вычета из ДВД всех расходов (постоянных и операционных) и резервов, но до обслуживания долга по ипотечному кредиту и учета амортизационных отчислений.

15.3. Определение величины потенциального валового дохода

Доходы, приносимые объектом оценки, складываются, прежде всего, из доходов (принято в рамках данного отчета), получаемых от сдачи имеющихся площадей в аренду.

Потенциальный валовой доход рассчитывается по формуле:

$$\text{ПВД} = S \times \text{АП},$$

где S – площадь, сдаваемая в аренду, кв.м; АП – ставка арендной платы за 1 кв.м в год.

Определение текущих ставок аренды

При определении средней текущей стоимости ставок арендной платы Оценщик использовал метод сравнительного анализа. Сравнительный подход к оценке предполагает определение рыночной стоимости на основании данных открытого рынка недвижимости. Поскольку информация о ценах сделок с подобными объектами недвижимости отсутствует, были использованы данные о ценах предложений, имеющиеся на рынке.

Для оценки текущей величины арендной платы использованы данные по аренде объектов, максимально сопоставимые с объектом оценки. Дополнительно при анализе учитывались такие критерии как: рыночная привлекательность и совокупность дополнительных удобств.

Данные об отобранных для сравнения объектах-аналогах для объектов приведены в таблицах ниже.

Таблица 25. Данные об отобранных объектах аналогах объектов для оцениваемого объекта

Характеристика	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Источник информации	https://www.cian.ru/rent/commercial/162379644/	https://www.cian.ru/rent/commercial/157856416/	https://www.cian.ru/rent/commercial/163321462/
Тип объекта	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Функциональное назначение	офисное	офисное	офисное
Местоположение	г. Москва, ул. Башиловская, д. 12	г. Москва, ул. Вятская, д. 35, стр. 4	г. Москва, ул. Вятская, д. 27, стр. 13
Округ/ район	САО/ Савеловский	САО/ Савеловский	САО/ Савеловский
Площадь, кв. м	160,0	429,3	160,9 – 3 531,6
Ставка арендной платы, руб./кв. м/год	16 000	15 501	16 000
Условия договора аренды	эксплуатационные расходы включены в ставку	эксплуатационные расходы включены в ставку	эксплуатационные расходы включены в ставку
Вид права	аренда	аренда	аренда
Этаж расположения	2	4	2
Наличие коммуникаций	электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация	электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация	электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация
Состояние отделки	хорошее	хорошее	хорошее

Оценщиком были отобраны объекты-аналоги, максимально сопоставимые с оцениваемыми нежилыми помещениями. Расчет рыночной стоимости 1 кв. м ставки арендной платы для оцениваемых объектов приведен в таблице ниже.

Таблица 26. Расчет рыночной стоимости 1 кв. м ставки арендной платы для оцениваемого объекта

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Источник информации	-	https://www.cian.ru/rent/commercial/162379644/	https://www.cian.ru/rent/commercial/157856416/	https://www.cian.ru/rent/commercial/163321462/
Общая площадь, кв. м	различные площади	160	429	160,9 – 3 531,6
Ставка арендной платы, руб./кв.м/год	-	16 000	15 501	16 000
Условия договора аренды	эксплуатационные расходы включены в ставку	эксплуатационные расходы включены в ставку	эксплуатационные расходы включены в ставку	эксплуатационные расходы включены в ставку
Корректировка, руб./кв.м/год	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, руб./кв.м/год	-	16 000	15 501	16 000
Имущественные права	аренда	аренда	аренда	аренда
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная ставка арендной платы, руб./кв.м/год	-	16 000	15 501	16 000
Дата предложения (дата проведения оценки)	20 ноября 2017 г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная ставка арендной платы, руб./кв.м/год	-	16 000	15 501	16 000
Разница между стоимостью предложения и ценой аренды	рыночная стоимость	возможен торг	возможен торг	возможен торг
Корректировка, %	-	-8,4%	-8,4%	-8,4%
Скорректированная ставка арендной платы, руб./кв.м/год	-	14 656	14 199	14 656
Тип объекта	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная ставка арендной платы, руб./кв.м/год	-	14 656	14 199	14 656
Функциональное назначение помещений	офисное	офисное	офисное	офисное
Корректировка, %	-	0%	0%	0%

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Скорректированная ставка арендной платы, руб./кв.м/год	-	14 656	14 199	14 656
Местоположение	г. Москва, ул. Писцовая, д. 13А	г. Москва, ул. Башиловская, д. 12	г. Москва, ул. Вятская, д. 35, стр. 4	г. Москва, ул. Вятская, д. 27, стр. 13
Местоположение объекта в пределах города	район крупных автомагистралей города	район крупных автомагистралей города	район крупных автомагистралей города	район крупных автомагистралей города
Код типовой зоны в пределах города	VI	VI	VI	VI
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная ставка арендной платы, руб./кв.м/год	-	14 656	14 199	14 656
Площадь, кв. м	предполагается сдача в аренду частей различной площади	160,0	429,3	160,9 – 3 531,6
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	14 656	14 199	14 656
Этаж расположения	разные этажи	2	4	2
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная ставка арендной платы, руб./кв.м/год	-	14 656	14 199	14 656
Состояние отделки	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка, %	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная ставка арендной платы, руб./кв.м/год	-	14 656	14 199	14 656
Инженерное обеспечение	электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация			
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная ставка арендной платы, руб./кв.м/год	-	14 656	14 199	14 656
Наличие парковки	наземная парковка	наземная парковка	наземная парковка	наземная парковка
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная ставка арендной платы, руб./кв.м/год	-	14 656	14 199	14 656
Весовой коэффициент		1/3	1/3	1/3
Взвешенное значение		4 885	4 733	4 885
Средневзвешенная ставка аренды, руб./кв. м/год	14 504			

Источник: расчет Оценщика

Расхождение результатов оценки. Полученное значение расхождение результатов оценки между максимальным и минимальным скорректированными значениями объектов-аналогов составляет не более 30%, что позволяет сделать вывод об однородности выборки, и при выведении итоговой величины стоимости 1 кв. м объекта исследования.

Обоснование вносимых корректировок

Условия договора аренды

Ставка аренды на объекты-аналоги включает эксплуатационные расходы (определяется ставка арендной платы с учетом эксплуатационных расходов), поэтому введение корректировки не требуется.

Корректировка на условия финансирования

Условия финансовых расчетов и время экспозиции сопоставимых объектов (объектов сравнения) являются типичными для данных объектов на местном рынке недвижимости и схожими с условиями, в которых определяется стоимость оцениваемых помещений. Дополнительных рыночных условий и особенностей для объектов сравнения не выявлено, поэтому корректировка равна 0%.

Корректировка на условия продажи

Условия аренды сопоставимых объектов (объектов сравнения) являются типичными для данных объектов на местном рынке недвижимости и схожими с условиями, в которых определяется стоимость оцениваемого помещения. Дополнительных рыночных условий и особенностей для объектов сравнения не выявлено, поэтому корректировка равна 0%.

Корректировка на имущественные права

Все объекты-аналоги (нежилые помещения) находятся на праве собственности, как и оцениваемое помещение. Поскольку правовой статус одинаков по всем сравнимым объектам и соответствует оцениваемым объектам, внесение корректировки не требуется, т.е. равна 0%.

Корректировка на рыночные условия (время продажи / предложения)

В связи с тем, что все предложения о продаже сопоставимых объектов актуальны на дату проведения оценки, корректировка, учитывающая изменение рыночных условий со времени продажи / предложения объектов до даты оценки, в данном случае равна 0%.

Корректировка на фактор «цены продажи/предложения» (торг)

Данный вид корректировки необходим, так как имеющаяся в распоряжении Оценщика информация является не результатом фактически свершившихся сделок, а предложением приобрести за определенную цену. В ходе ведения переговоров, как правило, удается снизить стоимость предложения, в результате чего фактическая цена реализации объекта обычно оказывается ниже.

Значение корректировки принято согласно данным «Справочника оценщика недвижимости. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.», автор: Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2016 (данные приведены в п. 12 настоящего Отчета) и составит 8,4%.

Корректировка на местоположение

Объекты-аналоги, как и объект оценки, расположены в районе крупных автомагистралей города, в связи с чем корректировка для них не вводится.

Корректировка на тип объекта/функциональное назначение

Все объекты-аналоги имеют тип и назначение соответствующее типу и функциональному назначению объекта оценки, поэтому введение корректировки не требуется.

Корректировка на общую площадь

Обычно, при прочих равных условиях, большие по площади объекты недвижимости сдаются по более низкой цене в пересчете на единицу площади. В данном случае предполагается сдача в аренду частей различной площади оцениваемого нежилого помещения, в связи с чем введение корректировки не требуется.

Корректировка на состояние и уровень внутренней отделки

У оцениваемых объектов, как и объекта оценки, хорошее состояние внутренней отделки (проведение ремонта не требуется), поэтому введение корректировки не требуется.

Корректировка на инженерное обеспечение

Объекты-аналоги и объект оценки имеют аналогичное инженерное обеспечение, поэтому введение корректировки не требуется.

Корректировка на парковку

Объекты-аналоги и объект оценки имеют наземную парковку, поэтому введение корректировки не требуется.

Корректировка на наличие движимого имущества

Все объекты-аналоги сдаются в аренду без мебели и оборудования, таким образом, корректировка на наличие движимого имущества не вводилась, т.е. равна 0%.

Помещения, расположенные на разных этажах (уровнях) имеют разную коммерческую привлекательность при прочих равных условиях. Так как оцениваемые помещения, расположены на различных этажах. В рамках настоящего Отчета корректировка на распределение помещений по этажам (уровням) производится отдельно для каждого помещения и представлена ниже в расчете. Значение корректировки принято согласно данным «Справочника оценщика недвижимости. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.», автор: Лейфер Л.А, Нижний Новгород, 2016 (данные приведены в п. 12 настоящего Отчета).

15.4. Определение величины действительного валового дохода

Действительный валовой доход (ДВД) – потенциальный валовой доход за вычетом потерь от простоя помещения и неплатежей за аренду.

Возможные потери арендной платы от вакансий и недобора платежей обычно определяются как процент от потенциального валового дохода (коэффициент недозагрузки).

Как правило, собственник в долгосрочном периоде не имеет возможности постоянно сдавать в аренду 100 % площадей здания. Всегда имеется вероятность того, что часть арендной платы в течение прогнозируемого периода владения имуществом не будет собрана. Не существует стандартов для допусков на наличие вакансий и недобор денежных средств. Обычно потери выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу и определяются для каждого местного рынка.

После определения величины потенциального валового дохода производится его корректировка на величину потерь от недоиспользования объекта и недополучения арендных платежей.

Расчет стоимости оцениваемого нежилого помещения произведен при следующих допущениях:

- коэффициент сбора (K_c) арендной платы по нашим оценкам может составлять $0,92 \div 1,0$ (при этом значение $K_{нс} = 0,92$ соответствует случаю, когда арендодателю не удаётся взыскать арендные платежи только за 1-н месяц в течении года). Учитывая условия типовых договоров аренды, в данном случае, для расчета принимаем $K_c = 1,0$;
- недогрузка определяется как процент от потенциального валового дохода; в период действия фактически заключенных долгосрочных договоров аренды, потери для сданных в аренду зданий / помещений в зданиях равны нулю; потеря от недогрузки вакантных помещений принимается согласно данным «Справочника оценщика недвижимости. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.», автор: Лейфер Л.А, Нижний Новгород, 2016, и составит 12,3%:

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

Рисунок 27. Процент недозагрузки при сдаче в аренду

Источник: «Справочник оценщика недвижимости. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.», автор: Лейфер Л.А, Нижний Новгород, 2016

15.5. Определение величины операционных расходов

При определении величины чистого операционного дохода, из потенциального валового дохода, приносимого недвижимостью, вычитаются операционные расходы. Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода.

Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные;
- условно-переменные (эксплуатационные);
- расходы (резерв) на замещение.

К условно-постоянным относятся расходы, размер которых не зависит от степени загрузки объекта. Как правило, это налог на имущество, арендная плата за землю, расходы на страхование.

К условно-переменным относятся расходы, размер которых зависит от степени загрузки объекта и уровня предоставляемых услуг. Основные условно-переменные расходы – это расходы на управление, коммунальные платежи, расходы на обеспечение безопасности и т.д.

Величина операционных расходов принята на основании данных «Справочника оценщика недвижимости. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.», автор: Лейфер Л.А, Нижний Новгород, 2016, и составит 17,9%:

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

Рисунок 28. Величина операционных расходов от потенциального валового дохода

Источник: «Справочник оценщика недвижимости. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.», автор: Лейфер Л.А, Нижний Новгород, 2016

15.6. Расчет коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации – это процентная ставка, которая используется для конвертации годового дохода в стоимость.

Существует несколько методов определения коэффициента капитализации:

- метод рыночной экстракции;
- кумулятивный метод;
- экспертный.

В рамках настоящего Отчета, учитывая местоположение и проведенный анализ рынка оцениваемых объектов, коэффициент капитализации был принят на основании данных «Справочника оценщика недвижимости. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.», автор: Лейфер Л.А, Нижний Новгород, 2016,

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

Рисунок 29. Ставка капитализации

Источник: «Справочник оценщика недвижимости. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.», автор: Лейфер Л.А, Нижний Новгород, 2016

15.7. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

На основе полученных величин годовой арендной платы за 1 кв.м., величины коэффициента капитализации и имеющихся сведениях о величине операционных расходов и недозагрузке, производится расчет стоимости в рамках доходного подхода.

Таблица 27. Определение стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

Наименование	Показатель			
	77:09:0004015:6195	77:09:0004015:6101		
Кадастровый номер помещения	77:09:0004015:6195	77:09:0004015:6101		
Площадь, кв. м	45,10	430,40	488,70	478,10
Этаж расположения	подвал	подвал	1 этаж	2 этаж
Корректировка на этаж	0,83	0,83	1,16	1,00
Ставка аренды, руб./кв. м	12 038	12 038	16 824	14 504
ПВД, руб.	542 915	5 181 164	8 221 997	6 934 190
потери от недозагрузки	12,3%			
Потери от недосбора арендной платы, %	0,0%			
Действительный доход, руб.	476 136	4 543 881	7 210 691	6 081 284
Операционные расходы, %	17,90%			
Чистый операционный доход, руб.	378 954	3 616 452	5 738 954	4 840 064
Ставка капитализации	12,10%			
Стоимость в рамках ДП, руб.	3 131 855	29 888 036	47 429 370	40 000 532

Источник: расчеты Оценщика

Итоговое значение стоимости объекта оценки, рассчитанные в рамках доходного подхода, представлены в таблице ниже.

Таблица 28. Определение стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость объекта по доходному подходу, руб.
1	Нежилое помещение, общей площадью 45,1 кв. м, этаж подвал, номера на поэтажном плане: подвал, помещение II - комнаты с 1 по 3, кадастровый номер: 77:09:0004015:6195	3 131 855
2	Нежилое помещение, общей площадью 1 397,2 кв. м, этаж подвал, 1, 2, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I - комнаты с 1 по 32; этаж 1, помещение III - комнаты с 1 по 10; помещение IV - комнаты с 1 по 24; этаж 2, помещение V - комнаты с 1 по 32, кадастровый номер: 77:09:0004015:6101	117 317 938
	Итого:	120 449 793

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, рыночная стоимость нежилых помещений, определенная методами доходного подхода, по состоянию на дату оценки составляет 120 449 793 руб.

В соответствии с Заданием на оценку требуется определить рыночную стоимость в виде итогового значения, без указания диапазона, в связи с чем диапазон рыночной стоимости в рамках доходного подхода не определялся.

16. Согласование результатов, полученных различными подходами к оценке

При оценке применяются три стандартных подхода (затратный, сравнительный и доходный).

Целью согласования результатов используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и выработка единой стоимости оцениваемых объектов недвижимости. Согласование полученных результатов можно провести путем присвоения каждому подходу весовых коэффициентов.

Весовые коэффициенты присваиваются тому или иному подходу, исходя из анализа надежности вычислений рыночных стоимостей, проведенных с помощью различных подходов к оценке; надежности исходной информации, использовавшейся при проведении расчетов каждым методом; количества и характера допущений (явных и неявных), используемых Оценщиком, которые могут оказаться несуществующими в реальности и др.

Итоговое математическое согласование примененных подходов к оценке осуществляется по формуле:

$$PC = PC_{ЗП} \cdot G_З + PC_{СП} \cdot G_С + PC_{ДП} \cdot G_Д,$$

где: $PC_{ЗП}$, $PC_{СП}$, $PC_{ДП}$ – результаты расчета рыночной стоимости объекта, полученные в результате применения соответственно затратного, сравнительного и доходного подходов к оценке;

$G_З$, $G_С$, $G_Д$ – соответствующие коэффициенты весомости подходов, принятые Оценщиком.

В рамках данного отчета, для расчета стоимости земельного участка применяется сравнительный подход, поэтому согласования не требуется. Для расчета нежилых помещений, применяются сравнительный и доходный подходы, поэтому требуется их согласование.

Основываясь на двух подходах к оценке, получены результаты, которые позволяют прийти к согласованному мнению о стоимости объекта недвижимости как с учетом количественного, так и качественного их значения.

Окончательное, итоговое суждение о рыночной стоимости оцениваемого объекта выносится оценщиком на основе анализа ориентиров стоимости, полученных в рамках используемых подходов. Для согласования результатов необходимо определить веса, в соответствии с которыми отдельные, ранее полученные ориентиры, сформируют итоговую рыночную стоимость объекта оценки. Для определения весов различных подходов используем четыре приведенных ниже критерия, которыми будем описывать те или иные преимущества или недостатки примененного метода расчета с учетом особенностей настоящей оценки. Обсуждение такого подхода к процедуре согласования опубликовано А. Шаскольским на секции по оценке недвижимости, работавшей в рамках VIII Международном ежегодном конгрессе “СЕРЕАН” 15 – 19 октября 2002 г.

Для расчета весов использованных методов продумаем следующие вычисления:

- построим матрицу (таблицу) факторов, присвоив каждому подходу четыре вида баллов в соответствии с четырьмя критериями;
- найдем сумму баллов каждого подхода;
- найдем сумму баллов всех используемых подходов;
- по отношению суммы баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов найдем расчетный вес подхода в процентах;
- округлим расчетные веса подходов с точностью до целых чисел в целях использования данных весов для согласования. Округление необходимо в связи с тем, что неокругленные

веса порождают у читателя отчета ошибочное представление о точности полученного результата, что может нанести заинтересованному лицу больше вреда, чем кажущаяся чисто формальная ошибка, якобы вносимая округлением в итоговый результат.

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

Таблица 29. Определение весовых коэффициентов

Показатель	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
Достоверность и полнота информации	50,0%	50,0%	0,0%
Допущения, принятые в расчетах	50,0%	50,0%	0,0%
Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца	50,0%	50,0%	0,0%
Способность учитывать конъюнктуру рынка	50,0%	50,0%	0,0%
Способность учитывать технические характеристики и доходность объекта	50,0%	50,0%	0,0%
Весовой коэффициент	50,0%	50,0%	0,0%

Таблица 30. Итоговое согласование результатов расчета рыночной стоимости разными подходами

№ п/п	Наименование	Стоимость в рамках СП, руб.	Вес подхода, %	Стоимость в рамках ДП, руб.	Вес подхода, %	Стоимость в рамках ЗП, руб.	Вес подхода, %	Рыночная стоимость, руб. (округленно)
1	Земельный участок, общей площадью 697 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0004015:1000	5 529 381	100%	не применялся	0%	не применялся	0%	5 529 000
2	Нежилое помещение, общей площадью 45,1 кв. м, этаж подвал, номера на поэтажном плане: подвал, помещение II - комнаты с 1 по 3, кадастровый номер: 77:09:0004015:6195	3 414 473	50%	3 131 855	50%	не применялся	0%	3 273 000
3	Нежилое помещение, общей площадью 1 397,2 кв. м, этаж подвал, 1, 2, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I - комнаты с 1 по 32; этаж I, помещение III - комнаты с 1 по 10; помещение IV - комнаты с 1 по 24; этаж 2, помещение V - комнаты с 1 по 32, кадастровый номер: 77:09:0004015:6101	128 615 928	50%	117 317 938	50%	не применялся	0%	122 967 000
	Итого:	137 559 782		120 449 793				131 769 000

Источник: расчеты Оценщика

В связи с имеющейся незаконной перепланировкой в виде самовольно возведенного технического этажа, общей площадью 600,2 кв. м, оценщик считает необходимым из итоговой рыночной стоимости вычесть затраты на снос данного объекта. Согласно предоставленной Заказчиком смете (см. пункт 20. Приложения), стоимость затрат на снос самовольно возведенного технического этажа составит 11 500 000 руб.

Соответственно: 131 769 000 – 11 500 000 = 120 269 000 руб.

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на 20.11.2017 года округленно составляет:

120 269 000

(Сто двадцать миллионов двести шестьдесят девять тысяч) рублей.

17. Заключение о рыночной стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на 20.11.2017 года округленно составляет:

120 269 000

(Сто двадцать миллионов двести шестьдесят девять тысяч) рублей.

Таблица 31. Рыночная стоимость объекта оценки

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок, общей площадью 697 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0004015:1000	5 529 000
2	Нежилое помещение, общей площадью 45,1 кв. м, этаж подвал, номера на поэтажном плане: подвал, помещение II - комнаты с 1 по 3, кадастровый номер: 77:09:0004015:6195	3 273 000
3	Нежилое помещение, общей площадью 1 397,2 кв. м, этаж подвал, 1, 2, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I - комнаты с 1 по 32; этаж 1, помещение III - комнаты с 1 по 10; помещение IV - комнаты с 1 по 24; этаж 2, помещение V - комнаты с 1 по 32, кадастровый номер: 77:09:0004015:6101	122 967 000
	Затраты на снос самовольно возведенного технического этажа (по данным сметы)	11 500 000
	ИТОГО:	120 269 000

Источник: расчеты Оценщика

18. Декларация качества (заявление о соответствии)

Подписавший данный отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися в его распоряжении данными:

1. Оценка проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки (ФСО №№ 1, 2, 3, 7, 9).

2. Также при проведении оценки были использованы Стандарты НП «Саморегулируемая организация Ассоциации Российских Магистров Оценки» поскольку оценщик, принимавший участие в настоящей работе является членами НП СОАРМО.

3. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.

4. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.

5. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

6. Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.

7. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений, и являются, по мнению оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

8. Специалист, принимавший участие в настоящей оценке, является профессиональным оценщиком, обладающим необходимыми профессиональными знаниями и навыками, подтвержденными соответствующими сертификатами и дипломами, а также имеющим достаточные знания рынка и опыт для проведения данной оценки.

9. Оценщик, подписавший данный отчет, имеет право на осуществление оценочной деятельности и проведение данной оценки в соответствии с законодательство РФ в области оценочной деятельности: является членом саморегулируемой организации оценщиков и его профессиональная ответственность застрахована.

10. ООО «НОК» в соответствии с законодательством РФ имеет право на оказание услуг в области оценочной деятельности и выполнение настоящей оценки, т.к. имеет в штате по основному месту работы не менее 2 лиц, являющихся оценщиками и соответствующих требованиям ст.24 Федерального закона от 29.07.1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

В соответствии с практикой оценки компании ООО «НОК» уведомляем, что данный Отчет является конфиденциальным и предназначается только для целей, указанных в задании на оценку. Мы не являемся ответственными перед третьей стороной, вследствие чего, информация, представленная в данном отчете, ее часть, ссылки на нее или на Отчет, не могут быть опубликованы в любом виде или разглашены третьей стороне без нашего предварительного письменного согласия.

Оценщик 1 категории, член НП «АРМО»

Князьков А.Г.

19. Список литературы

При определении рыночной стоимости Объекта оценки в настоящем отчете использовались и были учтены следующие источники и нормативные документы:

1. Конституция РФ от 12.12.1993 г.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации, часть первая от 30 ноября 1994 г. №52-ФЗ, часть вторая от 26 января 1996 г. № 15-ФЗ.
3. Налоговый кодекс Российской Федерации, часть первая от 17 июля 1998 г., часть вторая от 26 июля 2000 г.
4. Федеральный закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ.
5. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 297 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
6. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 298 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
7. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 299 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
8. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. N 611 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
9. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 01 июня 2015 г. N 327 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 9)».

Книги, справочные и периодические издания.

10. Григорьев В.В. Оценка и переоценка основных фондов: Учебно-практическое пособие. – М. ИНФРА-М, 1997. – 320 с.
11. Основы ценообразования в строительстве и нормативы эксплуатации зданий и сооружений – г. Санкт-Петербург, 1997г.
12. Оценка бизнеса: Учебник / Под. Ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. и до. – М.: Финансы и статистика, 2004. – 736с.: ил.
13. Оценка недвижимости: Учебник / Под. Ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005. – 496с.: ил.
14. Тарасевич Е.И. "Оценка недвижимости" Санкт-Петербург 1997 г.;
15. Рутгайзер В. М. "Оценка рыночной стоимости недвижимости", Москва 1998 г.
16. Информационные Интернет-ресурсы, указанные в Отчете.

20. Приложения

Приложение 1. Копии интернет-страниц по объектам - аналогам

Приложение 2. Документы оценщика.

Приложение 3. Копии документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, предоставленные Заказчиком

Приложение 4. Фотографии объекта оценки

Приложение 1. Копии интернет страниц по аналогам

The screenshot shows a real estate listing on the CIAN website. The browser address bar displays the URL: <https://www.cian.ru/sale/commercial/158517450/>. The listing is for a commercial property in Moscow, located in the Maryina Roshcha district, 3rd entrance, Maryinoye Roshchi, 40s1k11. The price is listed as 26,000,000 rubles, with a price per square meter of 101,563 rubles. The property has a total area of 256 m², is located on the 5th floor of a 7-story building, and has a height of 3 meters. The listing includes a contact number (+7 925 824-54-24, +7 495 255-10-75) and a link to follow price changes. A bank advertisement for Zenit is also visible, offering a monthly payment starting from 231,896 rubles. The listing includes several photographs of the building and its interior.

**Москва, район Марьино роша, проезд 3-й
Марьиной роши, 40с1к11** Показать на карте

Марьино роша, 9 мин. пешком
м. Савеловская, 21 мин. пешком
Бульварная, 27 мин. пешком

26 000 000 руб.
101 563 руб. за м², продажа

Следить за изменением цены

+7 925 824-54-24, +7 495 255-10-75 [В избранное](#)

Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на CIAN

Об объекте

Площадь:	256 м²
Этаж:	5 из 7
Высота потолков:	3 м
Планировка:	свободна
Планировка:	смешанная
Состояние:	офисная отделка
Мебель:	нет
Доступ:	пропускная система
Парковка:	наземная

О здании

Год постройки:	1961
Тип здания:	офисное здание

Ежемесячный платеж от 231 896 Р

Заполните онлайн-заявку на ипотеку сейчас

ЦИАН ID 426861

Качество по доступной цене!
Офисы с отделкой от 200 м2 в ДЦ «ЛЕФОРТ», класс В+, м. Преображенская пл. д. Арендная ставка в рубль, транспортная доступность.

Надежный | <https://www.cian.ru/sale/commercial/149965128/>

Сервисы | Яндекс | Mail.Ru: почта, поиск | YouTube | SMAQ_SwissAppraiser

Москва, район Марьино, проезд 3-й Марьиной роши, 40С1

Показать на карте

Марьино, 7 мин. пешком

25 000 000 руб.
132 979 руб. за м², продажа

Следить за изменением цены

Показать телефон | В избранное

Об объекте

Площадь:	188 м ²
Этаж:	2 из 9
Помещение:	свободно
Планировка:	кабинетная
Состояние:	офисная отделка
Доступ:	пропускная система
Парковка:	наземная

О здании

Тип здания:	бизнес-центр
Общая площадь:	188 м ²
Участок:	в собственности
Категория:	действующий
Вентиляция:	приточная
Отопление:	центральное




РЕКЛАМА
Качество по доступной цене!
Офисы с отделкой от 200 м² в ДЦ «ЛидОФОРТ», класс В+, м. Преображенская пл-дь. Арендная ставка в рублях, транспортная доступность.
Тел.: (495) 644-04-44

Надежный | <https://www.cian.ru/sale/commercial/153378178/>

Сервисы | Яндекс | Mail.Ru: почта, поиск | YouTube | SMAQ_SwissAppraiser

Москва, район Марьино, проезд 3-й Марьиной роши, 40С1

Показать на карте

Марьино, 7 мин. пешком
Дмитровская, 6 мин. на машине
Савеловская, 7 мин. на машине

8 800 000 – 75 020 000 руб.
110 000 руб. за м², продажа

Следить за изменением цены

+7 916 680-72-27, +7 495 973-16-33 | В избранное

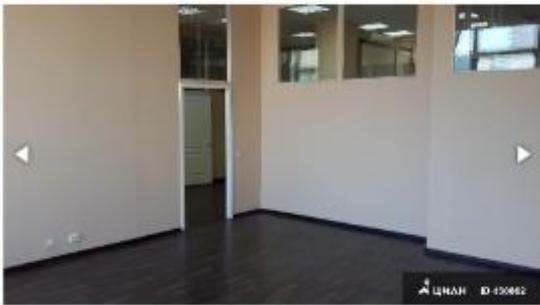
Показать/скрыть, отметить, что нашли это объявление на ЦИАН

Об объекте

Площадь:	80 – 682 м ²
Этаж:	4 из 7
Высота потолков:	3,50 м
Помещение:	занято
Планировка:	кабинетная
Состояние:	офисная отделка
Мебель:	есть
Доступ:	пропускная система
Парковка:	наземная

Офисное здание «на 3-м проезде Марьиной Роши, 40С1»

Год постройки:	1962
Класс:	B
Общая площадь:	50 000 м ²




РЕКЛАМА
Продажа зданий/помещений
Площади от 29 до 1000 м² (прош.-но, склад, офис, автосервис), 500м от м.Угрешская. Офисы от 80 т/м², любые площади.
Тел.: (495) 320-18-89

Надежный | <https://www.cian.ru/rent/commercial/162379644/>

Сервисы | Яндекс | Mail.Ru: почта, поиск | YouTube | SMAO_SwissApprais...

Москва, район Савеловский, Башиловская ул., 12

[Показать на карте](#)
М. Савеловская, 10 мин. пешком

213 334 руб. в месяц
16 000 руб. за м² в год, включая НДС

[Следить за изменением цены](#)

+7 495 258 52 23, +7 495 415 60 35 [В избранное](#)

Пожалуйста, оцените, что нашли это объявление на ЦИАН

Предоплата:	1 мес.
Срок аренды:	длительный

Об объекте

Площадь:	160 м ²
Этаж:	2 из 4
Доступ:	пропускная система
Парковка:	наземная

О здании

Тип здания:	другое
Класс:	B

Аренда помещения на втором этаже административного здания под офис. Здание находится в 7 минутах пешком от станции метро Савеловская. Первая линия домов, круглосуточная охрана, евроремонт, стеклопакеты, приточно-вытяжная вентиляция, кондиционеры, ламинат. Отдельный санузел. Предоставляем юридический адрес, долгосрочный договор от 5 лет. Ставка включает НДС, дополнительно оплачивается электроэнергия по счетчику. Номер дома 60873.




РЕКЛАМА
Loft - офисы в действующем БЦ
Аренда офисов и торговых помещений в БЦ Riverside, м. Павелецкая. От 39 м². Офисы отделкой в стиле Loft.
Тел.: (495) 362-65-41

Надежный | <https://www.cian.ru/rent/commercial/157856416/>

Сервисы | Яндекс | Mail.Ru: почта, поиск | YouTube | SMAO_SwissApprais...

Москва, район Савеловский, Вятская ул., 35С4

[Показать на карте](#)
М. Савеловская, 5 мин. пешком

554 513 руб. в месяц
15 501 руб. за м² в год

[Следить за изменением цены](#)

[Показать телефон](#) [В избранное](#)

Тип аренды:	прямая
Срок аренды:	длительный

Об объекте

Площадь:	429,3 м ²
Этаж:	4 из 4
Высота потолков:	3,50 м
Доступ:	пропускная система

Деловой центр «Вятка»

Год постройки:	2007
Общая площадь:	10 000 м ²
Участок:	0,25 га
Категория:	действующий
Вентиляция:	приточная
Кондиционирование:	центральное




РЕКЛАМА
ПСН в ЖК «Дом на Садовой»
Коммерческие помещения свободного назначения

Надпись | <https://www.cian.ru/objekt/161331462/>

Москва, район Савеловский, Вятская ул., 27С13
 Показать на карте
 М. Савеловская, 8 мин. пешком

214 534 – 4 708 800 руб. в месяц
 16 000 руб. за м² в год

Связаться со специалистом связи
 +7 495 545-41-58        

Помогите людям, кто ищет объявления на CIAN!

Тип здания:	офис
Срок аренды:	длительный

Об объекте

Площадь:	1609 – 5 551,6 м²
Этаж:	1 из 4
Высота потолка:	2,90 м

Визит-карты «Средне Ц»

Подстанция:	1910
Общая площадь:	4 779 м²
Участок:	0,2 га
Канализация:	децентрация
Вентиляция:	приточная
Кондиционирование:	центральное
Система пожаротушения:	сигнализация

Аренда офисных площадей от 161 до 3,332 кв. м, стоимость метра 16,000 руб. в год включая НДС, возможен торг на согласование НДС.

ВНИМАНИЕ! В объявлении представлены общие фотографии здания и стандартного офисного помещения.

Фото и планировку по данному блоку запрашивайте дополнительно.

 **РИЭЛТИ ГАЙД**  **УМН**
 +7 495 545-41-58
 Помогите людям, кто ищет объявления на CIAN!

БАНК ЗЕНИТ
 Единовременный платеж от 503 978 Р

Получите кредит
 Заполните заявку онлайн на сайте zenit.ru


НЕТ ФОТО

 **ПСН, Кадетское шоссе, 9 км** недвижимость
 3-х этажи жильё домов ЖК «Ново-Милослав», Пятый микрорайон. Тихий двор. Более 2000 кв.м. Продажа ПСН.
 Тел.: 169 5 605-74-03

 **Коммерческие помещения от Urban Group** недвижимость
 От 20 до 400 кв. м. 3,5 этажи. Возможна до 24% на этапе строительства.
 Тел.: 149 5 162-55-99

 **Офис в БЦ "Милитари" ЦАО** недвижимость
 Класс В в 4 кв. 2017г. 10% первый этаж и бизнес-центр в комплексе на 6 этажах! Станция Авиамолоток 10-15 мин.
 Тел.: 149 5 412-31-99

Приложение 2. Документы Исполнителя и оценщика


НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"
 Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр
 саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

23 мая 2008 г. № 1944-08
Дата *Номер свидетельства*

Настоящим подтверждается, что

Князьков Александр Геннадьевич

Паспорт 45 99 №776699 выдан (Ф.И.О. оценщика)
 ОВД "Нагатинский затон" города Москвы
 16.07.1999

Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов
 Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова
 диплом о профессиональной переподготовке ПП409194 15.12.2000
(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 1326 от « 23 мая 2008 г. года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным законодательством.



 Исполнительный директор НП АРМО
 Должность исполнительного лица


 Петровская Е.В.



Москва



Страховое акционерное общество «ВСК»
ИНН 7710026574, ОГРН 1027700186062
ул. Островная, 4, г. Москва, 121552
тел.: +7 (495) 727 4444, info@vsk.ru

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 170D0B40R1725

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ			
СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - Князьков Александр Геннадьевич			
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.			
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».			
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)			
Страховая сумма	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Франшиза	Страховая премия
30 000 000 руб. 00 коп. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)	Не установлен	Не установлена	16 800 руб. 00 коп. (Шестнадцать тысяч восемьсот рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ		0,056%	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:		единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «30» апреля 2017г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:		с «21» апреля 2017 г.	по «20» апреля 2018 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 3% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).			

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»
Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.

От имени Страховщика:


Д.Г. Старостин /
М.П. Для страховых документов
Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «20» апреля 2017г.

www.vsk.ru

Пол: DCDH.C/P0621.77 от 19.01.11

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 170D0B40R3103

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	
СТРАХОВАТЕЛЬ (ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ): ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «НЕЗАВИСЫМЫЕ ОЦЕНОЧНЫЕ КОНСУЛЬТАЦИИ»	
Адрес места нахождения на основании Устава: 115470, г. Москва, ул. Судостроительная, д. 25, корп. 2, к. 20	
Объект страхования: не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем 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.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.	
Страховая сумма	Страховая премия
10 000 000 руб. 00 коп. (Десять миллионов рублей 00 копеек).	15 000 руб. 00 коп. (Пятнадцать тысяч рублей 00 копеек).
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,15%
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «03» июля 2017 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «03» июля 2017 г. по «02» июля 2018 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).	

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

Российская Федерация, 121552,

г. Москва, ул. Островная, д.4.

Западное городское отделение САО «ВСК»

121087, г. Москва, Багратионовский проезд, д.7, корп. 20В

От имени Страховщика:


 /Д.Г. Старостин/

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «03» июля 2017 г.

По адресу: Пискаревский пр., 13А

Лист 3

Заказчик: ООО «ЭЛЬГААРД»
 Поставщик: ООО «ЭЛЬГААРД»
 Договор № 11.11.2016
 Дата подписания: 11.11.2016
 по предмету: поставки объектов недвижимого имущества
 от 10.12.2016 в 4000

№ п/п	№ инв.	Характеристики объекта и помещения	Общая площадь				Площадь помещений, используемых на объект	№ инв. в кат. инв.
			всего	в т.ч. офис	жилая	иная		
1	1	кабинет	17,3	17,3				314
2	2	кабинет	28,5	28,5				
3	3	кабинет	17,3	17,3				
4	4	кабинет	19,2	19,2				
5	5	кабинет	18,9	18,9				
6	6	кабинет	19,7	19,7				
7	7	кабинет	9,1	9,1				
8	8	кабинет	11,6	11,6				
9	9	кабинет	8,8	8,8				
10	10	кабинет	22,8	22,8				
Итого по плану			242,7	242,7	43,5			
---Нормативная площадь всего в т.ч. Мурманской области			242,7	242,7	43,5			

По адресу: Пискаревский пр., 13А

Лист 4

Заказчик: ООО «ЭЛЬГААРД»
 Поставщик: ООО «ЭЛЬГААРД»
 Договор № 11.11.2016
 Дата подписания: 11.11.2016
 по предмету: поставки объектов недвижимого имущества
 от 10.12.2016 в 4000

№ п/п	№ инв.	Характеристики объекта и помещения	Общая площадь				Площадь помещений, используемых на объект	№ инв. в кат. инв.
			всего	в т.ч. офис	жилая	иная		
1	1	кабинет	17,3	17,3				314
2	2	кабинет	11,5	11,5				
3	3	кабинет	9,4	9,4				
4	4	кабинет	1,4	1,4				
5	5	кабинет	64,5	64,5				
6	6	кабинет	3,8	3,8				
7	7	кабинет	5,3	5,3				
8	8	кабинет	1,2	1,2				
9	9	кабинет	1,2	1,2				
10	10	кабинет	1,2	1,2				
11	11	кабинет	1,2	1,2				
12	12	кабинет	1,2	1,2				
13	13	кабинет	10,0	10,0				
14	14	кабинет	16,4	16,4				
15	15	кабинет	10,9	10,9				
16	16	кабинет	36,5	36,5				
17	17	кабинет	47,5	47,5				
18	18	кабинет	1,5	1,5				
19	19	кабинет	4,3	4,3				
20	20	кабинет	11,3	11,3				
21	21	кабинет	11,1	11,1				
22	22	кабинет	24,6	24,6				
23	23	кабинет	1,6	1,6				
24	24	кабинет	10,8	10,8				
25	25	кабинет	46,0	46,0				
Итого по плану			307,0	307,0	74,5			
---Нормативная площадь всего в т.ч. Мурманской области			307,0	307,0	74,5			
Итого по плану 1			489,7	489,7	118,0			
---Нормативная площадь всего в т.ч. Мурманской области			489,7	489,7	118,0			

По адресу: Пискаревский пр., 13А

Лист 5

Заказчик: ООО «ЭЛЬГААРД»
 Поставщик: ООО «ЭЛЬГААРД»
 Договор № 11.11.2016
 Дата подписания: 11.11.2016
 по предмету: поставки объектов недвижимого имущества
 от 10.12.2016 в 4000

№ п/п	№ инв.	Характеристики объекта и помещения	Общая площадь				Площадь помещений, используемых на объект	№ инв. в кат. инв.
			всего	в т.ч. офис	жилая	иная		
1	1	кабинет	26,4	26,4				315
2	2	кабинет	11,1	11,1				
3	3	кабинет	7,2	7,2				
4	4	кабинет	1,8	1,8				
5	5	кабинет	1,6	1,6				
6	6	кабинет	4,5	4,5				
7	7	кабинет	22,2	22,2				
8	8	кабинет	2,2	2,2				
9	9	кабинет	24,2	24,2				
10	10	кабинет	32,2	32,2				
11	11	кабинет	77,5	77,5				
12	12	кабинет	50,9	50,9				
13	13	кабинет	11,2	11,2				
14	14	кабинет	1,2	1,2				
15	15	кабинет	1,2	1,2				
16	16	кабинет	1,2	1,2				
17	17	кабинет	1,2	1,2				
18	18	кабинет	22,8	22,8				
19	19	кабинет	22,8	22,8				
20	20	кабинет	62,2	62,2				
21	21	кабинет	8,2	8,2				
22	22	кабинет	11,9	11,9				
23	23	кабинет	10,4	10,4				
24	24	кабинет	8,7	8,7				
25	25	кабинет	22,2	22,2				
26	26	кабинет	7,2	7,2				
27	27	кабинет	4,2	4,2				
28	28	кабинет	22,2	22,2				
29	29	кабинет	9,1	9,1				
30	30	кабинет	26,8	26,8				
Итого по плану			476,1	476,1	111,8			
---Нормативная площадь всего в т.ч. Мурманской области			476,1	476,1	111,8			
Итого по плану 2			478,2	478,2	111,8			
---Нормативная площадь всего в т.ч. Мурманской области			478,2	478,2	111,8			

По адресу: Пискаревский пр., 13А

Лист 6

Заказчик: ООО «ЭЛЬГААРД»
 Поставщик: ООО «ЭЛЬГААРД»
 Договор № 11.11.2016
 Дата подписания: 11.11.2016
 по предмету: поставки объектов недвижимого имущества
 от 10.12.2016 в 4000

№ п/п	№ инв.	Характеристики объекта и помещения	Общая площадь				Площадь помещений, используемых на объект	№ инв. в кат. инв.
			всего	в т.ч. офис	жилая	иная		
1	1	кабинет	40,2	40,2				360
Итого по плану			402,0	402,0				
---Нормативная площадь всего в т.ч. Мурманской области			402,0	402,0				
Итого по плану 3			402,0	402,0				
---Нормативная площадь всего в т.ч. Мурманской области			402,0	402,0				
Итого по плану 4			264,9	264,9	104,2			
---Нормативная площадь всего в т.ч. Мурманской области			264,9	264,9	104,2			
Итого по плану 5			478,2	478,2	111,8			
---Нормативная площадь всего в т.ч. Мурманской области			478,2	478,2	111,8			

Договор подписан в Мурманской области в Мурманской области в Мурманской области
 27.02.2016г. в Мурманске

Подписано от 6 сторон
 Исполнитель: *[Подпись]* 27.02.2016г.
 Заказчик: *[Подпись]* 27.02.2016г.

8

ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
предоставляемого правообладателю зданий, строений, сооружений,
расположенных на земельном участке

№ М - 09 - 036603
(Номер договора)

26 01 2012
(Число) (Месяц) (Год)

77:09:0004015:1000

(Кадастровый №)

09-01-17629

(Условный №)

г. Москва

Департамент земельных ресурсов города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице начальника Управления регулирования землепользования Департамента земельных ресурсов города Москвы в Северном административном округе города Москвы Коор Юлии Августовны, действующей на основании Положения о Департаменте земельных ресурсов города Москвы и доверенности от 10 января 2012 г. № 33-И-46/12 от имени Правительства Москвы, с одной стороны, и общество с ограниченной ответственностью «ЭЛЬГААРД», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Рыбалко Габриэля Евгеньевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, в соответствии с распоряжением Департамента земельных ресурсов города Москвы от 15 декабря 2011 г. № 3422-09 ДЗР, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЬ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

1.1. Предметом Договора является земельный участок, именуемый в дальнейшем «Участок», площадью **697 (шестьсот девяносто семь) кв.м** из состава земель населенных пунктов, кадастровый номер 77:09:0004015:1000, имеющий адресный ориентир: г. Москва, ул. Писцовая, вл. 13А, предоставляемый в пользование на условиях аренды для целей эксплуатации административного здания.

1.2. Передача Участка по настоящему Договору от Арендодателя к Арендатору совпадает с моментом возникновения правоотношений по Договору.

1.3. Установленная в п. 1.1 цель предоставления Участка может быть изменена или дополнена на основании распорядительного акта уполномоченного органа

власти города Москвы

1.4. Границы Участка идентифицированы на прилагаемом к договору кадастровом паспорте земельного участка (приложение 1). Кадастровый паспорт земельного участка является неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.5. На Участке расположено:

- двухэтажное нежилое здание.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком до **14 ноября 2060 года**.

2.2. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

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

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

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

3.2. Арендная плата начисляется с даты присвоения учетного номера настоящему Договору Арендодателем, и вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа месяца каждого отчетного квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой государственной регистрации Договора.

В случае принятия нормативного правового акта города Москвы или Арендодателя, 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. Основанием для его исполнения является письменное уведомление Арендодателя или размещение информации об изменении срока внесения платежа на официальном сайте Арендодателя в сети Интернет.

В случае изменения целевого (функционального) использования объекта недвижимого имущества, расположенного на Участке, размер арендной платы подлежит изменению Арендодателем в одностороннем порядке на основании уведомления.

-3-

10

3.3. Размер ежегодной арендной платы, счет, на который она вносится, указаны в Приложении 2 к настоящему Договору. Приложение 2 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 города Москвы, а также в случае изменения кадастровой стоимости без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор.

В случае принятия таких актов исчисление и уплата Арендатором арендной платы осуществляется на основании Договора и 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, кадастровой стоимости либо с указанием коэффициентов, начиная с момента введения этих ставок, коэффициентов и/или изменения кадастровой стоимости в действие правовыми актами и без внесения изменений, дополнений в настоящий Договор.

Первый арендный платеж по новым правилам исчисления арендной платы производится Арендатором на ближайшую дату платежа, следующую после изменения правил исчисления арендной платы, включая, при необходимости, доплату за предыдущие периоды.

3.5. Уведомление (п.3.2 и п.3.4) может быть направлено Арендодателем Арендатору почтовым отправлением с уведомлением о вручении или сделано Арендодателем и через средства массовой информации или размещено на официальном сайте Арендодателя в сети Интернет неопределенному кругу лиц, обязательное для Арендатора.

3.6. При передаче арендатором арендуемого земельного участка в установленном порядке в субаренду ежегодная арендная плата за такой участок составляет 2% от кадастровой стоимости арендуемого земельного участка на срок действия договора субаренды, если договором аренды ставка арендной платы установлена в меньшем размере.

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

4.1. Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя в случае передачи третьим лицам права аренды Участка.

4.2. Арендатор обязан в двухнедельный срок с даты присвоения Арендодателем Договору учетного номера представить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве документы, необходимые для государственной регистрации Договора.

4.3. Арендатор обязан обеспечить государственную регистрацию Договора и в двухнедельный срок со дня внесения записи в Единый государственный реестр

прав представить в Департамент земельных ресурсов города Москвы один экземпляр Договора с отметкой о его государственной регистрации.

4.4. Участок предоставляется без права возведения временных и капитальных зданий и сооружений.

4.5. В случае изменения целевого (функционального) использования объекта недвижимого имущества, расположенного на Участке, размер арендной платы подлежит изменению Арендодателем в одностороннем порядке на основании уведомления.

4.6. Арендатор земельного участка обязан обеспечить возможность проведения эксплуатационными службами аварийно-восстановительных работ, работ по предотвращению возникновения чрезвычайных ситуаций, ремонта, обслуживания и реконструкции расположенных на земельном участке подземных коммуникаций и сооружений и доступ на земельный участок для этого специалистов соответствующих эксплуатирующих и других специализированных организаций, строительной и специальной техники, а также получать согласование этих организаций для проведения на данном земельном участке земляных и строительных работ в технических (охранных) зонах указанных подземных коммуникаций и сооружений.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

Арендатор имеет право:

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

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

5.2. При условии надлежащего уведомления Арендодателя в установленном порядке сдавать арендуемый по настоящему Договору аренды Участок в субаренду с изменением величины арендной платы по Договору аренды в соответствии с действующим на момент заключения договора субаренды порядком. Использование Участка по договору субаренды не должно противоречить цели предоставления Участка согласно настоящему Договору.

5.3. По истечении срока действия настоящего Договора 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.

12
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 города Москвы.

Арендатор обязан:

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

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

5.8. Обеспечить полномочным представителям Арендодателя, органов государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог и проездов и т.п., расположенных на Участке.

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

5.10. В случае передачи Участка (части Участка) в субаренду в течение трех дней после заключения договора субаренды направить Арендодателю нотариально заверенную копию указанного договора.

5.11. Письменно известить Арендодателя в случае отчуждения принадлежащих Арендатору зданий и иных сооружений, расположенных на Участке, их частей или долей в праве на эти объекты в течение десяти дней с момента регистрации сделки и в тот же срок обратиться с заявлением в Департамент земельных ресурсов города Москвы об изменении, либо прекращении ранее установленного права на Участок.

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

5.13. Не нарушать прав соседних землепользователей.

5.14. В двухнедельный срок с даты присвоения Арендодателем Договору учетного номера представить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве документы, необходимые для государственной регистрации Договора.

5.15. Обеспечить государственную регистрацию Договора и в двухнедельный срок со дня внесения записи в Единый государственный реестр прав представить в Департамент земельных ресурсов города Москвы один экземпляр Договора с отметкой о его государственной регистрации.

5.16. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистра-

13
 или 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.

5.17. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными актами Российской Федерации и города Москвы.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

Арендодатель имеет право:

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

- невнесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- осуществления самовольного строительства на Участке;
- использования Участка не в соответствии с целью предоставления;
- неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора:

- использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и/или города Москвы;

- осуществления без уведомления Арендодателя или без регистрации сделок, предусмотренных настоящим Договором, с правом аренды Участка, Участком, размещения без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке:

- в случае отмены распорядительного акта, явившегося основанием для заключения настоящего Договора;

- по иным основаниям, предусмотренным законодательными актами Российской Федерации и города Москвы.

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

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

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

Арендодатель обязан:

6.5. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

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

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

44
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 пени. Пени за просрочку платежа начисляются на сумму задолженности в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации за каждый день просрочки по день уплаты включительно.

7.3. В случае, если Арендатором в двухнедельный срок не направлено Арендодателю уведомление о передаче Арендатором своих прав аренды в залог (ипотеку), в совместную деятельность, в качестве вклада в уставный капитал юридического лица или отчуждения права аренды, обращение о внесении изменений в Договор в части замены стороны по Договору после государственной регистрации соответствующей сделки по передаче прав и обязанностей, а также в случае предоставления Участка другим лицам в безвозмездное или возмездное пользование (субаренду) без уведомления Арендодателя, либо использования земельного участка не по целевому назначению Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере 1.5% от кадастровой стоимости арендуемого земельного участка.

7.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора условий раздела 4 настоящего Договора и условий, касающихся использования Участка, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере 1.5% от кадастровой стоимости арендуемого земельного участка.

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

8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Изменения и/или дополнения к настоящему Договору могут быть сделаны Сторонами в письменной форме, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации либо Договором. Внесение исправлений, дописок и допечаток в текст настоящего Договора и его приложений не допускается.

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

15

Участок в последний день действия Договора, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами или настоящим Договором. Возврат Участка может производиться по акту сдачи-приемки по требованию Арендодателя.

В случае, если Арендатор продолжает использовать Участок после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, настоящий Договор возобновляется на тех же условиях на неопределенный срок, в том числе с обязательной уплатой арендной платы. В этом случае каждая из Сторон вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом другую Сторону за три месяца.

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

9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

Все споры между Сторонами, возникшие из данного договора или в связи с ним, рассматриваются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством в Арбитражном суде г.Москвы.

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, города 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.

10.4. Лица, подписавшие настоящий Договор, заявляют об отсутствии ограничений полномочий руководителей, а также иных лиц, подписывающих настоящий Договор.

Приложения к Договору:

1 – Копия кадастрового паспорта земельного участка (на двух листах)

2 – Расчет арендной платы (на двух листах)

-9-

16

11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:	АРЕНДАТОР:
Департамент земельных ресурсов Города Москвы	Общество с ограниченной ответственностью «ЭЛЬГААРД»
ИНН КПП 7705031674/770501001, ОКЛЮ 16412348, ОКВЭД 75.11.21	Юридический адрес: 125364, г.Москва, Парусный проезд, д.10/12
Юридический адрес: 115054, г.Москва, ул.Бахрушина, д.20	Почтовый адрес: 127220, г.Москва, ул.Писцовая, д.13А
Почтовый адрес: 115054, г.Москва, ул.Бахрушина, д.20	ИНН/КПП 7733578910/773301001 ОКПО 97217054
Расчетный счет № 40201810200000000001	Расчетный счет № 40702810300100005446
в Отделении 1 Московского ГТУ Банка России г.Москвы 705	в КБ «Альта-Банк» в г.Красногорске
Лицевой счет № 0307111000450284	Корреспондентский счет № 30101810000000000786
БИК 044583001	БИК 044552786
Телефон 8-499-156-08-00 (УРЗ САО) Факс 8-499-156-15-53	Телефон 8-495-656-33-16

12. ПОДПИСИ СТОРОН

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

От Арендодателя:

Начальник Управления
регулирования землепользования в
Северном административном округе
города Москвы Департамента
земельных ресурсов города Москвы

Ю.А.Коор

20__ года

м.п.

От Арендатора:

Генеральный директор общества с
ограниченной ответственностью
«ЭЛЬГААРД»

Г.Е.Рыбалко

«__» 20__ года

м.п.

Бюро деловых операций по управлению "Кадастровая палата" по Москве

(выполнение операций кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ (выписка из государственного кадастра недвижимости)

12.09.2011 № 77/501/11-50645

И.1

1	Кадастровый номер	77 09 0004015 1000	2	Лист №1	3	Всего листов	2
Общие сведения							
4	Предметные номера	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости 12.09.2011					
5	Местоположение	г. Москва, ул. Писцовая, вл. 13А					
8	Категория земель						
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли промышленных, энергетических, транспортных, связи, радиосвязи, 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		лес.					
9	Распределение использования земельных участков, предназначенные для размещения объектов жилищного и коммерческого назначения (1 2 7)						
10	Фактическое использование/характеристика деятельности						
11	Площадь 6974,9 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.) 32905843,96	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²) 47210,68	14	Система координат СК кадастрового округа
15	Сведения о правах						
16	Свободные отметки						
17							
18	Дополнительные сведения для регистрации права на образованные участки земельных участков	18.1	Номера образованных участков	77 09 0004015 1000			
		18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела				
		18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета				

№ 11-УУ-020607
 ОТ 05 "август"

С. В. Волкова
 (инициалы, фамилия)

М.И. Мещеряков
 М.И. Мещеряков

Владимир Мещеряков
 (инициалы, фамилия)

18

Приложение 2 к Договору
№ М-09- 036603
от «26» января 20 12 г.
(лист 1)

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-09- 036603 -001

Арендатор: общество с ограниченной ответственностью «ЭЛЬГААРД»
Адрес участка: г.Москва, ул.Писцовая, вл.13А
Дело № 09-01-17629
Кадастровый номер 77:09:0004015:1000

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1.1. Площадь участка, всего	кв.м	697.00
1.2. Кадастровая стоимость земельного участка*	руб.	32 905 843.96
1.3. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1.5
1.4. Годовая арендная плата*	руб.	493 587.66

*В случае изменения кадастровой стоимости участка годовая арендная плата определяется плательщиком самостоятельно на основании уведомления Арендодателя.

2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА

2.1. Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 5 числа первого месяца квартала.

2.2. Пеня начисляется на сумму недоимки за каждый календарный день просрочки платежа и определяется в процентах от неуплаченной суммы арендной платы. Процентная ставка пени составляет 1/300 от действующей в это время ставки рефинансирования ЦБ РФ.

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель платежа:
ИНН 7705031674 КПП 770501001
Управление федерального казначейства МФ РФ по г.Москве (для Департамента земельных ресурсов города Москвы)
Расчетный счет № 40101810800000010041
Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г.Москва 705
БИК 044583001
Поле 101 платежного поручения 08
КБК 07111105011028001120
ОКАТО 45277586000
Назначение платежа: Арендная плата за землю за ___ квартал ___ года ФЛС № М- - - 001. НДС не облагается.

19

(лист 2)

4. Примечание:

Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановления Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП "О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве" и кадастрового плана территории земельного участка от 12.09.2011 № 77/501/11-50645.

5. ПОДПИСИ СТОРОН

Начальник Управления
регулирования землепользования в
Северном административном округе
города Москвы Департамента
земельных ресурсов города Москвы

Генеральный директор общества с
ограниченной ответственностью
«ЭЛЬГААРД»

_____ Ю.А.Кооп

_____ Г.Е.Рыбалко

« _____ » 20__ года

« _____ » 20__ года

М.П.

М.П.



Общество с ограниченной ответственностью «ГК Деловое Содействие»
ИНН 7728663599 КПП 772801001 117485, г. Москва, улица Бутлерова, дом 12
тел.: (495) 507-0252, 749-36-09, 335-9729

Исх. № 286
16.06.2017

Коммерческое предложение

на оказание Услуг: по подготовке технической, проектной документации, согласованию, оформлению, исходно-разрешительной, правоустанавливающей, технической документации на здание, по организации и проведению работ по демонтажу конструкций надстройки 3-го этажа, ремонтно-восстановительным работам кровли здания, расположенного по адресу:
город Москва, САО, район Савеловский, улица Писцовая, дом 13А

Статья расхода	Общая сумма, в рублях
Проектная документация (техническое заключение, проектная на демонтаж надстройки 3-го этажа здания, проект на ремонтно-восстановительные работы кровли здания). Оформление разрешительной и информационной документации на проведение работ по Демонтажу надстройки 3-го этажа, ремонтно-восстановительным работам кровли здания. Срок выполнения 60 (шестьдесят) рабочих дней.	860000,00
Согласование и оформление исходно-разрешительной, правоустанавливающей документации, документации технической инвентаризации, кадастрового учета на здание. Срок выполнения 60 (шестьдесят) рабочих дней.	240000,00
Демонтаж конструкций надстройки 3-го этажа, ремонтно-восстановительные работы покрытий, конструкций кровли здания. Срок выполнения 3 месяца.	1040000,00
Итого:	1150000,00

* Стоимость и сроки по настоящему коммерческому предложению, могут быть уточнены, дополнительно согласованы и утверждены сторонами по результатам технического обследования здания, последующего выполнения технической, проектной документации.
* Оплата официальных платежей (госпошлины, сборы и другие платежи, БТИ, Кадастра, Росреестра и т.д., Заказчик осуществляет дополнительно, отдельно на основании выставленных счетов.

Генеральный директор
ООО «ГК Деловое Содействие»
Семенов Б.Г.

Приложение 4. Фотографии объекта оценки

