



## **ОТЧЕТ DK/100-009/O-16**

об оценке рыночной стоимости комплекса  
недвижимого имущества, принадлежащего на праве  
собственности ООО «ЭТМ 2005»

**ЗАКАЗЧИК:**

**ООО «ЭТМ 2005»**

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:**

**ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ»**

**ДАТА ОЦЕНКИ:**

**24 мая 2016 г.**

**ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:**

**02 июня 2016 г.**

Москва, 2016



DK/100-009/O-16

105062, Москва, Фурманский пер., д. 9/12

+7 (495) 120-02-40, info@dekart-group.ru

02 июня 2016 г.

Конкурсному управляющему ООО «ЭТМ 2005»  
Васильеву Г. Г.**Сопроводительное письмо**

В соответствии с договором DK/100-009/O-16 от 24 мая 2016 года оценщиком ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ» произведена оценка рыночной стоимости комплекса недвижимого имущества.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, стоимость объектов оценки составляет:

**390 900 000 (триста девяносто миллионов девятьсот тысяч) рублей**  
**В том числе НДС – 59 628 813,56 руб.**

В том числе:

| Наименование объектов   | Площадь, кв. м | Адрес                               | Рыночная стоимость, руб. | В том числе НДС, руб. |
|---|----------------|-------------------------------------|--------------------------|-----------------------|
| Нежилое помещение общей площадью 1 669,3 кв. м (кадастровый №77:05:0001001:4870)  | 1 669,3        | г. Москва, наб. Дербеневская, д. 11 | 167 300 000              | 25 520 338,98         |
| Нежилое помещение общей площадью 587,9 кв. м (кадастровый №77:05:0001001:4877)  | 587,9          | г. Москва, наб. Дербеневская, д. 11 | 70 000 000               | 10 677 966,10         |
| Земельный участок общей площадью 3 663 кв. м (кадастровый номер 77:06:0004006:8) с расположенным на нем нежилым зданием общей площадью 1 513,3 кв. м (кадастровый номер 77:06:0004006:1003) | 1 513,3        | г. Москва, ул. Зюзинская, д. 3      | 153 600 000              | 23 430 508,47         |

Оценка была проведена по состоянию на 24 мая 2016 г.

Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ (с изменениями и дополнениями), Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №297; Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №298; Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №299, Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. №611, а также стандартами и правилами НП СОО «СИБИРЬ».

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

Генеральный директор  
ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ»

  
/Данилов П.В./



**СОДЕРЖАНИЕ**

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....</b>   | <b>5</b>  |
| <b>2. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ .....</b>   | <b>6</b>  |
| <b>3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....</b>   | <b>7</b>  |
| 3.1. ОБЩИЕ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ДОПУЩЕНИЯ .....  | 7         |
| 3.2. ОСОБЫЕ ДОПУЩЕНИЯ .....   | 7         |
| <b>4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....</b>   | <b>8</b>  |
| 4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ .....   | 8         |
| 4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....   | 9         |
| <b>5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....</b>   | <b>9</b>  |
| 5.1. КРАТКОЕ ИЗЛОЖЕНИЕ ОСНОВНЫХ ФАКТОВ И ВЫВОДОВ .....  | 9         |
| 5.2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....  | 10        |
| 5.3. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ .....  | 10        |
| <b>6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....</b>  | <b>10</b> |
| 6.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ .....     | 10        |
| 6.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ .....  | 11        |
| 6.3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....  | 11        |
| 6.3.1. Описание офисов .....  | 11        |
| 6.3.2. Описание торгового здания.....   | 12        |
| 6.4. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....  | 13        |
| 6.4.1. Описание местоположения офисов .....   | 13        |
| 6.4.2. Описание местоположения торгового здания .....   | 14        |
| <b>7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ .....</b> | <b>15</b> |
| 7.1. АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО ПОЛОЖЕНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В 1 КВАРТАЛЕ 2016 ГОДА .....                          | 15        |
| 7.2. АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО ЭКОНОМИЧЕСКОГО ПОЛОЖЕНИЯ МОСКВЫ ПО ИТОГАМ АПРЕЛЯ 2016 Г. ....                                       | 20        |
| 7.3. АНАЛИЗ РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В МОСКВЕ В 1 КВАРТАЛЕ 2016 ГОДА.....  | 21        |
| 7.4. АНАЛИЗ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ В 1 КВАРТАЛЕ 2016 ГОДА.....   | 26        |
| <b>8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....</b>   | <b>31</b> |
| 8.1. НЕЖИЛОЕ ЗДАНИЕ ТОРГОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ .....  | 31        |
| 8.1.1. Анализ НЭИ условно-свободного участка.....   | 32        |
| 8.1.2. Анализ НЭИ участка с существующей застройкой .....   | 33        |
| 8.2. НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ ОФИСНОГО НАЗНАЧЕНИЯ .....  | 34        |
| <b>9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ .....</b>  | <b>36</b> |
| 9.1. ОСНОВНЫЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ТЕРМИНЫ .....   | 36        |
| 9.2. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....  | 38        |
| 9.3. ВЫБОР ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ.....  | 38        |
| <b>10. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ТОРГОВОГО ЗДАНИЯ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ .....</b>  | <b>40</b> |
| 10.1. СТРУКТУРА РАСЧЕТА .....   | 43        |
| 10.2. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ .....   | 44        |
| 10.3. КОРРЕКТИРОВКА ЦЕН ПО ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНЫМ ЭЛЕМЕНТАМ СРАВНЕНИЯ .....   | 46        |
| 10.4. КОРРЕКТИРОВКА ЦЕН ПО НЕЗАВИСИМЫМ ЭЛЕМЕНТАМ СРАВНЕНИЯ .....  | 46        |
| 10.5. ОБОСНОВАНИЕ ВИДА АППРОКСИМИРУЮЩЕЙ ФУНКЦИИ ЗАВИСИМОСТИ УДЕЛЬНОГО ПОКАЗАТЕЛЯ СТОИМОСТИ ОТ ПОКАЗАТЕЛЯ КАЧЕСТВА.....    | 50        |



|       |   |     |
|-------|---|-----|
| 10.6. | ОПРЕДЕЛЕНИЕ КОЭФФИЦИЕНТОВ МОДЕЛИ ЗАВИСИМОСТИ УДЕЛЬНОГО ПОКАЗАТЕЛЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ ОТ ПОКАЗАТЕЛЯ КАЧЕСТВА ОБЪЕКТОВ ..... | 50  |
| 10.7. | ВЕРИФИКАЦИЯ (ПРОВЕРКА) КАЧЕСТВА МОДЕЛИРОВАНИЯ.....  | 50  |
| 11.   | РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОФИСОВ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....  | 53  |
| 11.1. | ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ .....  | 53  |
| 11.2. | КОРРЕКТИРОВКА ЦЕН ПО ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНЫМ ЭЛЕМЕНТАМ СРАВНЕНИЯ .....   | 55  |
| 11.3. | КОРРЕКТИРОВКА ЦЕН ПО НЕЗАВИСИМЫМ ЭЛЕМЕНТАМ СРАВНЕНИЯ .....  | 55  |
| 11.4. | ОБОСНОВАНИЕ ВИДА АППРОКСИМИРУЮЩЕЙ ФУНКЦИИ ЗАВИСИМОСТИ УДЕЛЬНОГО ПОКАЗАТЕЛЯ СТОИМОСТИ ОТ ПОКАЗАТЕЛЯ КАЧЕСТВА .....                   | 58  |
| 11.5. | ОПРЕДЕЛЕНИЕ КОЭФФИЦИЕНТОВ МОДЕЛИ ЗАВИСИМОСТИ УДЕЛЬНОГО ПОКАЗАТЕЛЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ ОТ ПОКАЗАТЕЛЯ КАЧЕСТВА ОБЪЕКТОВ ..... | 58  |
| 11.6. | ВЕРИФИКАЦИЯ (ПРОВЕРКА) КАЧЕСТВА МОДЕЛИРОВАНИЯ.....  | 58  |
| 12.   | РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ ТОРГОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ .....  | 61  |
| 12.1. | ОПРЕДЕЛЕНИЕ КОЭФФИЦИЕНТА КАПИТАЛИЗАЦИИ .....  | 62  |
| 12.2. | РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ СТАВКИ И ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА .....   | 63  |
| 12.3. | РАСЧЕТ ДЕЙСТВИТЕЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА .....  | 72  |
| 12.4. | ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОПЕРАЦИОННЫХ РАСХОДОВ.....  | 73  |
| 12.5. | ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА .....  | 73  |
| 12.6. | РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....   | 73  |
| 13.   | РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОФИСОВ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ .....  | 74  |
| 13.1. | ОПРЕДЕЛЕНИЕ КОЭФФИЦИЕНТА КАПИТАЛИЗАЦИИ .....  | 74  |
| 13.2. | РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ СТАВКИ И ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА .....   | 74  |
| 13.3. | РАСЧЕТ ДЕЙСТВИТЕЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА .....  | 83  |
| 13.4. | ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОПЕРАЦИОННЫХ РАСХОДОВ.....  | 83  |
| 13.5. | ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА .....  | 83  |
| 13.6. | РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....  | 83  |
| 14.   | СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ .....   | 84  |
| 15.   | ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....  | 86  |
| 16.   | БИБЛИОГРАФИЯ .....  | 87  |
|       | ПРИЛОЖЕНИЕ 1 ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ .....  | 89  |
|       | ПРИЛОЖЕНИЕ 2 ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ В РАСЧЕТАХ .....  | 139 |
|       | ПРИЛОЖЕНИЕ 3 ФОТОГРАФИИ ТОРГОВОГО ЗДАНИЯ .....  | 153 |
|       | ПРИЛОЖЕНИЕ 4 ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА.....  | 157 |

### 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

|   |  |
|---|--|
| Объект оценки   | <p>Объекты недвижимости в составе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Нежилое помещение общей площадью 1 669,3 кв. м (кадастровый №77:05:0001001:4870), расположенное по адресу: г. Москва, наб. Дербеневская, д. 11</li> <li>• Нежилое помещение общей площадью 587,9 кв. м (кадастровый №77:05:0001001:4877), расположенное по адресу: г. Москва, наб. Дербеневская, д. 11</li> <li>• Земельный участок общей площадью 3 663 кв. м (кадастровый номер 77:06:0004006:8) с расположенным на нем нежилым зданием общей площадью 1 513,3 кв. м (кадастровый номер 77:06:0004006:1003), расположенный по адресу: г. Москва, ул. Зюзинская, д. 3</li> </ul>  |
| Оцениваемые права   | <p>Право собственности на помещения и здание принадлежит ООО «ЭТМ 2005»<br/>Земельный участок принадлежит ООО «ЭТМ 2005» на праве долгосрочной аренды</p>  |
| Существующие ограничения (обременения) объектов   | <p>Ипотека.<br/>Оценку производить без учета данного обременения.</p>  |
| Оцениваемые права   | <p>Право собственности на помещения и здание, право долгосрочной аренды на землю</p>   |
| Цель оценки (цели и задачи оценки)  | <p>Определение рыночной стоимости Объектов оценки</p>  |
| Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с эти ограничения (пределы применения полученного результата)                               | <p>Результаты оценки будут использованы для принятия управленческих решений.<br/>Результаты оценки могут быть использованы исключительно для целей и предполагаемого использования результатов оценки, указанных в задании.</p>  |
| Вид определяемой стоимости (база оценки)  | <p>Рыночная.</p>   |
| Дата оценки   | <p>24 мая 2016 г.</p>  |
| Срок проведения оценки  | <p>10 (Десять) рабочих дней со дня осмотра, предоставления всех необходимых документов и подписания договора</p>   |
| Необходимость осмотра   | <p>Нет. Оценку проводить, считая состояние объектов оценки типичным для данного сегмента рынка.</p>  |
| Необходимость приведения Оценщиком своего суждения о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться стоимость объектов оценки | <p>Нет</p>   |
| Применяемые стандарты оценочной деятельности  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Федеральный Закон от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ с изменениями и дополнениями;</li> <li>• Федеральные стандарты оценки: <ul style="list-style-type: none"> <li>– «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297,</li> <li>– «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298,</li> <li>– «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299,</li> <li>– «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611,</li> </ul> </li> <li>• Поскольку Оценщик является членом Некоммерческого</li> </ul> |

|  |   |
|--|---|
|  | <p>партнерства Саморегулируемая организация оценщиков «СИБИРЬ»; в своей деятельности он обязан руководствоваться Стандартами НП СОО «СИБИРЬ».</p>   |
| <p>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</p>    | <p>1. Результаты расчетов могут применяться исключительно в указанных в Задании на оценку целях<br/>2. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объектов оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», 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<sup>1</sup>.<br/>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<sup>2</sup>.<br/>3. Прочие допущения и ограничения будут приведены в отчете.</p> |
| <p>Перечень документов по Объекту оценки, предоставленных Заказчиком</p> | <p>Правоустанавливающие и подтверждающие документы на Объект оценки:<br/>- Свидетельства о праве собственности;<br/>- Кадастровые паспорта;<br/>- Договор аренды земельного участка;<br/>- Экспликации;<br/>- Выписки из ЕГРП.</p>  |

## **2. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ**

Выполненная работа по оценке объектов оценки и настоящий отчет по ней соответствуют документам:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1), утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3), утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611;
- Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации оценщиков «Сибирь».

Перечисленные стандарты применены на основании ст. 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ (в действующей редакции), в соответствии с которым выполнен настоящий отчет и п. 2 ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7.

<sup>1</sup> Ст. 3 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299.

<sup>2</sup> Ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).



### **3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ**

#### **3.1. ОБЩИЕ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ДОПУЩЕНИЯ**

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный нами анализ и данные нами заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения.

2. Оценщик не несет ответственность за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

3. Оценщик не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Он не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество Заказчика. Оценщик не проводил аудиторской проверки документации и информации представленной для проведения оценки.

4. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества, и не несет ответственность за наличие подобных факторов.

5. Исходные данные, использованные Оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указывается источник информации.

6. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

7. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

8. Содержание отчёта является конфиденциальным для заказчика и оценщика за исключением случаев, предоставления в соответствующие органы для целей сертификации и лицензирования, а также для контроля качества при возникновении спорных ситуаций.

9. Итоговая величина стоимости объектов оценки может быть признана рекомендуемой для цели совершения сделки с объектом оценки, если от даты составления отчёта об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки прошло не более 6 месяцев.

10. Итоговый результат в отчете округлен в соответствии с правилами арифметики и сообразно качеству исходных данных. Промежуточные результаты не округляются в целях избежание «наращения» ошибки итогового результата.

11. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно будет продано на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в отчете.

12. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.

#### **3.2. ОСОБЫЕ ДОПУЩЕНИЯ**

1. Определение стоимости Объектов произведено на основании предоставленных Заказчиком документов. Поиск (в т.ч. запрос в сторонних организациях) других документов по Объекту оценки в обязанности Оценщика не входит.

2. Оценщику не была предоставлена Выписка из ЕГРП на объекты оценки по состоянию на дату оценки. Согласно п. 7 ФСО №7, в отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объектов недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объектов проводится исходя из предположения об отсутствии таких



прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.

3. В соответствии с заданием на оценку осмотр объекта оценки производится не должен. Тем не менее, здание торгового назначения было осмотрено представителем Оценщика, поскольку к объекту имеется открытый доступ. Состояние объекта можно оценить как «хорошее». Фотографии Объекта приведены в Приложении 3 настоящего Отчета. Доступа к помещениям у Оценщика не было, осмотр объектов не производился.

4. Исходя из законодательно установленного определения рыночной стоимости для целей оценки (ст. 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 №135-ФЗ) под рыночной стоимостью понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

По своему смыслу рыночная стоимость – это стоимость в обмене, когда ценности обмениваемых благ (с одной стороны, например, имущества, а с другой только денег) воспринимается сторонами обмена одинаковыми. Соответственно, стоимостным выражением рыночной стоимости является денежная сумма, переходящая из рук покупателя в руки продавца.

Согласно ст. 15 закона «Об оценочной деятельности в РФ», оценщик обязан соблюдать требования законодательства об оценочной деятельности и иные нормативные акты. Так как определение рыночной стоимости установлено законом и Стандартами оценки, то оценщиком в случае определения рыночной стоимости в отчете должна указываться такая стоимость, которая по своему смыслу соответствует стоимости в обмене. Следовательно, в силу закона оценщиком не может быть указана в качестве рыночной стоимости величина, очищенная от НДС.

Так как в отношении конкретных объектов рынок (в обмене) устанавливает ценность всех его особенностей как единственную рыночную цену (ведь любая сделка происходит в итоге по уникальной цене), то можно утверждать, что множественность параметров любого имущества может быть сведена рынком (и соответственно, оценщиком) к единственной интегрированной цене.

Вместе с тем несложно понять, что интегрированная оценка ценности имущества с учетом особенностей налогообложения продавцов и покупателей не может быть сведена к единственной такой цене. Это связано с большой вариативностью: в условиях открытого рынка предлагается на продажу (к обмену) неопределенному кругу покупателей. При этом как у продавца, так и у потенциальных покупателей одновременно может различный режим налогообложения доходов.

Признание того факта, что рынок в определенный момент устанавливает единственную рыночную стоимость (ценность) объектов, позволяет утверждать о том, что рынком никак не учитывается режим налогообложения представленных на рынке собственников и потенциальных покупателей. Исходя из этого, необходимо признать, что при определении оценщиком рыночной стоимости не следует учитывать такие налоги как НДС, налог с продаж, налог на прибыль.

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

#### **4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ**

##### **4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ**

Таблица №1

| <b>Показатель</b> | <b>Характеристика</b>   |
|-------------------|---|
| Наименование      | Общество с ограниченной ответственностью «Энерготехмонтаж 2005» |
| Место нахождения  | Россия, г. Москва, Дербеневская наб., д. 11                     |
| ОГРН              | 1057747099299 от 26.05.2005                                     |
| ИНН / КПП         | 7710585710 / 772501001  |





#### 4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица №2

| Показатель  | Характеристика  |
|---|---|
| <b>Сведения об оценщике</b>   |   |
| Фамилия, имя, отчество  | Кошкин Алексей Александрович  |
| Профессиональное образование  | Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП №030517 в Санкт-Петербургском государственном университете экономики и финансов по профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности от 24.10.2006 г. Свидетельство о повышении квалификации № 122-2012. |
| Членство в СРО  | Член Некоммерческого партнерства Саморегулируемая организация оценщиков «СИБИРЬ». Реестровый номер № 803. Свидетельство о членстве № 205, дата выдачи 24 июня 2009 г.   |
| Страхование ответственности   | Страховой полис: № 0991R/776/70068/5 выдан страховой компанией ОАО «АльфаСтрахование» на сумму 1 000 000 (один миллион) рублей срок действия с 21 августа 2015 года по 20 августа 2016 года включительно.   |
| Стаж  | С 2006 года   |
| <b>Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор</b> |   |
| Наименование  | Общество с ограниченной ответственностью «Группа компаний «ДЕКАРТ»  |
| Место нахождения  | 105062, г. Москва, Фурманский переулок, д.9/12.   |
| ОГРН  | 1087746615857 от 07.05.2008 г.  |
| Страхование ответственности   | Страховой полис: №0991R/776/70065/5 выдан страховой компанией ОАО «АльфаСтрахование» на сумму 100 000 000 (сто миллионов) рублей срок действия с 21 августа 2015 года по 20 августа 2016 года включительно  |
| <b>Сведения о привлекаемых специалистах, их квалификации и степени участия</b>  |   |
| Привлекаемые специалисты  | Не привлекались.  |

#### 5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

##### 5.1. КРАТКОЕ ИЗЛОЖЕНИЕ ОСНОВНЫХ ФАКТОВ И ВЫВОДОВ

Согласно Заданию на оценку, оценке подлежат объекты недвижимого имущества в составе:

Таблица №3

| № п/п | Наименование объектов   | Площадь, кв. м | Адрес                               | Назначение | Состояние              |
|-------|---|----------------|-------------------------------------|------------|------------------------|
| 1     | Нежилое помещение общей площадью 1 669,3 кв. м (кадастровый №77:05:0001001:4870)  | 1 669,3        | г. Москва, наб. Дербеневская, д. 11 | Офис       | Соответствует классу В |
| 2     | Нежилое помещение общей площадью 587,9 кв. м (кадастровый №77:05:0001001:4877)  | 587,9          | г. Москва, наб. Дербеневская, д. 11 | Офис       | Соответствует классу В |
| 3     | Земельный участок общей площадью 3 663 кв. м (кадастровый номер 77:06:0004006:8) с расположенным на нем нежилым зданием общей площадью 1 513,3 кв. м (кадастровый номер 77:06:0004006:1003) | 1 513,3        | г. Москва, ул. Зюзинская, д. 3      | Торговое   | Хорошее                |

Основание для проведения оценки – договор DK/100-009/O-16 от 24.05.2016 г.

В настоящее время объекты недвижимости используются по прямому назначению.

Право собственности на объекты недвижимости принадлежит ООО «ЭТМ 2005». Место нахождения: Россия, г. Москва, Дербеневская наб., д. 11. ОГРН 1057747099299 от 26.05.2005. Земельный участок принадлежит ООО «ЭТМ 2005» на праве долгосрочной аренды сроком до 03.06.2029г.



## 5.2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, представлены в таблице ниже.

Таблица №4

| Подход                          | Нежилое помещение общей площадью 1 669,3 кв. м | Нежилое помещение общей площадью 587,9 кв. м | Нежилое здание общей площадью 1 513,3 кв. м | Вес, % |
|---------------------------------|--|--|---|--------|
| Сравнительный                   | 163 663 367                                    | 78 146 904                                   | 166 755 808                                 | 50%    |
| Доходный                        | 170 923 817                                    | 61 757 695                                   | 140 389 344                                 | 50%    |
| Затратный                       | Не применялся                                  | Не применялся                                | Не применялся                               | -      |
| Согласованная стоимость, руб.   | 167 293 592                                    | 69 952 300                                   | 153 572 576                                 |        |
| <b>Рыночная стоимость, руб.</b> | <b>167 300 000</b>                             | <b>70 000 000</b>                            | <b>153 600 000</b>                          |        |

## 5.3. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ

Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки составила:

**390 900 000 (триста девяносто миллионов девятьсот тысяч) рублей,  
В том числе НДС – 59 628 813,56 руб.**

В том числе:

Таблица №5

| Наименование объектов   | Площадь, кв. м | Адрес                               | Рыночная стоимость, руб. | В том числе НДС, руб. |
|---|----------------|-------------------------------------|--------------------------|-----------------------|
| Нежилое помещение общей площадью 1 669,3 кв. м (кадастровый №77:05:0001001:4870)  | 1 669,3        | г. Москва, наб. Дербеневская, д. 11 | 167 300 000              | 25 520 338,98         |
| Нежилое помещение общей площадью 587,9 кв. м (кадастровый №77:05:0001001:4877)  | 587,9          | г. Москва, наб. Дербеневская, д. 11 | 70 000 000               | 10 677 966,10         |
| Земельный участок общей площадью 3 663 кв. м (кадастровый номер 77:06:0004006:8) с расположенным на нем нежилым зданием общей площадью 1 513,3 кв. м (кадастровый номер 77:06:0004006:1003) | 1 513,3        | г. Москва, ул. Зюзинская, д. 3      | 153 600 000              | 23 430 508,47         |

Оценка была проведена по состоянию на 24 мая 2016 г.

Результаты оценки будут использованы для принятия управленческих решений.

## 6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

### 6.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Перечень документов, используемых Оценщиком:

- Свидетельство о государственной регистрации права 77АЖ 335881 от 17.03.2008;
- Свидетельство о государственной регистрации права 77АЖ 438965 от 23.05.2008;
- Свидетельство о государственной регистрации права 77АГ 360358 от 23.01.2006;
- Кадастровый паспорт помещения от 07.06.2012;
- Кадастровый паспорт помещения от 06.06.2012;
- Кадастровый паспорт здания от 22.05.2013;
- Договор долгосрочной аренды земельного участка №М-06-023456 от 30.11.2004;

- Кадастровый паспорт земельного участка №77/501/13-292675 от 03.07.2013.

Копии документов, используемых Оценщиком, представлены в Приложении 2 настоящего Отчета.

## 6.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ

Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости с юридической точки зрения представляет собой оценку имущественных прав на недвижимость. Право собственности согласно Гражданскому кодексу РФ (часть 1, ст.209) включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам, и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе: отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им другим образом.

Право собственности на объекты недвижимости принадлежит ООО «ЭТМ 2005». Место нахождения: Россия, г. Москва, Дербеневская наб., д. 11. ОГРН 1057747099299 от 26.05.2005. Земельный участок принадлежит ООО «ЭТМ 2005» на праве долгосрочной аренды сроком до 03.06.2029г.

Данные о балансовой стоимости объектов недвижимости Заказчиком не предоставлены. По мнению Оценщика, данный факт не влияет на рыночную стоимость объектов оценки.

## 6.3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Согласно Заданию на оценку, оценке подлежат следующие объекты:

Таблица №6

| № п/п | Наименование объектов   | Площадь, кв. м | Адрес                               | Назначение | Состояние              |
|-------|---|----------------|-------------------------------------|------------|------------------------|
| 1     | Нежилое помещение общей площадью 1 669,3 кв. м (кадастровый №77:05:0001001:4870)  | 1 669,3        | г. Москва, наб. Дербеневская, д. 11 | Офис       | Соответствует классу В |
| 2     | Нежилое помещение общей площадью 587,9 кв. м (кадастровый №77:05:0001001:4877)  | 587,9          | г. Москва, наб. Дербеневская, д. 11 | Офис       | Соответствует классу В |
| 3     | Земельный участок общей площадью 3 663 кв. м (кадастровый номер 77:06:0004006:8) с расположенным на нем нежилым зданием общей площадью 1 513,3 кв. м (кадастровый номер 77:06:0004006:1003) | 1 513,3        | г. Москва, ул. Зюзинская, д. 3      | Торговое   | Хорошее                |

### 6.3.1. Описание офисов

Краткое описание офисных помещений приведено в таблице ниже.

Таблица №7

| Характеристика           | Нежилое помещение общей площадью 1 669,3 кв. м (кадастровый №77:05:0001001:4870) | Нежилое помещение общей площадью 587,9 кв. м (кадастровый №77:05:0001001:4877) |
|--------------------------|--|--|
| Тип объекта недвижимости | Встроенное нежилое помещение   |  |
| Адрес объекта оценки     | г. Москва, наб. Дербеневская, д. 11  |  |
| Тип здания               | Бизнес-центр класса В  |  |
| Кадастровый номер        | 77:05:0001001:4870   | 77:05:0001001:4877   |
| Этаж расположения        | 15, 16   | 15   |
| Текущее использование    | По назначению  |  |
| Количество и типы входов | Общий  |  |
| Ориентация окон          | н/д  |  |
| Витринное остекление     | нет  |  |
| Общая площадь, кв.м      | 1 669,3  | 587,9  |
| Расположение помещения   | изолированное  | изолированное  |
| Планировка               | смешанная  |  |
| Конфигурация             | функциональная   |  |
| Высота потолка, м        | 2,99   | 2,99   |



DK/100-009/O-16

105062, Москва, Фурманский пер., д. 9/12

+7 (495) 120-02-40, info@dekart-group.ru

| Характеристика  | Нежилое помещение общей площадью 1 669,3 кв. м (кадастровый №77:05:0001001:4870)   | Нежилое помещение общей площадью 587,9 кв. м (кадастровый №77:05:0001001:4877) |
|---|--|--|
| Элементы благоустройства объекта (обеспеченность инженерными сетями)  | <ul style="list-style-type: none"><li>• электроосвещение</li><li>• водоснабжение</li><li>• отопление</li><li>• канализация</li></ul> |  |
| Соответствие фактической планировки данным технической инвентаризации | н/д  |  |
| Наличие перепланировки  | н/д  |  |
| Состояние помещения   | Соответствует классу В   |  |
| Класс отделки   | н/д  |  |
| Состояние отделки   | Не требует ремонта   |  |
| Наличие оборудования для бизнеса                                      | Нет  |  |

Объекты оценки в настоящее время используются по прямому назначению.

### 6.3.2. Описание торгового здания

Краткое описание здания приведено в таблице ниже.

Таблица №8

| Характеристика   | Описание / значение  |
|--|--|
| Назначение и использование   | Нежилое здание, в настоящее время используется по торговому назначению   |
| Адрес объекта  | г. Москва, ул. Зюзинская, д. 3   |
| Этажность  | 2  |
| Общая площадь, кв.м  | 1 513,3  |
| Кадастровый номер  | 77:06:0004006:1003   |
| Кадастровая стоимость, руб.  | 73 650 086,45  |
| Группа капитальности здания  | н/д  |
| Год постройки  | 1970   |
| Строительный объем, куб.м  | н/д  |
| Физический износ по техпаспорту, %                                   | н/д  |
| Фундаменты   | н/д  |
| Стены и наружная отделка   | н/д  |
| Перекрытия   | н/д  |
| Крыша  | н/д  |
| Элементы благоустройства объекта (обеспеченность инженерными сетями) | <ul style="list-style-type: none"><li>• электроосвещение</li><li>• водоснабжение</li><li>• отопление</li><li>• канализация</li></ul> |
| Техническое состояние здания   | Удовлетворительное   |
| Состояние отделки здания   | Хорошее <sup>3</sup>   |

В таблице ниже представлено краткое описание земельного участка, на котором расположено здание в соответствии с данными документов, предоставленных Заказчиком.

Таблица №9

| Характеристика              | Описание / значение                              |
|-----------------------------|--|
| Кадастровый номер           | 77:06:0004006:8                                  |
| Местоположение              | г. Москва, ул. Зюзинская, д. 3                   |
| Категория земель            | Земли населенных пунктов                         |
| Разрешенное использование   | Для эксплуатации здания под торговые цели и офис |
| Общая площадь, кв. м        | 3 663  |
| Кадастровая стоимость, руб. | 204 331 961,87                                   |

<sup>3</sup> Объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов).

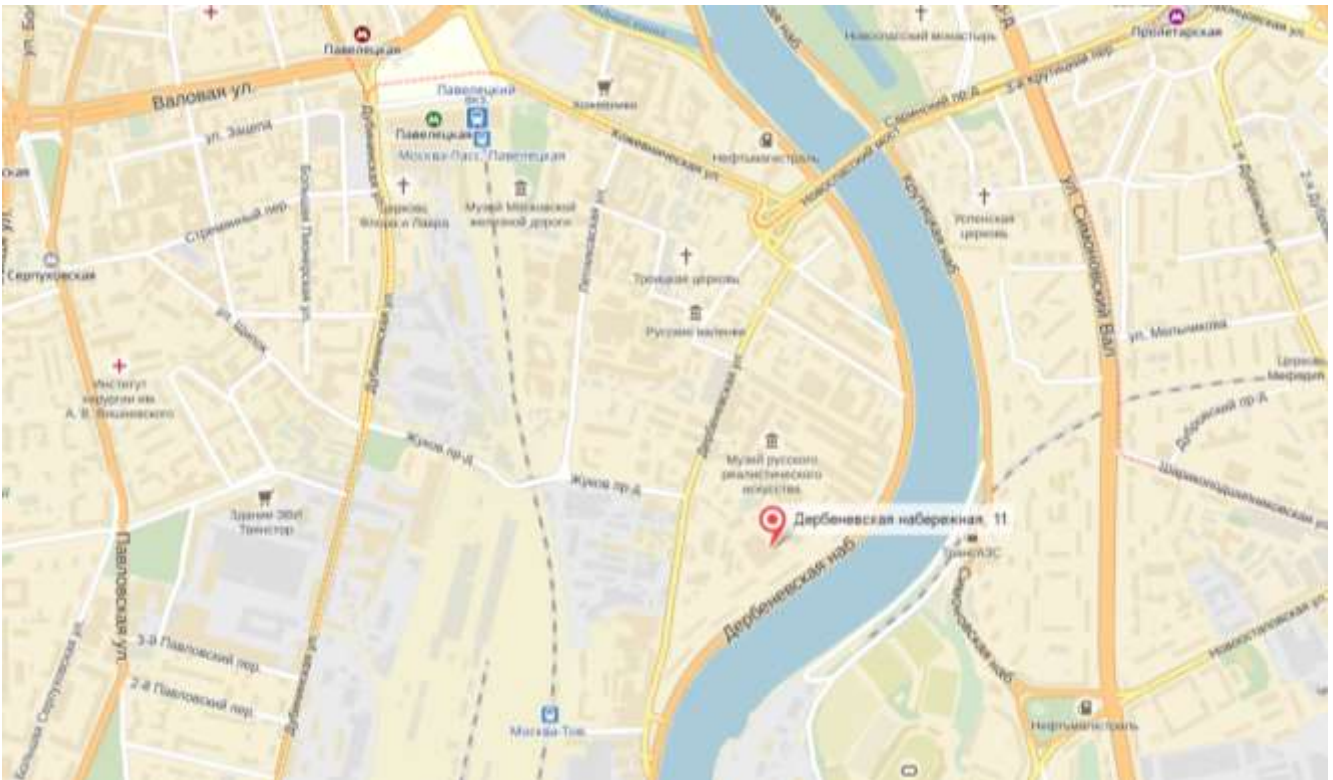
| Характеристика  | Описание / значение  |
|---|--|
| Топография  | Участок ровный, без уклонов  |
| Существующие объекты капитального строительства, расположенные на земельном участке | Нежилое здание общей площадью 1 513,3 кв. м (кадастровый номер 77:06:0004006:1003)   |
| Обеспеченность инженерной инфраструктурой:  | Земельный участок обеспечен всеми необходимыми сетями и коммуникациями (водоснабжение, водоотведение, электричество, отопление). |
| Транспортная доступность:   | Хорошая  |

Земельный участок и нежилое здание на нем в настоящее время используются по прямому назначению.

#### 6.4. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

##### 6.4.1. Описание местоположения офисов

Местоположение объектов оценки (офисов) представлено на карте ниже.



Источник: сервис «Яндекс. Карты» (<https://maps.yandex.ru>)

Рисунок 1 – Местоположение объектов оценки

Основные характеристики локального местоположения оцениваемых объектов по данным сервиса «Яндекс. Карты» представлены в следующей таблице.

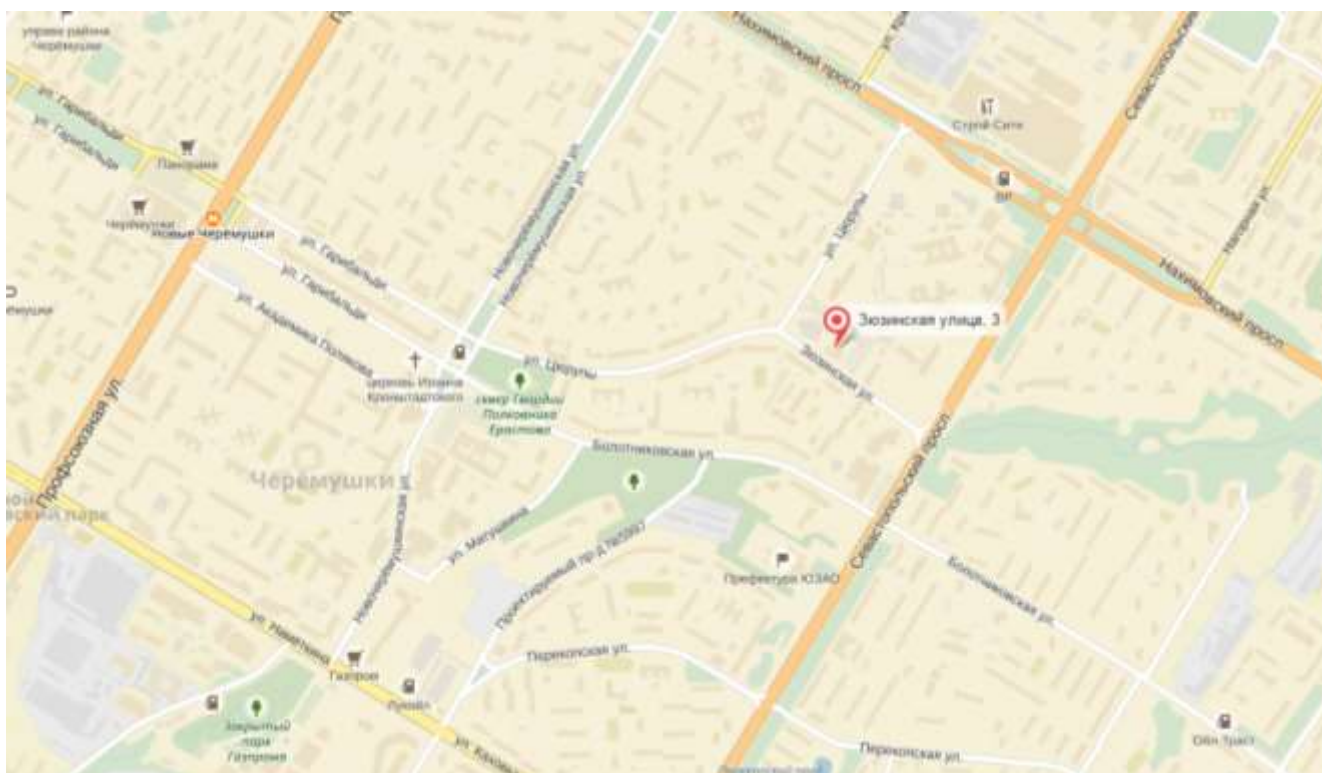
Таблица №10

| Характеристика                               | Описание / значение   |
|--|---|
| Расположение в квартале                      | 2 линия   |
| Характеристика застройки квартала            | Общественно-деловая, промышленная, жилая                            |
| Объекты окружения                            | Бизнес-центры, банки, жилые дома                                    |
| <b>Доступность автомобильным транспортом</b> |   |
| Ближайшая к объекту оценки магистраль        | около 100 м от Дербеневской набережной, 250 м от Дербеневской улицы |

| Характеристика  | Описание / значение  |
|---|--|
| Значимость магистрали                                   | активное автомобильное движение  |
| Возможность подъезда к зданию                           | С Дербеневской наб. и с Дербеневской ул.   |
| <b>Доступность общественным транспортом<sup>4</sup></b> |  |
| Маршруты общественных видов транспорта                  | В пешей доступности располагаются остановки общественного транспорта: автобусы 13, 106, 158, 244, 632. |
| Ближайшая ж/д станция                                   | Павелецкий вокзал – 3,3 км   |
| Характер и состав пешеходных потоков                    | Транзитный, жители микрорайона, работники ближайших фирм и т.п.  |

#### 6.4.2. Описание местоположения торгового здания

Местоположение объектов оценки представлено на карте ниже.



Источник: сервис «Яндекс. Карты» (<https://maps.yandex.ru>)

Рисунок 2 – Местоположение объектов оценки

Основные характеристики локального местоположения оцениваемого объекта по данным сервиса «Яндекс. Карты» представлены в следующей таблице.

Таблица №11

| Характеристика                               | Описание / значение  |
|--|--|
| Расположение в квартале                      | 1 линия  |
| Характеристика застройки квартала            | Жилая  |
| Объекты окружения                            | Жилые дома, медицинские учреждения   |
| <b>Доступность автомобильным транспортом</b> |  |
| Ближайшая к объекту оценки магистраль        | около 300 м от Севастопольского проспекта, 700 м от Нахимовского проспекта |
| Значимость магистрали                        | активное автомобильное движение  |
| Возможность подъезда к зданию                | С Зюзинской улицы  |

<sup>4</sup> По данным сервиса «Яндекс. Карты» (<http://maps.yandex.ru/>)

| Характеристика  | Описание / значение  |
|---|--|
| <b>Доступность общественным транспортом<sup>5</sup></b> |  |
| Маршруты общественных видов транспорта                  | В пешей доступности располагаются остановки общественного транспорта: автобусы 57, 113, 121, 168, 258, 786, 684, 826, С5; троллейбусы 49, 85; маршрутки 85м, 168м, 204м, 457м. |
| Ближайшая ж/д станция                                   | Ж/д станция Коломенское – 4,6 км   |
| Характер и состав пешеходных потоков                    | Транзитный, жители микрорайона, работники ближайших фирм и т.п.  |

## **7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ**

### **7.1. АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО ПОЛОЖЕНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В 1 КВАРТАЛЕ 2016 ГОДА<sup>6</sup>**

В I квартале 2016 года наблюдалась дальнейшая адаптация экономики России к функционированию в условиях санкций и к новому уровню цен на нефть и углеводороды. Снижение экономики сокращалось умеренными темпами. Наблюдаемая с середины 2015 г. тенденция помесечного замедления ее спада сохранилась и в I квартале 2016 года.

По оценке Минэкономразвития России, в марте 2016 г. индекс ВВП с исключением сезонности составил -0,1%, м/м (в январе-феврале – 0,0%). В положительной зоне остается сезонно сглаженный индекс промышленного производства, зафиксировано устойчивое увеличение добычи полезных ископаемых. Обрабатывающие производства, производство и распределение электроэнергии, газа и воды, сельское хозяйство и строительство показали нулевую динамику.

В марте по сравнению с мартом 2015 г. ВВП, по оценке Минэкономразвития России, снизился на 1,8%, тогда как в январе снижение составило 2,6%, в феврале – 0,0% (с исключением фактора влияния високосного года – снижение на 2,2%). В целом за квартал снижение ВВП оценивается на 1,4% к соответствующему периоду прошлого года.

Росстат опубликовал вторую оценку ВВП по счету производства и использования за 2015 год. Объем ВВП России в 2015 году составил в текущих ценах 80 804,3 млрд. рублей. Физический объем относительно 2014 года снизился на 3,7% против роста на 0,7% в 2014 году.

Основные показатели социально-экономического положения России представлены в таблице ниже.

*Основные показатели развития экономики РФ (в % к соответствующему периоду предыдущего года)*

Таблица №12

| Показатель  | 2015 год |             | 2016 год |       |   |             |
|---|----------|-------------|----------|-------|---|-------------|
|   | март     | январь-март | февр.    | март  | март (с искл. сезонных и календарных факторов, к пред. периоду) <sup>1)</sup> | январь-март |
| ВВП <sup>1)</sup>   | 96,5     | 97,2        | 100,0    | 98,2  | -0,1  | 98,6        |
| Индекс потребительских цен, на конец периода <sup>2)</sup>      | 101,2    | 107,4       | 100,6    | 100,5 | -   | 102,1       |
| Индекс промышленного производства <sup>3)</sup>                 | 99,4     | 99,6        | 101,0    | 99,5  | 0,2   | 99,4        |
| Обрабатывающие производства <sup>4)</sup>                       | 98,1     | 98,4        | 99,0     | 97,2  | 0,0   | 96,9        |
| Индекс производства продукции сельского хозяйства               | 104,2    | 103,5       | 103,1    | 102,7 | 0,0   | 102,8       |
| Объемы работ по виду деятельности «Строительство» <sup>7)</sup> | 95,1     | 95,0        | 100,4    | 98,6  | 0,0   | 98,4        |

<sup>5</sup> По данным сервиса «Яндекс. Карты» (<http://maps.yandex.ru/>) и визуального осмотра.

<sup>6</sup> Анализ подготовлен по данным Минэкономразвития России (<http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/b6b2e738-c726-4589-806d-0d2a053ce338/%D0%AF%D0%BD%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%8C-%D0%BC%D0%B0%D1%80%D1%82++2016.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=b6b2e738-c726-4589-806d-0d2a053ce338>).

<sup>7</sup> Начиная с января 2016 г. в объем работ по виду деятельности «Строительство» включаются работы, выполненные хозяйственным способом, индексы физического объема рассчитаны по сопоставимому кругу хозяйствующих субъектов.

| Показатель   | 2015 год           |                    |        | 2016 год             |   |                      |
|--|--------------------|--------------------|--------|----------------------|---|----------------------|
|  | март               | январь-март        | февр.  | март                 | март (с искл. сезонных и календарных факторов, к пред. периоду) <sup>1)</sup> | январь-март          |
| Ввод в действие жилых домов                                    | 127,4              | 133,5              | 76,9   | 85,3                 | -   | 83,7                 |
| Реальные располагаемые денежные доходы населения <sup>5)</sup> | 97,6               | 97,7               | 95,5   | 98,2                 | 1,0   | 96,1                 |
| Реальная заработная плата                                      | 89,4               | 91,0               | 100,6  | 101,6 <sup>7)</sup>  | -0,2  | 99,5 <sup>7)</sup>   |
| Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.  | 32 642             | 31 566             | 33 873 | 35 570 <sup>7)</sup> | -   | 34 024 <sup>7)</sup> |
| Уровень безработицы к экономически активному населению         | 5,9                | -                  | 5,8    | 6,0                  | 5,6   | -                    |
| Оборот розничной торговли                                      | 91,1               | 93,0               | 95,7   | 94,2                 | -1,0  | 94,6                 |
| Объем платных услуг населению                                  | 99,5 <sup>6)</sup> | 99,7 <sup>6)</sup> | 100,4  | 98,7                 | -0,7  | 98,6                 |
| Экспорт товаров, млрд. долл. США                               | 32,9               | 90,2               | 20,2   | 22,2 <sup>4)</sup>   | -   | 59,3 <sup>8)</sup>   |
| Импорт товаров, млрд. долл. США                                | 17,1               | 44,7               | 12,8   | 15,2 <sup>8)</sup>   | -   | 37,8 <sup>8)</sup>   |
| Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель                 | 54,5               | 52,8               | 30,3   | 36,4                 | -   | 31,8                 |

<sup>1)</sup> Оценка Минэкономразвития РФ.

<sup>2)</sup> Февраль, март - в % к предыдущему месяцу, январь-март – в % к декабрю предыдущего года.

<sup>3)</sup> Агрегированный индекс производства по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды».

<sup>4)</sup> Данные изменены за счет получения отчетных данных.

<sup>5)</sup> Предварительные данные.

<sup>6)</sup> Без учета сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

<sup>7)</sup> Оценка Росстата.

<sup>8)</sup> Оценка.

Источник: Минэкономразвития России

Индекс промышленного производства, по данным Росстата, снизился в марте 2016 г. на 0,5% по сравнению с соответствующим периодом прошлого года, в I квартале падение составило 0,6 процента. Добыча полезных ископаемых на протяжении I квартала оставалась в зоне роста (+3,4%, г/г), в то время как обрабатывающие производства показали за аналогичный период соизмеримые темпы падения (-3,1%, г/г). Производство и распределение электроэнергии, газа и воды по итогам трех месяцев вышло в положительную область (0,6%, г/г).

В 2015 году, по данным Росстата, объем работ по виду по виду деятельности «Строительство» составил 5 945,5 млрд. рублей в фактически действовавших ценах, а его физический объем снизился на 7,0% к уровню прошлого года.

В 2014 году отмечалось снижение на 2,3% к предыдущему году. В 2015 году строительная отрасль отстает по объему производства от показателя 1990 года на 24,9% в сопоставимой оценке. При этом введено в действие рекордное количество квадратных метров жилья, которое составило 85,3 млн. кв. м общей площади, что на 1,4 % больше, чем в 2014 году. Это почти в 3 раза превышает уровень 2000 года, когда бы введено минимальное за 25 лет количество жилья (30,3 млн. кв. м).

По итогам 2015 года вводы жилья на 21,2 млн. кв. м превысили докризисный максимум 2008 года. Реализации такого количества квадратных метров отчасти способствовала девальвация рубля в конце 2014 г., которая вызвала дополнительный, зачастую ажиотажный спрос населения на недвижимость, стремящегося сохранить свои сбережения. Однако инерционный рост жилищного строительства, продолжившийся в первой половине 2015 года, на фоне снижения платежеспособного спроса населения привел к избыточности новостроек на рынке жилья.

По оперативным данным Росстата, в феврале 2016 г. сальдированный финансовый результат по основным видам экономической деятельности продолжил рост и составил в номинальном объеме 662,0 млрд. руб., что на 88,1% выше, чем в январе, но на 43,6% ниже, чем в феврале 2015 года.

По итогам двух месяцев сальдированный финансовый результат вырос на 6,7% в годовом выражении против роста на 28,3% за аналогичный период 2015 года. Этот прирост в основном обеспечили: обрабатывающие производства – 343,0%, строительство – 331,1% и транспорт – 209,1 процента. Вместе с тем во многих отраслях за два первых месяца 2016 года произошло снижение сальдированного финансового результата по сравнению с аналогичным периодом 2015 года. В добыче полезных ископаемых и сельском хозяйстве снижение наблюдалось второй месяц подряд и за январь-



февраль 2016 г. оно составило 24,2% и 3,6% соответственно. В оптовой и розничной торговле снижение произошло впервые после двенадцати месяцев роста и составило 14,5 процента.

Снижение убытков за январь-февраль 2016 г. в целом по экономике составило 24,8% против аналогичного периода 2015 года. При этом снизилась доля убыточных предприятий в их общем количестве до 35,7% по сравнению с 37,6% в январе 2016 года.

Сокращение оборота розничной торговли в марте 2016 года ускорилось до -5,8% в годовом выражении. Вместе с тем необходимо отметить плавное восстановление потребительского спроса в I квартале 2016 года по сравнению с соответствующим периодом прошлого года.

По итогам января-марта 2016 г. оборот розничной торговли снизился на 5,4% (в январе-марте 2015г. - на 7,0%). В марте по сравнению с аналогичным периодом прошлого года оборот пищевыми продуктами, включая напитки, и табачными изделиями снизился на 4,5% (в I квартале 2015 г. - на 6,8%), по непродовольственным товарам – на 6,2% (в I квартале 2015 г. – на 7,2%).

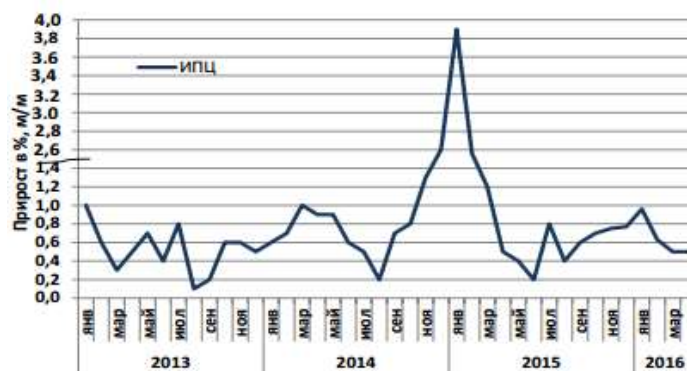
В марте динамика объема платных услуг населению вновь вернулась в отрицательную область (-1,3%, г/г) после незначительного роста в феврале (0,4%, г/г). В I квартале 2016 г. сохранилась отрицательная динамика объема платных услуг населению и по сравнению с I кварталом 2015 г. их объем уменьшился на 1,4% (в I квартале 2015 г. наблюдалось снижение на 0,3%).

Годовые темпы прироста реальной заработной платы работников организаций в марте 2016 года составили 1,6 процента. При этом в целом за I квартал с учетом существенной корректировки данных за февраль (снижение на 2,6% было пересмотрено в сторону роста на 0,6%) реальная заработная плата снизилась всего на 0,5 процента.

Сокращение реальных располагаемых доходов населения продолжает замедляться. Так, в марте 2016 г. они сократились на 1,8% в годовом выражении (в феврале – на 4,5%), в целом за I квартал снижение составило 3,9 процента.

В I квартале 2016 г. потребительская инфляция быстро замедлялась. За январь-март инфляция составила 2,1%, что в 3,5 раза ниже, чем годом ранее (7,4%). Темпы инфляции продолжали снижаться и вышли на докризисный уровень. Так, в феврале прирост цен понизился до 0,6%, м/м, в марте до 0,5 процента. В апреле еженедельный прирост потребительских цен сохраняется на мартовском уровне - 0,1-0,2 процента. За период по 24 апреля - прирост цен на 0,4%, такой же, как и месяцем ранее.

За годовой период инфляция к концу квартала резко понизилась - до 7,3% с 12,9% в декабре, что в значительной мере связано с эффектом высокой базы прошлого года.



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рисунок 3 – Динамика инфляции

Основное сдерживающее влияние на инфляцию оказывает снизившийся потребительский спрос вследствие продолжающегося падения реальных доходов населения, начиная с 2014 года, и перехода на экономичное потребление. Положительно влияет на инфляцию рост предложения более дешевой отечественной продукции в результате импортозамещения. Также в последние два месяца сдерживающее влияние на инфляцию оказывает укрепление рубля.

Основной вклад в замедление инфляции в I квартале 2016 г. внесло замедление роста цен на продовольственные товары. За годовой период рост цен на продовольственные товары замедлился до 5,2% с 14% в декабре 2015 года. Отчасти на это повлияли рост предложения и импортозамещение выпавшего импорта более дешевой отечественной продукцией.

В секторе непродовольственных товаров с исключением бензина сохраняется опережающий рост цен в связи с продолжающимся эффектом переноса ослабления рубля, начавшимся со второй половины 2015 года при сохранении высокой импортозависимости. За январь–март цены на непродовольственные товары с исключением бензина выросли на 2,5 процента. Несмотря на высокие спросовые ограничения (к концу марта товароборот упал на 6,5 %), ежемесячный прирост цен достаточно стабилен, в том числе в марте – 0,8% (за годовой период прирост на 9,1%).

В секторе рыночных услуг прирост цен – 1,7% за январь-март 2016 г., который в основном обеспечивался повышением цен на импортзависимые услуги в начале года. В марте прирост цен нулевой при понизившемся потребительском спросе.

Инфляция производителей промышленной продукции (CPI) по итогам I квартала 2016 г. составила 0,1%, с исключением цен на нефтяные товары в промышленности цены по итогам I квартала выросли на 2,6% (7,8%, г/г).

Рост цен наблюдался во всех секторах – на инвестиционные товары и товары потребительского спроса цены в I квартале выросли на 2,5-2,6%, вследствие давления инфляции издержек, особенно в производствах с высокой долей импорта, используемого в производстве (производство автомобилей, легкая промышленность). В пищевом производстве в I квартале рост цен более сдержанный (1,3%) вследствие выросшего давления понизившегося платежеспособного спроса населения.

Давление спросовых ограничений сказывается на ценах сельскохозяйственной продукции. Так, в I квартале цены реализации сельхозпроизводителей снизились на свинину и птицу (на 5,2% и 3,1% соответственно) при их перепроизводстве. За годовой период цены упали на 10,8% и 3,5% соответственно. На молоко рост цен за годовой период на 1,1%, сдерживаемый дешевым импортом из Белоруссии.

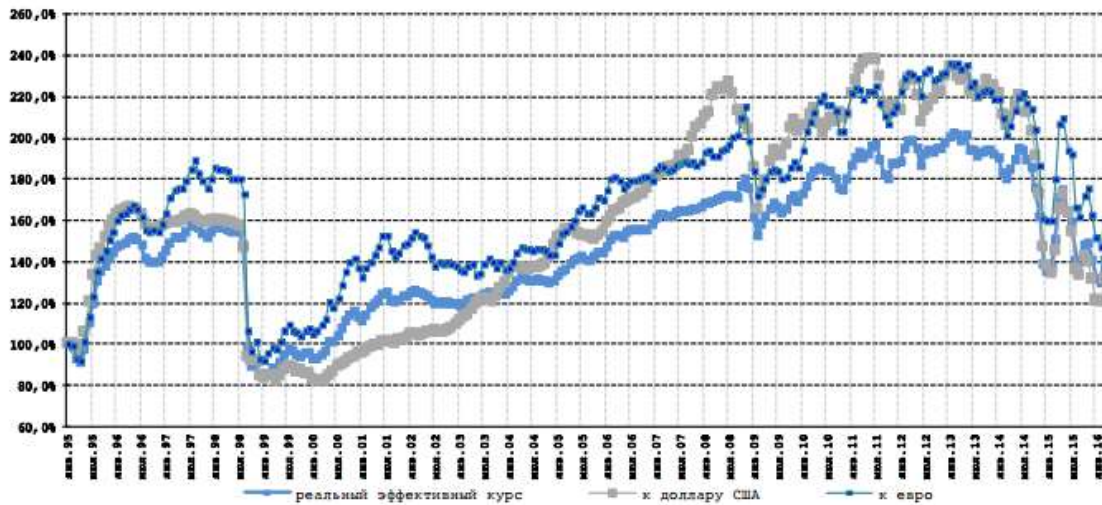
Несмотря на продолжающееся падение мировых цен на зерно, внутренние цены на зерно в I квартале продолжили рост на фоне возросшей эффективности и объемов экспорта (за январь-февраль рост почти в 1,5 раза к сильно возросшей базе прошлого года). Еще быстрее дорожает подсолнечник на фоне роста мировых цен и снижения его предложения на внутреннем рынке. В силу роста цен на сырье и сохранения стабильного спроса населения продолжается рост цен производителей и потребительских цен на товары растительного происхождения.

По группе строительных материалов на фоне низкого спроса рост цен в I квартале низкий – 0,7 процента. В марте значительное снижение цен наблюдалось в производстве готовых металлических изделий (28.1-28.3) – -3,2 процента.

В марте 2016 г. цены в капитальном строительстве снижались – 2,7% (7,5% г/г) по сравнению с небольшим ростом в феврале (0,5%).

В марте укрепление номинального эффективного курса рубля составило 8,8%, а в целом за январь-март 2016 года (из расчета март 2016 года к декабрю 2015 года) – ослабление в 1 процент.

Реальный эффективный курс за февраль укрепился на те же 8,8%, в целом за первые три месяца текущего года его укрепление оценивается Банком России в 0,2 процента. При этом, по расчетам Минэкономразвития России, за март 2016 года укрепление рубля в реальном выражении к доллару составило 9,6%, к евро – 9%, к фунту стерлингов – 10,9%, к швейцарскому франку – 8,8%, к японской иене – 8,1%, к канадскому доллару – 5,15 процента. В целом за январь-март (из расчета март 2016 г. к декабрю 2015 г.) реальное укрепление рубля к доллару США составило 0,2%, к фунту стерлингов – 6,9%, ослабление к евро – 1%, к швейцарскому франку – 0,15%, к японской иене - 6,4%, к канадскому доллару – 3,05 процента.



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России

Рисунок 4 – Динамика среднемесячных реальных курсов рубля (январь 1995 г. =100%)

#### Выводы

- В I квартале 2016 года наблюдалась дальнейшая адаптация экономики России к функционированию в условиях санкций и к новому уровню цен на нефть и углеводороды. Снижение экономики сокращалось умеренными темпами. Наблюдаемая с середины 2015 г. тенденция помесечного замедления ее спада сохранилась и в I квартале 2016 года.
- В марте по сравнению с мартом 2015 г. ВВП, по оценке Минэкономразвития России, снизился на 1,8%, тогда как в январе снижение составило 2,6%, в феврале – 0,0% (с исключением фактора влияния високосного года – снижение на 2,2%). В целом за квартал снижение ВВП оценивается на 1,4% к соответствующему периоду прошлого года.
- Индекс промышленного производства, по данным Росстата, снизился в марте 2016 г. на 0,5% по сравнению с соответствующим периодом прошлого года, в I квартале падение составило 0,6 процента. Добыча полезных ископаемых на протяжении I квартала оставалась в зоне роста (+3,4%, г/г), в то время как обрабатывающие производства показали за аналогичный период соизмеримые темпы падения (-3,1%, г/г). Производство и распределение электроэнергии, газа и воды по итогам трех месяцев вышло в положительную область (0,6%, г/г).
- В 2015 году, по данным Росстата, объем работ по виду деятельности «Строительство» составил 5 945,5 млрд. рублей в фактически действовавших ценах, а его физический объем снизился на 7,0% к уровню прошлого года.
- В I квартале 2016 г. потребительская инфляция быстро замедлялась. За январь-март инфляция составила 2,1%, что в 3,5 раза ниже, чем годом ранее (7,4%). Темпы инфляции продолжали снижаться и вышли на докризисный уровень. За годовой период инфляция к концу квартала резко понизилась - до 7,3% с 12,9% в декабре, что в значительной мере связано с эффектом высокой базы прошлого года.

## 7.2. АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО ЭКОНОМИЧЕСКОГО ПОЛОЖЕНИЯ МОСКВЫ ПО ИТОГАМ АПРЕЛЯ 2016 Г.<sup>8</sup>

Основные показатели, характеризующие социально-экономическое положение Москвы, представлены ниже:

Таблица №13

| Показатель   | Апрель 2016г.          | Апрель 2016г.<br>в % к апрелю<br>2015г. | Январь-<br>апрель 2016г. | Январь-апрель<br>2016г. в % к<br>январю-апрелю<br>2015г. | Справочно<br>январь-апрель<br>2015г. в % к<br>январю-<br>апрелю 2014г. |
|--|------------------------|---|--------------------------|--|--|
| Индекс промышленного производства <sup>1)</sup>                                      | х                      | 96,7                                    | х                        | 95,6   | 86,5   |
| Грузооборот автомобильного транспорта <sup>2)</sup> , млрд. т-км                     | 0,4                    | 96,3                                    | 1,6                      | 91,9   | 108,5  |
| Оборот розничной торговли, млрд. рублей  | 328,0                  | 85,1                                    | 1325,2                   | 87,6   | 87,8   |
| Объем платных услуг населению, млрд. рублей  | 121,5                  | 107,8                                   | 473,5                    | 102,8  | 96,8   |
| Внешнеторговый оборот, млн. долларов США   | 15 239,5               | 80,4                                    | 40 283,3                 | 73,8   | 65,5 <sup>8)</sup>   |
| в том числе:   |                        |   |                          |  |  |
| экспорт товаров  | 8 756,6                | 71,1                                    | 25 053,0                 | 66,0   | 67,9 <sup>8)</sup>   |
| импорт товаров   | 6 482,9                | 97,6                                    | 15 230,3                 | 91,6   | 60,6 <sup>8)</sup>   |
| Индекс потребительских цен   | 100,5                  | 108,1                                   | х                        | 109,1  | 116,5  |
| Индекс цен производителей промышленных товаров <sup>1)</sup>                         | 99,7                   | 106,4                                   | х                        | 110,7  | 111,8  |
| Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника <sup>3)</sup>           |                        |   |                          |  |  |
| номинальная, рублей  | 70 551,3 <sup>4)</sup> | 113,5 <sup>5)</sup>                     | 66031,9 <sup>6)</sup>    | 109,9 <sup>7)</sup>                                      | 104,9 <sup>8)</sup>  |
| реальная   | х                      | 104,9 <sup>5)</sup>                     | х                        | 100,4 <sup>7)</sup>                                      | 90,0 <sup>8)</sup>   |
| Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек | 46,8                   | 133,6                                   | 45,5                     | 141,4 <sup>7)</sup>                                      | 128,5 <sup>8)</sup>  |

1) По видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды».  
2) Данные по автомобильному транспорту – по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек.  
3) Предварительные данные.  
4) По крупным, средним и малым предприятиям за март 2016г.  
5) Март 2016г. в % к марту 2015г.  
6) Январь-март 2016г.  
7) Январь-март 2016г. в % к январю-марту 2015г.  
8) Январь-март 2015г. в % к январю-марту 2014г.  
Данные по внешнеторговому обороту, экспорту и импорту товаров за март 2016г. и январь-март 2016г.

Источник: Мосгорстат

**Индекс промышленного производства** в апреле 2016 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 96,7%, в январе-апреле 2016 г. – 95,6%.

**Строительная деятельность.** Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство» в апреле 2016 г. составил 52,1 млрд. рублей, или 102,1% к соответствующему периоду предыдущего года; в январе-апреле 2016 г. – 242,1 млрд. рублей, или 104,8%.

**Жилищное строительство.** В апреле 2016г. организациями всех форм собственности построено 1369 квартир, в январе-апреле 2016 г. – 13 291 квартира.

**Оборот розничной торговли** в апреле 2016г. составил 328.0 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 85,1% к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-апреле 2016 г. – 1 325,2 млрд. рублей и 87,6%. В апреле 2016г. оборот розничной торговли на 87,5% формировался

<sup>8</sup> Обзор подготовлен по следующим данным:

[http://moscow.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_ts/moscow/ru/publications/official\\_publications/electronic\\_versions/](http://moscow.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/moscow/ru/publications/official_publications/electronic_versions/)

торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 12,5% (в апреле 2015г. – соответственно 84,5% и 15,5%).

*Индекс потребительских цен в апреле 2016г.* по отношению к предыдущему месяцу составил 100,5%, в том числе на продовольственные товары – 100,6%, непродовольственные товары – 100,6%, услуги – 100,2%.

*Индекс цен производителей* промышленных товаров в апреле 2016г. относительно марта 2016г. составил 99,7%, в том числе индекс цен на продукцию обрабатывающих производств – 99,4%, производства и распределения электроэнергии, газа и воды – 102,3%.

*Индекс тарифов на грузовые перевозки* в среднем по всем видам транспорта в апреле 2016г. по сравнению с мартом 2016г. составил 109,2%.

*Заработная плата.* Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в марте 2016г., по оценке, составила 70 551 рубль и по сравнению с февралем 2015г. увеличилась на 5,0%, по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года возросла на 13,5%.

#### **Выводы:**

- В целом сохраняется достаточная неблагоприятная обстановка в социально-экономическом положении Москвы, но рынок постепенно «оживает».
- Индекс промышленного производства в апреле 2016 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 96,7%, в январе-апреле 2016 г. – 95,6%.
- Индекс потребительских цен в апреле 2016г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100,5%, в том числе на продовольственные товары – 100,6%, непродовольственные товары – 100,6%, услуги – 100,2%.

### **7.3. АНАЛИЗ РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В МОСКВЕ В 1 КВАРТАЛЕ 2016 ГОДА<sup>9</sup>**

По данным консалтинговой компании Welhome, в I квартале 2016 года в Москве не было открыто ни одного торгового центра. Аналогичная ситуация была зафиксирована в 3 квартале 2015 года. Похожая картина последний раз наблюдалась на столичном рынке в 2013 году, когда в 1 квартале года ввели 5 500 GLA кв.м качественных торговых площадей.

Низкие показатели ввода новых площадей обусловлены, в первую очередь, переносом сроков открытия проектов. Основная причина переноса сроков открытия новых торговых объектов – проблемы с заполняемостью арендаторами. Игроки рынка ритейла очень аккуратно выстраивают свою политику открытия новых торговых точек. Также существенно снизились показатели открытия новых торговых сетей на московском рынке ритейла. Общий показатель насыщенности рынка торговых площадей не изменился по отношению к 4 кварталу 2015 года и составляет 463 кв. м торговых площадей на 1 000 жителей Москвы.

По данным Welhome, предложение торговых площадей превышает спрос, при этом уровень вакантных площадей в торговых центрах достиг 12% по итогам I квартала. Стоит отметить, что объекты, открытые во второй половине 2015 года, испытывают более существенные сложности с заполняемостью и в некоторых из них доля свободных площадей достигает 60%.

Несмотря на слабую заполняемость некоторых крупных торговых центров, потенциал развития рынка все же есть. Крупные знаковые объекты, среди которых ТРЦ «Авиапарк», «ЦДМ на Лубянке» регулярно привлекают новых арендаторов. Это свидетельствует о намерении международных ритейлеров открывать новые магазины, но преимущественно в максимально привлекательных и качественных объектах.

<sup>9</sup> Анализ подготовлен по следующим данным:  
<http://www.shopandmall.ru/analyt.php?cod=498>  
<http://www.shopandmall.ru/analyt.php?cod=500>

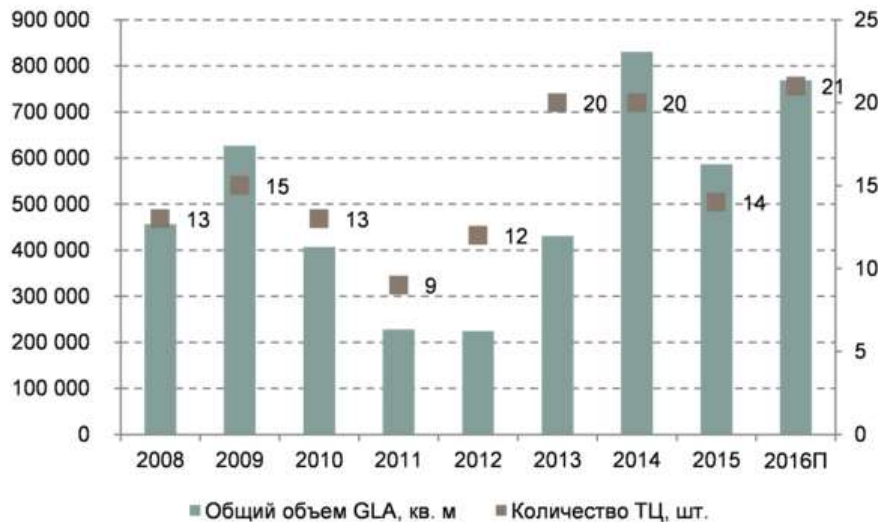
Основные показатели рынка торговых коммерческих площадей, 1 кв. 2016

Таблица №14

| Основные показатели  | Значения показателей |
|--|----------------------|
| Общий объем качественных площадей, кв. м GLA                             | 5 641 600            |
| Введено в эксплуатацию в 1 квартале 2016 г., кв. м GLA                   | 0                    |
| Уровень вакантных площадей   | 12%                  |
| Заявленный ввод в 2016 г., кв. м GLA                                     | 768 880              |
| Обеспеченность качественными торговыми площадями, кв. м на 1 000 жителей | 463                  |

Источник: Welhome Real Estate Consulting

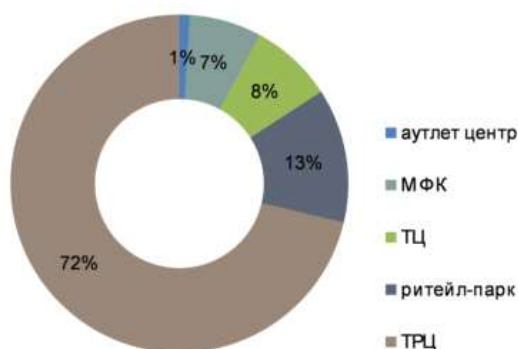
Несмотря на отсутствие новых торговых объектов в начале года, на период всего 2016 года к открытию анонсирован 21 объект в Москве общим объемом порядка 769 тыс. кв. м GLA. Стоит отметить, что данный показатель превосходит 2 предыдущих года по количеству заявленных к открытию объектов. Это связано как раз с переносом сроков открытия большого количества объектов. Наиболее крупными из анонсированных торговых центров являются ТРЦ «Ривьера» 100 000 кв. м GLA, заявленный к открытию во 2 квартале 2016 года, ТРЦ «РИО Мытищи» 115 тыс. кв. м GLA, заявленный к открытию в 3 квартале 2016 года, ТРЦ «Галерея Кутузовский» 60 тыс. кв. м GLA, заявленный во 2 квартале 2016.



Источник: Welhome Real Estate Consulting

Рисунок 5 – Динамика ввода торговых площадей в период с 2008 по 2016 гг.

В структуре заявленных к открытию в 2016 году торговых объектов преобладает формат ТРЦ – 72%, это около 550 тыс. кв. м арендопригодных площадей. Связано это, в первую очередь, с открытием крупных торговых объектов, в чьей структуре одной из основных точек притяжения потенциальных потребителей является развлекательная функция. Также в отличие от 2015 года, в структуре планируемых торговых объектов появился формат аутлет-центр, однако на его долю приходится не более 1% от общего числа арендопригодных площадей, анонсированных в 2016 году.

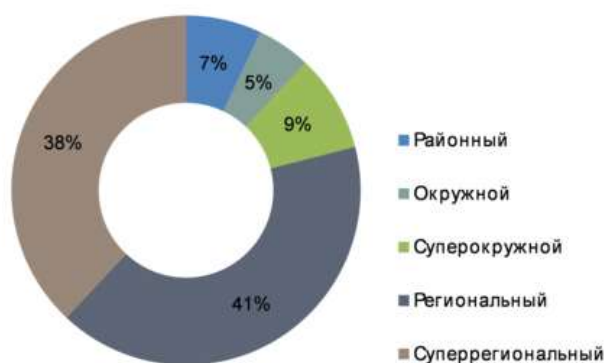


Источник: Welhome Real Estate Consulting

Рисунок 6 – Структура планируемых к открытию в 2016 г. торговых центров по формату

Как отмечают аналитики Welhome, по степени охвата в структуре ввода торговых объектов в 2016 году будут преобладать региональный и суперрегиональный форматы, на их долю приходится 79% всех арендопригодных площадей. Данная тенденция обусловлена тем, что, когда планировались и начинали строиться реализуемые в настоящее время торговые объекты, в стране отсутствовал ярко выраженный финансовый кризис, и был более стабильный потребительский спрос со стороны населения, что позволяло планировать крупные объекты с потребительской и развлекательной функцией, ориентированные на охват большой зоны проживания потенциальных потребителей.

Также в первом квартале 2016 года было анонсировано строительство нескольких крупных ТПУ с торговой функцией, к ним относятся ТПУ «Ботанический Сад», ТПУ «Ховрино», ТПУ «Николаевская» и другие.



Источник: Welhome Real Estate Consulting

Рисунок 7 – Структура планируемых к открытию в 2016 г. торговых центров по охвату

Наиболее значимые объекты, планируемые к вводу в 2016 г.

Таблица №15

| Название            | Адрес   | GLA, кв.м | Девелопер                       | Тип         |
|---------------------|---|-----------|---------------------------------|-------------|
| РИО Мытищи          | Ярославское ш., 2Б/Фуражный пр.               | 115 000   | ГК «Ташир»                      | ТРЦ         |
| Ривьера             | Автозаводская ул., вл. 16-24                  | 100 000   | Praktika Development            | ТРЦ         |
| Видное Парк         | 3 км от МКАДа на федеральной трассе М-4 «Дон» | 96 130    | Trinity Retail Park Partnership | Ритейл-парк |
| Рига Молл           | Новорижское ш., 5 км от МКАД                  | 80 000    | ЗАО «Рига Молл»                 | ТРЦ         |
| Галерея Кутузовский | Славянский бул., 3                            | 60 000    | ТПС Недвижимость                | ТРЦ         |
| Бутово Молл         | Остафьевская ул./Чечерский пр.                | 57 000    | MD Group                        | ТРЦ         |

| Название                          | Адрес  | GLA, кв.м | Девелопер                            | Тип          |
|-----------------------------------|--|-----------|--------------------------------------|--------------|
| Метрополис-2                      | Ленинградское ш., вл. 16А, стр. 7                | 51 515    | Morgan Stanley Real Estate Investing | ТРЦ          |
| Полежаевский                      | Хорошевское ш., вл. 27, вл.33/1                  | 50 000    | ТПС Недвижимость                     | ТРЦ          |
| Косино Парк                       | Святоозерская ул., вл. 5                         | 39 000    | ГК «ТЭН»                             | ТРЦ          |
| ТРЦ на Рязанском проспекте        | Рязанский просп., вл. 20                         | 30 000    | Fortrust Global                      | МФК          |
| Смоленский Пассаж-2               | Смоленская пл., вл. 7-9                          | 17 750    | ЗАО «Каскад»                         | МФК          |
| Пролетарский                      | Пролетарский просп.                              | 14 900    | Immochan                             | ТЦ           |
| MetroMall                         | Дмитровское ш., 73                               | 10 090    | Glincom                              | ТЦ           |
| Зеленый                           | Огородный пр., 10                                | 7 000     | Glincom                              | ТЦ           |
| Катюшки                           | Лобня, ул. Ленина, д. 67                         | 7 000     | «Мортон»                             | ТЦ           |
| Selectica                         | Варшавское ш., 148                               | 6 750     | Элвиком                              | МФК          |
| Мост                              | Волгоградский проспект, д.46/15                  | 4 750     | н/д                                  | ТЦ           |
| Fashion House Moscow, 2-я очередь | Ленинградское ш., д. Черная Грязь, 14 км от МКАД | 4 500     | Fashion House Development/GVA Sawyer | аутлет-центр |

Источник: Welhome Real Estate Consulting

По данным компании Welhome, в I квартале 2016 существенно снизилась тенденция сокращения развития сетевых операторов, как российских, так и международных. Кроме того, в начале 2016 года в Москве начал функционировать новый формат арендаторов, к нему можно отнести детский развлекательный парк «Кидзания», расположившийся в ТРЦ «Авиапарк» на площади более 10 тыс. кв. м. При снижающейся покупательской способности населения ТРЦ стараются привлечь трафик всеми возможными способами, один из которых – развлекательная инфраструктура для детей, экономить на которых люди начинают в последнюю очередь.

К новым открытиям также можно отнести сеть «Lillapois», которая является дочерней структурой сети «АШАН», сеть будет торговать товарами для дома и уходом за собой. Об открытии своего магазина площадью 1 500 кв. м в ТРЦ «Авиапарк» также объявила компания Gloria Jeans. Большое количество более мелких сделок совершалось в таких объектах, как ТРЦ «Зеленопарк», ТРЦ «Афимол Сити», ТРЦ «Европейский».

В целом, международные и российские ритейлеры не спешат осваивать вновь открытые торговые центры, так как финансовая ситуация в стране остается достаточно нестабильной. Основной поток сделок в I квартале 2016 пришелся на самый крупный в Европе ТРЦ «Авиапарк» и планируемый к открытию в апреле 2016 ТРЦ «Ривьера», в который на площадь 10 тыс. кв. м зашел крупный мебельный оператор «MOD мебель».

Как отмечают специалисты Welhome, достаточно динамично в Москве развивается формат продуктовых рынков в составе качественных торговых объектов. Например, одним из якорных арендаторов будущего ТРЦ «Метрополис-2» будет крупный фермерский рынок, на котором планируется реализовывать продукты московских и региональных фермеров.

Из новых рыночных тенденций можно выделить создание девелоперами в своих объектах собственных универмагов. Так, о создании магазина под брендом Trend Island общей площадью более 6 000 кв. м объявил ТРЦ «Авиапарк», а в ТРЦ «РИО Румянцево» действует универмаг Take Away.

Подводя итоги, можно сказать, что рынок торговой недвижимости Москвы постепенно приспосабливается к сложным экономическим условиям, а девелоперы и ритейлеры реализуют новые форматы магазинов.

По данным компании Jones Lang LaSalle, арендные ставки в торговых центрах Москвы в I-м квартале 2016 года не изменились: максимальная ставка аренды в торговой галерее остается на уровне 1,7-3,2 тыс. долл. за кв. м в год, средняя – 0,3-1,2 тыс. долл. за кв. м в год. Помещения торговой галереи отдельных коммерчески успешных моллов все еще экспонируются в долларах. Реалии рынка таковы, что большинство новых договоров заключаются в рублях. Это также относится и к договорам, которые активно пересматривались в последние два года.



### Ценообразующие факторы

Основными ценообразующими факторами на рынке помещений в торговых центрах являются:

- местоположение объекта (приближенность к центру города, престижность адреса, насыщенность пешеходных потоков и т.д.);
- формат арендатора<sup>10</sup> (узкоспециализированные торговые форматы или форматы, предлагающие покупателям комплекс товаров и услуг, например: DIY, house-keeping, on stop shopping, outlet, ритейл-парк);
- функция арендатора<sup>11</sup> (розничная торговля, общественное питание, развлечения, сфера услуг и т.д.) и степень его значимости для торгового комплекса (якорная функция<sup>12</sup>);
- специализация арендатора<sup>13</sup> (наиболее высокие арендные ставки устанавливаются занимающим небольшие площади салонам сотовой связи, ювелирным магазинам, операторам снековой продукции, салонам красоты, магазинам бижутерии и аксессуаров, цветочным магазинам, салонам оптики, магазинам подарков, сувенирным лавкам и т.п.);
- площадь и планировка;
- этаж расположения объекта;
- приближенность объекта к лестнице, эскалатору, входу в торговый комплекс, кафе, банкоматам и т.д.

### Выводы:

- В I квартале 2016 года в Москве не было открыто ни одного торгового центра. Низкие показатели ввода новых площадей обусловлены, в первую очередь, переносом сроков открытия проектов. Основная причина переноса сроков открытия новых торговых объектов – проблемы с заполняемостью арендаторами.
- Предложение торговых площадей превышает спрос, при этом уровень вакантных площадей в торговых центрах достиг 12% по итогам I квартала 2016 г.
- Из новых рыночных тенденций можно выделить создание девелоперами в своих объектах собственных универмагов.
- Арендные ставки в торговых центрах Москвы в 1-м квартале 2016 года не изменились: максимальная ставка аренды в торговой галерее остается на уровне 1,7-3,2 тыс. долл. за кв. м в год, средняя – 0,3-1,2 тыс. долл. за кв. м в год.

<sup>10</sup> Для рынка аренды помещений.

<sup>11</sup> Для рынка аренды помещений.

<sup>12</sup> Функция якорного арендатора, выполняемая специализированным магазином или группой магазинов, заключается в генерации людских потоков, то есть в привлечении посетителей и определении специфики торгового центра.

<sup>13</sup> Для рынка аренды помещений.

**7.4. АНАЛИЗ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ В 1 КВАРТАЛЕ 2016 ГОДА<sup>14</sup>**

Основные показатели офисного рынка по деловым районам Москвы представлены в таблице ниже.

Таблица №16

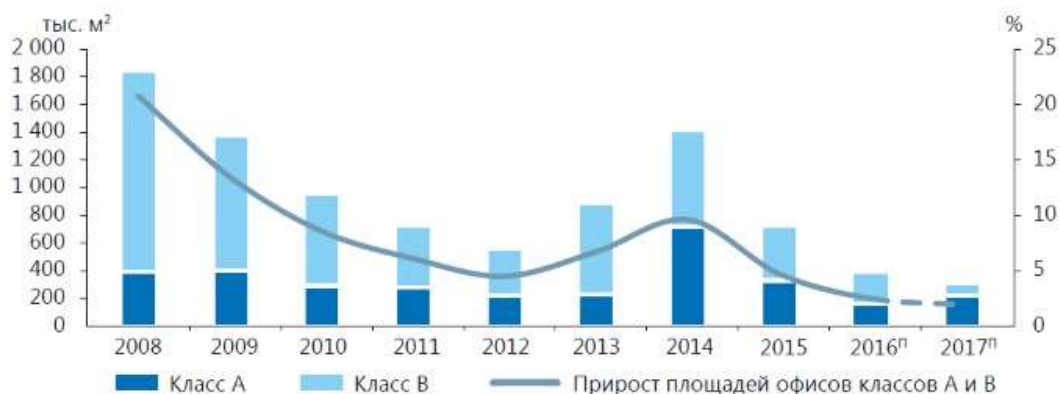
| Район                      |                           | Объем предложения, тыс. м <sup>2</sup> | Класс А                        |                          |                               |            | Класс В                        |                          |                               |  |
|----------------------------|---------------------------|--|---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

 Источник: <http://zдание.info/2393/2420/news/7015>

<sup>14</sup> Анализ подготовлен по следующим данным:  
<http://zдание.info/2393/2420/news/7015>

### Предложение на офисном рынке столицы

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



Источник: <http://zдание.info/2393/2420/news/7015>

Рисунок 8 – Динамика ввода в эксплуатацию офисов классов «А» и «В»

В I квартале 2016 года в эксплуатацию было введено 63 100 кв. м качественных офисных площадей, что на 30% ниже, чем за аналогичный период 2015 года, и является минимальным квартальным значением показателя за всю историю развития рынка офисной недвижимости Московского региона. Стоит также отметить, что за первые три месяца 2016 в эксплуатацию не было введено ни одного офисного здания класса «А».

Ключевые объекты класса «А», планируемые к вводу в эксплуатацию в 2016 году:

- «Сады Пекина», площадь – 4 247 кв. м;
- Бизнес-центр на Большой Пионерской улице, площадь – 25 000 кв. м;
- «ВТБ Арена Парк» (фаза I), площадь – 30 504 кв. м;
- G10 (фаза I), площадь – 38 000 кв. м;
- «Оазис», площадь – 39 493 кв. м;
- NEOPOLIS, площадь – 52 700 кв. м.

Ключевые объекты класса «В», введенные в эксплуатацию и планируемые к вводу в эксплуатацию в 2016 году:

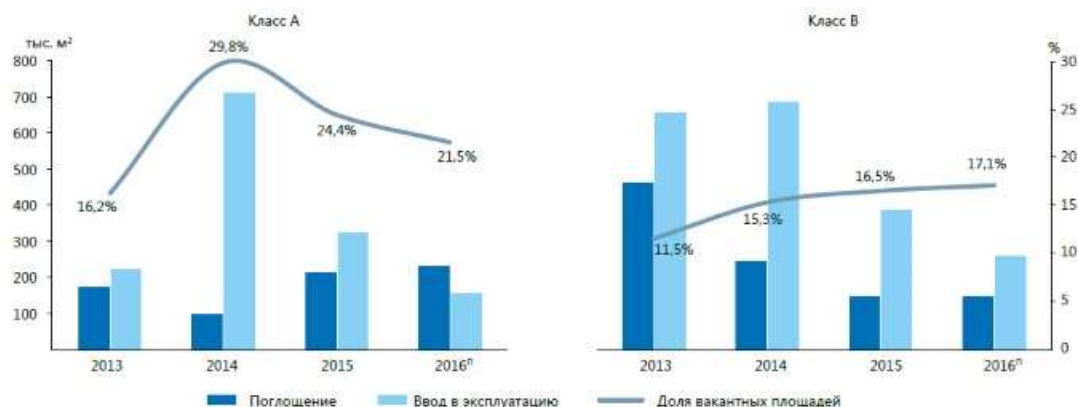
- «Империал Парк», площадь – 7 500 кв. м (введен в эксплуатацию);
- «НТЦ России» (II очередь), площадь – 7 500 кв. м (введен в эксплуатацию);
- Selectica, площадь – 16 000 кв. м (в стадии строительства);
- Seven One, площадь – 20 000 кв. м (в стадии строительства);
- «Новатор», площадь – 20 000 кв. м (введен в эксплуатацию);
- Loft Ville (строение 2), площадь – 21 500 кв. м (в стадии строительства);
- «Декарт», площадь – 28 125 кв. м (введен в эксплуатацию);
- «Отрадный» (фаза II), площадь – 37 000 кв. м (в стадии строительства);
- «Федерация» (Восток), площадь – 82 610 кв. м (в стадии строительства).

В результате снижающихся объемов нового строительства, а также закрытия крупных сделок доля свободных площадей в офисных зданиях класса «А» продолжила снижение, начавшееся в середине прошлого года, и по итогам I квартала 2016 года составила 22,5%.

Уровень свободных площадей в офисах класса «В» также сохранил прошлогоднюю тенденцию колебания в пределах 2 п. п. и по итогам I квартала 2016 составил 17,6%.

### Спрос на офисные площади в Москве

Объем чистого поглощения по итогам I квартала 2016 года составил 243 500 кв. м, что почти в 5 раз превышает показатель за аналогичный период 2015 года. Резкое увеличение объемов поглощения связано с закрытием двух крупных сделок совокупным объемом около 142 000 кв. м.



Источник: <http://zдание.info/2393/2420/news/7015>

Рисунок 9 – Динамика объемов чистого поглощения и уровня вакантных площадей

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

На рынке наблюдается активность компаний, имеющих государственное участие: их доля в общем объеме сделок по аренде и покупке офисных площадей выросла с 5% в 2014 году до 36% в 2015. По итогам I квартала 2016 года она также весьма значительна: за счет нескольких крупных сделок показатель достиг 73% (149 800 кв. м).

Высокая активность указанных организаций на рынке обусловлена стремлением сократить расходы на аренду офисных помещений, а также частично может быть связана с недавней инициативой правительства РФ запретить госкомпаниям строительство зданий для размещения собственных офисов.

На структуру сделок в части профильного распределения компаний оказали влияние две крупные сделки, переговоры по которым начались в 2015 году, а финализированы они были только в начале текущего года.

Благодаря приобретению группой ВТБ башни «Евразия», а Мэрией Москвы порядка 55 000 кв. м офисных площадей в МФК «Око», доля компаний финансового сектора составила 43%, а доля компаний, представляющих государственное управление, – 27%. Эти же события повлияли и на территориальную структуру спроса: 71% объема арендованных и купленных офисных площадей за первые три месяца 2016 года пришлось на объекты, расположенные в ММ ДЦ «Москва-Сити», в то время как на долю Центрального делового района пришлось только 6% совокупного объема.



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

Источник: <http://zdanie.info/2393/2420/news/7015>

Рисунок 10 – Распределение арендованных и купленных офисных площадей в зависимости от профиля компании

### Коммерческие условия на аренду офисов в Москве

Коммерческие условия сегодня продолжают оставаться ключевым моментом, определяющим поведение компаний-арендаторов на рынке. Снизившись до исторически минимальных значений по итогам 2015 года, средние запрашиваемые ставки аренды в офисах класса «А» с января по март 2016 почти не изменились и составляют 467 \$/кв. м/год и 24 726 руб./кв. м/год. В то же время в офисах класса «В» снижение запрашиваемых ставок аренды составило 3% – до уровня 276 \$/кв. м/год и 14 613 руб./кв. м/год.



Источник: <http://zdanie.info/2393/2420/news/7015>

Рисунок 11 – Динамика средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды на офисы классов «А» и «В», номинированных в долларах США



Источник: <http://zdanie.info/2393/2420/news/7015>

Рисунок 12 – Динамика средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды на офисы классов «А» и «В», номинированных в российских рублях

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

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

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

### Прогноз развития рынка офисов в Московском регионе

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

Ввиду снижения девелоперской активности в 2016 году объем ввода в эксплуатацию качественных офисных площадей не превысит 400 000 кв. м, а в 2017 – 300 000 кв. м, что на фоне сохранения текущих объемов поглощения приведет к дальнейшему снижению уровня вакантных площадей. Таким образом, учитывая возможное восстановление объемов спроса в 2017 году и сокращение объемов доступных для аренды офисных площадей, можно ожидать незначительного роста средних запрашиваемых ставок аренды не ранее следующего года.

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

Высококонкурентный рынок офисной недвижимости в ближайший год продолжит адаптироваться к изменившимся внешним и внутренним условиям. В частности, в компании Knight Frank ожидают дальнейшего формирования рынка, функционирующего в российской национальной валюте. Несмотря

на некоторую стабилизацию курса российского рубля по отношению к иностранным валютам, риск валютных колебаний сохраняется, что для компаний является ключевым аспектом при поиске нового офиса.

*Ценообразующие факторы:*

Для офисной недвижимости основными ценообразующими факторами являются:

- класс объекта, определяющий состояние помещений, уровень отделки, степень комфортабельности и т.д.;
- местоположение - это престижность размещения офиса, иногда важен конкретный район, от которого зависит деятельность компании;
- доступность транспортных путей и главных магистралей;
- уровень контроля доступа (наличие вневедомственной охраны, сторожа, пропускной системы и т.д.);
- наличие охраняемой парковки и ее характеристики (с введением платной парковки в столице в пределах ТТК наличие собственного паркинга стало приобретать большую значимость. Всё больше компаний при заключении договоров хотят иметь гарантию того, что автомобили руководства и обычных сотрудников будут с комфортом размещены без риска получения штрафов);
- инфраструктура здания (дополнительные возможности для арендаторов, наличие конференц-зала, отделения банка, кафе/ресторана, фитнес-центра, салона красоты и т.п.);
- этаж размещения офиса (как правило, дороже стоят объекты, расположенные на первых этажах здания, а также офисы на более высоких этажах, имеющие видовые характеристики);
- арендуемая/приобретаемая площадь (стоимость аренды/продажи имеет обратную зависимость от площади помещения (как правило, помещения меньшие по площади при прочих равных условиях стоят дороже помещений большей площади));
- статусность арендатора (владелец высококачественных объектов готовы предоставить скидку известной компании, которая может привлечь других солидных арендаторов).

**Выводы:**

- По итогам I квартала 2016 года общий объем предложения качественных офисных площадей в Москве составил 15,6 млн кв. м, из которых 24% соответствует офисам класса «А» и 76% – класса «В»;
- В I квартале 2016 года в эксплуатацию было введено 63 100 кв. м качественных офисных площадей, что на 30% ниже, чем за аналогичный период 2015 года;
- По итогам I квартала доля сделок по пересогласованию условий аренды в общем объеме сделок осталась значительной и составила 64%;
- Ставки аренды в офисах класса «А» с января по март 2016 почти не изменились и составляют 467 \$/кв. м/год и 24 726 руб./кв. м/год. В то же время в офисах класса «В» снижение запрашиваемых ставок аренды составило 3% – до уровня 276 \$/кв. м/год и 14 613 руб./кв. м/год.

## **8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

### **8.1. НЕЖИЛОЕ ЗДАНИЕ ТОРГОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

Процедура выявления и обоснования альтернативного использования собственности, обеспечивающего максимальную продуктивность – называется анализом наиболее эффективного использования.

Согласно п. 12 ФСО №7: «Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости

объектов оценки) и финансово оправдано».

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

Наиболее эффективное использование объектов недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например, ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объектов недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объектов оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Как следует из определения рыночной стоимости, способ использования недвижимости, определяющий ее наиболее эффективное использование, должен быть типичен для рынка недвижимости того района, где она расположена. Оценщик на стадии анализа «экономической оправданности» сводит варианты использования Объектов к тем, которые наиболее вероятны в сложившихся рыночных реалиях и правовом поле. НЭИ — это типичное использование для данной местности, апробированное рынком.

Анализ НЭИ выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

- физическая осуществимость: рассмотрение физически возможных для объектов способов использования;
- юридическая допустимость: рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, нормам градостроительства, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическому законодательству и т.д.;
- финансовая оправданность: рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу объектов;
- максимальная эффективность: рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объектов будет приносить максимальный чистый доход или максимальную чистую текущую стоимость.

#### **8.1.1. Анализ НЭИ условно-свободного участка**

Обязательным требованием при анализе наиболее эффективного использования является анализ наилучшего использования участка как условно свободного.

Для целей данного анализа предполагается, что на участке нет строительных улучшений. Другими словами, Оценщик решает проблему, которая заключается в следующем, какое было бы наилучшее потенциальное использование участка, если бы он был не освоен? Какие улучшения принесли бы максимум выгоды с точки зрения денег и удобств? Оценщик должен описать тип строения или строений и других улучшений (если они необходимы), которые надо построить на неосвоенной земле.

Не каждый земельный участок, даже уже улучшенный, экономически пригоден для развития, и действительно, большинство вакантных земель попадают в эту категорию. В этих случаях правильным будет заключение о том, что НЭИ состоит в том, чтобы оставить участок пустующим до некоторого момента в будущем, когда его освоение станет экономически целесообразно.

Если делается заключение о том, что участок экономически целесообразно улучшать, то Оценщик должен указать, какой тип улучшений и с какими параметрами необходимо произвести. Существующее использование участка может и не быть наиболее эффективным. Земля часто является пригодной для гораздо более интенсивного использования, чем существующее. Таким образом, для определения наиболее эффективного использования необходимо рассчитать стоимость свободного земельного участка при различных использованиях.



### **Физическая осуществимость**

Под физической осуществимостью предполагается такое возможное использование, которое соответствует размеру, форме и ландшафту земельного участка. Кроме того, необходимо учитывать наличие коммуникаций или возможность их прокладки. Предполагается, что конфигурация будущей застройки не затрагивает существующие инженерные коммуникации.

Рассматриваемый земельный участок по вертикальному профилю представляет собой ровную площадку, без видимых перепадов и высот. Физические характеристики земельного участка не ограничивают возможности его использования под различные функции.

При проведении настоящей оценки Оценщик исходил из предположения, что состояние несущих грунтов и мощность существующих инженерных сетей не накладывают ограничений на параметры застройки.

Учитывая вышеизложенное, Оценщиком был сделан вывод, что характеристики участка не накладывают физических ограничений на вид его застройки, т.е. с точки зрения физической осуществимости возможен любой вариант застройки участков.

### **Юридическая правомочность**

При рассмотрении вариантов возможного использования условно свободного земельного участка следует учитывать целевое назначение, текущее использование, существующие ограничения и обременения, нормы зонообразования, положения об исторических зонах, экологическое законодательство и т.п.

Согласно данным Кадастрового паспорта назначение земельного участка – для эксплуатации здания под торговые цели и офис. Текущее использование земельного участка не противоречит его разрешенному использованию, следовательно, можно сделать вывод о том, что юридически правомочным использованием оцениваемого земельного участка является его текущее назначение.

### **Финансовая оправданность и максимальная эффективность**

Целью анализа финансовой оправданности является рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу объекта.

При анализе критерия финансовой оправданности, прежде всего, следует учитывать потенциал местоположения оцениваемого земельного участка. Местоположение земли считается основным фактором, определяющим ее стоимость. На потенциал местоположения земельного участка значительно влияет характеристика окружающего типа землепользования.

Транспортная доступность участка с точки зрения реализации его текущего назначения хорошая. В окружении Объекта расположена преимущественно жилая застройка.

По мнению Оценщика, рассматриваемый земельный участок имеет достаточно выгодное месторасположение с точки зрения размещения текущих улучшений, и его использование в соответствии с этой функцией будет финансово оправдано и максимально эффективно.

*Таким образом, наиболее эффективным использованием земельного участка как условно свободного будет его использование по текущему назначению.*

#### **8.1.2. Анализ НЭИ участка с существующей застройкой**

Объект оценки – Земельный участок общей площадью 3 663 кв. м (кадастровый номер 77:06:0004006:8) с расположенным на нем нежилым зданием общей площадью 1 513,3 кв. м (кадастровый номер 77:06:0004006:1003) по адресу: г. Москва, ул. Зюзинская, д. 3.

### **Юридическая допустимость**

Учитывая назначение оцениваемого здания (нежилое: торговое), назначение земельного участка, а также проведенный выше анализ НЭИ условно-свободного земельного участка, Оценщик пришел к выводу, что текущее назначение здания соответствует критерию юридической допустимости.

### **Физическая осуществимость и финансовая оправданность**

Физическая осуществимость диктуется физическими характеристиками улучшений (объемно-планировочные решения, несущая способность конструкций и т.д.).

Оцениваемое здание является капитальным, на момент оценки здание эксплуатируется по прямому назначению. С учетом этого, с точки зрения физической осуществимости, возможны следующие варианты использования оцениваемого объекта:

- использование объекта в текущем состоянии;
- проведение ремонтных работ.

Оценщик проанализировал рынок Объекта оценки, а также характеристики локального местоположения и пришел к выводу, что использование объекта недвижимости по его текущему назначению, будет соответствовать его физически возможному и максимально эффективному использованию.

Кроме того, изменение функционального назначения Объекта неизбежно повлечет за собой существенные финансовые и временные затраты (реконструкция здания в целях соответствия новому функциональному назначению и т.п.). Это позволяет Оценщику предположить, что изменение функционального назначения здания не будет финансово оправданным.

#### **Вывод:**

Таким образом, анализ НЭИ оцениваемого объекта недвижимости показал, что рассматриваемый объект относится к нежилому фонду и его наиболее эффективным использованием является использование по текущему назначению под торговлю.

### **8.2. НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ ОФИСНОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

Процедура выявления и обоснования альтернативного использования собственности, обеспечивающего максимальную продуктивность – называется анализом наиболее эффективного использования.

Согласно п. 12 ФСО №7: «Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объектов оценки) и финансово оправдано».

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

Наиболее эффективное использование объектов недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например, ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объектов недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объектов оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Как следует из определения рыночной стоимости, способ использования недвижимости, определяющий ее наиболее эффективное использование, должен быть типичен для рынка недвижимости того района, где она расположена. Оценщик на стадии анализа «экономической оправданности» сводит варианты использования Объектов к тем, которые наиболее вероятны в сложившихся рыночных реалиях и правовом поле. НЭИ — это типичное использование для данной местности, апробированное рынком.

Анализ НЭИ выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

- физическая осуществимость: рассмотрение физически возможных для объектов способов использования;

- юридическая допустимость: рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, нормам градостроительства, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическому законодательству и т.д.;
- финансовая оправданность: рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу объектов;
- максимальная эффективность: рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объектов будет приносить максимальный чистый доход или максимальную чистую текущую стоимость.

При проведении анализа учитывалось типичное использование аналогичных помещений в ближайшем окружении, а именно - офисное, торговое, производственно-складское. Опираясь на анализ наиболее типичного использования помещений, расположенных в рассматриваемой части города, а также исходя из технических особенностей объекта оценки, Оценщик решил рассмотреть в ходе анализа наиболее эффективного использования объекта следующие виды использования:

- офисное;
- торговое;
- складское.

**Физическая осуществимость** - рассмотрение технологически реальных для данного объекта способов использования.

Для объектов оценки физически возможен любой из трех рассматриваемых вариантов использования.

**Юридическая правомочность** - рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическим нормативам законодательства.

Оценщику не были предоставлены сведения о запретах или ограничениях на использование объектов оценки под какие-либо нежилые функции. На этом основании было принято решение о соответствии критерию юридической допустимости любого из оставшихся для рассмотрения видов использования, а именно, офисного, торгового и складского.

**Финансовая оправданность** - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.

Объект оценки располагает помещениями, которые по своим характеристикам могут быть использованы под торговую, офисную и складскую функцию. В связи с имеющимся коммерческим потенциалом объектов у Оценщика нет оснований ставить под сомнение возможность получения дохода от бизнеса, размещенного в оцениваемых помещениях.

Следовательно, варианты использования объектов под торговлю, офис или склад являются финансово оправданными.

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

На этапе рассмотрения максимальной эффективности (оптимального варианта использования) Оценщиком принято решение провести качественный анализ возможных функций использования объектов оценки. Это обусловлено имеющимися закономерностями рынка недвижимости, касающимися уровня цен на различных секторах рынка. Так, средний уровень цен на торговые объекты превышает уровень цен на офисы, который, в свою очередь, значительно выше уровня цен на производственно-складские объекты.

При анализе оптимального варианта использования Оценщик провел качественный анализ возможных функций использования Объекта, удовлетворяющих требованиям физической допустимости, правомочности и финансовой оправданности.

Исходя из данного анализа функций возможного использования Объектов, а также учитывая

конъюнктуру рынка коммерческих помещений (средний уровень цен на торговые объекты превышает уровень цен на офисы, который, в свою очередь, значительно выше уровня цен на складские объекты), Оценщик пришел к выводу о том, что наилучшим использованием оцениваемых помещений будет их использование под офис, поскольку вариант использования под торговлю (наиболее доходный) труднореализуем, исходя из технических характеристик и локального расположения объектов, а вариант складского использования помимо трудностей реализации с учетом технических характеристик Объектов еще и низкомаржинален.

Руководствуясь вышеизложенным, учитывая местоположение и технические характеристики Объектов, а также конъюнктуру рынка коммерческой недвижимости, Оценщик считает, что максимально эффективным будет использование Объектов под офисную функцию.

**Вывод:**

Таким образом, наиболее эффективным использованием оцениваемых объектов является использование под офис.

## **9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ**

### **9.1. ОСНОВНЫЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ТЕРМИНЫ**

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

При определении цены объектов оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

При определении стоимости объектов оценки определяется наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)».

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объектов оценки:

- рыночная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- кадастровая стоимость.

Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки.

Согласно ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», под рыночной стоимостью объектов оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Метод оценки – способ расчета стоимости объектов оценки в рамках одного из подходов к оценке. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объектов оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объектов оценки) и финансово оправдано.

Отчет об оценке - документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, Федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объектов оценки.

Под экспертизой отчета понимаются действия эксперта или экспертов саморегулируемой организации оценщиков в целях проверки отчета, подписанного оценщиком или оценщиками, являющимися членами данной саморегулируемой организации, в соответствии с видом экспертизы, в том числе проверки на:

- соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и (или) стандартов и правил оценочной деятельности;
- подтверждение стоимости объектов оценки, определенной оценщиком в отчете.

## **9.2. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ**

Процесс оценки – это документально и логически обоснованная процедура исследования ценностных характеристик оцениваемого имущества, основанная на общепринятых методах и подходах к оценке. Задача Оценщика – определение и количественная интерпретация степени полезности оцениваемого имущества. Суммарное действие всех рыночных факторов, влияющих на стоимость объектов, резюмируется в итоговом суждении. В соответствии с п. 23 ФСО №1, проведение оценки включает следующие этапы:

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

При этом, Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

## **9.3. ВЫБОР ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ**

Согласно стандартам оценочной деятельности, используются три подхода к оценке имущества:

- доходный;
- затратный;
- сравнительный.

В соответствии с п. 11 ФСО №1 «Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.»

Использование различных подходов приводит, как правило, к получению различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка стоимости недвижимости устанавливается исходя из того, какой подход в большей, а какой в меньшей степени отражает реальную рыночную стоимость оцениваемого объекта.

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Последовательность оценки доходным подходом:

1. устанавливается период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
2. исследуется способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода

прогнозирования, а также делается заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

3. определяется ставка дисконтирования, отражающая доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемая для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
4. осуществляется процедура приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Доходный подход дает наиболее достоверный результат при оценке коммерческих объектов. Наиболее сложной задачей при применении этого подхода является выявление потока чистого операционного дохода от объекта оценки и выявление соответствующих ставки дисконтирования и коэффициента капитализации для последующего применения их к чистому операционному доходу.

Необходимо также учесть потери от незаполняемости и возможную отсрочку или неуплату платежей.

По принципу замещения, который заключается в том, что максимальная цена объекта недвижимости определяется минимальной суммой, за которую может быть приобретен другой объект аналогичной полезности, рациональный инвестор не заплатит за объект больше, а типичный продавец не будет продавать объект по цене ниже, чем цена аналогичного объекта на рынке.

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

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

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

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Последовательность оценки сравнительным подходом:

1. выбор единицы сравнения и проведение сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;
2. корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок вводится и обосновывается шкала корректировок и приводится объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не меняются от одного объекта-аналога к другому;
3. согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Обоснование схемы согласования скорректированных значений единиц сравнения и

скорректированных цен объектов-аналогов.

#### Обоснование применения подходов

В рамках настоящей работы Оценщиком использовались сравнительный и доходный подходы как основные подходы, отражающие конъюнктуру рынка коммерческой недвижимости на текущий момент. Затратный подход к оценке здания не применялся, поскольку он, по мнению Оценщика, не отражает в достаточной степени текущие тенденции рынка, поскольку основан на ретроспективной информации.

### **10. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ТОРГОВОГО ЗДАНИЯ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ**

#### **Принципы и основное содержание<sup>15</sup>**

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

Данный подход является методом прямого моделирования факторов спроса и предложения. При покупке объектов покупатель (инвестор) руководствуется принципом замещения, который гласит, что максимальная стоимость объектов оценки не превышает минимальной цены объектов-аналога, обладающего аналогичными характеристиками (ценообразующими факторами).

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений<sup>16</sup>.

Сравнительный подход, помимо прямого назначения (оценка рыночной стоимости), может использоваться для оценки арендных ставок.

#### **Основные этапы<sup>17</sup>**

Для определения стоимости объектов недвижимости сравнительным подходом, как правило, используется следующая последовательность действий:

- исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту. При этом при использовании информации о сделках оценщик должен установить, в какой степени они соответствуют понятию и определению рыночной стоимости;
- проверка информации на надежность, точность и соответствие ее рыночным данным;
- выбор типичных для рынка оцениваемого объектов единиц сравнения;
- сравнение сопоставимых объектов (объектов-аналогов) с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) по элементам сравнения (факторам стоимости, ценообразующим факторам) с использованием единиц сравнения и внесение корректировок в цену каждого сравниваемого объектов относительно оцениваемого объектов по каждому элементу сравнения;
- сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости. Единицы сравнения используются для того, чтобы сделать удобной процедуру сравнения оцениваемого объектов и его аналогов. Гораздо проще ориентироваться в стоимости, имея информацию о цене за квадратный метр, чем информацию о стоимости объектов целиком.

#### **Вывод:**

Оценщик при проведении расчетов в качестве единицы сравнения использует типичные для аналогичного объектов сложившиеся на рынке оцениваемого объектов удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема<sup>18</sup>.

Учитывая специфику российского рынка недвижимости (информация об условиях сделки в большинстве случаев конфиденциальна, а доступная информация не всегда отражает реальную цену

<sup>15</sup> Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. – с.83, 85.

<sup>16</sup> Ст. 22а ФСО №7.

<sup>17</sup> Там же – с.86.

<sup>18</sup> Ст. 22г ФСО №7.



сделки) цена предложения является более надежным и реальным ориентиром. Информация в листингах предложения общедоступна, наглядна и может быть подтверждена (копии интернет-страниц, коммерческое предложение, данные периодических специализированных изданий и т.д.), поэтому ее использование не противоречит федеральным стандартам оценки.

### **Элементы сравнения<sup>19</sup>**

Различают девять основных элементов сравнения, по которым выполняется корректировка цен аналогов:

1. передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Цена сделки определяется составом имущественных прав. Многие типы недвижимости, в частности коммерческие объекты, продают с учетом действующих договоров аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. В этом случае необходимо вносить корректировку в цену аналога на разницу в ставках аренды по договору и по рынку.
2. условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия). Цены сделок для разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Так, например, могут использоваться кредитные схемы, в которых сделку финансирует продавец с процентными ставками по кредиту ниже рыночного уровня.
3. условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия). Корректировки на условия продажи обычно выявляются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия продажи существенно влияют на цену сделки. Она может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказывать влияние на цену объектов недвижимости. В любом случае обстоятельства продажи должны быть тщательным образом изучены и сделаны соответствующие корректировки цены сделки.
4. условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия). Под корректировкой цен на рыночные условия понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, высотных или уплотнительных ограничений на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы.
5. вид использования и (или) зонирование. Рыночная стоимость объектов недвижимости определяется его наиболее эффективным использованием. Если использование сопоставимого объектов не соответствует наиболее эффективному использованию объектов оценки, необходимо выполнить корректировку цены сопоставимого объектов.
6. местоположение объектов. Местоположение является одним из важнейших факторов стоимости, именно поэтому подбор аналогов осуществляется, как правило, с территории, которая непосредственно примыкает к объекту оценки, либо с территории, которая по своим характеристикам аналогична ей.
7. физические характеристики объектов, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики.
8. экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики).
9. наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью. Иногда в состав стоимости передаваемого объектов недвижимости включают компоненты, не являющиеся недвижимым имуществом, например, мебель или оборудование, являющееся предметами бизнеса (кухонные плиты или встроенные холодильники). Стоимость таких предметов необходимо вычесть из стоимости сопоставимого объектов.

<sup>19</sup> Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. – с.86-93., п.22е ФСО №7.

### Последовательность корректировок<sup>20</sup>

Корректировка цен аналогов по элементам сравнения выполняется в два этапа. На первом этапе выполняется корректировка цен аналогов по первым пяти элементам сравнения – первой группе элементов сравнения. Эти корректировки делаются последовательно, то есть каждая последующая корректировка цены аналога делается на базе результата, полученного в процессе предыдущей корректировки по формуле:

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

Корректировки на передаваемые имущественные права, условия финансирования, условия продажи и рыночные условия часто выражаются в процентных значениях.

На втором этапе выполняются корректировки по второй группе – остальным элементам сравнения. Они выполняются на независимой основе, то есть сначала рассчитывается корректировка по каждому элементу сравнения, а итоговое значение корректировки определяется путем алгебраического суммирования корректировок, полученных по каждому элементу сравнения:  $a_{r+1} \Delta x_{r+1} + ... + a_k \Delta x_k$ .

### Методы расчета корректировок

Метод сравнительного анализа продаж реализуется двумя группами техник, различающихся инструментами анализа и способами «приведения» цен сделок с объектами-аналогами к цене объектов оценки:

- техники количественного анализа;
- техники качественного анализа.

#### *Техники количественного анализа:*

- техники компенсационных корректировок цен;
- техники факторного анализа.

Техники компенсационных корректировок цен предусматривают внесение поправки в цену сделки с объектом-аналогом, обладающим некоторым недостатком в сравнении с объектом оценки. При этом поправка считается равной расчетной прибавке к этой цене, обеспечивающей «компенсацию» упомянутого недостатка объектов-аналога.

#### Техники факторного анализа:

- техника парного сравнения цен сделок;
- техника построения трендов;
- техники линейной алгебры;
- техника множественного регрессионного анализа.

Техника парного сравнения цен сделок заключается в том, что цена объектов оценки рассчитывается путем корректировки цены сделки с соответствующим объектом-аналогом по каждому элементу сравнения с использованием поправки, размер которой определяется как разность цен сделок для пар объектов-аналогов, отличающихся только этим элементом сравнения.

Техника построения трендов основана на описании регрессионным уравнением данных о ценах рыночных сделок с объектами-аналогами, различающимися величиной количественной характеристики только одного из ценообразующих факторов, - при наличии монотонной зависимости цены от количественной характеристики указанного фактора.

Техники линейной алгебры основаны на применении замкнутых систем алгебраических уравнений (число сделок превышает число элементов сравнения).

Техника множественного регрессионного анализа основана на применении дифференцирования для расчета коэффициентов замкнутых систем алгебраических уравнений.

#### *Техники качественного анализа включают следующие техники:*

- техника качественного сравнения цен;

<sup>20</sup> Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. – С.93.

- техника квалиметрического моделирования.

Техника качественного сравнения цен применяется в условиях развивающегося рынка недвижимости, когда число сделок не превышает число элементов сравнения.

Данная техника основана на сравнении объектов оценки поочередно с каждым из объектов сравнения по всем ценообразующим факторам, с обозначением направления корректировок и последующим ранжированием объектов по направлению, совпадающим с направлением большинства корректировок.

При этом для обозначения элементов сравнения могут использоваться качественные характеристики: «значительно лучше», «немного лучше», «равный», «немного хуже», «значительно хуже», или пятибалльная шкала: -2, -1, 0, 1, 2 или 0, 1, 2, 3, 4.

Кроме того, для каждого элемента сравнения могут быть введены экспертно оцениваемые коэффициенты значимости (коэффициенты важности или условных весов). Однако отсутствие достаточного обоснования выбора коэффициентов значимости не только не гарантирует улучшения результата расчета, но может даже усугубить ошибку.

Техника квалиметрического моделирования реализуется путем анализа рыночных данных о сделках, а также экспертных оценок качества объектов и среды. При этом все свойства объектов и среды как ценообразующие факторы, представляются в виде иерархической структуры («дерева») взаимосвязанных свойств (качеств) объектов, которые отражают признаваемые продавцом предпочтения покупателей. Также принимается во внимание, что цена объектов является результатом сделки, в которой продавец и покупатель, действуя в своих интересах, выступают в качестве экспертов, формирующих свои заключения на основе собственного опыта или на основе рекомендаций экспертов-оценщиков.

#### **Вывод:**

Канонические определения рыночной стоимости объектов оценки трактуют ее как наиболее вероятную величину цены, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, указывая тем самым на статистическую ее природу.

С точки зрения математической статистики стоимость, как случайная величина, рассчитывается на основе значений цен объектов-аналогов  $x_i, i=1, \dots, n$ , понимаемых как  $n$  ее независимых наблюдений. В качестве генеральной совокупности выступают цены всех объектов на рассматриваемом сегменте рынка, а стоимость объектов оценки получают в результате обработки доступной оценщику выборки значений из генеральной совокупности.

Поскольку использование генеральной совокупности, а также крупных выборок при индивидуальной оценке объектов недвижимости затруднено, при работе с малыми выборками логично использовать технику квалиметрического моделирования, которая позволяет перейти от многомерной регрессионной модели к парной регрессии, которая учитывает все влияющие ценообразующие факторы с учетом степени их влияния на итоговый результат путем использования показателя качества.

Таким образом, в рамках настоящего Отчета при применении метода сравнения продаж Оценщик использовал технику квалиметрического моделирования.

#### **10.1. СТРУКТУРА РАСЧЕТА**

1. Выбор объектов-аналогов и их описание.
2. Корректировка объектов-аналогов по «первой группе элементов сравнения»
  - корректировка на передаваемые права на объект;
  - корректировка на условия финансирования;
  - корректировка на условия сделки/предложения;
  - корректировка на рыночные условия.
3. Выбор ценообразующих факторов для введения корректировок по второй группе элементов сравнения.
4. Определение значений абсолютных показателей ценообразующих факторов для всех объектов. Кодирование градаций нечисловых ценообразующих факторов по принципу «чем лучше

- характеристика, тем выше код градации».
5. Нормирование (приведение кодов к относительным величинам).
  6. Расчет показателей качества как суммы нормированных кодов для объектов сравнения с учетом весов ценообразующих факторов.
  7. Обоснование вида аппроксимирующей функции зависимости рыночной арендной ставки объектов-аналога от показателя качества.
  8. Определение коэффициентов модели зависимости величины ставки аренды объектов-аналогов от показателя качества объектов.
  9. Верификация (проверка) качества моделирования.
  10. Определение наиболее вероятного значения рыночной арендной ставки объектов аренды.

## **10.2. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ**

Согласно заданию на оценку оценке подлежит земельный участок общей площадью 3 663 кв. м (кадастровый номер 77:06:0004006:8) с расположенным на нем нежилым зданием общей площадью 1 513,3 кв. м (кадастровый номер 77:06:0004006:1003), расположенный по адресу: г. Москва, ул. Зюзинская, д. 3.

На основании выполненного исследования, оценщик полагает, что наиболее эффективным вариантом использования оцениваемого здания является его текущее использование под торговую функцию.

При проведении подбора объектов аналогов для применения сравнительного подхода оценщик использовал доступную информацию о рыночных данных аналогов, в основном, из сети Интернет.

При проведении анализа применялись следующие правила отбора: предложения о продаже отдельно стоящих нежилых зданий с функцией использования под торговлю и аналогичных объекту оценки по своим объемно-планировочным решениям, представленные в продаже на открытом рынке по состоянию на дату оценки.

Исходя из условий задания на оценку и характеристик оцениваемого объекта, оценщиком были подобраны объекты-аналоги, максимально сопоставимые по своим экономическим и техническим характеристикам с объектом оценки. Используемая в расчете информация об объектах-аналогах представлена в таблице ниже<sup>21</sup>.

<sup>21</sup> Копии соответствующих страниц и интернет-страниц представлены в Приложении 2 настоящего Отчета. Более подробная информация была получена по результатам консультаций с представителями собственников, что не противоречит ст. 14 Федерального закона «Об оценочной деятельности» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года, в соответствии с которым «Оценщик имеет право ...запрашивать в письменной или устной форме у третьих лиц информацию, необходимую для проведения оценки объекта оценки».



DK/100-009/O-16

105062, Москва, Фурманский пер., д. 9/12

+7 (495) 120-02-40, info@dekart-group.ru

Таблица №17

| № п/п     | Адрес   | Площадь, кв.м  | Цена предложения, руб. | Цена предложения, руб./кв.м | Расстояние до метро, км | Вид права на ЗУ <sup>22</sup> | Состояние      | Этажность | Наличие парковки | Источник  |
|-----------|---|----------------|------------------------|-----------------------------|-------------------------|-------------------------------|----------------|-----------|------------------|---|
| 1         | Москва, район Черемушки, ул. Обручева, 45     | 2 170,0        | 332 477 000            | 153 215                     | 0,70                    | Долгосрочная аренда           | хорошее        | 2         | Есть             | <a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/4889878/">http://www.cian.ru/sale/commercial/4889878/</a>   |
| 2         | Москва, район Коньково, ул. Введенского, 13   | 929,0          | 200 000 000            | 215 285                     | 0,80                    | Долгосрочная аренда           | отличное       | 3         | Есть             | <a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/9072238/">http://www.cian.ru/sale/commercial/9072238/</a>   |
| 3         | Москва, район Коньково, Профсоюзная ул.       | 2 200,0        | 265 981 600            | 120 901                     | 1,00                    | Долгосрочная аренда           | хорошее        | 1         | Есть             | <a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/1032405/">http://www.cian.ru/sale/commercial/1032405/</a>   |
| 4         | Москва, м. Беляево, улица Введенского, 13А    | 2 354,0        | 400 000 000            | 169 924                     | 0,20                    | Долгосрочная аренда           | отличное       | 2         | Есть             | <a href="http://realty.dmir.ru/sale/zdanie-moskva-ulica-vvedenskogo-121571454/">http://realty.dmir.ru/sale/zdanie-moskva-ulica-vvedenskogo-121571454/</a> |
| 5         | Москва, ул. Вавилова, д.72/13                 | 1 373,0        | 225 000 000            | 163 875                     | 0,80                    | Долгосрочная аренда           | хорошее        | 2         | Есть             | <a href="http://theproperty.ru/12324124/">http://theproperty.ru/12324124/</a>   |
| 6         | Москва, район Коньково, ул. Введенского, вл13 | 930,0          | 152 000 000            | 163 441                     | 1,30                    | Долгосрочная аренда           | отличное       | 3         | Есть             | <a href="http://cian.ru/sale/commercial/140396044/">http://cian.ru/sale/commercial/140396044/</a>   |
| <b>ОО</b> | <b>Москва, ул. Зюзинская, д. 3</b>            | <b>1 513,3</b> |                        |                             | <b>1,50</b>             | <b>Долгосрочная аренда</b>    | <b>хорошее</b> | <b>2</b>  | <b>Есть</b>      |   |

<sup>22</sup> Для аналогов, где данная информация в объявлениях не предоставлена, информация была получена непосредственно от представителей продавцов в устной форме.

### 10.3. КОРРЕКТИРОВКА ЦЕН ПО ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНЫМ ЭЛЕМЕНТАМ СРАВНЕНИЯ

Корректировки по первой группе (первым четырем элементам сравнения – характеристики сделок: передаваемые права, условия финансирования, условия сделки купли-продажи, время совершения сделки купли-продажи) должны быть сделаны последовательно (каждый раз корректируется уже откорректированная цена).

Поправка на передаваемые права. У всех аналогов и у Объектов оценки в результате сделки передается право собственности, поэтому корректировка не проводилась.

Поправка на условия финансирования. У Оценщика нет данных о каких-либо дополнительных условиях финансирования. Все объекты-аналоги предложены к продаже на открытом рынке со сложившейся практикой оплаты права собственности. Учитывая сопоставимые условия финансирования объектов сравнения и Объектов оценки, корректировка не проводилась.

Поправка на условия сделки. Поскольку цены объектов-аналогов являются ценами предложения, а не ценами реальных сделок, Оценщик ввел корректировку в виде величины «скидки на торг», размер которой принят равным 9,5%<sup>23</sup>.

Оценщик провел анализ рассматриваемого сегмента рынка и установили, что данное значение соответствует рыночным условиям, описанным в разделе 7 настоящего Отчета.

Поправка на дату продажи. Поправка на дату продажи равна нулю, так как все объекты-аналоги выставлены на открытом рынке по состоянию на дату оценки.

Проведение корректировок по последовательным элементам сравнения приведено в таблице ниже.

Таблица №18

| Объекты-аналоги | Цена предложения, руб./кв. м | Корректировка на тип сделки | Поправка на передаваемые права | Поправка на дату сделки | Поправка на условия финансирования | Скорр. стоимость, руб./кв. м |
|-----------------|------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|-------------------------|------------------------------------|------------------------------|
| Аналог 1        | 153 215                      | -9,5%                       | 0%                             | 0%                      | 0%                                 | 138 660                      |
| Аналог 2        | 215 285                      | -9,5%                       | 0%                             | 0%                      | 0%                                 | 194 833                      |
| Аналог 3        | 120 901                      | -9,5%                       | 0%                             | 0%                      | 0%                                 | 109 415                      |
| Аналог 4        | 169 924                      | -9,5%                       | 0%                             | 0%                      | 0%                                 | 153 781                      |
| Аналог 5        | 163 875                      | -9,5%                       | 0%                             | 0%                      | 0%                                 | 148 307                      |
| Аналог 6        | 163 441                      | -9,5%                       | 0%                             | 0%                      | 0%                                 | 147 914                      |

### 10.4. КОРРЕКТИРОВКА ЦЕН ПО НЕЗАВИСИМЫМ ЭЛЕМЕНТАМ СРАВНЕНИЯ

В результате проведенного анализа была определена базовая скорректированная стоимость для каждого из объектов-аналогов, которая являлась основой для проведения дальнейших расчетов. Для расчета рыночной стоимости Оценщик построил квалиметрическую модель посредством которой совокупность основных ценообразующих факторов сводилась к одному показателю качества (ПК) объектов. Рассчитав ПК для всех объектов-аналогов при помощи статистических методов (регрессионного анализа) Оценщик определил функцию зависимости удельного показателя стоимости объектов от ПК. Далее подставив в указанную функцию ПК объектов оценки, определяем его рыночную стоимость.

Оценщик, основываясь на позиционировании объектов оценки в качестве офисных объектов, а также, учитывая мнение экспертов и рыночную информацию, выбрал следующие ценообразующие факторы:

- площадь объектов;
- расстояние до ближайшей станции метро;
- состояние объектов (внутренняя отделка).

По всем остальным ценообразующим факторам, выделенным в анализе рынка объектов оценки, объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы и имеют одинаковые характеристики.

<sup>23</sup> <http://ocenshiki-i-eksperty.ru/appraiser-handbook/view-certificate/CX1464345699>.

Все показатели ценообразующих факторов объектов оценки и объектов-аналогов, выраженные в числовом выражении, приняты по абсолютной величине, как рекомендовано теорией квалиметрии<sup>24</sup>. Для нечисловых показателей производится кодирование факторов по принципу «чем лучше характеристика, тем выше код».

По абсолютной величине в расчет были приняты следующие факторы:

1. *Общая площадь объектов.* При этом в расчетах была учтена общерыночная закономерность: чем меньше площадь объектов, тем выше стоимость 1 кв. м площади (аналог понятия оптовой скидки).
2. *Расстояние до ближайшей станции метро.* По мнению Оценщика, характеристика расстояния до ближайшей станции метрополитена является одним из основных ценообразующих факторов для торговых объектов. При этом, удельный показатель стоимости объекта растет по мере уменьшения расстояния до метро.

Для следующих показателей была произведена кодировка факторов по принципу «чем лучше характеристика, тем выше код»:

3. *Состояние внутренней отделки помещения* оказывает существенное влияние на стоимостные показатели. Помещения, находящиеся в лучшем техническом состоянии, предлагаются по более высоким ценам, чем аналогичные, но требующие дополнительных затрат, как материальных, так и временных. Кодировка производилась согласно вышеприведенным градациям состояния помещений:
  - код 1 - для неудовлетворительного (требующего ремонта) состояния помещения;
  - код 2 - для удовлетворительного;
  - код 3 - для нормального/хорошего;
  - код 4 - для отличного состояния.

После кодирования производится приведение кодов к относительным величинам для того, чтобы сгладить влияние каждого из факторов на стоимость (используемый метод предполагает в качестве первого приближения одинаковое влияние факторов на стоимость).

С этой целью для каждого ценообразующего фактора вводятся понятия худшего показателя фактора – «браковочного» значения ( $q_i^{бр}$ ) и наилучшего, достигнутого на рынке, – «эталонного» значения ( $q_i^{эм}$ ) ценообразующего фактора. По каждому показателю вычисляется относительный показатель  $K_i$ , который можно найти по формуле<sup>25</sup>:

$$K_i = \frac{q_i - q_i^{бр}}{q_i^{эм} - q_i^{бр}},$$

где  $q_i$  – значение кода фактора для объектов оценки (объектов-аналога).

Поскольку для факторов общей площади и расстояния до метро действует обратная зависимость удельного показателя стоимости от изменения значений фактора, в качестве эталонного значения каждого из факторов принималось его минимальное значение, соответственно, в качестве браковочного – его максимальное значение по выборке аналогов. Для остальных факторов, как уже упоминалось выше, в качестве эталонного принималось максимальное значение, в качестве браковочного – минимальное.

После приведения максимальное значение кода любого фактора равно единице. Далее проводится нормирование с учетом весов влияния различных факторов сравнения на стоимость объектов.

При построении расчетной модели в строке «вес фактора» представлена величина, отражающая степень влияния каждого фактора на рыночную стоимость объектов недвижимости.

<sup>24</sup> Квалиметрия для всех: Учеб. Пособие/ Г.Г. Азгальдов, А.В. Костин, В.В. Садовов. – М.: ИД ИнформЗнание, 2012. - 165 с.: ил., стр. 115, 118-119.

<sup>25</sup> Квалиметрия для всех: Учеб. Пособие/ Г.Г. Азгальдов, А.В. Костин, В.В. Садовов. – М.: ИД ИнформЗнание, 2012. - 165 с.: ил., стр. 115, 118-119.



Величина весовых коэффициентов определялась автоматически с помощью функции «Поиск решения» программы Microsoft Excel при условии максимального значения коэффициента детерминации.

Значения весов ценообразующих факторов были проверены на соответствие диапазонам их значений, приведенным в разделе анализа рынка, и были признаны соответствующими.

Путем «свертки» формируется показатель качества объектов (ПК)  $K_j = \sum G_i * q_{ij}$ , находящийся в диапазоне от 0 до 1<sup>26</sup>.

Для определения итогового значения рыночной стоимости Объектов оценки по показателям качества каждого объектов сравнения была построена парная регрессионная модель зависимости базовой скорректированной стоимости от значения ПК объектов-аналога, полученной в ходе выполнения качественного анализа ценообразующих характеристик.

Расчетные таблицы представлены ниже.

<sup>26</sup> Квалиметрия для всех: Учеб. Пособие/ Г.Г. Азгальдов, А.В. Костин, В.В. Садовов. – М.: ИД ИнформЗнание, 2012. - 165 с.: ил., стр. 119.





Кодировка факторов

Таблица №19

| № п/п     | Адрес   | Площадь, кв.м | Состояние | Расстояние до метро, км | Стоимость, руб./кв.м |
|-----------|---|---------------|-----------|-------------------------|----------------------|
| 1         | Москва, район Черемушки, ул. Обручева, 45     | 2 170         | 3         | 0,7                     | 138 660              |
| 2         | Москва, район Коньково, ул. Введенского, 13   | 929           | 4         | 0,8                     | 194 833              |
| 3         | Москва, район Коньково, Профсоюзная ул.       | 2 200         | 3         | 1,0                     | 109 415              |
| 4         | Москва, м. Беляево, улица Введенского, 13А    | 2 354         | 4         | 0,2                     | 153 781              |
| 5         | Москва, ул. Вавилова, д.72/13                 | 1 373         | 3         | 0,8                     | 148 307              |
| 6         | Москва, район Коньково, ул. Введенского, вл13 | 930           | 4         | 1,3                     | 147 914              |
| <b>ОО</b> | <b>Москва, ул. Зюзинская, д. 3</b>            | <b>1 513</b>  | <b>3</b>  | <b>1,5</b>              | <b>?</b>             |
|           | <i>Эталон</i>                                 | 929           | 4         | 0,2                     | -                    |
|           | <i>Брак</i>                                   | 2 354         | 1         | 1,5                     | -                    |

Нормировка кодов факторов и определение ПК

Таблица №20

| № п/п     | Адрес   | Площадь, кв.м | Состояние   | Расстояние до метро, км | ПК         | Стоимость, руб./кв.м |
|-----------|---|---------------|-------------|-------------------------|------------|----------------------|
| Вес       |   | 37,9%         | 11,4%       | 50,7%                   | 100,0%     |                      |
| 1         | Москва, район Черемушки, ул. Обручева, 45     | 0,13          | 0,67        | 0,62                    | 44%        | 138 660              |
| 2         | Москва, район Коньково, ул. Введенского, 13   | 1,00          | 1,00        | 0,54                    | 77%        | 194 833              |
| 3         | Москва, район Коньково, Профсоюзная ул.       | 0,11          | 0,67        | 0,38                    | 31%        | 109 415              |
| 4         | Москва, м. Беляево, улица Введенского, 13А    | 0,00          | 1,00        | 1,00                    | 62%        | 153 781              |
| 5         | Москва, ул. Вавилова, д.72/13                 | 0,69          | 0,67        | 0,54                    | 61%        | 148 307              |
| 6         | Москва, район Коньково, ул. Введенского, вл13 | 1,00          | 1,00        | 0,15                    | 57%        | 147 914              |
| <b>ОО</b> | <b>Москва, ул. Зюзинская, д. 3</b>            | <b>0,59</b>   | <b>0,67</b> | <b>0,00</b>             | <b>30%</b> | <b>?</b>             |

Ниже представлен график полученной зависимости удельного показателя стоимости от показателя качества.

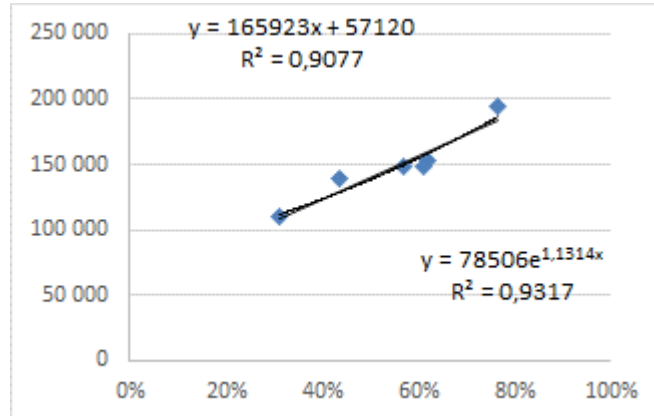


Рисунок 13 – График построения линейной и экспоненциальной зависимости удельного показателя стоимости от показателя качества

#### 10.5. **ОБОСНОВАНИЕ ВИДА АППРОКСИМИРУЮЩЕЙ ФУНКЦИИ ЗАВИСИМОСТИ УДЕЛЬНОГО ПОКАЗАТЕЛЯ СТОИМОСТИ ОТ ПОКАЗАТЕЛЯ КАЧЕСТВА**

Оценщик считает возможным использовать экспоненциальную функцию аппроксимации вида:

$$Y = a * e^{b*x},$$

где Y – удельный показатель стоимости объектов, руб./кв. м;

x – показатель качества объектов-аналогов;

a и b – неизвестные коэффициенты.

Проверка гипотезы об экспоненциальном характере зависимости стоимости объектов-аналогов от показателя качества объектов проводится на этапе верификации (проверки) качества моделирования. В случае выполнения критерия определенности (детерминации)  $R^2$  гипотеза об экспоненциальном характере зависимости принимается.

#### 10.6. **ОПРЕДЕЛЕНИЕ КОЭФФИЦИЕНТОВ МОДЕЛИ ЗАВИСИМОСТИ УДЕЛЬНОГО ПОКАЗАТЕЛЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ ОТ ПОКАЗАТЕЛЯ КАЧЕСТВА ОБЪЕКТОВ**

На данном этапе определяются коэффициенты уравнения зависимости удельного показателя стоимости объектов-аналогов от показателя качества объектов методом наименьших квадратов с использованием стандартных функций MSExcel. Уравнение зависимости, а также значение коэффициента детерминации  $R^2$  приведены на рисунке выше.

#### 10.7. **ВЕРИФИКАЦИЯ (ПРОВЕРКА) КАЧЕСТВА МОДЕЛИРОВАНИЯ**

Для того, чтобы использовать регрессионное уравнение для расчета арендной ставки Объектов оценки, необходимо предварительно провести проверку качества моделирования по следующим критериям:

1. Коэффициент детерминации  $R^2$ :

$$R^2 = \frac{\sum_{i=1}^n (\hat{y}_i - \bar{y})^2}{\sum_{i=1}^n (y_i - \bar{y})^2}$$

где  $y_i$  – фактические значения удельного показателя стоимости объектов-аналогов;

$\hat{y}_i$  – значения удельного показателя стоимости объектов-аналогов, рассчитанных по регрессионной модели;

$\bar{y}$  – среднее значение удельного показателя стоимости по выборке аналогов.

Регрессионная модель может считаться вполне адекватной, если значение коэффициента детерминации  $R^2$  не меньше 0,7.

Выполнение критерия детерминации свидетельствует о том, что предположение Оценщика о виде аппроксимационной зависимости, а также кодировка градаций ценообразующих факторов объектов-аналогов не содержит существенных ошибок.

## 2. F-статистика (критерий Фишера).

Для проверки надежности результатов регрессии (значимости регрессионного уравнения) принято, наряду с коэффициентом детерминации, использовать F-критерий (критерий Фишера). Регрессионное уравнение считается статистически значимым, если значение коэффициента Фишера:

$$F = \frac{R^2}{1-R^2} \cdot \frac{n-k-1}{k}$$

превышает критическое значение  $F_{кр}$  распределения Фишера-Снедекора со степенями свободы  $k$  и  $n-k-1$  и вероятностью  $\alpha=1-\gamma$ .

$k$  – количество факторов в модели (поскольку используется парная регрессия, количество факторов = 1);

$n$  – количество объектов-аналогов;

$\gamma$  – вероятность того, что случайная величина с данным распределением Фишера превысит данное значение статистики (как правило, используют значение вероятности = 0,95).

$F_{кр}$  рассчитывается с помощью функции Excel «FРАСПОБР». F-критерий, будучи связанным с коэффициентом детерминации, также может быть интерпретирован как показатель того, насколько регрессионная зависимость предсказывает результат лучше, чем модель среднего  $\bar{y}$ .

Если регрессионная зависимость незначима, то принимается гипотеза о равенстве нулю всех коэффициентов регрессионной связи в генеральной совокупности. В таком случае применение методов регрессионного анализа применительно к выбранным влияющим факторам не имеет смысла, и следует либо анализировать иные влияющие факторы, либо прибегнуть к оценкам с помощью среднего.

Если же значимость регрессионной связи установлена, представляет интерес проверка значимости ее отдельных коэффициентов.

## 3. Критерий Стьюдента.

Для проверки значимости коэффициента модели (проверка гипотезы о равенстве нулю коэффициента регрессии) используется критерий Стьюдента. Для парной регрессии достаточно проверить значимость коэффициента при неизвестном коэффициенте  $X$  – показателе качества объектов-аналогов.

Критерий Стьюдента: Если для коэффициента  $a$  выполняется неравенство  $|t_a| > t_{кр}$ , то гипотеза о незначимости коэффициента  $a$  отвергается, т.е. коэффициент значим.

Определяется фактическое значение  $t$ -критерия Стьюдента при помощи средства «Регрессия» пакета «Анализ данных» в Excel, которое затем сравнивается с табличным значением при заданном уровне значимости  $\alpha$  и числе степеней свободы  $n-k-1$ , которое рассчитывается с помощью функции Excel «СТЮДРАСПОБР».

4. Средняя ошибка аппроксимации (среднее процентное отклонение):

$$A = \frac{1}{n * \sum_{i=1}^n \left( \left| \frac{y - y^{\wedge}}{y} \right| \right)} * 100\%$$

Чем меньше значение данного показателя, тем лучше прогнозные качества модели.

Принято считать, что регрессионная модель имеет хорошее качество, если средняя ошибка аппроксимации не превышает 5–7% и допустимое качество, если ее значение не превышает 12–15%.

5. Коэффициент вариации результирующего признака:

$$V = \frac{s}{\bar{y}} \cdot 100\%$$

где  $s$  – стандартное отклонение ошибки,

$\bar{y}$  – среднее значение удельного показателя стоимости объектов-аналогов, руб./кв. м.

При решении практических задач моделирования рынка недвижимости рекомендуется не применять модели, коэффициент вариации которых превышает 33%.

Результаты проверки качества полученных моделей представлены в таблице ниже:

Таблица №21

| Показатель                                  | Значение  | Вывод  |
|---|-----------|--|
| Коэффициент детерминации $R^2$              | 0,9126    | Полученное значение больше минимально допустимого 0,7 свидетельствует о высокой достоверности аппроксимации                                    |
| Коэффициент корреляции $r$                  | 0,9553    |  |
| Расчетное значение $F$ -критерия Фишера     | 31,307    | Расчетное значение больше критического, следовательно, уравнение следует признать значимым   |
| Критическое значение $F$ -критерия Фишера   | 10,128    |  |
| Расчетное значение критерия Стьюдента       | 5,595     | Расчетное значение больше критического, следовательно, коэффициент следует признать значимым   |
| Критическое значение критерия Стьюдента     | 3,242     |  |
| Среднеквадратическое отклонение, руб./кв. м | 10 521,58 | Справочно  |
| Ошибка аппроксимации                        | 4,60%     | Модель имеет хорошее качество, если средняя ошибка аппроксимации не превышает 5–7% и допустимое качество, если ее значение не превышает 12–15% |
| Коэффициент вариации                        | 7,1%      | Совокупность считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 33%  |

Т.к. представленная регрессионная модель прошла проверку на значимость, следовательно, можно применить полученное уравнение для расчета рыночной стоимости объектов оценки.

Подставляя в полученную модель рассчитанный ранее ПК объекта оценки, получаем его удельный показатель стоимости. Таким образом, удельный показатель стоимости оцениваемого здания составил 110 193 руб./кв. м.

**Таким образом, рыночная стоимость земельного участка общей площадью 3 663 кв. м (кадастровый номер 77:06:0004006:8) с расположенным на нем нежилым зданием общей площадью 1 513,3 кв. м (кадастровый номер 77:06:0004006:1003), расположенный по адресу: г. Москва, ул. Зюзинская, д. 3, по состоянию на 24.05.2016 составляет:**

**166 755 808 руб.**

## **11. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОФИСОВ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ**

Методика расчета аналогична описанной выше.

### **11.1. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ**

Согласно заданию на оценку оценке подлежат: нежилое помещение общей площадью 1 669,3 кв.м (кадастровый №77:05:0001001:4870), нежилое помещение общей площадью 587,9 кв. м (кадастровый №77:05:0001001:4877), расположенные по адресу: г. Москва, наб. Дербеневская, д. 11.

На основании выполненного исследования, оценщик полагает, что наиболее эффективным вариантом использования оцениваемых помещений является их текущее использование под офисную функцию.

При проведении подбора объектов аналогов для применения сравнительного подхода оценщик использовал доступную информацию о рыночных данных аналогов, в основном, из сети Интернет.

При проведении анализа применялись следующие правила отбора: предложения о продаже офисных помещений в бизнес-центрах класса В, В+, расположенные на средних этажах здания, аналогичных объектам оценки по своим объемно-планировочным решениям, состоянию, представленные в продаже на открытом рынке по состоянию на дату оценки.

Исходя из условий задания на оценку и характеристик оцениваемого объекта, оценщиком были подобраны объекты-аналоги, максимально сопоставимые по своим экономическим и техническим характеристикам с объектом оценки. Используемая в расчете информация об объектах-аналогах представлена в таблице ниже<sup>27</sup>.

<sup>27</sup> Копии соответствующих страниц и интернет-страниц представлены в Приложении 2 настоящего Отчета. Более подробная информация была получена по результатам консультаций с представителями собственников, что не противоречит ст. 14 Федерального закона «Об оценочной деятельности» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года, в соответствии с которым «Оценщик имеет право ...запрашивать в письменной или устной форме у третьих лиц информацию, необходимую для проведения оценки объекта оценки».



DK/100-009/O-16

105062, Москва, Фурманский пер., д. 9/12

+7 (495) 120-02-40, info@dekart-group.ru

Таблица №22

| № п/п | Адрес   | Площадь, кв.м  | Состояние       | Вход         | Наличие парковки | Этаж         | Расстояние до метро, км | Стоимость, руб./кв.м |
|-------|---|----------------|-----------------|--------------|------------------|--------------|-------------------------|----------------------|
| 1     | Москва, пер. Кожевнический 1-й, 6                     | 2 000,0        | Отличное        | Общий        | Есть             | 2 из 4       | 0,60                    | 141 960              |
| 2     | Москва, район Даниловский, ул. Ленинская Слобода, 19  | 472,4          | Отличное        | Общий        | Есть             | 5 из 7       | 0,33                    | 210 210              |
| 3     | Москва, район Даниловский, Дербеневская наб., 11Б     | 245,0          | Отличное        | Общий        | Есть             | 14 из 15     | 1,30                    | 170 857              |
| 4     | Москва, район Замоскворечье, Стремянный пер., 26      | 224,7          | Отличное        | Общий        | Есть             | 3 из 3       | 0,34                    | 241 539              |
| 5     | Москва, район Донской, ул. Орджоникидзе               | 1 000,0        | Отличное        | Общий        | Есть             | 3 из 6       | 0,78                    | 163 800              |
| 6     | Москва, район Даниловский, 2-й Павелецкий проезд, 5С1 | 1 266,0        | Отличное        | Общий        | Есть             | 2 из 8       | 1,00                    | 121 713              |
| ОО1   | <b>Москва, Дербеневская наб., д. 11</b>               | <b>587,9</b>   | <b>Отличное</b> | <b>Общий</b> | <b>Есть</b>      | <b>15</b>    | <b>1,30</b>             | <b>?</b>             |
| ОО2   | <b>Москва, Дербеневская наб., д. 11</b>               | <b>1 669,3</b> | <b>Отличное</b> | <b>Общий</b> | <b>Есть</b>      | <b>15,16</b> | <b>1,30</b>             | <b>?</b>             |

### 11.2. КОРРЕКТИРОВКА ЦЕН ПО ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНЫМ ЭЛЕМЕНТАМ СРАВНЕНИЯ

Корректировки по первой группе (первым четырем элементам сравнения – характеристики сделок: передаваемые права, условия финансирования, условия сделки купли-продажи, время совершения сделки купли-продажи) должны быть сделаны последовательно (каждый раз корректируется уже откорректированная цена).

Поправка на передаваемые права. У всех аналогов и у Объектов оценки в результате сделки передается право собственности, поэтому корректировка не проводилась.

Поправка на условия финансирования. У Оценщика нет данных о каких-либо дополнительных условиях финансирования. Все объекты-аналоги предложены к продаже на открытом рынке со сложившейся практикой оплаты права собственности. Учитывая сопоставимые условия финансирования объектов сравнения и Объектов оценки, корректировка не проводилась.

Поправка на условия сделки. Поскольку цены объектов-аналогов являются ценами предложения, а не ценами реальных сделок, Оценщик ввел корректировку в виде величины «скидки на торг», размер которой принят равным 9%<sup>28</sup>.

Оценщик провел анализ рассматриваемого сегмента рынка и установили, что данное значение соответствует рыночным условиям, описанным в разделе 7 настоящего Отчета.

Поправка на дату продажи. Поправка на дату продажи равна нулю, так как все объекты-аналоги выставлены на открытом рынке по состоянию на дату оценки.

Проведение корректировок по последовательным элементам сравнения приведено в таблице ниже.

Таблица №23

| Объекты-аналоги | Цена предложения, руб./кв. м | Корректировка на тип сделки | Поправка на передаваемые права | Поправка на дату сделки | Поправка на условия финансирования | Скорр. стоимость, руб./кв. м |
|-----------------|------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|-------------------------|------------------------------------|------------------------------|
| Аналог 1        | 156 000                      | -9%                         | 0,0%                           | 0%                      | 0%                                 | 141 960                      |
| Аналог 2        | 231 000                      | -9%                         | 0,0%                           | 0%                      | 0%                                 | 210 210                      |
| Аналог 3        | 247 755                      | -9%                         | 0,0%                           | 0%                      | 0%                                 | 170 857                      |
| Аналог 4        | 265 428                      | -9%                         | 0,0%                           | 0%                      | 0%                                 | 241 539                      |
| Аналог 5        | 240 000                      | -9%                         | 0,0%                           | 0%                      | 0%                                 | 163 800                      |
| Аналог 6        | 133 750                      | -9%                         | 0,0%                           | 0%                      | 0%                                 | 121 713                      |

### 11.3. КОРРЕКТИРОВКА ЦЕН ПО НЕЗАВИСИМЫМ ЭЛЕМЕНТАМ СРАВНЕНИЯ

В результате проведенного анализа была определена базовая скорректированная стоимость для каждого из объектов-аналогов, которая являлась основой для проведения дальнейших расчетов. Для расчета рыночной стоимости Оценщик построил квалиметрическую модель посредством которой совокупность основных ценообразующих факторов сводилась к одному показателю качества (ПК) объектов. Рассчитав ПК для всех объектов-аналогов при помощи статистических методов (регрессионного анализа) Оценщик определил функцию зависимости удельного показателя стоимости объектов от ПК. Далее подставив в указанную функцию ПК объектов оценки, определяем его рыночную стоимость.

Оценщик, основываясь на позиционировании объектов оценки в качестве офисных объектов, а также, учитывая мнение экспертов и рыночную информацию, выбрал следующие ценообразующие факторы:

- площадь объектов;
- расстояние до ближайшей станции метро.

По всем остальным ценообразующим факторам, выделенным в анализе рынка объектов оценки, объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы и имеют одинаковые характеристики.

Все показатели ценообразующих факторов объектов оценки и объектов-аналогов, выраженные в

<sup>28</sup> <http://ocenshiki-i-eksperty.ru/appraiser-handbook/view-certificate/LE1464351429>.

числовом выражении, приняты по абсолютной величине, как рекомендовано теорией квалиметрии<sup>29</sup>. Для нечисловых показателей производится кодирование факторов по принципу «чем лучше характеристика, тем выше код».

По абсолютной величине в расчет были приняты следующие факторы:

1. *Общая площадь объектов.* При этом в расчетах была учтена общерыночная закономерность: чем меньше площадь объектов, тем выше стоимость 1 кв. м площади (аналог понятия оптовой скидки).
2. *Расстояние до ближайшей станции метро.* По мнению Оценщика, характеристика расстояния до ближайшей станции метрополитена является одним из основных ценообразующих факторов для офисных объектов. При этом, удельный показатель стоимости объекта растет по мере уменьшения расстояния до метро.

После кодирования производится приведение кодов к относительным величинам для того, чтобы сгладить влияние каждого из факторов на стоимость (используемый метод предполагает в качестве первого приближения одинаковое влияние факторов на стоимость).

С этой целью для каждого ценообразующего фактора вводятся понятия худшего показателя фактора – «браковочного» значения ( $q_i^{бр}$ ) и наилучшего, достигнутого на рынке, – «эталонного» значения ( $q_i^{эм}$ ) ценообразующего фактора. По каждому показателю вычисляется относительный показатель  $K_i$ , который можно найти по формуле<sup>30</sup>:

$$K_i = \frac{q_i - q_i^{бр}}{q_i^{эм} - q_i^{бр}},$$

где  $q_i$  – значение кода фактора для объектов оценки (объектов-аналога).

Поскольку для факторов общей площади и расстояния до метро действует обратная зависимость удельного показателя стоимости от изменения значений фактора, в качестве эталонного значения каждого из факторов принималось его минимальное значение, соответственно, в качестве браковочного – его максимальное значение по выборке аналогов. Для остальных факторов, как уже упоминалось выше, в качестве эталонного принималось максимальное значение, в качестве браковочного – минимальное.

После приведения максимальное значение кода любого фактора равно единице. Далее проводится нормирование с учетом весов влияния различных факторов сравнения на стоимость объектов.

При построении расчетной модели в строке «вес фактора» представлена величина, отражающая степень влияния каждого фактора на рыночную стоимость объектов недвижимости. Величина весовых коэффициентов определялась автоматически с помощью функции «Поиск решения» программы Microsoft Excel при условии максимального значения коэффициента детерминации.

Значения весов ценообразующих факторов были проверены на соответствие диапазонам их значений, приведенным в разделе анализа рынка, и были признаны соответствующими.

Путем «свертки» формируется показатель качества объектов (ПК)  $K_j = \sum G_i * q_{ij}$ , находящийся в диапазоне от 0 до 1<sup>31</sup>.

Для определения итогового значения рыночной стоимости Объектов оценки по показателям качества каждого объектов сравнения была построена парная регрессионная модель зависимости базовой скорректированной стоимости от значения ПК объектов-аналога, полученной в ходе выполнения качественного анализа ценообразующих характеристик.

Расчетные таблицы представлены ниже.

<sup>29</sup> Квалиметрия для всех: Учеб. Пособие/ Г.Г. Азгальдов, А.В. Костин, В.В. Садовов. – М.: ИД ИнформЗнание, 2012. - 165 с.: ил., стр. 115, 118-119.

<sup>30</sup> Квалиметрия для всех: Учеб. Пособие/ Г.Г. Азгальдов, А.В. Костин, В.В. Садовов. – М.: ИД ИнформЗнание, 2012. - 165 с.: ил., стр. 115, 118-119.

<sup>31</sup> Квалиметрия для всех: Учеб. Пособие/ Г.Г. Азгальдов, А.В. Костин, В.В. Садовов. – М.: ИД ИнформЗнание, 2012. - 165 с.: ил., стр. 119.





DK/100-009/O-16

105062, Москва, Фурманский пер., д. 9/12

+7 (495) 120-02-40, info@dekart-group.ru

Кодировка факторов

Таблица №24

| № п/п      | Адрес   | Площадь, кв.м  | Расстояние до метро, км | Стоимость, руб./кв.м |
|------------|---|----------------|-------------------------|----------------------|
| 1          | Москва, пер. Кожевнический 1-й, 6                     | 2 000,0        | 0,6                     | 141 960              |
| 2          | Москва, район Даниловский, ул. Ленинская Слобода, 19  | 472,4          | 0,3                     | 210 210              |
| 3          | Москва, район Даниловский, Дербеневская наб., 11Б     | 245,0          | 1,3                     | 170 857              |
| 4          | Москва, район Замоскворечье, Стремянный пер., 26      | 224,7          | 0,3                     | 241 539              |
| 5          | Москва, район Донской, ул. Орджоникидзе               | 1 000,0        | 0,8                     | 163 800              |
| 6          | Москва, район Даниловский, 2-й Павелецкий проезд, 5С1 | 1 266,0        | 1,0                     | 121 713              |
| <b>ОО1</b> | <b>Москва, Дербеневская наб., д. 11</b>               | <b>587,9</b>   | <b>1,3</b>              | <b>?</b>             |
| <b>ОО2</b> | <b>Москва, Дербеневская наб., д. 11</b>               | <b>1 669,3</b> | <b>1,3</b>              | <b>?</b>             |
|            | <i>Эталон</i>   | 224,7          | 0,3                     | -                    |
|            | <i>Брак</i>   | 2 000,0        | 1,3                     | -                    |

Нормировка кодов факторов и определение ПК

Таблица №25

| № п/п      | Адрес   | Площадь, кв.м | Расстояние до метро, км | ПК         | Стоимость, руб./кв.м |
|------------|---|---------------|-------------------------|------------|----------------------|
| Вес        |   | 40,0%         | 60,0%                   | 100,0%     |                      |
| 1          | Москва, пер. Кожевнический 1-й, 6                     | 0,00          | 0,72                    | 43%        | 141 960              |
| 2          | Москва, район Даниловский, ул. Ленинская Слобода, 19  | 0,86          | 1,00                    | 94%        | 210 210              |
| 3          | Москва, район Даниловский, Дербеневская наб., 11Б     | 0,99          | 0,00                    | 39%        | 170 857              |
| 4          | Москва, район Замоскворечье, Стремянный пер., 26      | 1,00          | 0,99                    | 99%        | 241 539              |
| 5          | Москва, район Донской, ул. Орджоникидзе               | 0,56          | 0,54                    | 55%        | 163 800              |
| 6          | Москва, район Даниловский, 2-й Павелецкий проезд, 5С1 | 0,41          | 0,31                    | 35%        | 121 713              |
| <b>ОО1</b> | <b>Москва, Дербеневская наб., д. 11</b>               | <b>0,79</b>   | <b>0,00</b>             | <b>32%</b> | <b>?</b>             |
| <b>ОО2</b> | <b>Москва, Дербеневская наб., д. 11</b>               | <b>0,19</b>   | <b>0,00</b>             | <b>7%</b>  | <b>?</b>             |

Ниже представлен график полученной зависимости удельного показателя стоимости от показателя качества.

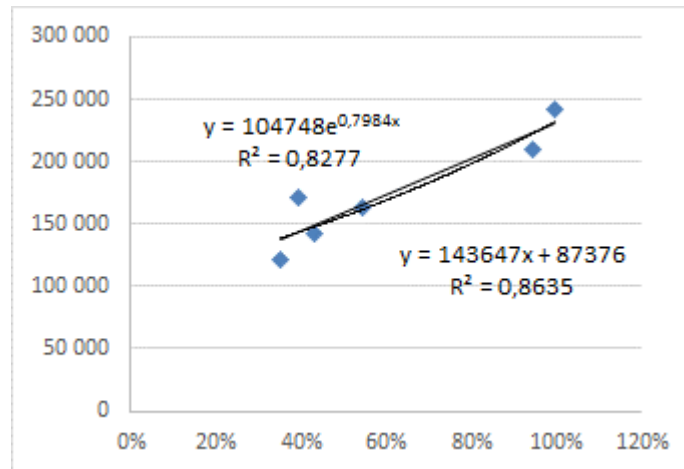


Рисунок 14 – График построения линейной и экспоненциальной зависимости удельного показателя стоимости от показателя качества

#### 11.4. **ОБОСНОВАНИЕ ВИДА АППРОКСИМИРУЮЩЕЙ ФУНКЦИИ ЗАВИСИМОСТИ УДЕЛЬНОГО ПОКАЗАТЕЛЯ СТОИМОСТИ ОТ ПОКАЗАТЕЛЯ КАЧЕСТВА**

Оценщик считает возможным использовать экспоненциальную функцию аппроксимации вида:

$$Y = a * e^{b*x},$$

где Y – удельный показатель стоимости объектов, руб./кв. м;

x – показатель качества объектов-аналогов;

a и b – неизвестные коэффициенты.

Проверка гипотезы об экспоненциальном характере зависимости стоимости объектов-аналогов от показателя качества объектов проводится на этапе верификации (проверки) качества моделирования. В случае выполнения критерия определенности (детерминации)  $R^2$  гипотеза об экспоненциальном характере зависимости принимается.

#### 11.5. **ОПРЕДЕЛЕНИЕ КОЭФФИЦИЕНТОВ МОДЕЛИ ЗАВИСИМОСТИ УДЕЛЬНОГО ПОКАЗАТЕЛЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ ОТ ПОКАЗАТЕЛЯ КАЧЕСТВА ОБЪЕКТОВ**

На данном этапе определяются коэффициенты уравнения зависимости удельного показателя стоимости объектов-аналогов от показателя качества объектов методом наименьших квадратов с использованием стандартных функций MSExcel. Уравнение зависимости, а также значение коэффициента детерминации  $R^2$  приведены на рисунке выше.

#### 11.6. **ВЕРИФИКАЦИЯ (ПРОВЕРКА) КАЧЕСТВА МОДЕЛИРОВАНИЯ**

Для того, чтобы использовать регрессионное уравнение для расчета арендной ставки Объектов оценки, необходимо предварительно провести проверку качества моделирования по следующим критериям:

1. Коэффициент детерминации  $R^2$ :

$$R^2 = \frac{\sum_{i=1}^n (\hat{y}_i - \bar{y})^2}{\sum_{i=1}^n (y_i - \bar{y})^2}$$

где  $y_i$  – фактические значения удельного показателя стоимости объектов-аналогов;

$\hat{y}_i$  – значения удельного показателя стоимости объектов-аналогов, рассчитанных по регрессионной модели;

$\bar{y}$  – среднее значение удельного показателя стоимости по выборке аналогов.

Регрессионная модель может считаться вполне адекватной, если значение коэффициента детерминации  $R^2$  не меньше 0,7.

Выполнение критерия детерминации свидетельствует о том, что предположение Оценщика о виде аппроксимационной зависимости, а также кодировка градаций ценообразующих факторов объектов-аналогов не содержит существенных ошибок.

### 2. F-статистика (критерий Фишера).

Для проверки надежности результатов регрессии (значимости регрессионного уравнения) принято, наряду с коэффициентом детерминации, использовать F-критерий (критерий Фишера). Регрессионное уравнение считается статистически значимым, если значение коэффициента Фишера:

$$F = \frac{R^2}{1-R^2} \cdot \frac{n-k-1}{k}$$

превышает критическое значение  $F_{кр}$  распределения Фишера-Снедекора со степенями свободы  $k$  и  $n-k-1$  и вероятностью  $\alpha=1-\gamma$ .

$k$  – количество факторов в модели (поскольку используется парная регрессия, количество факторов = 1);

$n$  – количество объектов-аналогов;

$\gamma$  – вероятность того, что случайная величина с данным распределением Фишера превысит данное значение статистики (как правило, используют значение вероятности = 0,95).

$F_{кр}$  рассчитывается с помощью функции Excel «ФРАСПОБР». F-критерий, будучи связанным с коэффициентом детерминации, также может быть интерпретирован как показатель того, насколько регрессионная зависимость предсказывает результат лучше, чем модель среднего  $\bar{y}$ .

Если регрессионная зависимость незначима, то принимается гипотеза о равенстве нулю всех коэффициентов регрессионной связи в генеральной совокупности. В таком случае применение методов регрессионного анализа применительно к выбранным влияющим факторам не имеет смысла, и следует либо анализировать иные влияющие факторы, либо прибегнуть к оценкам с помощью среднего.

Если же значимость регрессионной связи установлена, представляет интерес проверка значимости ее отдельных коэффициентов.

### 3. Критерий Стьюдента.

Для проверки значимости коэффициента модели (проверка гипотезы о равенстве нулю коэффициента регрессии) используется критерий Стьюдента. Для парной регрессии достаточно проверить значимость коэффициента при неизвестном коэффициенте  $X$  – показателе качества объектов-аналогов.

Критерий Стьюдента: Если для коэффициента  $a$  выполняется неравенство  $|t_a| > t_{кр}$ , то гипотеза о незначимости коэффициента  $a$  отвергается, т.е. коэффициент значим.

Определяется фактическое значение  $t$ -критерия Стьюдента при помощи средства «Регрессия» пакета «Анализ данных» в Excel, которое затем сравнивается с табличным значением при заданном уровне значимости  $\alpha$  и числе степеней свободы  $n-k-1$ , которое рассчитывается с помощью функции Excel «СТЮДРАСПОБР».

4. Средняя ошибка аппроксимации (среднее процентное отклонение):

$$A = \frac{1}{n * \sum_{i=1}^n \left( \left| \frac{y - \hat{y}}{y} \right| \right)} * 100\%$$

Чем меньше значение данного показателя, тем лучше прогнозные качества модели.

Принято считать, что регрессионная модель имеет хорошее качество, если средняя ошибка аппроксимации не превышает 5–7% и допустимое качество, если ее значение не превышает 12–15%.

5. Коэффициент вариации результирующего признака:

$$V = \frac{s}{\bar{y}} \cdot 100\%$$

где  $s$  – стандартное отклонение ошибки,

$\bar{y}$  – среднее значение удельного показателя стоимости объектов-аналогов, руб./кв. м.

При решении практических задач моделирования рынка недвижимости рекомендуется не применять модели, коэффициент вариации которых превышает 33%.

Результаты проверки качества полученных моделей представлены в таблице ниже:

Таблица №26

| Показатель                                 | Значение  | Вывод  |
|--|-----------|--|
| Коэффициент детерминации $R^2$             | 0,8635    | Полученное значение больше минимально допустимого 0,7 свидетельствует о высокой достоверности аппроксимации                                    |
| Коэффициент корреляции $r$                 | 0,9292    |  |
| Расчетное значение $F$ -критерия Фишера    | 25,305    | Расчетное значение больше критического, следовательно, уравнение следует признать значимым   |
| Критическое значение $F$ -критерия Фишера  | 7,709     |  |
| Расчетное значение критерия Стьюдента      | 5,030     | Расчетное значение больше критического, следовательно, коэффициент следует признать значимым   |
| Критическое значение критерия Стьюдента    | 2,776     |  |
| Среднеквадратическое отклонение, руб./кв.м | 24 231,78 | Справочно  |
| Ошибка аппроксимации                       | 7,70%     | Модель имеет хорошее качество, если средняя ошибка аппроксимации не превышает 5–7% и допустимое качество, если ее значение не превышает 12–15% |
| Коэффициент вариации                       | 10,4%     | Совокупность считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 33%  |

Т.к. представленная регрессионная модель прошла проверку на значимость, следовательно, можно применить полученное уравнение для расчета рыночной стоимости объектов оценки.

Подставляя в полученную модель рассчитанный ранее ПК объектов оценки, получаем удельные показатели стоимости. Таким образом, удельный показатель стоимости для офисного помещения площадью 587,9 кв. м составил 132 926 руб./кв. м, для офисного помещения площадью 1 669,3 кв. м – 98 043 руб./кв. м.

**Таким образом, рыночная стоимость нежилого помещения общей площадью 587,9 кв. м (кадастровый №77:05:0001001:4877), расположенное по адресу: г. Москва, наб. Дербеневская, д. 11, по состоянию на 24.05.2016 составляет:**

**78 146 904 руб.**

**Рыночная стоимость нежилого помещения общей площадью 1 669,3 кв. м (кадастровый №77:05:0001001:4870), расположенное по адресу: г. Москва, наб. Дербеневская, д. 11, по состоянию на 24.05.2016 составляет:**

**163 663 367 руб.**

## **12. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ ТОРГОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ**

В соответствии с п. 21 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», «доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения».

Доходный подход наиболее уместен при оценке объектов, приносящих самостоятельный доход или объектов, доход от использования которых может быть выделен из потока доходов от всей собственности, составной частью которой он является. Второй существенной предпосылкой применения доходного подхода является типичность мотивации приобретателя – инвестирование средств в источник будущего дохода.

Доходный подход (подход капитализации доходов) включает два основных метода:

- метод капитализации;
- метод дисконтированных денежных потоков (ДДП-метод).

Оценка недвижимости методом капитализации использует следующую формулу:

$$V = \frac{NOI_1}{R}, \text{ где}$$

$NOI_1$  – наиболее типичный чистый операционный доход первого года;

$R$  – коэффициент (норма) капитализации.

**Метод капитализации** используется в том случае, если оцениваемый объект на дату оценки:

- является действующим;
- соответствует наиболее эффективному использованию.

Расчет чистого операционного дохода может осуществляться на основе анализа чистых операционных доходов объектов-аналогов, сопоставимых с оцениваемым объектом, с использованием метода сравнительного анализа их арендных ставок.

Несомненным достоинством метода капитализации является то, что, при всей своей математической простоте, он на основе прямых рыночных данных ( $NOI$  и  $R$ ) учитывает косвенным образом все требования инвесторов к объекту инвестиций: уровень дохода ( $NOI$ ) и желаемую отдачу ( $R$ ). При наличии требуемой информации метод капитализации является наиболее надежным из доходных методов.

Существуют 2 разновидности метода капитализации:

- метод прямой капитализации;
- метод капитализации по расчетным моделям.

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

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

Оценка недвижимости **методом дисконтированных денежных потоков** использует следующую формулу:

$$V = \sum_{q=1}^k \frac{NOI_q}{(1+Y_q)^q} + \frac{V_p}{(1+Y_k)^k}, \text{ где}$$

$NOI_q$  – чистый операционный доход  $q$ -го года прогноза;

$k$  – количество лет прогноза;

$Y_q$  – норма дисконтирования;

$V_p$  – стоимость реверсии (продажи объектов оценки), определяемая делением  $NOI$  в первый постпрогнозный год на коэффициент капитализации для улучшений.

Этот метод является наиболее универсальным и может быть использован для оценки свободных земельных участков, объектов незавершенного строительства и реконструкции, то есть объектов оценки, прогноз доходов которых предполагает любую динамику их изменения.

ДДП-метод подразумевает выполнение следующей последовательности шагов:

1. Оценка арендных поступлений от недвижимости. Эта величина соответствует потенциальному валовому доходу, рассчитанному на основе допущения о полной заполняемости объектов. Из этой величины затем вычитаются потери на недозаполняемость и неплатежи для получения величины действительного валового дохода.
2. Анализ и расчет операционных расходов.
3. Операционные расходы затем вычитаются из величины действительного валового дохода для получения значения чистого операционного дохода.
4. Анализируются, если необходимо, затраты на ремонт, реконструкцию, реновацию оцениваемого объектов, которые вычитаются из чистого операционного дохода для получения денежного потока от эксплуатации объектов.
5. Определяется ставка дисконтирования и коэффициент капитализации для реверсии.
6. Последним шагом является дисконтирование будущих доходов, включая стоимость реверсии, для приведения их к текущей стоимости.

Несмотря на свою универсальность, с математической точки зрения ДДП-метод является относительно сложным методом, так как требует тщательного обоснования сценария развития объектов в будущем, что в условиях нестабильной экономики выполнить достаточно сложно.

На основании выполненного исследования, Оценщик полагает, что наиболее эффективным вариантом использования оцениваемого здания является его использование под торговую функцию.

Основное условие применения метода капитализации – постоянная величина денежных потоков, поступающих от эксплуатации объектов. Оцениваемое имущество принадлежит к тому сектору недвижимости, спрос на выставленные к аренде объекты на котором достаточно устойчив, это позволяет сделать предположение о возможности регулярных и постоянных поступлений от эксплуатации оцениваемого Объектов. Таким образом, для расчета стоимости Объектов оценки доходным подходом применялся метод капитализации по расчетным моделям.

### 12.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ КОЭФФИЦИЕНТА КАПИТАЛИЗАЦИИ

Средняя ставка капитализации в Москве для торговой недвижимости, по данным компании Colliers International, составляет 9,5-10,5%<sup>32</sup>. Таким образом, для расчета было принято среднее значение диапазона – 10,0%.

<sup>32</sup> [http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2016/q1/2016\\_q1\\_rus\\_retail\\_msc.pdf?la=ru-RU](http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2016/q1/2016_q1_rus_retail_msc.pdf?la=ru-RU).

## 12.2. РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ СТАВКИ И ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА

В рамках настоящего Отчета под арендопригодной площадью оцениваемого здания Оценщик понимал его общую площадь, поэтому ставка аренды рассчитывалась для условия сдачи в аренду здания целиком.

В рамках настоящей работы при определении арендной ставки Объектов оценки применялся метод сравнения продаж.

Метод базируется на той предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках.

Метод сравнительного анализа продаж наиболее эффективен в условиях, когда имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках аренды или предложениях к аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым. Если подобная недвижимость на рынке аренды представлена единичными сделками, метод сравнения продаж не обеспечивает надежных результатов.

Любое отличие условий аренды сравниваемых объектов от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе.

Применение метода сравнительного анализа продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Исследование рынка с целью сбора достоверной информации о недавно совершенных в свободных рыночных условиях сделках, о котировках, о предложениях по аренде объектов, которые сопоставимы с оцениваемым.
2. Определение подходящих единиц сравнения (таких, например, как ставка аренды за 1 квадратный метр общей площади улучшений) и проведение сравнительного анализа по каждой единице.
3. Сопоставление исследуемого объектов с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их ставок аренды или исключения из списка сравнимых. При этом поправки принято разделять на две группы – к первой группе относятся характеристики сделок, ко второй – характеристики объектов.
4. Установление ставки аренды оцениваемого объектов путем сведения скорректированных стоимостных характеристик сравнимых объектов к одному стоимостному показателю (или группе показателей - в условиях недостатка или низкой степени достоверности рыночной информации).

Объекты сравнения имеют различные рыночные характеристики (элементы сравнения). В оценочной практике принято выделять девять основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в следующем обязательном порядке:

- набор прав на недвижимость;
- условия финансирования сделки;
- условия сделки;
- время совершения сделки;
- месторасположение объектов недвижимости;
- физические характеристики объектов недвижимости;
- экономические характеристики объектов недвижимости;
- характер использования объектов недвижимости;
- компоненты ставки аренды, не связанные с объектом аренды.

Первые четыре корректировки определяют ставку аренды объектов сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок.

Вносимые поправки делятся на последовательные и кумулятивные. При последовательных поправках каждый раз корректируется откорректированная ставка аренды. При кумулятивных корректировках необходимо учитывать их суммарный эффект.

В рамках данной работы были проанализированы данные, полученные из открытых источников информации (интернет-ресурсы). При подборе аналогов Оценщик ориентировался на такие факторы как:

- тип передаваемых прав;
- назначение объектов – торговое здание;



- общая площадь помещения;
- состояние объектов;
- схожесть локального местоположения.

Таким образом, размер выборки из всего представленного на рынке диапазона сократился, но вместе с этим уменьшилось количество различий в ценообразующих факторах, тем самым уменьшая погрешность вычислений.

Исходя из условий Задания на оценку и характеристик оцениваемого объектов, Оценщиком были подобраны объекты-аналоги, максимально сопоставимые по своим экономическим и техническим характеристикам с Объектом оценки. Использованная в расчете информация об объектах-аналогах представлена в таблице ниже<sup>33</sup>.

---

<sup>33</sup> Копии соответствующих страниц и интернет-страниц представлены в Приложениях. Более подробная информация была получена по результатам консультаций с представителями собственников, что не противоречит ст. 14 Федерального закона «Об оценочной деятельности» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года, в соответствии с которым «Оценщик имеет право ...запрашивать в письменной или *устной форме* у третьих лиц информацию, необходимую для проведения оценки объектов оценки».





DK/100-009/O-16

105062, Москва, Фурманский пер., д. 9/12

+7 (495) 120-02-40, info@dekart-group.ru

Таблица №27

| № п/п     | Адрес  | Площадь, кв.м  | Арендная ставка, руб./мес. | Арендная ставка, руб./кв.м в мес. | Расстояние до метро | Состояние      | Вид права на зу <sup>34</sup> | Наличие парковки | Этажность | Источник  |
|-----------|--|----------------|----------------------------|-----------------------------------|---------------------|----------------|-------------------------------|------------------|-----------|---|
| 1         | Россия, Москва, улица Академика Челомея, 5Ас2                | 634,0          | 1 000 000                  | 1 577                             | 1,2                 | отличное       | Долгосрочная аренда           | Есть             | 2         | <a href="http://cian.ru/rent/commercial/144850544/">http://cian.ru/rent/commercial/144850544/</a> |
| 2         | Москва, район Академический, Новочеремушкинская ул.          | 2 300,0        | 1 500 000                  | 652                               | 2,0                 | хорошее        | Долгосрочная аренда           | Есть             | 5         | <a href="http://cian.ru/rent/commercial/142783027/">http://cian.ru/rent/commercial/142783027/</a> |
| 3         | Москва, район Академический, ул. Шверника, 11                | 2 000,0        | 1 200 000                  | 600                               | 2,5                 | хорошее        | Долгосрочная аренда           | Есть             | 4         | <a href="http://cian.ru/rent/commercial/4093389/">http://cian.ru/rent/commercial/4093389/</a>     |
| 4         | Москва, район Нагатинно-Садовники, Коломенский проезд, вл1к1 | 550,0          | 847 458                    | 1 541                             | 1,8                 | хорошее        | Долгосрочная аренда           | Есть             | 2         | <a href="http://cian.ru/rent/commercial/14636624/">http://cian.ru/rent/commercial/14636624/</a>   |
| 5         | Москва, район Кузьминки, Волгоградский просп., 108           | 567,0          | 950 000                    | 1 675                             | 1,1                 | отличное       | Долгосрочная аренда           | Есть             | 2         | <a href="http://cian.ru/rent/commercial/141364856/">http://cian.ru/rent/commercial/141364856/</a> |
| 6         | Москва, район Рязанский, ул. Михайлова, 22К4                 | 665,0          | 609 583                    | 917                               | 2,5                 | без отделки    | Долгосрочная аренда           | Есть             | 3         | <a href="http://cian.ru/rent/commercial/142939260/">http://cian.ru/rent/commercial/142939260/</a> |
| <b>ОО</b> | <b>Москва, ул. Зюзинская, д. 3</b>                           | <b>1 513,3</b> |                            |                                   | <b>1,5</b>          | <b>хорошее</b> | <b>Долгосрочная аренда</b>    | <b>Есть</b>      | <b>2</b>  |   |

<sup>34</sup> Для аналогов, где данная информация в объявлениях не предоставлена, информация была получена непосредственно от представителей собственника в устной форме.

Корректировки по первой группе (первым четырем элементам сравнения – характеристики сделок: передаваемые права, условия финансирования, условия сделки купли-продажи, время совершения сделки купли-продажи) должны быть сделаны последовательно (каждый раз корректируется уже откорректированная цена).

Поправка на передаваемые права. У всех аналогов и у Объектов оценки в результате сделки передается право аренды, поэтому корректировка не проводилась.

Поправка на условия финансирования. У Оценщика нет данных о каких-либо дополнительных условиях финансирования. Все объекты-аналоги предложены к аренде на открытом рынке со сложившейся практикой оплаты права собственности. Учитывая сопоставимые условия финансирования объектов сравнения и Объектов оценки, корректировка не проводилась.

Поправка на условия сделки. Поскольку цены объектов-аналогов являются ценами предложения, а не ценами реальных сделок, Оценщик ввел корректировку в виде величины «скидки на торг», размер которой принят равным 6%<sup>35</sup>.

Оценщик провел анализ рассматриваемого сегмента рынка и установили, что данное значение соответствует рыночным условиям, описанным в разделе 8 настоящего Отчета.

Поправка на дату продажи. Поправка на дату продажи равна нулю, так как все объекты-аналоги выставлены на открытом рынке по состоянию на дату оценки.

Проведение корректировок по последовательным элементам сравнения приведено в таблице ниже.

Таблица №28

| Объекты-аналоги | Арендная плата, руб./кв. м в мес. | Корректировка на тип сделки | Поправка на передаваемые права | Поправка на дату сделки | Поправка на условия финансирования | Арендная плата, руб./кв. м в мес. |
|-----------------|-----------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|-------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|
| Аналог 1        | 1 577                             | -6,0%                       | 0,0%                           | 0%                      | 0%                                 | 1 483                             |
| Аналог 2        | 652                               | -6,0%                       | 0,0%                           | 0%                      | 0%                                 | 613                               |
| Аналог 3        | 600                               | -6,0%                       | 0,0%                           | 0%                      | 0%                                 | 564                               |
| Аналог 4        | 1 541                             | -6,0%                       | 0,0%                           | 0%                      | 0%                                 | 1 448                             |
| Аналог 5        | 1 675                             | -6,0%                       | 0,0%                           | 0%                      | 0%                                 | 1 575                             |
| Аналог 6        | 917                               | -6,0%                       | 0,0%                           | 0%                      | 0%                                 | 862                               |

Далее производятся все остальные корректировки, связанные с физическими параметрами Объекта оценки и параметрами местоположения.

Для расчета рыночной арендной ставки Оценщик построил квалиметрическую модель посредством которой совокупность основных ценообразующих факторов сводилась к одному показателю качества (ПК) объектов. Рассчитав ПК для всех объектов-аналогов при помощи статистических методов (регрессионного анализа) Оценщик определил функцию зависимости стоимости объектов от ПК. Далее подставив в указанную функцию ПК Объектов оценки, определяем их рыночную арендную ставку.

Оценщик, основываясь на позиционировании Объектов оценки в качестве офисных, а также, учитывая мнение экспертов рынка и рыночную информацию, выбрал следующие ценообразующие факторы:

- площадь объектов;
- расстояние до ближайшей станции метро;
- состояние объектов (внутренняя отделка).

По всем остальным ценообразующим факторам, выделенным в анализе рынка объектов оценки, объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы и имеют одинаковые характеристики.

Все показатели ценообразующих факторов объектов аренды и объектов-аналогов, выраженные в

<sup>35</sup> <https://statielt.ru/index.php/statistika-rynka/statistika-rynka-demo-versii/517-http-statielt-ru-index-php-statistika-rynka-itogi-iii-kvartala-2014-goda-96-koeffitsient-skidki-na-torg-otnoshenie-tsen-sdelok-k-tsenam-predlozhenij-povidam-ob-ektov-po-dannym-na-01-07-2014-goda>.

числовом выражении, приняты по абсолютной величине, как рекомендовано теорией квалиметрии<sup>36</sup>. Для нечисловых показателей производится кодирование факторов по принципу «чем лучше характеристика, тем выше код».

По абсолютной величине в расчет были приняты следующие факторы:

1. *Общая площадь объектов.* При этом в расчетах была учтена общерыночная закономерность: чем меньше площадь объектов, тем выше ставка аренды (аналог понятия оптовой скидки).
2. *Расстояние до ближайшей станции метро.* По мнению Оценщика, характеристика расстояния до ближайшей станции метрополитена является одним из основных ценообразующих факторов для торговых объектов. При этом, ставка аренды объекта растет по мере уменьшения расстояния до метро.

Для следующих показателей была произведена кодировка факторов по принципу «чем лучше характеристика, тем выше код»:

3. *Состояние внутренней отделки помещения* оказывает существенное влияние на стоимостные показатели. Помещения, находящиеся в лучшем техническом состоянии, предлагаются по более высоким ценам, чем аналогичные, но требующие дополнительных затрат, как материальных, так и временных. Кодировка производилась согласно вышеприведенным градациям состояния помещений:
  - код 1 - для неудовлетворительного состояния помещения;
  - код 2 - для удовлетворительного;
  - код 3 - для нормального/хорошего;
  - код 4 - для отличного состояния.

После кодирования производится приведение кодов к относительным величинам для того, чтобы сгладить влияние каждого из факторов на стоимость (используемый метод предполагает в качестве первого приближения одинаковое влияние факторов на стоимость).

С этой целью для каждого ценообразующего фактора вводятся понятия худшего показателя фактора – «браковочного» значения ( $q_i^{бр}$ ) и наилучшего, достигнутого на рынке, – «эталонного» значения ( $q_i^{эм}$ ) ценообразующего фактора. По каждому показателю вычисляется относительный показатель  $K_i$ , который можно найти по формуле<sup>37</sup>:

$$K_i = \frac{q_i - q_i^{бр}}{q_i^{эм} - q_i^{бр}},$$

где  $q_i$  – значение кода фактора для объектов оценки (объектов-аналога).

Поскольку для факторов общей площади и расстояния до метро действует обратная зависимость ставки аренды от изменения значений фактора, в качестве эталонного значения каждого из факторов принималось его минимальное значение, соответственно, в качестве браковочного – его максимальное значение по выборке аналогов. Для остальных факторов, как уже упоминалось выше, в качестве эталонного принималось максимальное значение, в качестве браковочного – минимальное.

После приведения максимальное значение кода любого фактора равно единице. Далее проводится нормирование с учетом весов влияния различных факторов сравнения на стоимость объектов.

При построении расчетной модели в строке «вес фактора» представлена величина, отражающая степень влияния каждого фактора на рыночную стоимость объектов недвижимости.

Величина весовых коэффициентов определялась с использованием функции «Поиск решения» программы Microsoft Excel при условии максимального значения коэффициента детерминации.

Значения весов ценообразующих факторов были проверены на соответствие диапазонам их

<sup>36</sup> Квалиметрия для всех: Учеб. Пособие/ Г.Г. Азгальдов, А.В. Костин, В.В. Садовов. – М.: ИД ИнформЗнание, 2012. - 165 с.: ил., стр. 115, 118-119.

<sup>37</sup> Квалиметрия для всех: Учеб. Пособие/ Г.Г. Азгальдов, А.В. Костин, В.В. Садовов. – М.: ИД ИнформЗнание, 2012. - 165 с.: ил., стр. 115, 118-119.



значений, приведенным в разделе анализа рынка, и были признаны соответствующими.

Путем «свертки» формируется показатель качества объектов (ПК)  $K_j = \sum G_i * q_{ij}$ , находящийся в диапазоне от 0 до 1<sup>38</sup>.

Для определения итогового значения рыночной стоимости Объектов оценки по показателям качества каждого объектов сравнения была построена парная регрессионная модель зависимости базовой скорректированной стоимости от значения ПК объектов-аналога, полученной в ходе выполнения качественного анализа ценообразующих характеристик.

Расчетные таблицы представлены ниже.

<sup>38</sup> Квалиметрия для всех: Учеб. Пособие/ Г.Г. Азгальдов, А.В. Костин, В.В. Садовов. – М.: ИД ИнформЗнание, 2012. - 165 с.: ил., стр. 119.



DK/100-009/O-16

105062, Москва, Фурманский пер., д. 9/12

+7 (495) 120-02-40, info@dekart-group.ru

Кодировка факторов

Таблица №29

| № п/п     | Адрес  | Площадь, кв.м | Состояние | Расстояние до метро, км | Арендная ставка, руб./кв.м в мес. |
|-----------|--|---------------|-----------|-------------------------|-----------------------------------|
| 1         | Россия, Москва, улица Академика Челомея, 5Ас2                | 634           | 4         | 1,2                     | 1 483                             |
| 2         | Москва, район Академический, Новочеремушкинская ул.          | 2 300         | 3         | 2,0                     | 613                               |
| 3         | Москва, район Академический, ул. Шверника, 11                | 2 000         | 3         | 2,5                     | 564                               |
| 4         | Москва, район Нагатинно-Садовники, Коломенский проезд, вл1к1 | 550           | 3         | 1,8                     | 1 448                             |
| 5         | Москва, район Кузьминки, Волгоградский просп., 108           | 567           | 4         | 1,1                     | 1 575                             |
| 6         | Москва, район Рязанский, ул. Михайлова, 22К4                 | 665           | 1         | 2,5                     | 862                               |
| <b>ОО</b> | <b>Москва, ул. Зюзинская, д. 3</b>                           | <b>1 513</b>  | <b>3</b>  | <b>1,5</b>              | <b>?</b>                          |
|           | <i>Эталон</i>  | 550           | 4         | 1,1                     | -                                 |
|           | <i>Брак</i>  | 2 300         | 1         | 2,5                     | -                                 |

Нормировка кодов факторов и определение ПК

Таблица №30

| № п/п     | Адрес  | Площадь, кв.м | Состояние   | Расстояние до метро, км | ПК         | Арендная ставка, руб./кв.м в мес. |
|-----------|--|---------------|-------------|-------------------------|------------|-----------------------------------|
| Вес       |  | 45,0%         | 2,3%        | 52,7%                   | 100,0%     |                                   |
| 1         | Россия, Москва, улица Академика Челомея, 5Ас2                | 0,95          | 1,00        | 0,93                    | 94%        | 1 483                             |
| 2         | Москва, район Академический, Новочеремушкинская ул.          | 0,00          | 0,67        | 0,36                    | 20%        | 613                               |
| 3         | Москва, район Академический, ул. Шверника, 11                | 0,17          | 0,67        | 0,00                    | 9%         | 564                               |
| 4         | Москва, район Нагатинно-Садовники, Коломенский проезд, вл1к1 | 1,00          | 0,67        | 0,50                    | 73%        | 1 448                             |
| 5         | Москва, район Кузьминки, Волгоградский просп., 108           | 0,99          | 1,00        | 1,00                    | 100%       | 1 575                             |
| 6         | Москва, район Рязанский, ул. Михайлова, 22К4                 | 0,93          | 0,00        | 0,00                    | 42%        | 862                               |
| <b>ОО</b> | <b>Москва, ул. Зюзинская, д. 3</b>                           | <b>0,45</b>   | <b>0,67</b> | <b>0,71</b>             | <b>59%</b> | <b>?</b>                          |

Ниже представлен график полученной зависимости арендной ставки от показателя качества.

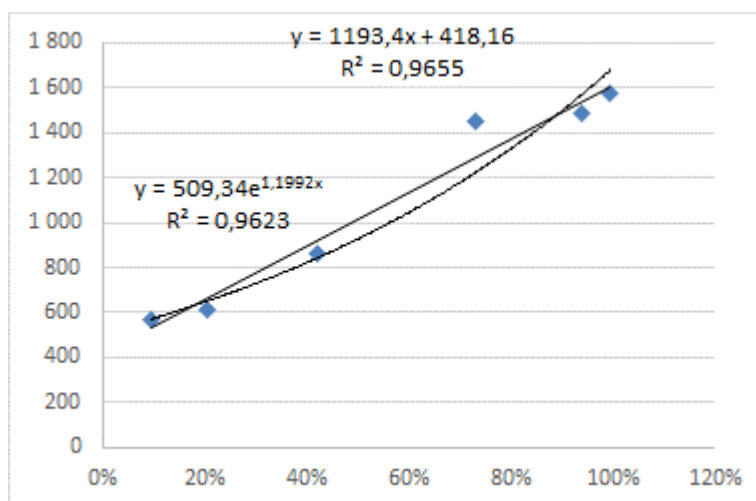


Рисунок 15 – График построения линейной и экспоненциальной зависимости ставки аренды от показателя качества

### **Обоснование вида аппроксимирующей функции зависимости арендной ставки от показателя качества**

Оценщик считает возможным использовать линейную функцию аппроксимации вида:

$$Y = a * x + b,$$

где  $Y$  – удельный показатель стоимости объектов, руб./кв. м;

$x$  – показатель качества объектов-аналогов;

$a$  и  $b$  – неизвестные коэффициенты.

Проверка гипотезы об линейном характере зависимости арендной ставки объектов-аналогов от показателя качества объектов проводится на этапе верификации (проверки) качества моделирования. В случае выполнения критерия определенности (детерминации)  $R^2$  гипотеза об экспоненциальном характере зависимости принимается.

### **Определение коэффициентов модели зависимости удельного показателя стоимости объектов-аналогов от показателя качества объектов**

На данном этапе определяются коэффициенты уравнения зависимости арендной ставки объектов-аналогов от показателя качества объектов методом наименьших квадратов с использованием стандартных функций MSExcel. Уравнение зависимости, а также значение коэффициента детерминации  $R^2$  приведены на рисунке выше.

### **Верификация (проверка) качества моделирования**

Для того, чтобы использовать регрессионное уравнение для расчета арендной ставки

Для того, чтобы использовать регрессионное уравнение для расчета арендной ставки Объектов оценки, необходимо предварительно провести проверку качества моделирования по следующим критериям:

1. Коэффициент детерминации  $R^2$ :

$$R^2 = \frac{\sum_{i=1}^n (\hat{y}_i - \bar{y})^2}{\sum_{i=1}^n (y_i - \bar{y})^2}.$$

где  $y_i$  – фактические значения удельного показателя стоимости объектов-аналогов;

$\hat{y}_i$  - значения удельного показателя стоимости объектов-аналогов, рассчитанных по регрессионной модели;

$\bar{y}$  - среднее значение удельного показателя стоимости по выборке аналогов.

Регрессионная модель может считаться вполне адекватной, если значение коэффициента детерминации  $R^2$  не меньше 0,7.

Выполнение критерия детерминации свидетельствует о том, что предположение Оценщика о виде аппроксимационной зависимости, а также кодировка градаций ценообразующих факторов объектов-аналогов не содержит существенных ошибок.

## 2. F-статистика (критерий Фишера).

Для проверки надежности результатов регрессии (значимости регрессионного уравнения) принято, наряду с коэффициентом детерминации, использовать F-критерий (критерий Фишера). Регрессионное уравнение считается статистически значимым, если значение коэффициента Фишера:

$$F = \frac{R^2}{1-R^2} \cdot \frac{n-k-1}{k}$$

превышает критическое значение  $F_{кр}$  распределения Фишера-Снедекора со степенями свободы  $k$  и  $n-k-1$  и вероятностью  $\alpha=1-\gamma$ .

$k$  – количество факторов в модели (поскольку используется парная регрессия, количество факторов = 1);

$n$  – количество объектов-аналогов;

$\gamma$  – вероятность того, что случайная величина с данным распределением Фишера превысит данное значение статистики (как правило, используют значение вероятности = 0,95).

$F_{кр}$  рассчитывается с помощью функции Excel «FРАСПОБР». F-критерий, будучи связанным с коэффициентом детерминации, также может быть интерпретирован как показатель того, насколько регрессионная зависимость предсказывает результат лучше, чем модель среднего  $\bar{y}$ .

Если регрессионная зависимость незначима, то принимается гипотеза о равенстве нулю всех коэффициентов регрессионной связи в генеральной совокупности. В таком случае применение методов регрессионного анализа применительно к выбранным влияющим факторам не имеет смысла, и следует либо анализировать иные влияющие факторы, либо прибегнуть к оценкам с помощью среднего.

Если же значимость регрессионной связи установлена, представляет интерес проверка значимости ее отдельных коэффициентов.

## 3. Критерий Стьюдента.

Для проверки значимости коэффициента модели (проверка гипотезы о равенстве нулю коэффициента регрессии) используется критерий Стьюдента. Для парной регрессии достаточно проверить значимость коэффициента при неизвестном коэффициенте  $X$  – показателе качества объектов-аналогов.

Критерий Стьюдента: Если для коэффициента  $a$  выполняется неравенство  $|t_a| > t_{кр}$ , то гипотеза о незначимости коэффициента  $a$  отвергается, т.е. коэффициент значим.

Определяется фактическое значение  $t$ -критерия Стьюдента при помощи средства «Регрессия» пакета «Анализ данных» в Excel, которое затем сравнивается с табличным значением при заданном уровне значимости  $\alpha$  и числе степеней свободы  $n-k-1$ , которое рассчитывается с помощью функции Excel «СТЮДРАСПОБР».

4. Средняя ошибка аппроксимации (среднее процентное отклонение):

$$A = \frac{1}{n * \sum_{i=1}^n \left( \left| \frac{y - \hat{y}}{y} \right| \right)} * 100\%$$

Чем меньше значение данного показателя, тем лучше прогнозные качества модели.

Принято считать, что регрессионная модель имеет хорошее качество, если средняя ошибка аппроксимации не превышает 5–7% и допустимое качество, если ее значение не превышает 12–15%.

5. Коэффициент вариации результирующего признака:

$$V = \frac{s}{\bar{y}} \cdot 100\%$$

где  $s$  – стандартное отклонение ошибки,

$\bar{y}$  – среднее значение удельного показателя стоимости объектов-аналогов, руб./кв. м.

При решении практических задач моделирования рынка недвижимости рекомендуется не применять модели, коэффициент вариации которых превышает 33%.

Результаты проверки качества полученных моделей представлены в таблице ниже:

Таблица №31

| Показатель                                  | Значение | Вывод  |
|---|----------|--|
| Коэффициент детерминации $R^2$              | 0,9655   | Полученное значение больше минимально допустимого 0,7 свидетельствует о высокой достоверности аппроксимации                                    |
| Коэффициент корреляции $r$                  | 0,9826   |  |
| Расчетное значение $F$ -критерия Фишера     | 111,930  | Расчетное значение больше критического, следовательно, уравнение следует признать значимым   |
| Критическое значение $F$ -критерия Фишера   | 7,709    |  |
| Расчетное значение критерия Стьюдента       | 10,580   | Расчетное значение больше критического, следовательно, коэффициент следует признать значимым   |
| Критическое значение критерия Стьюдента     | 2,776    |  |
| Среднеквадратическое отклонение, руб./кв. м | 96,25    | Справочно  |
| Ошибка аппроксимации                        | 6,31%    | Модель имеет хорошее качество, если средняя ошибка аппроксимации не превышает 5–7% и допустимое качество, если ее значение не превышает 12–15% |
| Коэффициент вариации                        | 8,8%     | Совокупность считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 33%  |

Т.к. представленная регрессионная модель прошла проверку на значимость, следовательно, можно применить полученное уравнение для расчета арендной ставки объекта оценки.

Подставляя в полученную модель рассчитанный ранее ПК объекта оценки, получаем его арендную ставку. Таким образом, ставка аренды за оцениваемое здание составила 1 038 руб./кв. м в месяц или 12 462 руб./кв. м в год.

**Потенциальный валовой доход (PGI)** – общий доход, который можно получить от недвижимости при 100% занятости ее площадей без учета всех потерь и расходов. В рамках данного Отчета потенциальный валовой доход от использования недвижимости будет получен от сдачи в аренду арендопригодной площади оцениваемого здания под торговлю.

Таким образом, потенциальный валовой доход от сдачи в аренду оцениваемого здания составил 24 858 008 руб. в год без учета КУ.

### 12.3. РАСЧЕТ ДЕЙСТВИТЕЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА

**Действительный валовой доход (EGI)** – предполагаемый доход при функционировании собственности с учетом потерь от незаполняемости и неплатежей.



Уровень недозагрузки для объекта оценки составит 8%<sup>39</sup>.

Потери от неплатежей приняты на минимальном уровне 0,1%. Данная величина обусловлена текущей практикой заключения договоров аренды, когда арендатор оплачивает так называемый «депозит», в размере месячной арендной платы за помещение, что сводит риски потерь от неплатежей к минимуму.

Таким образом, действительный валовой доход от сдачи в аренду оцениваемого помещения составил 17 332 024 руб. в год.

#### 12.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОПЕРАЦИОННЫХ РАСХОДОВ

**Операционные расходы** – это периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объектов и воспроизводства эффективного валового дохода. Операционные расходы состоят из постоянных (платежи за землю, налог на имущество, отчисления на страховку), переменные (расходы на управление, рекламу, маркетинг, прочие расходы), а также резерва на замещение.

Величина операционных расходов для торговых помещений составляет 19%.<sup>40</sup> Таким образом, операционные расходы составили 3 293 083 руб.

#### 12.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА

В результате вычитания из действительного валового дохода операционных расходов получается величина чистого операционного дохода.

Результат расчета чистого операционного дохода приведен в таблице далее.

#### 12.6. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Расчет рыночной стоимости Объектов оценки доходным подходом представлен в таблице ниже.

Таблица №32

| Показатель                                      | Значение           |
|---|--------------------|
| Общая площадь объектов, кв. м                   | 1 513,3            |
| Арендопригодная площадь объектов, кв. м         | 1 513,3            |
| Ставка аренды, руб./кв. м в мес.                | 1 038              |
| <b>Потенциальный валовой доход (ПВД), руб.</b>  | <b>24 858 008</b>  |
| Коэффициент недозагрузки                        | 8,0%               |
| Коэффициент неплатежей                          | 0,1%               |
| <b>Действительный валовой доход (ДВД), руб.</b> | <b>17 332 024</b>  |
| Операционные расходы, % от ДВД                  | 19%                |
| <b>Итого операционные расходы, руб.</b>         | <b>3 293 083</b>   |
| <b>Чистый операционный доход (ЧОД), руб.</b>    | <b>14 038 934</b>  |
| Коэффициент капитализации, %                    | 10,00%             |
| <b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб.</b>  | <b>140 389 344</b> |

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка общей площадью 3 663 кв. м (кадастровый номер 77:06:0004006:8) с расположенным на нем нежилым зданием общей площадью 1 513,3 кв. м (кадастровый номер 77:06:0004006:1003), расположенного по адресу: г. Москва, ул. Зюзинская, д. 3, по состоянию на 24.05.2016 составляет:

**140 389 344 руб.**

<sup>39</sup> [http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2016/q1/2016\\_q1\\_rus\\_retail\\_msc.pdf?la=ru-RU](http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2016/q1/2016_q1_rus_retail_msc.pdf?la=ru-RU)

<sup>40</sup> «Справочник оценщика недвижимости» Том 2. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, Лейфер Л. А., стр. 37

### **13. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОФИСОВ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ**

Методика расчета аналогична описанной выше.

#### **13.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ КОЭФФИЦИЕНТА КАПИТАЛИЗАЦИИ**

Средняя ставка капитализации в Москве для офисной недвижимости, по данным компании Colliers International, составляет 9,5-10,5%<sup>41</sup>. Таким образом, для расчета было принято среднее значение диапазона – 10,0%.

#### **13.2. РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ СТАВКИ И ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА**

Поскольку встроенные помещения, как правило, сдаются в аренду по общей площади, под арендопригодной площадью в рамках настоящего Отчета понималась их общая площадь.

В рамках настоящей работы при определении арендной ставки Объектов оценки применялся метод сравнения продаж.

Метод базируется на той предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках.

Метод сравнительного анализа продаж наиболее эффективен в условиях, когда имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках аренды или предложениях к аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым. Если подобная недвижимость на рынке аренды представлена единичными сделками, метод сравнения продаж не обеспечивает надежных результатов.

Любое отличие условий аренды сравниваемого объектов от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе.

Применение метода сравнительного анализа продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Исследование рынка с целью сбора достоверной информации о недавно совершенных в свободных рыночных условиях сделках, о котировках, о предложениях по аренде объектов, которые сопоставимы с оцениваемым.
2. Определение подходящих единиц сравнения (таких, например, как ставка аренды за 1 квадратный метр общей площади улучшений) и проведение сравнительного анализа по каждой единице.
3. Сопоставление исследуемого объектов с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их ставок аренды или исключения из списка сравнимых. При этом поправки принято разделять на две группы – к первой группе относятся характеристики сделок, ко второй - характеристики объектов.
4. Установление ставки аренды оцениваемого объектов путем сведения скорректированных стоимостных характеристик сравнимых объектов к одному стоимостному показателю (или группе показателей - в условиях недостатка или низкой степени достоверности рыночной информации).

Объекты сравнения имеют различные рыночные характеристики (элементы сравнения). В оценочной практике принято выделять девять основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в следующем обязательном порядке:

- набор прав на недвижимость;
- условия финансирования сделки;
- условия сделки;
- время совершения сделки;
- месторасположение объектов недвижимости;
- физические характеристики объектов недвижимости;
- экономические характеристики объектов недвижимости;
- характер использования объектов недвижимости;
- компоненты ставки аренды, не связанные с объектом аренды.

<sup>41</sup> [http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2016/q1/2016\\_q1\\_rus\\_retail\\_msc.pdf?la=ru-RU](http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2016/q1/2016_q1_rus_retail_msc.pdf?la=ru-RU).

Первые четыре корректировки определяют ставку аренды объектов сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок.

Вносимые поправки делятся на последовательные и кумулятивные. При последовательных поправках каждый раз корректируется откорректированная ставка аренды. При кумулятивных корректировках необходимо учитывать их суммарный эффект.

В рамках данной работы были проанализированы данные, полученные из открытых источников информации (интернет-ресурсы). При подборе аналогов Оценщик ориентировался на такие факторы как:

- тип передаваемых прав;
- назначение объектов – офис;
- общая площадь помещения;
- состояние объектов;
- схожесть локального местоположения.

Таким образом, размер выборки из всего представленного на рынке диапазона сократился, но вместе с этим уменьшилось количество различий в ценообразующих факторах, тем самым уменьшая погрешность вычислений.

Исходя из условий Задания на оценку и характеристик оцениваемого объектов, Оценщиком были подобраны объекты-аналоги, максимально сопоставимые по своим экономическим и техническим характеристикам с Объектом оценки. Использованная в расчете информация об объектах-аналогах представлена в таблице ниже<sup>42</sup>.

---

<sup>42</sup> Копии соответствующих страниц и интернет-страниц представлены в Приложении 2 настоящего Отчета. Более подробная информация была получена по результатам консультаций с представителями собственников, что не противоречит ст. 14 Федерального закона «Об оценочной деятельности» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года, в соответствии с которым «Оценщик имеет право ...запрашивать в письменной или *устной форме* у третьих лиц информацию, необходимую для проведения оценки объектов оценки».



Таблица №33

| № п/п      | Адрес   | Площадь, кв.м  | Арендная ставка, руб./мес. | Арендная ставка, руб./кв.м в мес. | Расстояние до метро | Этаж         | Вход         | Состояние       | Наличие парковки | Источник  |
|------------|---|----------------|----------------------------|-----------------------------------|---------------------|--------------|--------------|-----------------|------------------|---|
| 1          | Москва, район Даниловский, Дербеневская наб. 11       | 1 053,0        | 1 400 000                  | 1 330                             | 1,30                | 6 из 15      | Общий        | отличное        | Есть             | <a href="http://cian.ru/rent/commercial/144810226/">http://cian.ru/rent/commercial/144810226/</a> |
| 2          | Москва, район Даниловский, Дербеневская наб. 7        | 1 568,0        | 2 159 266                  | 1 377                             | 1,20                | 2 из 5       | Общий        | отличное        | Есть             | <a href="http://cian.ru/rent/commercial/13848262/">http://cian.ru/rent/commercial/13848262/</a>   |
| 3          | Москва, район Даниловский, Дербеневская наб., 7С22    | 1 821,0        | 2 600 000                  | 1 428                             | 1,20                | 2 из 5       | Общий        | отличное        | Есть             | <a href="http://cian.ru/rent/commercial/144808826/">http://cian.ru/rent/commercial/144808826/</a> |
| 4          | Москва, район Даниловский, Дербеневская наб.          | 461,0          | 576 250                    | 1 250                             | 1,30                | 2 из 2       | Общий        | отличное        | Есть             | <a href="http://cian.ru/rent/commercial/144442776/">http://cian.ru/rent/commercial/144442776/</a> |
| 5          | Москва, район Даниловский, 1-й Дербеневский пер., 5   | 520,0          | 789 533                    | 1 524                             | 1,10                | 6 из 7       | Общий        | отличное        | Есть             | <a href="http://cian.ru/rent/commercial/13853417/">http://cian.ru/rent/commercial/13853417/</a>   |
| 6          | Москва, район Даниловский, 1-й Дербеневский пер., 5С2 | 645,0          | 911 062                    | 1 412                             | 1,20                | 5 из 6       | Общий        | отличное        | Есть             | <a href="http://cian.ru/rent/commercial/145381924/">http://cian.ru/rent/commercial/145381924/</a> |
| 7          | Москва, район Даниловский, Дербеневская наб., 11      | 2 257,0        | 2 821 250                  | 1 250                             | 1,30                | 16 из 16     | Общий        | отличное        | Есть             | <a href="http://cian.ru/rent/commercial/6910042/">http://cian.ru/rent/commercial/6910042/</a>     |
| <b>ОО1</b> | <b>Москва, Дербеневская наб., д. 11</b>               | <b>587,9</b>   |                            |                                   | <b>1,30</b>         | <b>15</b>    | <b>Общий</b> | <b>отличное</b> | <b>Есть</b>      |   |
| <b>ОО2</b> | <b>Москва, Дербеневская наб., д. 11</b>               | <b>1 669,3</b> |                            |                                   | <b>1,30</b>         | <b>15,16</b> | <b>Общий</b> | <b>отличное</b> | <b>Есть</b>      |   |

Корректировки по первой группе (первым четырем элементам сравнения – характеристики сделок: передаваемые права, условия финансирования, условия сделки купли-продажи, время совершения сделки купли-продажи) должны быть сделаны последовательно (каждый раз корректируется уже откорректированная цена).

Поправка на передаваемые права. У всех аналогов и у Объектов оценки в результате сделки передается право аренды, поэтому корректировка не проводилась.

Поправка на условия финансирования. У Оценщика нет данных о каких-либо дополнительных условиях финансирования. Все объекты-аналоги предложены к аренде на открытом рынке со сложившейся практикой оплаты права собственности. Учитывая сопоставимые условия финансирования объектов сравнения и Объектов оценки, корректировка не проводилась.

Поправка на условия сделки. Поскольку цены объектов-аналогов являются ценами предложения, а не ценами реальных сделок, Оценщик ввел корректировку в виде величины «скидки на торг», размер которой принят равным 5%<sup>43</sup>.

Оценщик провел анализ рассматриваемого сегмента рынка и установили, что данное значение соответствует рыночным условиям, описанным в разделе 8 настоящего Отчета.

Поправка на дату продажи. Поправка на дату продажи равна нулю, так как все объекты-аналоги выставлены на открытом рынке по состоянию на дату оценки.

Проведение корректировок по последовательным элементам сравнения приведено в таблице ниже.

Таблица №34

| Объекты-аналоги | Арендная плата, руб./кв. м в мес. | Корректировка на тип сделки | Поправка на передаваемые права | Поправка на дату сделки | Поправка на условия финансирования | Арендная плата, руб./кв. м в мес. |
|-----------------|-----------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|-------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|
| Аналог 1        | 1 330                             | -5,0%                       | 0,0%                           | 0%                      | 0%                                 | 1 263                             |
| Аналог 2        | 1 377                             | -5,0%                       | 0,0%                           | 0%                      | 0%                                 | 1 308                             |
| Аналог 3        | 1 428                             | -5,0%                       | 0,0%                           | 0%                      | 0%                                 | 1 356                             |
| Аналог 4        | 1 250                             | -5,0%                       | 0,0%                           | 0%                      | 0%                                 | 1 248                             |
| Аналог 5        | 1 524                             | -5,0%                       | 0,0%                           | 0%                      | 0%                                 | 1 442                             |
| Аналог 6        | 1 412                             | -5,0%                       | 0,0%                           | 0%                      | 0%                                 | 1 342                             |
| Аналог 7        | 1 250                             | -5,0%                       | 0,0%                           | 0%                      | 0%                                 | 1 248                             |

Далее производятся все остальные корректировки, связанные с физическими параметрами Объектов оценки и параметрами местоположения.

Для расчета рыночной арендной ставки Оценщик построил квалиметрическую модель посредством которой совокупность основных ценообразующих факторов сводилась к одному показателю качества (ПК) объектов. Рассчитав ПК для всех объектов-аналогов при помощи статистических методов (регрессионного анализа) Оценщик определил функцию зависимости стоимости объектов от ПК. Далее подставив в указанную функцию ПК Объектов оценки, определяем их рыночную арендную ставку.

Оценщик, основываясь на позиционировании Объектов оценки в качестве офисных, а также, учитывая мнение экспертов рынка и рыночную информацию, выбрал следующие ценообразующие факторы:

- площадь объектов;
- расстояние до метро.

По всем остальным ценообразующим факторам, выделенным в анализе рынка объектов оценки, объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы и имеют одинаковые характеристики.

Все показатели ценообразующих факторов объектов аренды и объектов-аналогов, выраженные в числовом выражении, приняты по абсолютной величине, как рекомендовано теорией квалиметрии<sup>44</sup>. Для

<sup>43</sup> <http://ocenshchiki-i-eksperty.ru/appraiser-handbook/view-certificate/YT1464351457>.

<sup>44</sup> Квалиметрия для всех: Учеб. Пособие/ Г.Г. Азгальдов, А.В. Костин, В.В. Садовов. – М.: ИД ИнформЗнание, 2012. - 165 с.: ил., стр. 115, 118-119.

нечисловых показателей производится кодирование факторов по принципу «чем лучше характеристика, тем выше код».

По абсолютной величине в расчет были приняты следующие факторы:

1. *Общая площадь объектов.* При этом в расчетах была учтена общерыночная закономерность: чем меньше площадь объектов, тем выше ставка аренды (аналог понятия оптовой скидки).
2. *Расстояние до ближайшей станции метрополитена.* По мнению Оценщика, характеристика расстояния до ближайшей станции метрополитена является одним из основных ценообразующих факторов для офисных объектов. При этом, удельный показатель стоимости объектов растет по мере уменьшения расстояния до метро.

После кодирования производится приведение кодов к относительным величинам для того, чтобы сгладить влияние каждого из факторов на стоимость (используемый метод предполагает в качестве первого приближения одинаковое влияние факторов на стоимость).

С этой целью для каждого ценообразующего фактора вводятся понятия худшего показателя фактора – «браковочного» значения ( $q_i^{бп}$ ) и наилучшего, достигнутого на рынке, – «эталонного» значения ( $q_i^{эм}$ ) ценообразующего фактора. По каждому показателю вычисляется относительный показатель  $K_i$ , который можно найти по формуле<sup>45</sup>:

$$K_i = \frac{q_i - q_i^{бп}}{q_i^{эм} - q_i^{бп}},$$

где  $q_i$  – значение кода фактора для объектов оценки (объектов-аналога).

Поскольку для факторов общей площади и расстояния до метро действует обратная зависимость ставки аренды от изменения значений фактора, в качестве эталонного значения каждого из факторов принималось его минимальное значение, соответственно, в качестве браковочного – его максимальное значение по выборке аналогов. Для остальных факторов, как уже упоминалось выше, в качестве эталонного принималось максимальное значение, в качестве браковочного – минимальное.

После приведения максимальное значение кода любого фактора равно единице. Далее проводится нормирование с учетом весов влияния различных факторов сравнения на стоимость объектов.

При построении расчетной модели в строке «вес фактора» представлена величина, отражающая степень влияния каждого фактора на рыночную стоимость объектов недвижимости.

Величина весовых коэффициентов определялась с использованием функции «Поиск решения» программы Microsoft Excel при условии максимального значения коэффициента детерминации.

Значения весов ценообразующих факторов были проверены на соответствие диапазонам их значений, приведенным в разделе анализа рынка, и были признаны соответствующими.

Путем «свертки» формируется показатель качества объектов (ПК)  $K_j = \sum G_i * q_{ij}$ , находящийся в диапазоне от 0 до 1<sup>46</sup>.

Для определения итогового значения рыночной стоимости Объектов оценки по показателям качества каждого объектов сравнения была построена парная регрессионная модель зависимости базовой скорректированной стоимости от значения ПК объектов-аналога, полученной в ходе выполнения качественного анализа ценообразующих характеристик.

Расчетные таблицы представлены ниже.

<sup>45</sup> Квалиметрия для всех: Учеб. Пособие/ Г.Г. Азгальдов, А.В. Костин, В.В. Садовов. – М.: ИД ИнформЗнание, 2012. - 165 с.: ил., стр. 115, 118-119.

<sup>46</sup> Квалиметрия для всех: Учеб. Пособие/ Г.Г. Азгальдов, А.В. Костин, В.В. Садовов. – М.: ИД ИнформЗнание, 2012. - 165 с.: ил., стр. 119.

Кодировка факторов

Таблица №35

| № п/п      | Адрес   | Площадь, кв.м  | Расстояние до метро, км | Арендная ставка, руб./кв.м в мес. |
|------------|---|----------------|-------------------------|-----------------------------------|
| 1          | Москва, район Даниловский, Дербеневская наб. 11       | 1 053,0        | 1,3                     | 1 263                             |
| 2          | Москва, район Даниловский, Дербеневская наб. 7        | 1 568,0        | 1,2                     | 1 308                             |
| 3          | Москва, район Даниловский, Дербеневская наб., 7С22    | 1 821,0        | 1,2                     | 1 356                             |
| 4          | Москва, район Даниловский, Дербеневская наб.          | 461,0          | 1,3                     | 1 248                             |
| 5          | Москва, район Даниловский, 1-й Дербеневский пер., 5   | 520,0          | 1,1                     | 1 442                             |
| 6          | Москва, район Даниловский, 1-й Дербеневский пер., 5С2 | 645,0          | 1,2                     | 1 342                             |
| 7          | Москва, район Даниловский, Дербеневская наб., 11      | 2 257,0        | 1,3                     | 1 248                             |
| <b>ОО1</b> | <b>Москва, Дербеневская наб., д. 11</b>               | <b>587,9</b>   | <b>1,3</b>              | <b>?</b>                          |
| <b>ОО2</b> | <b>Москва, Дербеневская наб., д. 11</b>               | <b>1 669,3</b> | <b>1,3</b>              | <b>?</b>                          |
|            | <i>Эталон</i>   | 461,0          | 1,1                     | -                                 |
|            | <i>Брак</i>   | 2 257,0        | 1,3                     | -                                 |

Нормировка кодов факторов и определение ПК

Таблица №36

| № п/п      | Адрес   | Площадь, кв.м | Расстояние до метро, км | ПК         | Арендная ставка, руб./кв.м в мес. |
|------------|---|---------------|-------------------------|------------|-----------------------------------|
| Вес        |   | 20,0%         | 80,0%                   | 100,0%     |                                   |
| 1          | Москва, район Даниловский, Дербеневская наб. 11       | 0,67          | 0,00                    | 13%        | 1 263                             |
| 2          | Москва, район Даниловский, Дербеневская наб. 7        | 0,38          | 0,50                    | 48%        | 1 308                             |
| 3          | Москва, район Даниловский, Дербеневская наб., 7С22    | 0,24          | 0,50                    | 45%        | 1 356                             |
| 4          | Москва, район Даниловский, Дербеневская наб.          | 1,00          | 0,00                    | 20%        | 1 248                             |
| 5          | Москва, район Даниловский, 1-й Дербеневский пер., 5   | 0,97          | 1,00                    | 99%        | 1 442                             |
| 6          | Москва, район Даниловский, 1-й Дербеневский пер., 5С2 | 0,90          | 0,50                    | 58%        | 1 342                             |
| 7          | Москва, район Даниловский, Дербеневская наб., 11      | 0,00          | 0,00                    | 0%         | 1 248                             |
| <b>ОО1</b> | <b>Москва, Дербеневская наб., д. 11</b>               | <b>0,93</b>   | <b>0,00</b>             | <b>19%</b> | <b>?</b>                          |
| <b>ОО2</b> | <b>Москва, Дербеневская наб., д. 11</b>               | <b>0,33</b>   | <b>0,00</b>             | <b>7%</b>  | <b>?</b>                          |

Ниже представлен график полученной зависимости арендной ставки от показателя качества.

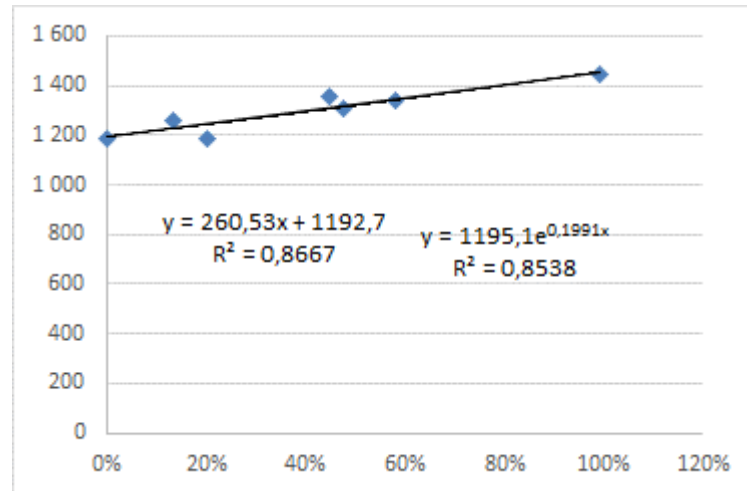


Рисунок 16 – График построения линейной и экспоненциальной зависимости ставки аренды от показателя качества

**Обоснование вида аппроксимирующей функции зависимости арендной ставки от показателя качества**

Оценщик считает возможным использовать экспоненциальную функцию аппроксимации вида:

$$Y = a * e^{b*x}$$

где Y – удельный показатель стоимости объектов, руб./кв. м;

x – показатель качества объектов-аналогов;

a и b – неизвестные коэффициенты.

Проверка гипотезы об экспоненциальном характере зависимости стоимости объектов-аналогов от показателя качества объектов проводится на этапе верификации (проверки) качества моделирования. В случае выполнения критерия определенности (детерминации) R<sup>2</sup> гипотеза об экспоненциальном характере зависимости принимается.

**Определение коэффициентов модели зависимости удельного показателя стоимости объектов-аналогов от показателя качества объектов**

На данном этапе определяются коэффициенты уравнения зависимости арендной ставки объектов-аналогов от показателя качества объектов методом наименьших квадратов с использованием стандартных функций MSExcel. Уравнение зависимости, а также значение коэффициента детерминации R<sup>2</sup> приведены на рисунке выше.

**Верификация (проверка) качества моделирования**

Для того, чтобы использовать регрессионное уравнение для расчета арендной ставки

Для того, чтобы использовать регрессионное уравнение для расчета арендной ставки Объектов оценки, необходимо предварительно провести проверку качества моделирования по следующим критериям:

1. Коэффициент детерминации R<sup>2</sup>:

$$R^2 = \frac{\sum_{i=1}^n (\hat{y}_i - \bar{y})^2}{\sum_{i=1}^n (y_i - \bar{y})^2}$$



где  $y_i$  – фактические значения удельного показателя стоимости объектов-аналогов;

$\hat{y}_i$  – значения удельного показателя стоимости объектов-аналогов, рассчитанных по регрессионной модели;

$\bar{y}$  – среднее значение удельного показателя стоимости по выборке аналогов.

Регрессионная модель может считаться вполне адекватной, если значение коэффициента детерминации  $R^2$  не меньше 0,7.

Выполнение критерия детерминации свидетельствует о том, что предположение Оценщика о виде аппроксимационной зависимости, а также кодировка градаций ценообразующих факторов объектов-аналогов не содержит существенных ошибок.

## 2. F-статистика (критерий Фишера).

Для проверки надежности результатов регрессии (значимости регрессионного уравнения) принято, наряду с коэффициентом детерминации, использовать F-критерий (критерий Фишера). Регрессионное уравнение считается статистически значимым, если значение коэффициента Фишера:

$$F = \frac{R^2}{1-R^2} \cdot \frac{n-k-1}{k}$$

превышает критическое значение  $F_{кр}$  распределения Фишера-Снедекора со степенями свободы  $k$  и  $n-k-1$  и вероятностью  $\alpha=1-\gamma$ .

$k$  – количество факторов в модели (поскольку используется парная регрессия, количество факторов = 1);

$n$  – количество объектов-аналогов;

$\gamma$  – вероятность того, что случайная величина с данным распределением Фишера превысит данное значение статистики (как правило, используют значение вероятности = 0,95).

$F_{кр}$  рассчитывается с помощью функции Excel «FPАСПОБР». F-критерий, будучи связанным с коэффициентом детерминации, также может быть интерпретирован как показатель того, насколько регрессионная зависимость предсказывает результат лучше, чем модель среднего  $\bar{y}$ .

Если регрессионная зависимость незначима, то принимается гипотеза о равенстве нулю всех коэффициентов регрессионной связи в генеральной совокупности. В таком случае применение методов регрессионного анализа применительно к выбранным влияющим факторам не имеет смысла, и следует либо анализировать иные влияющие факторы, либо прибегнуть к оценкам с помощью среднего.

Если же значимость регрессионной связи установлена, представляет интерес проверка значимости ее отдельных коэффициентов.

## 3. Критерий Стьюдента.

Для проверки значимости коэффициента модели (проверка гипотезы о равенстве нулю коэффициента регрессии) используется критерий Стьюдента. Для парной регрессии достаточно проверить значимость коэффициента при неизвестном коэффициенте  $X$  – показателе качества объектов-аналогов.

Критерий Стьюдента: Если для коэффициента  $a$  выполняется неравенство  $|t_a| > t_{кр}$ , то гипотеза о незначимости коэффициента  $a$  отвергается, т.е. коэффициент значим.

Определяется фактическое значение  $t$ -критерия Стьюдента при помощи средства «Регрессия» пакета «Анализ данных» в Excel, которое затем сравнивается с табличным значением при заданном уровне значимости  $\alpha$  и числе степеней свободы  $n-k-1$ , которое рассчитывается с помощью функции Excel «СТЮДРАСПОБР».

4. Средняя ошибка аппроксимации (среднее процентное отклонение):

$$A = \frac{1}{n * \sum_{i=1}^n \left( \left| \frac{y - y^{\wedge}}{y} \right| \right)} * 100\%$$

Чем меньше значение данного показателя, тем лучше прогнозные качества модели.

Принято считать, что регрессионная модель имеет хорошее качество, если средняя ошибка аппроксимации не превышает 5–7% и допустимое качество, если ее значение не превышает 12–15%.

5. Коэффициент вариации результирующего признака:

$$V = \frac{s}{\bar{y}} \cdot 100\%$$

где  $s$  – стандартное отклонение ошибки,

$\bar{y}$  – среднее значение удельного показателя стоимости объектов-аналогов, руб./кв. м.

При решении практических задач моделирования рынка недвижимости рекомендуется не применять модели, коэффициент вариации которых превышает 33%.

Результаты проверки качества полученных моделей представлены в таблице ниже:

Таблица №37

| Показатель                                 | Значение | Вывод  |
|--|----------|--|
| Коэффициент детерминации $R^2$             | 0,8667   | Полученное значение больше минимально допустимого 0,7 свидетельствует о высокой достоверности аппроксимации                                    |
| Коэффициент корреляции $r$                 | 0,9310   |  |
| Расчетное значение $F$ -критерия Фишера    | 32,521   | Расчетное значение больше критического, следовательно, уравнение следует признать значимым   |
| Критическое значение $F$ -критерия Фишера  | 6,608    |  |
| Расчетное значение критерия Стьюдента      | 5,703    | Расчетное значение больше критического, следовательно, коэффициент следует признать значимым   |
| Критическое значение критерия Стьюдента    | 2,571    |  |
| Среднеквадратическое отклонение, руб./кв.м | 37,21    | Справочно  |
| Ошибка аппроксимации                       | 1,85%    | Модель имеет хорошее качество, если средняя ошибка аппроксимации не превышает 5–7% и допустимое качество, если ее значение не превышает 12–15% |
| Коэффициент вариации                       | 2,9%     | Совокупность считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 33%  |

Т.к. представленная регрессионная модель прошла проверку на значимость, следовательно, можно применить полученное уравнение для расчета арендных ставок объектов аренды.

Подставляя в полученную модель рассчитанные ранее ПК объектов оценки, получаем их арендные ставки. Таким образом, ставка аренды за нежилое помещение офисного назначения общей площадью 587,9 кв. м составила 1 241 руб./кв. м в месяц или 14 894 руб./кв. м в год. Ставка аренды за нежилое помещение офисного назначения общей площадью 1 669,3 кв. м составила 1 210 руб./кв. м в месяц, или 14 517 руб./кв. м в год.

**Потенциальный валовой доход (PGI)** – общий доход, который можно получить от недвижимости при 100% занятости ее площадей без учета всех потерь и расходов. В рамках данного Отчета потенциальный валовой доход от использования недвижимости будет получен от сдачи в аренду арендопригодной площади оцениваемых помещений под офис.

Результаты расчетов приведены в таблице далее.

### 13.3. РАСЧЕТ ДЕЙСТВИТЕЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА

**Действительный валовой доход (EGI)** – предполагаемый доход при функционировании собственности с учетом потерь от незаполняемости и неплатежей.

Уровень недозагрузки для объектов оценки составит 13,9%.<sup>47</sup>

Потери от неплатежей приняты на минимальном уровне 0,1%. Данная величина обусловлена текущей практикой заключения договоров аренды, когда арендатор оплачивает так называемый «депозит», в размере месячной арендной платы за помещение, что сводит риски потерь от неплатежей к минимуму.

Результаты расчетов приведены в таблице далее.

### 13.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОПЕРАЦИОННЫХ РАСХОДОВ

**Операционные расходы** – это периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объектов и воспроизводства эффективного валового дохода. Операционные расходы состоят из постоянных (платежи за землю, налог на имущество, отчисления на страховку), переменные (расходы на управление, рекламу, маркетинг, прочие расходы), а также резерва на замещение.

Величина операционных расходов для офисных помещений составляет 24%.<sup>48</sup> Результаты расчетов приведены в таблице далее.

### 13.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА

В результате вычитания из действительного валового дохода операционных расходов получается величина чистого операционного дохода.

Результат расчета чистого операционного дохода приведен в таблице далее.

### 13.6. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Расчет рыночной стоимости Объектов оценки доходным подходом представлен в таблице ниже.

Таблица №38

| Показатель                                      | 001               | 002                |
|---|-------------------|--------------------|
| Общая площадь объектов, кв. м                   | 587,9             | 1 669,3            |
| Арендопригодная площадь объектов, кв. м         | 587,9             | 1 669,3            |
| Ставка аренды, руб./кв. м в мес.                | 1 241             | 1 210              |
| <b>Потенциальный валовой доход (ПВД), руб.</b>  | <b>8 756 057</b>  | <b>24 233 720</b>  |
| Коэффициент недозагрузки                        | 13,9%             | 13,9%              |
| Коэффициент неплатежей                          | 0,1%              | 0,1%               |
| <b>Действительный валовой доход (ДВД), руб.</b> | <b>7 531 426</b>  | <b>20 844 368</b>  |
| Операционные расходы, % от ДВД                  | 24%               | 24%                |
| <b>Итого операционные расходы, руб.</b>         | <b>1 355 657</b>  | <b>3 751 986</b>   |
| <b>Чистый операционный доход (ЧОД), руб.</b>    | <b>6 175 770</b>  | <b>17 092 382</b>  |
| Коэффициент капитализации, %                    | 10,00%            | 10,00%             |
| <b>Рыночная стоимость объектов оценки, руб.</b> | <b>61 757 695</b> | <b>170 923 817</b> |

Таким образом, рыночная стоимость нежилого помещения общей площадью 587,9 кв. м (кадастровый №77:05:0001001:4877), расположенного по адресу: г. Москва, наб. Дербеневская, д. 11, по состоянию на 24.05.2016 составляет:

**61 757 695 руб.**

<sup>47</sup> [http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2016/q1/2016\\_q1\\_rus\\_offices\\_msc.pdf?la=ru-RU](http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2016/q1/2016_q1_rus_offices_msc.pdf?la=ru-RU).

<sup>48</sup> «Справочник оценщика недвижимости» Том 2. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, Лейфер Л. А., стр. 37



**Рыночная стоимость нежилого помещения общей площадью 1 669,3 кв. м (кадастровый №77:05:0001001:4870), расположенного по адресу: г. Москва, наб. Дербеневская, д. 11, по состоянию на 24.05.2016 составляет:**

**170 923 817 руб.**

#### **14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ**

Согласно Заданию на оценку, оценке подлежат объекты недвижимого имущества в составе:

Таблица №39

| № п/п | Наименование объектов   | Площадь, кв. м | Адрес                               | Назначение | Состояние              |
|-------|---|----------------|-------------------------------------|------------|------------------------|
| 1     | Нежилое помещение общей площадью 1 669,3 кв. м (кадастровый №77:05:0001001:4870)  | 1 669,3        | г. Москва, наб. Дербеневская, д. 11 | Офис       | Соответствует классу В |
| 2     | Нежилое помещение общей площадью 587,9 кв. м (кадастровый №77:05:0001001:4877)  | 587,9          | г. Москва, наб. Дербеневская, д. 11 | Офис       | Соответствует классу В |
| 3     | Земельный участок общей площадью 3 663 кв. м (кадастровый номер 77:06:0004006:8) с расположенным на нем нежилым зданием общей площадью 1 513,3 кв. м (кадастровый номер 77:06:0004006:1003) | 1 513,3        | г. Москва, ул. Зюзинская, д. 3      | Торговое   | Хорошее                |

Оценщик для получения итоговой стоимости объектов оценки (ст. 25 ФСО №1) в случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объектов оценки данным подходом.

В рамках данной работы применены два подхода – сравнительный и доходный. Преимущества и недостатки этих подходов описаны ниже.

##### *Сравнительный подход*

Данный подход предполагает, что типичный покупатель за выставленную на продажу недвижимость не заплатит большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект-аналог.

В данном Отчете при реализации сравнительного подхода Оценщик располагал достаточным количеством аналогов для проведения корректных расчетов и получения достоверного результата. Сравнительный подход более точно учитывает влияние рыночной ситуации, сопровождается меньшим количеством допущений, и исходная информация для его применения является более достоверной.

Метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода обеспечивает достаточно надежный результат при определении итоговой величины рыночной стоимости, и при согласовании ему присвоен вес, равный 50%.

##### *Доходный подход*

Данный подход основывается на принципе ожидания, который утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов. Оценка рыночной стоимости доходным подходом учитывает изменение конъюнктуры рынка, форм и условий оплаты, затрат на строительство, цен продаж, ставок налогов, а также степень неразвитости рынка, риски и т.д. В то же время, доходный подход сориентирован в большей степени не на факты, а на заключения относительно возможных величин, определяющих доходы и расходы собственника объектов. Такие прогнозы носят ориентировочный характер.

Доходный подход позволяет рассчитать стоимость объектов недвижимости путем пересчета ожидаемых будущих доходов в оценку их стоимости в настоящее время. Инвестор сегодня приобретает приносящую доход недвижимость в обмен на право получать в дальнейшем доход от эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи. Доходный подход требует тщательной оценки будущих доходов и расходов, связанных с функционированием объектов в соответствии с вариантом наиболее эффективного использования.



Учитывая особенности оцениваемого Объектов, Оценщик посчитал возможным присвоить при согласовании доходному подходу вес, равный 50%.

Окончательное суждение о стоимости Объектов оценки приведено в таблице ниже.

Таблица №40

| Подход                          | Нежилое помещение общей площадью 1 669,3 кв. м | Нежилое помещение общей площадью 587,9 кв. м | Нежилое здание общей площадью 1 513,3 кв. м | Вес, % |
|---------------------------------|--|--|---|--------|
| Сравнительный                   | 163 663 367                                    | 78 146 904                                   | 166 755 808                                 | 50%    |
| Доходный                        | 170 923 817                                    | 61 757 695                                   | 140 389 344                                 | 50%    |
| Затратный                       | Не применялся                                  | Не применялся                                | Не применялся                               | -      |
| Согласованная стоимость, руб.   | 167 293 592                                    | 69 952 300                                   | 153 572 576                                 |        |
| <b>Рыночная стоимость, руб.</b> | <b>167 300 000</b>                             | <b>70 000 000</b>                            | <b>153 600 000</b>                          |        |

Таким образом, рыночная стоимость объектов оценки по состоянию на 24.05.2016 составляет:

**390 900 000 (триста девяносто миллионов девятьсот тысяч) рублей**

**В том числе НДС – 59 628 813,56 руб.**

В том числе:

| Наименование объектов   | Площадь, кв. м | Адрес                               | Рыночная стоимость, руб. | В том числе НДС, руб. |
|---|----------------|-------------------------------------|--------------------------|-----------------------|
| Нежилое помещение общей площадью 1 669,3 кв. м (кадастровый №77:05:0001001:4870)  | 1 669,3        | г. Москва, наб. Дербеневская, д. 11 | 167 300 000              | 25 520 338,98         |
| Нежилое помещение общей площадью 587,9 кв. м (кадастровый №77:05:0001001:4877)  | 587,9          | г. Москва, наб. Дербеневская, д. 11 | 70 000 000               | 10 677 966,10         |
| Земельный участок общей площадью 3 663 кв. м (кадастровый номер 77:06:0004006:8) с расположенным на нем нежилым зданием общей площадью 1 513,3 кв. м (кадастровый номер 77:06:0004006:1003) | 1 513,3        | г. Москва, ул. Зюзинская, д. 3      | 153 600 000              | 23 430 508,47         |

### **15. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ**

Оценщик, выполнивший данную работу, подтверждает на основании своих знаний и убеждений, что:

- оценщик, выполнивший оценку объектов оценки и подготовивший данный отчет, является полномочным представителем оценочной компании - исполнителя, имеет необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки недвижимости;
- утверждения и факты, содержащиеся в данном отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются личными, независимыми и профессиональными;
- у оценщика не было текущего имущественного интереса, отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте и отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом;
- оплата услуг оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объектов, и также не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу
- квалификация оценщика, участвовавшего в выполнении экспертного заключения, соответствует профессиональным критериям саморегулируемой организации оценщиков, членом которой состоит оценщик.

**Рыночная стоимость Объектов оценки по состоянию на 24.05.2016 г. составляет:**

**390 900 000 (триста девяносто миллионов девятьсот тысяч) рублей**

**В том числе НДС – 59 628 813,56 руб.**

В том числе:

| Наименование объектов   | Площадь,<br>кв. м | Адрес                               | Рыночная<br>стоимость,<br>руб. | В том числе<br>НДС, руб. |
|---|-------------------|-------------------------------------|--------------------------------|--------------------------|
| Нежилое помещение общей площадью 1 669,3 кв. м (кадастровый №77:05:0001001:4870)  | 1 669,3           | г. Москва, наб. Дербеневская, д. 11 | 167 300 000                    | 25 520 338,98            |
| Нежилое помещение общей площадью 587,9 кв. м (кадастровый №77:05:0001001:4877)  | 587,9             | г. Москва, наб. Дербеневская, д. 11 | 70 000 000                     | 10 677 966,10            |
| Земельный участок общей площадью 3 663 кв. м (кадастровый номер 77:06:0004006:8) с расположенным на нем нежилым зданием общей площадью 1 513,3 кв. м (кадастровый номер 77:06:0004006:1003) | 1 513,3           | г. Москва, ул. Зюзинская, д. 3      | 153 600 000                    | 23 430 508,47            |

**Оценщик**

**Генеральный директор  
ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ»**



**Кошкин А.А.**

**Данилов П. В.**

## **16. БИБЛИОГРАФИЯ**

### *Нормативные документы*

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» №135 от 29 июля 1998 г. с изменениями и дополнениями.
2. Федеральные стандарты оценки:
  - «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297,
  - «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298,
  - «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299.
  - «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.

3. Стандарты и правила оценочной деятельности НП СОО «СИБИРЬ»

### *Другие данные и литература, используемые в отчете:*

1. Елисеева И.И., Юзбашев М.М. Общая теория статистики. М., 1998;
2. Фридман. Н. Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. – М: Дело ЛТД, 1995. – 480 с.
3. Грибовский С.В. Методы капитализации доходов. Курс лекций. – СПб, 1997. – 172 с.
4. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. СПб., СПбГТУ, 1997 г.
5. Методологические основы оценки стоимости имущества / Микерин Г.И., Гребенников В.Г., Нейман Е.И. – М.: Интерреклама, 2003. – 688 с.
6. Оценка стоимости недвижимости / Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. – М.: Интерреклама, 2003. – 704 с.
7. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: Питер, 2003. – 336 с.
8. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости сравнительным подходом: Конспект лекций. – СПб.: Изд-во СПбГУЭФ, 2004. – 56 с.
9. Оценка недвижимости / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005. – 494 с.
10. Озеров Е.С. Экономический анализ и оценка недвижимости. СПб.: Изд-во «МКС», 2007. – 536 с.
11. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учеб. пособие / С.В. Грибовский, С.А. Сивец; под ред. С.В. Грибовского, М.А. Федотовой.-М.: Финансы и статистика, 2008.-368 с.
12. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. – 432 с.
13. Пупенцова С.В. Экономика недвижимости: учеб. пособие. – 2-е изд., перераб. и доп. СПб.: Изд-во Политехн. ун-та, 2010. – 176 с.
14. Пупенцова С.В. Основы оценки активов и бизнеса: учеб. пособие. СПб.: кафедра ЭМНиТ СПбГПУ, 2011. – 224 с.
15. Бухарин Н.А., Озеров Е.С., Пупенцова С.В., Шаброва О.А. Оценка и управление стоимостью бизнеса: учеб. пособие / под общей ред. Е.С. Озерова – СПб. ЭМНиТ, 2011 – 238 с.
16. Грибовский С.В., Баринов Н.П., Анисимова И.Н. О повышении достоверности оценки рыночной стоимости методом сравнительного анализа// «Вопросы оценки». 2002. №1.
17. Анисимова И.Н., Баринов Н.П., Грибовский С.В. О требованиях к числу сопоставимых объектов при оценке недвижимости сравнительным подходом// «Вопросы оценки». 2003. №1.



18. Грибовский С.В. Еще раз о ставках капитализации и дисконтирования. М.: Оценочная деятельность, №3, 2007.
19. Грибовский С.В. Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости с использованием доходного подхода. М.: Имущественные отношения в Российской Федерации, №№6-8, 2007.
20. «Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Корректирующие коэффициенты для доходного подхода», издание третье актуализированное и расширенное, Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.Н., Шегорова Д.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2014 г.
21. Справочники КО-ИНВЕСТ «Производственные здания 2015», «Складские здания и сооружения 2014».

*Сайты Интернет*

1. Информация Ярославльстата (<http://yar.gks.ru/>).
2. Информация Минэкономразвития РФ (<http://economy.gov.ru>).
3. Информация сайтов: <http://www.wellhome.ru>; <http://www.cian.ru/>.
4. Информация профессиональной сети «Оценщики и эксперты» (<http://ocenschiki-i-eksperty.ru/>).





DK/100-009/O-16

105062, Москва, Фурманский пер., д. 9/12

+7 (495) 120-02-40, info@dekart-group.ru

---

# **ПРИЛОЖЕНИЕ 1**

## **Документы на объекты оценки**

**КОПИЯ**

**СВИДЕТЕЛЬСТВО  
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
Управление Федеральной регистрационной службы  
по Москве

Дата выдачи: " 23 " МАЯ 2008 г.

Документы-основания: Договор № Д-92/1 от 15.08.2005 с Дополнительным соглашением №1 от 23.01.2006; Соглашение от 23.01.2006 об уступке права требования по договору № Д-92/1 от 15.08.2005; Акт от 29.01.2006 о выполнении обязательств по Соглашению от 23.01.2006 об уступке права требования по договору о совместном участии в строительстве объекта; Акт приема-передачи помещения от 05.11.2007.

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Энерготехмонтаж 2005"  
ИНН/КПП: 7710585710/771001001  
Место нахождения: 123056, г.МОСКВА, ул. ВАСИЛЬЕВСКАЯ, д.4, корп.3-4  
Зарегистрировано: 26.05.2005г., Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, ОГРН: 1057747099299

Вид права: собственность

Объект права: Адрес: МОСКВА, наб. ДЕРЕВЕНЕВСКАЯ, д.11  
Наименование: Помещение  
Назначение: нежилое  
Площадь: 587,9 кв.м  
(перечень помещений представлен на обороте)

Кадастровый (и/или условный) номер: 77-77-12/007/2008-865

Существующие ограничения (обременения) права: НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

а в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним  
23 МАЯ 2008 года  
сделана запись регистрации № 77-77-12/007/2008-865

Регистратор: ЮРОВА Е.А.

77АЖ 438965

Перечень помещений: этаж 15 ком 61, 62, 10, 14, 16

Регистратор

ЮРОВА Е.А.

13 СЕН 2017

12-12300

Министерство юстиции Российской Федерации  
Федеральное агентство по управлению  
федеральными органами исполнительной  
власти

Министерство юстиции  
Федеральное агентство по управлению  
федеральными органами исполнительной  
власти

Дата 0  
На основании сообщаемым за

|    |  |
|----|--|
| 1. | Кад<br>(или<br>объ<br>нан<br>нази<br>пло<br>нив<br>лит<br>эта<br>нов<br>пле<br>адг<br>обт<br>сог |
| 2. | ПГ<br>(т)  |
| 3. | Вг<br>рс   |
| 4. | О<br>(с  |
| 5. | Д<br>д   |

**КОПИЯ** КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
помещения

Лист № 1, всего листов 2

Дата 07 июня 2012 г.

Кадастровый номер \_\_\_\_\_  
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 45:296:002:000006890:0048

1. Описание объекта недвижимого имущества  
1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение \_\_\_\_\_

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 15

1.3. Общая площадь помещения 578,7 кв. м.

1.4. Адрес (местоположение):

|                                   |                                   |   |
|-----------------------------------|-----------------------------------|---|
| Субъект Российской Федерации      | город Москва                      |   |
| Район                             | Юсуповский административный округ |   |
| Муниципальное образование:        | тип                               | внутригородская территория города федерального значения |
|                                   | наименование                      | Муниципальное образование Дашловское                    |
| Населенный пункт                  | тип                               | город   |
|                                   | наименование                      | Москва  |
| Улица (проспект, переулок и т.д.) | тип                               | набережная  |
|                                   | наименование                      | Дербеневская  |
| Номер дома                        | 11                                |   |
| Номер корпуса                     |                                   |   |
| Номер строения                    |                                   |   |
| Литера                            |                                   |   |
| Номер помещения (квартиры)        |                                   |   |
| Иное описание местоположения      |                                   |   |

е  
т  
ь

1.5. Назначение помещения жилое (жилое, нежилое)

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме \_\_\_\_\_ (комната, квартира)

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната \_\_\_\_\_

1.8. Номер помещения на поэтажном плане Этаж 15 ком.10-13,13а,14,16,16б,16в,16г,16д,16е,16ж,16з,16и,16к,61,62

1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества \_\_\_\_\_

1.10. **Примечание:** Дата последней инвентаризации - 07.04.2011 г.; Дополнительные характеристики помещения: Количество комнат - 18; Сведения о перепланировке (реконструкции) помещения, выполненной без разрешения - Произведена перепланировка; Иная информация - На перепланировку помещений разрешение не предъявлено.

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

(наименование органа или организации)

Начальник отдела технической инвентаризации производственного Управления Московского городского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ»  
(полное наименование должности)



Проверка подлинности



С.Н. Литвинова  
(инициалы, фамилия)

Москва

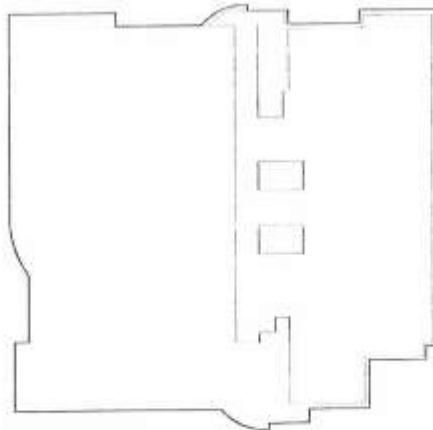
## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер \_\_\_\_\_  
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 45-296/002:00/0006890/0048

### 2. План расположения помещения на этаже

15 этаж



Масштаб 1:500

Начальник отдела технической  
инвентаризации производственного  
Управления Московского городского  
филиала ФГУП «Ростехинвентаризация  
Федеральное БТИ»  
\_\_\_\_\_  
(полное наименование должности)



С.Н. Литвинова  
\_\_\_\_\_  
(инициалы, фамилия)





154

15.04.2010

1506

1к-12306



Бюро Технической  
Информации  
№ 1506




И  
У  
И  
И

ФГ  
тех  
гор

Ф  
инв  
Упра  
финан

б

**КОПИЯ ПЛАНЫ И ЭКСПЛИКАЦИЯ ПОМЕЩЕНИЙ**

приложение к кадастровому паспорту

помещения

(вид объекта недвижимого имущества: здания, сооружения, помещения)

Дата 07 июня 2012 г.

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 45:296:002:000006890:0048

Описание объекта недвижимого имущества

Наименование

Адрес (местоположение):

|                                   |                              |   |
|-----------------------------------|------------------------------|---|
| Субъект Российской Федерации      | город Москва                 |   |
| Район                             | Южный административный округ |   |
| Муниципальное образование         | тип                          | внутригородская территория города федерального значения |
|                                   | наименование                 | Муниципальное образование Давыдовское                   |
| Населенный пункт                  | тип                          | город   |
|                                   | наименование                 | Москва  |
| Улица (проспект, переулок и т.д.) | тип                          | набережная  |
|                                   | наименование                 | Дербеневская  |
| Номер дома                        | 11                           |   |
| Номер корпуса                     |                              |   |
| Номер строения                    |                              |   |
| Литера                            |                              |   |
| Номер помещения (квартиры)        |                              |   |
| Иное описание местоположения      |                              |   |

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

(наименование органа или организации)

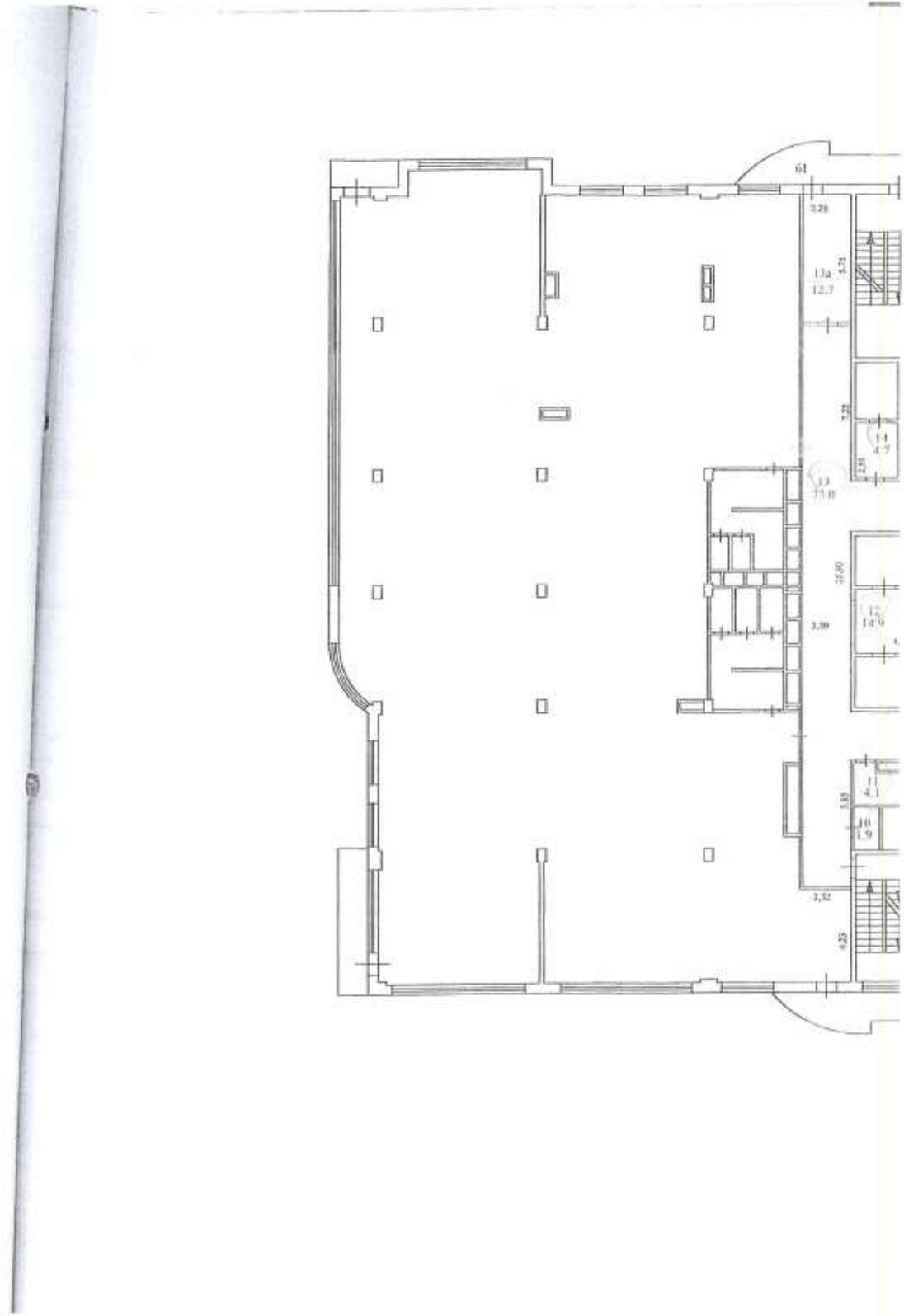
Начальник отдела технической инвентаризации производственного Управления Московского городского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ»  
(полное наименование должности)



С.Н. Литвинова  
(инициалы, фамилия)



г. МОСКВА







На перепланировку помещений  
Лит. Б  
(лифта, 20 помещений)  
**АЗРЕШЕНИЕ НЕ ПРЕДЪЯВЛЕНО**  
07.06.2011 г. Подпись: *[Signature]*

Позитивный план составлен по состоянию на 07.04.2011 г.

| Регистр    | ФГУП "Усть-Камчатская Фабрика ЛТИ"   | РФ               |
|------------|--|------------------|
| Лист 1     | Позитивный план помещения по адресу (местоположению): г. Москва, Дебисенский наб., д. 11 | Масштаб<br>1:200 |
| Листов 1   |  |                  |
| Дата       | Исполнитель  | Фамилия И.О.     |
| 07.06.2012 | Выполнил   | Белан Д.А.       |
| 07.06.2012 | Проверил   | Валезиев М.А.    |

## Экспликация к поэтажным планам помещения

| Литера обозначения этажа | Этаж | Номер помещения | Номер по плану | Наименование частей помещения | Формула подсчета частей помещения | Площадь |          |                 | Высота помещений | Примечание |
|--------------------------|------|-----------------|----------------|-------------------------------|-----------------------------------|---------|----------|-----------------|------------------|------------|
|                          |      |                 |                |                               |                                   | общая   | основная | эксплуат. этажи |                  |            |
| 1                        | 2    | 3               | 4              | 5                             | 6                                 | 7       | 8        | 9               | 10               | 11         |
| Б                        | 15   |                 | 10             | подсобное помещение           |                                   | 1,9     |          | 1,9             | 2,99             |            |
| Б                        | 15   |                 | 11             | подсобное помещение           |                                   | 4,1     |          | 4,1             | 2,99             |            |
| Б                        | 15   |                 | 12             | лифтовой холл                 |                                   | 14,9    |          | 14,9            | 2,99             |            |
| Б                        | 15   |                 | 13             | коридор                       |                                   | 75,0    |          | 75,0            | 2,99             |            |
| Б                        | 15   |                 | 13а            | коридор                       |                                   | 12,7    |          | 12,7            | 2,99             |            |
| Б                        | 15   |                 | 14             | лифтовой холл                 |                                   | 4,7     |          | 4,7             | 2,99             |            |
| Б                        | 15   |                 | 16             | кабинет                       |                                   | 337,4   | 337,4    |                 | 2,99             |            |
| Б                        | 15   |                 | 16б            | кабинет                       |                                   | 13,8    | 13,8     |                 | 2,99             |            |
| Б                        | 15   |                 | 16в            | кабинет                       |                                   | 13,1    | 13,1     |                 | 2,99             |            |
| Б                        | 15   |                 | 16г            | кабинет                       |                                   | 12,9    | 12,9     |                 | 2,99             |            |
| Б                        | 15   |                 | 16д            | кабинет                       |                                   | 5,7     | 5,7      |                 | 2,99             |            |
| Б                        | 15   |                 | 16е            | подсобное помещение           |                                   | 4,1     |          | 4,1             | 2,99             |            |
| Б                        | 15   |                 | 16ж            | кабинет                       |                                   | 25,7    | 25,7     |                 | 2,99             |            |
| Б                        | 15   |                 | 16з            | кабинет                       |                                   | 13,5    | 13,5     |                 | 2,99             |            |
| Б                        | 15   |                 | 16и            | подсобное помещение           |                                   | 5,3     |          | 5,3             | 2,99             |            |
| Б                        | 15   |                 | 16к            | кабинет                       |                                   | 15,5    | 15,5     |                 | 2,99             |            |
| Б                        | 15   |                 | 61             | балкон                        |                                   | 11,1    |          | 11,1            | 2,99             |            |
| Б                        | 15   |                 | 62             | балкон                        |                                   | 7,3     |          | 7,3             | 2,99             |            |
| Итого по этажу 15:       |      |                 |                |                               |                                   | 578,7   | 437,6    | 141,1           |                  |            |
| Всего по помещениям:     |      |                 |                |                               |                                   | 578,7   | 437,6    | 141,1           |                  |            |



Прошнуровано, пронумеровано, скреплено печатью

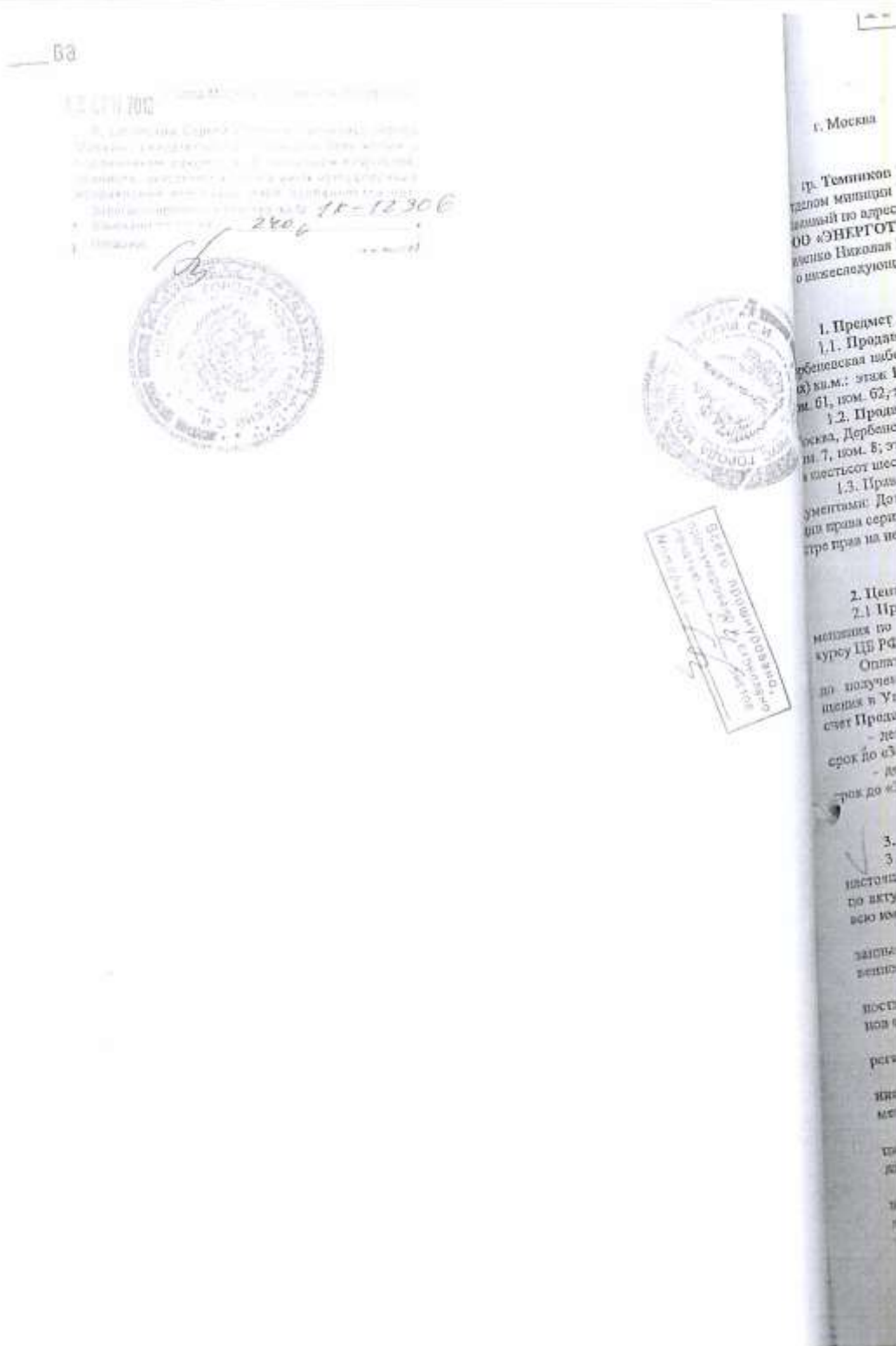
1/1 \_\_\_\_\_ лист(ов)

Исполнитель Григорьев  
подпись

Ф.И.О. Григорьев

Дата 01.01.2013





**КОПИЯ**

**СВИДЕТЕЛЬСТВО  
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Управление Федеральной регистрационной службы  
по Москве

Дата выдачи: (01) (3) (7) " 17 МАР 2008

Документы-основания: Договор купли-продажи нежилого помещения от «04» декабря 2007г. с Темниковым Максимом Владимировичем

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Энерготехмонтаж 2005"  
ИНН/КПП: 7710585710/771001001  
Место нахождения: 123056, г.МОСКВА, Ул. ВАСИЛЬЕВСКАЯ, д.4, корп.3,4  
Зарегистрировано: 26.05.2005г., Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, ОГРН: 1057747099299

Вид права: собственность


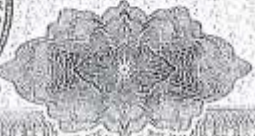
Объект права: Адрес: МОСКВА, наб. ДЕРБЕНЕВСКАЯ, д.11 /  
Наименование: Помещение  
Назначение: нежилое  
Площадь: 1669,3 кв.м  
(перечень помещений представлен на обороте)

Кадастровый (или условный) номер: 77-77-11/095/2007-411

Существующие ограничения (обременения) права: НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО  
*о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним " 17 МАР 2008 " года сделана запись регистрации № 77-77-11/011/2008-013*

Регистратор: ШАКИРОВА Л.В.

77АЖ 335484

г. МОСКВА

**Перечень помещений:** этаж 15 пом.б ,пом.б3 ,пом.б4 ,пом.1 ,пом.2 ,пом.3 ,пом.4 ,пом.5 ,пом.б ,пом.7 ,пом.8 ,этаж 16 пом.б ,пом.б1 ,пом.б2 ,пом.б3 ,пом.б4 ,пом.1 ,пом.16

Регистратор **ШАКИРОВА Л.В.**

88  
12.04.2012

100-10299

Дата: \_\_\_\_\_  
На основании \_\_\_\_\_  
ним за \_\_\_\_\_

|    |  |
|----|--|
| 1. | Кад (идл) объ нав назв площ инве этаж номе планч адрес объект состав |
| 2. | Право (правс)  |
| 3. | Вид. государ регистр   |
| 4. | Огранич права: 4.1.1. вид дат  |

**ПОДПИСА**

**КОПИЯ** КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
помещения

Лист № 1, всего листов 2  
Дата 06 июня 2012 г.

Кадастровый номер 45:296:002:000006890:0047  
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)

1. Описание объекта недвижимого имущества  
1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение: 15,16  
1.3. Общая площадь помещения: 1630,1 кв. м.

1.4. Адрес (местоположение):

|                                   |                              |   |
|-----------------------------------|------------------------------|---|
| Субъект Российской Федерации      | город Москва                 |   |
| Район                             | Южный административный округ |   |
| Муниципальное образование         | тип                          | внутригородская территория города федерального значения |
|                                   | наименование                 | Муниципальное образование Даниловское                   |
| Населенный пункт                  | тип                          | город   |
|                                   | наименование                 | Москва  |
| Улица (проспект, переулок и т.д.) | тип                          | набережная  |
|                                   | наименование                 | Дербеневская  |
| Номер дома                        | 11                           |   |
| Номер корпуса                     |                              |   |
| Номер строения                    |                              |   |
| Литера                            |                              |   |
| Номер помещения (квартиры)        |                              |   |
| Иное описание местоположения      |                              |   |

1.5. Назначение помещения: нежилое (жилое, нежилое)

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме: \_\_\_\_\_ (комната, квартира)

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната

1.8. Номер помещения на поэтажном плане: Этаж 15 ком.1,1а,1б,1в,1г,1д,1е,1ж,1з,1и,1к,1л,1м,1н,1о,1п,1р,1с,1т,1у,1ф,1х,1ц,1ч,1ш,1щ,2,2а,2б,2в,2г,2д,3,5-6,8,8а,8б,8в,8г,8д,8е,8ж,8з,8и,8к,8л,8м,8н,8о,8п,8р,8с,8т,8у,8в,16а,16б,16в,16г,16д,16е,16ж,16з,16и,16к,16л,16м,16н,16о,16п,16р,16с,16д,16е,16ж

1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества

1.10. Примечание: Дата последней инвентаризации - 07.04.2011 г.; Дополнительные характеристики помещения: Количество комнат - 75; Сведения о перепланировке (реконструкции) помещения, выполненной без разрешения - Произведена перепланировка. Иная информация - На перепланировку помещений разрешение не предъявлено. На переустройство (переоборудование) помещений разрешение не предъявлено.

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

Начальник отдела технической инвентаризации производственного управления Московского городского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ»  
(актуальное наименование должности)

  
(подпись)  
М.П.

Проверка подлинности:  
  
http://bit72.ru

С.Н. Литвинова  
(инициалы, фамилия)

г. Моск

## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

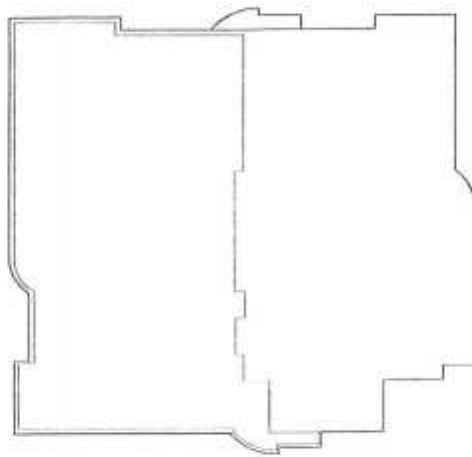
Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер \_\_\_\_\_

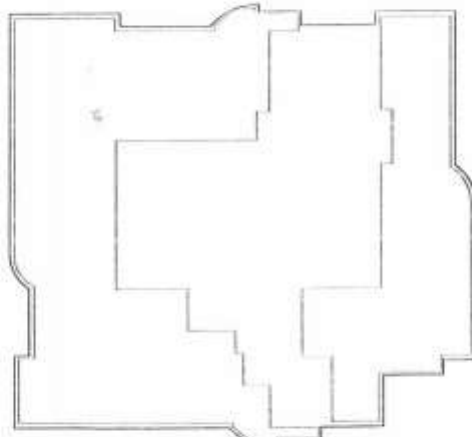
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 45:296-002:000006890:0047

### 2. План расположения помещения на этаже

15 этаж



16 этаж



Масштаб 1:500

Начальник отдела технической  
инвентаризации производственного  
Управления Московского городского  
филиала ФГУП «Ростехинвентаризация –  
Федеральное БТИ»

(полное наименование должности)



С.Н. Литвинова

(инициалы, фамилия)





**КОПИЯ**

**ПЛАНЫ И ЭКСПЛИКАЦИЯ ПОМЕЩЕНИЙ**

приложение к кадастровому паспорту

помещения

(вид объекта недвижимого имущества: здания, сооружения, помещения)

Дата 06 июня 2012 г.

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 45:296:002:000006890:0047

Описание объекта недвижимого имущества

Наименование \_\_\_\_\_

Адрес (местоположение):

|                                   |                              |   |
|-----------------------------------|------------------------------|---|
| Субъект Российской Федерации      | город Москва                 |   |
| Район                             | Южный административный округ |   |
| Муниципальное образование         | тип                          | внутригородская территория города федерального значения |
|                                   | наименование                 | Муниципальное образование Дашаевское                    |
| Населенный пункт                  | тип                          | город   |
|                                   | наименование                 | Москва  |
| Улица (проспект, переулок и т.д.) | тип                          | набережная  |
|                                   | наименование                 | Дербеневская  |
| Номер дома                        | 11                           |   |
| Номер корпуса                     |                              |   |
| Номер строения                    |                              |   |
| Литера                            |                              |   |
| Номер помещения (квартиры)        |                              |   |
| Иное описание местоположения      |                              |   |

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

(наименование органа или организации)

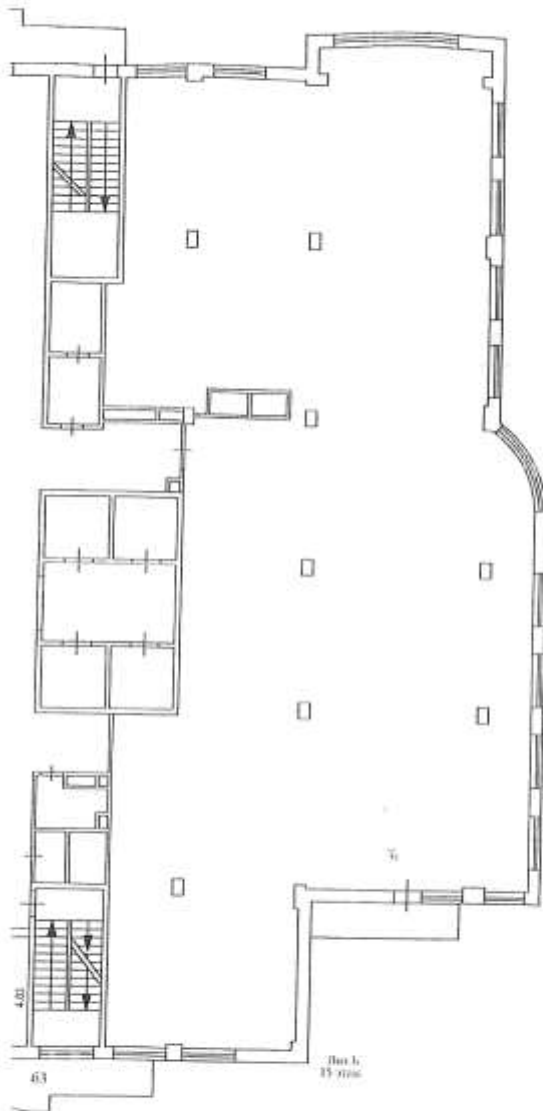
Начальник отдела технической инвентаризации производственного Управления Московского городского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ»  
(полное наименование должности)



С.Н. Литвинова  
(подпись, фамилия)



г. Моск \_\_\_\_\_



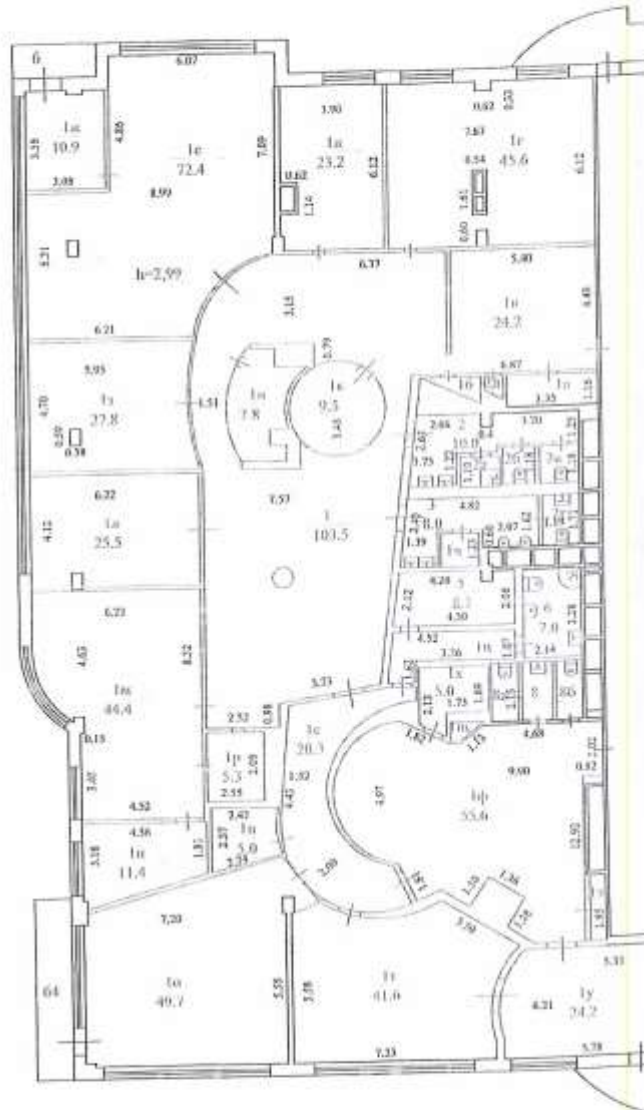
На переустройство  
(переоборудование) помещений  
Лит. Б  
(камеры)

**РАЗРЕШЕНИЕ НЕ ПРЕДЪЯВЛЕНО**

7.04.2011г. Подпись *[Signature]*

Поэтажный план составлен по состоянию на 07.04.2011 г.

| Листов     | ФГУП "Росгидрометеорология-Федеральное ГИП"   | РФ            |                    |
|------------|---|---------------|--------------------|
| Лист 1     | Поэтажный план помещений по адресу<br>(местоположение): г. Москва,<br>Дубининская наб., д. 11 | Масштаб       |                    |
| Листов 2   |   | 1:200         |                    |
| Дата       | Исполнитель   | Фамилия И.О.  | Подпись            |
| 07.06.2012 | Выполнил  | Белая Д.А.    | <i>[Signature]</i> |
| 07.06.2012 | Проверил  | Валезнев М.А. | <i>[Signature]</i> |



На перепланировку помещений  
Лит. Б  
(интерьер, 20 помещений)  
**РАЗРЕШЕНИЕ НЕ ПРЕДЪЯВЛЕНО**  
« 07 » 04 2011 г. Подпись: *[Signature]*  
9/2011



На переустройство  
(переоборудование) помещений  
Лит. В  
РАЗРЕШЕНИЕ НЕ ПРЕДЪЯВЛЕНО  
г. 03 011

Погребный план составлен по состоянию на 07.04.2011 г.

| Тип документа | № документа/наименование документа/ИТТ   | ИФ           |
|---------------|--|--------------|
| Лист 2        | Погребный план помещения по адресу: (составляющей) г. Москва, ул. Фурманский пер., д. 11 | Москва/ИФ    |
| Листов 2      |  | 1:200        |
| Дата          | Исполнитель  | Фамилия И.О. |
| 07.06.2012    | Выполнил   | Бенко Л.А.   |
| 07.06.2012    | Проверил   | Возврат М.А. |



На переосмотрку инспекцией  
Лист Б  
(поэтаж, функциональный)  
**РАЗРЕШЕНИЕ НЕ ПРЕДЪЯВЛЯЮ**  
с 07 по 04 2011 г. Подпись: *[Signature]*

04  
РАЗР  
07

Экспликация к поэтажным планам помещения

| Литера<br>этажа по<br>плану | Этаж | Номер<br>помещения | Номер по<br>плану | Назначение частей<br>помещения | Формулы подсчета частей<br>помещения | Площадь |          |                    | Высота<br>помещения | Примечание |
|-----------------------------|------|--------------------|-------------------|--------------------------------|--------------------------------------|---------|----------|--------------------|---------------------|------------|
|                             |      |                    |                   |                                |                                      | общая   | основная | помогает<br>сплани |                     |            |
| 1                           | 2    | 3                  | 4                 | 5                              | 6                                    | 7       | 8        | 9                  | 10                  | 11         |
| Б                           | 15   |                    | 1                 | приемная                       |                                      | 103,5   | 103,5    |                    | 2,99                |            |
| Б                           | 15   |                    | 1а                | подсобное<br>помещение         |                                      | 3,9     |          | 3,9                | 2,99                |            |
| Б                           | 15   |                    | 1б                | подсобное<br>помещение         |                                      | 1,1     |          | 1,1                | 2,99                |            |
| Б                           | 15   |                    | 1в                | приемная                       |                                      | 24,2    | 24,2     |                    | 2,99                |            |
| Б                           | 15   |                    | 1г                | кабинет                        |                                      | 45,6    | 45,6     |                    | 2,99                |            |
| Б                           | 15   |                    | 1д                | кабинет                        |                                      | 23,2    | 23,2     |                    | 2,99                |            |
| Б                           | 15   |                    | 1е                | кабинет                        |                                      | 72,4    | 72,4     |                    | 2,99                |            |
| Б                           | 15   |                    | 1ж                | кабинет                        |                                      | 10,9    | 10,9     |                    | 2,99                |            |
| Б                           | 15   |                    | 1з                | кабинет                        |                                      | 27,8    | 27,8     |                    | 2,99                |            |
| Б                           | 15   |                    | 1и                | кабинет                        |                                      | 7,8     | 7,8      |                    | 2,99                |            |
| Б                           | 15   |                    | 1к                | кабинет                        |                                      | 9,5     | 9,5      |                    | 2,99                |            |
| Б                           | 15   |                    | 1л                | кабинет                        |                                      | 25,5    | 25,5     |                    | 2,99                |            |
| Б                           | 15   |                    | 1м                | кабинет                        |                                      | 44,4    | 44,4     |                    | 2,99                |            |
| Б                           | 15   |                    | 1н                | подсобное<br>помещение         |                                      | 11,4    |          | 11,4               | 2,99                |            |
| Б                           | 15   |                    | 1о                | кабинет                        |                                      | 49,7    | 49,7     |                    | 2,99                |            |
| Б                           | 15   |                    | 1п                | подсобное<br>помещение         |                                      | 5,0     |          | 5,0                | 2,99                |            |
| Б                           | 15   |                    | 1р                | кабинет                        |                                      | 5,3     | 5,3      |                    | 2,99                |            |
| Б                           | 15   |                    | 1с                | коридор                        |                                      | 20,3    |          | 20,3               | 2,99                |            |
| Б                           | 15   |                    | 1т                | кабинет                        |                                      | 41,6    | 41,6     |                    | 2,99                |            |
| Б                           | 15   |                    | 1у                | кабинет                        |                                      | 24,2    | 24,2     |                    | 2,99                |            |
| Б                           | 15   |                    | 1ф                | приемная                       |                                      | 55,6    | 55,6     |                    | 2,99                |            |
| Б                           | 15   |                    | 1х                | подсобное<br>помещение         |                                      | 5,0     |          | 5,0                | 2,99                |            |
| Б                           | 15   |                    | 1и                | коридор                        |                                      | 5,7     |          | 5,7                | 2,99                |            |
| Б                           | 15   |                    | 1ч                | уборная                        |                                      | 1,6     |          | 1,6                | 2,99                |            |
| Б                           | 15   |                    | 1ц                | подсобное<br>помещение         |                                      | 0,7     |          | 0,7                | 2,99                |            |
| Б                           | 15   |                    | 1с                | подсобное<br>помещение         |                                      | 2,1     |          | 2,1                | 2,99                |            |
| Б                           | 15   |                    | 2                 | уборная                        |                                      | 10,0    |          | 10,0               | 2,99                |            |
| Б                           | 15   |                    | 2а                | душевая                        |                                      | 1,6     |          | 1,6                | 2,99                |            |
| Б                           | 15   |                    | 2б                | санузел                        |                                      | 1,4     |          | 1,4                | 2,99                |            |
| Б                           | 15   |                    | 2в                | санузел                        |                                      | 1,6     |          | 1,6                | 2,99                |            |
| Б                           | 15   |                    | 2г                | санузел                        |                                      | 2,0     |          | 2,0                | 2,99                |            |
| Б                           | 15   |                    | 2д                | подсобное<br>помещение         |                                      | 0,5     |          | 0,5                | 2,99                |            |
| Б                           | 15   |                    | 3                 | уборная                        |                                      | 8,0     |          | 8,0                | 2,99                |            |
| Б                           | 15   |                    | 5                 | подсобное<br>помещение         |                                      | 8,7     |          | 8,7                | 2,99                |            |
| Б                           | 15   |                    | 6                 | уборная                        |                                      | 7,0     |          | 7,0                | 2,99                |            |

|                      |    |     |                     |  |        |        |       |      |
|----------------------|----|-----|---------------------|--|--------|--------|-------|------|
| к                    | 15 | 8   | уборная             |  | 2,2    |        | 2,2   | 2,99 |
| б                    | 15 | 8а  | санузел             |  | 2,1    |        | 2,1   | 2,99 |
| б                    | 15 | 8б  | санузел             |  | 2,1    |        | 2,1   | 2,99 |
| б                    | 15 | б   | балкон              |  | 3,7    |        | 3,7   | 2,99 |
| б                    | 15 | б3  | балкон              |  | 11,0   |        | 11,0  | 2,99 |
| б                    | 15 | б4  | балкон              |  | 9,0    |        | 9,0   | 2,99 |
| Итого по этажу 15:   |    |     |                     |  | 698,9  | 571,2  | 127,7 |      |
| б                    | 16 | г   | кабинет             |  | 224,5  | 224,5  |       | 2,99 |
| б                    | 16 | га  | приемная            |  | 75,2   | 75,2   |       | 2,99 |
| б                    | 16 | гб  | подсобное помещение |  | 9,0    |        | 9,0   | 2,99 |
| б                    | 16 | гв  | кабинет             |  | 45,7   | 45,7   |       | 2,99 |
| б                    | 16 | гг  | кабинет             |  | 44,2   | 44,2   |       | 2,99 |
| б                    | 16 | гд  | кабинет             |  | 12,9   | 12,9   |       | 2,99 |
| б                    | 16 | ге  | кабинет             |  | 12,9   | 12,9   |       | 2,99 |
| б                    | 16 | гж  | кабинет             |  | 11,0   | 11,0   |       | 2,99 |
| б                    | 16 | гз  | кабинет             |  | 10,2   | 10,2   |       | 2,99 |
| б                    | 16 | го  | кабинет             |  | 12,4   | 12,4   |       | 2,99 |
| б                    | 16 | гп  | кабинет             |  | 45,6   | 45,6   |       | 2,99 |
| б                    | 16 | гр  | кабинет             |  | 22,6   | 22,6   |       | 2,99 |
| б                    | 16 | гс  | кабинет             |  | 21,5   | 21,5   |       | 2,99 |
| б                    | 16 | гт  | кабинет             |  | 44,3   | 44,3   |       | 2,99 |
| б                    | 16 | гу  | кабинет             |  | 17,9   | 17,9   |       | 2,99 |
| б                    | 16 | гб  | коридор             |  | 77,4   |        | 77,4  | 2,99 |
| б                    | 16 | гба | коридор             |  | 8,1    |        | 8,1   | 2,99 |
| б                    | 16 | гбб | уборная             |  | 2,3    |        | 2,3   | 2,99 |
| б                    | 16 | гбв | уборная             |  | 2,9    |        | 2,9   | 2,99 |
| б                    | 16 | гбг | санузел             |  | 1,2    |        | 1,2   | 2,99 |
| б                    | 16 | гбд | санузел             |  | 1,2    |        | 1,2   | 2,99 |
| б                    | 16 | гбe | санузел             |  | 1,6    |        | 1,6   | 2,99 |
| б                    | 16 | гбж | кабинет             |  | 23,2   | 23,2   |       | 2,99 |
| б                    | 16 | гбз | кабинет             |  | 37,7   | 37,7   |       | 2,99 |
| б                    | 16 | гбв | кабинет             |  | 28,8   | 28,8   |       | 2,99 |
| б                    | 16 | гбж | кабинет             |  | 28,4   | 28,4   |       | 2,99 |
| б                    | 16 | гбл | кабинет             |  | 21,1   | 21,1   |       | 2,99 |
| б                    | 16 | гбм | кабинет             |  | 19,2   | 19,2   |       | 2,99 |
| б                    | 16 | гбн | кабинет             |  | 25,8   | 25,8   |       | 2,99 |
| б                    | 16 | б   | балкон              |  | 3,7    |        | 3,7   | 2,99 |
| б                    | 16 | б1  | балкон              |  | 11,1   |        | 11,1  | 2,99 |
| б                    | 16 | б2  | балкон              |  | 7,3    |        | 7,3   | 2,99 |
| б                    | 16 | б3  | балкон              |  | 11,3   |        | 11,3  | 2,99 |
| б                    | 16 | б4  | балкон              |  | 9,0    |        | 9,0   | 2,99 |
| Итого по этажу 16:   |    |     |                     |  | 931,2  | 785,1  | 146,1 |      |
| Всего по помещениям: |    |     |                     |  | 1630,1 | 1356,3 | 273,8 |      |







DK/100-009/O-16

105062, Москва, Фурманский пер., д. 9/12

+7 (495) 120-02-40, info@dekart-group.ru

Пронумеровано, пронумеровано, скреплено печатью

лист(ов)

100

Исполнитель

*Смирнов*

получил

ФНО

Дата

*01.05.11*



КОПИЯ

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



О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА  
Главное управление Федеральной регистрационной службы  
по Москве

Дата выдачи: " 23 " января 2006 г.

Документы-основания: Договор купли-продажи объекта недвижимого имущества от " 1 " июля 2005 г. с Обществом с ограниченной ответственностью "Компания "СТАРЛАЙТ"

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Энерготехмонтаж 2005"  
ИНН: 7710585710  
Место нахождения: 123056, г. МОСКВА, ул. ВАСИЛЬЕВСКАЯ, д.4, корп.3,4  
Зарегистрировано: 26.05.2005 г., Г. МОСКВА,  
Свидетельство № 006.567.427  
ОГРН: 1057747099299

Вид права: собственность

Объект права: Адрес: МОСКВА, ул. ЗЮЗИНСКАЯ, д.3  
Наименование: все здание  
Назначение: нежилое  
Площадь: 1513,3 кв.м  
Произведена перепланировка, не согласованная в установленном порядке

Кадастровый (или условный) номер: 40683

Существующие ограничения (обременения) права: НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним " 23 " января 2006 года сделана запись регистрации № 006.567.427/2005-026

Регистратор



Лапкина Ю. П.

Серия 77 АГ

360358 \*



DK/100-009/O-16

105062, Москва, Фурманский пер., д. 9/12

+7 (495) 120-02-40, info@dekart-group.ru

23 июня 2013

Генеральный директор  
Генеральный директор  
Генеральный директор  
Генеральный директор  
Генеральный директор

50 20

17/10/13

*[Handwritten signature]*





**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1 , всего листов 2

Здания

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 22 мая 2013 г.

Кадастровый номер 77:06:0004006:1003

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 2100467

I. Описание объекта недвижимого имущества

I.1. Наименование \_\_\_\_\_

I.2 \_\_\_\_\_

Адрес (местонахождение):

|                                   |              |            |
|-----------------------------------|--------------|------------|
| Субъект Российской Федерации      | Москва       |            |
| Район                             | _____        |            |
| Муниципальное образование         | Тип          | город      |
|                                   | Наименование | Москва     |
| Населенный пункт                  | Тип          | _____      |
|                                   | Наименование | _____      |
| Улица (проспект, переулок и т.д.) | Тип          | ул.        |
|                                   | Наименование | Зволинская |
| Номер дома                        | 3            |            |
| Номер корпуса                     | _____        |            |
| Номер строения                    | _____        |            |
| Литера                            | _____        |            |
| Иное описание местонахождения     | _____        |            |

I.3. Основная характеристика: Общая площадь 1513,3 кв.м  
(тип) (значение) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства \_\_\_\_\_

I.4. Назначение: Нежилое здание

I.5. Этажность:

количество этажей 2 , количество подземных этажей \_\_\_\_\_

I.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1970

I.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества: \_\_\_\_\_

I.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: \_\_\_\_\_

I.9. Примечание: \_\_\_\_\_

I.10. филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве

(полное наименование органа или организации)

ведущий технолог

(полное наименование должности)

М.П.

(подпись)

А. В. Каргыянова

(инициалы, фамилия)

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

Здания

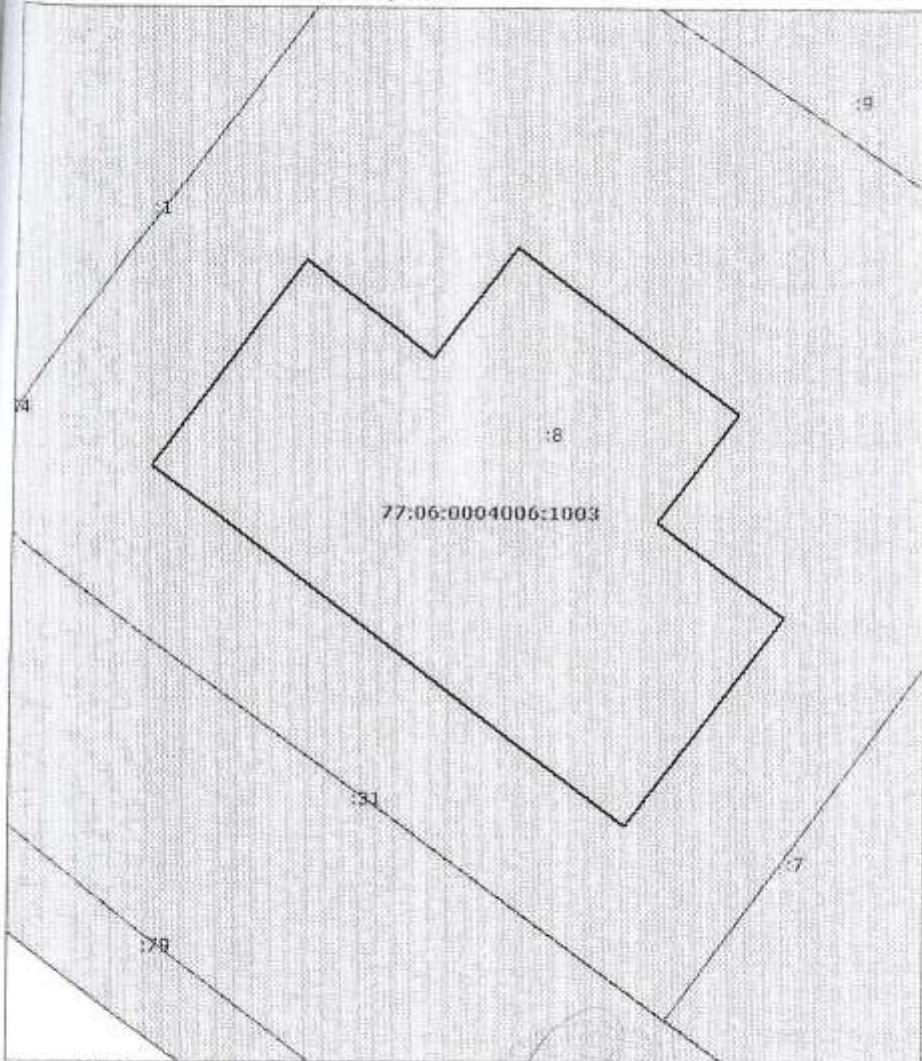
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер 77:06:0004006:1003

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 2100467

**2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества**



Масштаб 1:400

ведущий технолог  
(полное наименование должности)

М.П.

(подпись)

А. В. Карышова  
(инициалы, фамилия)

СЛОВ

КОПИЯ



ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ  
— ● —  
МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ

# ДОГОВОР

О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ УЧАСТКА  
в пользование на условиях аренды  
(договор аренды земли)

№ М-06-013456

« 30 » ноября 2004 г.

удостоверительная надпись Мосрегистрации

**ДОГОВОР ДОЛГОСРОЧНОЙ**
**АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

№ М - 0 6 - 023456

(Номер договора)

30 11 2004

(Число) (Месяц) (Год)

770604006008

(Кадастровый №)

60103006

(Условный №)

(Предыдущий Кадастровый №)

г. Москва

|   |
|---|
| Главное управление<br>Федеральной регистрационной службы по Москве<br>Регистрационный округ № 77/14<br>Произведена государственная регистрация сделки<br>от 10 ФЕВ 2005 года<br>№ регистрации 97-01/05-1055/2004-902<br>Гос. Регистратор _____<br>Подпись _____ |
|---|

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем "Арендодатель", в лице начальника Объединения регулирования землепользования Москомзема в Юго-Западном административном округе г. Москвы Карпизенкова Геннадия Михайловича, действующего на основании Положения о Москомземе и доверенности от "29" декабря 2003 г. № 33-И-1/3-(186), от имени Правительства г. Москвы, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью "Компания "СТАРЛАЙТ", именуемое в дальнейшем "Арендатор", в лице генерального директора Маркаряна Жирайра Арниаровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, в соответствии с распоряжением префекта Юго-Западного административного округа от 26.10.2004 г. № 2471-РП (МКЗ от 03.11.2004 г. Рег. № РД4-7743/4) заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

1.1. Предметом Договора является земельный участок, именуемый в дальнейшем "Участок", площадью 3610 ( три тысячи шестьсот десять ) кв. м., имеющий адресные ориентиры: г. Москва, Зюзинская улица, вл. 3, предоставляемый в пользование на условиях аренды для эксплуатации здания под торговые цели и офис.

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

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

1.3. Границы Участка установлены в натуре (на местности) и закреплены съемными знаками.

Планы земельного Участка (Приложение 2, 2а) являются составной и неотъемлемой частью Договора.

## 2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком до 03 июня 2029 года.

2.2. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации. Государственная регистрация настоящего Договора удостоверяется специальной надписью (штампом) на Договоре.

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

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

## 3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

3.2. Арендная плата начисляется со дня, следующего за днем учетной регистрации настоящего Договора в Москомземе, и вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5-го числа первого месяца текущего квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой такой регистрации.

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

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

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



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

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

#### **4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА**

4.1. Арендатору обеспечить беспрепятственный доступ в любое время суток постороннего пользователя к эксплуатируемому объекту.

4.2. Арендатору запрещается передавать третьим лицам право аренды земельного участка без согласия Арендодателя, полученного в установленном порядке.

В случае выявления нарушения данного условия, договор расторгается.

#### **5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА**

**Арендатор имеет право:**

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

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

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

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

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

5.3. По истечении срока действия настоящего Договора в установленном порядке перед другими лицами заключить Договор аренды земельного участка на согласованных Сторонами условиях по письменному поручению Арендатора, направленному Арендодателю не позднее, чем за три месяца до истечения срока действия настоящего Договора.

Преимущественное право заключения Договора аренды на новый срок не может быть реализовано Арендатором при условии отсутствия установленных законодательством ограничений на дальнейшую аренду земельного Участка (часть земельного участка) и отсутствия нарушений им законодательства и/или условий настоящего Договора.

5.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

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

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

**Арендатор обязан:**

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

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

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

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

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

государственной регистрации, с выполнением всех условий по регистрации в Прежделе юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории г. Москвы в течение 3-х дней .

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

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

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

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

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

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

## **6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ**

### **Арендодатель имеет право:**

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

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

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

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

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

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

**Арендодатель обязан:**

6.5. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

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

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

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

## 7. САНКЦИИ

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

7.2. В случае не внесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) за каждый день просрочки в размере 0,2 % от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 6-го числа первого месяца квартала по день уплаты включительно.

7.3. В случае самовольной передачи Арендатором своих прав аренды (доли в праве) в залог (ипотеку), в совместную деятельность или в качестве вклада в уставный капитал юридического лица, отчуждения права аренды (доли в праве), а также в случае предоставления Участка другим лицам в безвозмездное или возмездное пользование (субаренду) без согласия Арендодателя, либо использования земельного участка не по целевому назначению Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

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

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

#### **8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА**

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

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

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

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

#### **9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ**

Все споры между Сторонами, возникающие из данного договора или в связи с ним, рассматриваются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

#### **10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

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

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

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

Приложения к Договору:

№ 1 - Расчет арендной платы

№ 2 - План границ земельного участка

№ 2а - Ситуационный план

**11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:**

| АРЕНДОДАТЕЛЬ   | АРЕНДАТОР   |
|--|---|
| МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ   | Общество с ограниченной ответственностью "Компания "СТАРЛАЙТ"       |
| Юридический адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20   | Юридический адрес: 119136, г. Москва, 3-й Сегуновский проезд, дом 8 |
| Почтовый адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20  | Почтовый адрес: 117418, г. Москва, ул. Зюзинская, д. 3              |
| ИНН 7705031674, ОКПО 16412348, ОКОНХ 97410   | ИНН 7729350623, ОКПО 46467424                                       |
| Расчетный счет № 40603810900001300001  | Расчетный счет № 40702810900000002428                               |
| в АКБ "Русский земельный банк" г. Москва   | в КБ "РУССЛАВБАНК" Г. МОСКВА  |
| корреспондентский счет № 30101810700000000730  | корреспондентский счет № 30101810800000000685                       |
| БИК 044552730  | БИК 044552685   |
| Телефоны:<br>959-19-62 (экспертно-консультативный отдел юридического управления)<br>959-18-69 (управление экономики) | Телефон 123-11-00   |

**12. ПОДПИСИ СТОРОН.**

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

12.2. От Арендодателя:  
Начальник объединения регулирования землепользования в Юго-Западном административном округе на основании доверенности от "29" декабря 2003 г. № 33-И-1/3-(186) Г.М. Карпизенков  
" " " 200 г.  
м.п.

От Арендатора:  
Генеральный директор

 Ж. А. Маркарян  
" " " 200 г.  
м.п.

Приложение 1 к Договору  
№ ДК-06-023456  
от "30" ноября 2007 г.

**АРЕНДНАЯ ПЛАТА**

Общество с ограниченной ответственностью "Компания "СТАРЛАЙТ"  
Землеустроительное дело № 065103006

ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ПРИ РАСЧЕТЕ ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ  
ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК N 60103006

|   |       |           |
|---|-------|-----------|
| 1. Площадь земельного Участка (всего)   | кв.м. | 3610      |
| 2. Территориально-экономическая оценочная зона г.Москвы   |       | 16        |
| 3. Базовая ставка ежегодной арендной платы по категориям арендаторов и видам целевого использования земель за 1 га руб. |       | 216000    |
| 4. Коэффициент дифференциации по территории города базовых ставок ежегодной арендной платы                              |       | 0.940     |
| 5. Коэффициент индексации. (Введен с 01.01.2003 г.)   |       | 4.32      |
| 2. Размер ежегодной арендной платы за земельный участок   | руб.  | 316644.94 |

**3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ:**

Получатель платежа:  
ИНН 7705031674 КПП 770501001 Управление федерального казначейства МФ РФ по г. Москве (Москомзем)  
Расчетный счет № 40101810800000010041 Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г. Москва  
БИК 044583001

Поля 104-110 и 24 платежного поручения: 

|         |             |
|---------|-------------|
| 2010202 | 45293590000 |
|---------|-------------|

  
Назначение платежа\*: Арендная плата за землю по договору аренды № ДК-06-023456 от 30.11.07 за        квартал        года (НДС не облагается).

**Примечание:**

1. Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании распоряжений Мэра Москвы "Об арендной плате за землю в городе Москве" от 25.09.98 № 980-РМ, "Об изменении ставок арендной платы за землю с 1 января 1999 года" от 02.04.99г. № 285-РМ, Федеральных законов от 31.12.1999 № 227-ФЗ "О федеральном бюджете на 2000 год", от 27.12.2000 № 150-ФЗ "О федеральном бюджете на 2001 год", от 14.12.2001 г. № 163-ФЗ "Об индексации ставок земельного налога ", от 24.07.2002 № 110-ФЗ "О внесении изменений и дополнений в часть вторую Налогового кодекса РФ и некоторые другие акты законодательства РФ".
2. Арендная плата за квартал вносится не позднее 5 числа первого месяца каждого квартала.
3. Арендная плата исчисляется со дня, следующего за днем присвоения настоящему Договору в Москомземе учетного номера.
4. В случае несения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) в размере 0,2 процента от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период за каждый день просрочки, начиная с дня, следующего за сроком внесения арендной платы по день уплаты включительно.
5. При оформлении платежного поручения ссылка на номер договора аренды земли обязательна.

ПОДПИСИ СТОРОН:  
От Арендодателя:

Начальник объединения  
регулирования землепользования  
в Юго-Западной административном округе  
на основании доверенности  
от "29" декабря 2003 г. № 394-1/3-(186)

От Арендатора:

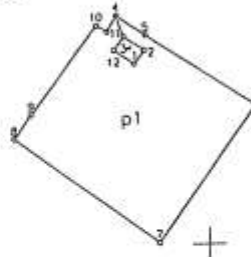
Генеральный директор

  
Ж. А. Маркрян

№ М-06-023456  
Код строки № 7106 0406008

ПЛАН  
ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА  
ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "КОМПАНИЯ "СТАРЛАЙТ"  
По адресу : ул. Зюзинская, вл. 3

Масштаб 1:2000



МЕРЫ ДЛИН ЛИНИЙ И РУМБЫ p1

| № ТОЧЕК | РУМБЫ |         | ГОРИЗОНТАЛЬ-<br>НОЕ ПРОЛОЖЕ-<br>НИЕ (М) | РАДИУС<br>КРИВОЙ<br>(М) |
|---------|-------|---------|---|-------------------------|
|         | ГРАД  | МИН     |   |                         |
| 1-2     | СВ    | 36 35.1 | 5.968                                   |                         |
| 2-3     | СЗ    | 56 24.7 | 8.881                                   |                         |
| 3-4     | СЗ    | 18 50.2 | 7.855                                   |                         |
| 4-5     | ЮВ    | 55 44.9 | 12.451                                  |                         |
| 5-6     | ОВ    | 56 25.4 | 46.836                                  |                         |
| 6-7     | ОЗ    | 35 57.8 | 59.497                                  |                         |
| 7-8     | СЗ    | 54 0.5  | 63.517                                  |                         |
| 8-9     | СВ    | 34 30.2 | 10.679                                  |                         |
| 9-10    | СВ    | 37 5.4  | 39.654                                  |                         |
| 10-11   | ЮВ    | 58 47.5 | 4.271                                   |                         |
| 11-4    | СВ    | 31 38.6 | 6.486                                   |                         |
| 4-3     | ЮВ    | 18 50.2 | 7.855                                   |                         |
| 3-12    | ОЗ    | 36 33.9 | 5.967                                   |                         |
| 12-1    | ЮВ    | 56 24.6 | 8.879                                   |                         |

ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА : 3609.6 КВ.М.

МЕРЫ ДЛИН ЛИНИЙ И РУМБЫ p2

| № ТОЧЕК | РУМБЫ |         | ГОРИЗОНТАЛЬ-<br>НОЕ ПРОЛОЖЕ-<br>НИЕ (М) | РАДИУС<br>КРИВОЙ<br>(М) |
|---------|-------|---------|---|-------------------------|
|         | ГРАД  | МИН     |   |                         |
| 2-1     | ОЗ    | 36 35.1 | 5.968                                   |                         |
| 1-12    | СЗ    | 56 24.6 | 8.879                                   |                         |
| 12-3    | СВ    | 36 33.9 | 5.967                                   |                         |
| 3-2     | ЮВ    | 56 24.7 | 8.881                                   |                         |

ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА : 52.9 КВ.М.

Начальник ТОРЭ



Г.М.Корпизенков



Приложение *да* к Договору  
N *М-06-023456*  
от *30 ноября* 200 *4* г.  
Кадастровый N 770604006008

### Ситуационный план

Общества с ограниченной ответственностью «Компания «СТАРЛАЙТ»

по адресу: Зезинская улица, Бл. 3



Масштаб 1:2000

Начальник ТОВ



Г.М. Карпизенко

Числовой номер дополнительного  
вложения  
№ М-06-023456 /1  
от "01" августа 2006 г.

|  |                       |
|--|-----------------------|
| Федеральная регистрационная служба по Москве |                       |
| Адрес регистрационного округа                | 77/14                 |
| Тип регистрации государственная регистрация  |                       |
| дополнительное соглашение                    |                       |
| Дата регистрации                             | 14 СЕН 2006           |
| Номер регистрации                            | 77-77-14/011/2006-637 |
| Регистратор                                  | А.С.М.Х.И.Р.А.        |
| Подпись                                      | (И.И.О.)              |

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ**  
к договору аренды земельного участка  
от 30.11.2004 г. № М-06-023456  
Землеустроительное дело № 065103006  
Адрес участка Эюзинская улица, вл. 3

г. Москва

Департамент земельных ресурсов города Москвы, именуемый в дальнейшем Арендодатель, в лице начальника Территориального объединения регулирования землепользования Департамента земельных ресурсов города Москвы в Юго-западном административном округе г. Москвы Карпизенкова Геннадия Михайловича, действующего на основании Положения о Департаменте земельных ресурсов города Москвы и доверенности от "30" декабря 2005 г. № 33-И-3/5-(217) от Правительства Москвы, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью "Компания "СТАРЛАЙТ", именуемое в дальнейшем Преемник Арендатор, в лице генерального директора Маргарина Жирайра Арниаровича, действующего на основании Устава, и Общество с ограниченной ответственностью «Энерготехмонтаж 2005», именуемое в дальнейшем Новый Арендатор, в лице генерального директора Беличенко Николая Валерьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. В связи с переходом права собственности на все здание по адресу: Эюзинская улица, вл. 3 в соответствии со свидетельством Главного управления Федеральной регистрационной службы по Москве от 23.01.2006 г. серии 77 АГ 360358 (запись регистрации № 77-77-06/074/2005-026 от 23.01.2006 г.) права и обязанности по Договору аренды земельного участка от 30.11.2004 г. № М-06-023456 в полном объеме переходят от Общества с ограниченной ответственностью "Компания "СТАРЛАЙТ" (Преемник Арендатор) к Обществу с ограниченной ответственностью «Энерготехмонтаж 2005» (Новый Арендатор) с 23.01.2006 г.

2. Срок действия Договора аренды земельного участка от 30.11.2004 г. № М-06-023456 остается неизменным (до 03 июня 2029 года).

3. Установить Обществу с ограниченной ответственностью «Энерготехмонтаж 2005» размер ежегодной арендной платы и условия ее внесения согласно приложению № 1 к настоящему дополнительному соглашению.

4. Арендная плата вносится ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5-го числа первого месяца текущего квартала.

В случае невнесения арендной платы в установленный срок Общество с ограниченной ответственностью «Энерготехмонтаж 2005» уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) в размере 0,2 процента от размера задолженности по арендной плате за соответствующий расчетный период за каждый день просрочки, начиная с 6 числа первого месяца квартала по день уплаты включительно.

5. Настоящее дополнительное соглашение и Приложение № 1 к нему являются неотъемлемой частью договора аренды земли.

6. Настоящее соглашение составлено в четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

Пронумеровано, сброшюровано и скреплено печатью  
Исполнитель: М.С.С.С.

7. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.

8. Юридические, почтовые и банковские реквизиты сторон:

|  |  |  |
|--|--|--|
| <p><b>Арендодатель:</b><br/>Департамент земельных ресурсов<br/>города Москвы</p> <p>ИНН 7705031674<br/><b>Юридический адрес:</b><br/>115054, Москва, ул. Бахрушина, 20</p> <p><b>Почтовый адрес:</b><br/>115054, Москва, ул. Бахрушина, 20</p> <p><b>Банковские реквизиты</b><br/>Р/С № 40603810900001300001<br/>в АКБ «Русский земельный банк»<br/>г. Москва<br/>К/С. № 30101810700000000730<br/>БИК 044552730<br/>Телефон: 331-02-22</p> | <p><b>Прежний Арендатор:</b><br/>Общество с ограниченной<br/>ответственностью "Компания<br/>"СТАРЛАЙТ"<br/>ИНН 7729350623<br/><b>Юридический адрес:</b><br/>142715, Московская обл., Ленинский<br/>район, Совхоз им. Ленина, промзона<br/><b>Почтовый адрес:</b><br/>119334, г. Москва, 5-й Донской пр-д,<br/>д. 21 «Б»</p> <p><b>Банковские реквизиты</b><br/>Р/С 40702810503000420272<br/>в АКБ «РосЕвроБанк» ОАО<br/>К/С. 30101810800000000777<br/>БИК 044585777<br/>Телефон: 955-55-42</p> | <p><b>Новый Арендатор:</b><br/>Общество с ограниченной<br/>ответственностью<br/>«Энерготехмонтаж 2005»<br/>ИНН 7710585710<br/><b>Юридический адрес:</b><br/>123056, г. Москва, ул. Васильевская<br/>д. 4, корп. 3, 4<br/><b>Почтовый адрес:</b><br/>119334, г. Москва, 5-й Донской пр-д<br/>д. 21 «Б»</p> <p><b>Банковские реквизиты</b><br/>Р/С 40702810503000420272<br/>в АКБ «РосЕвроБанк» г. Москва<br/>К/С. 30101810800000000777<br/>БИК 044585777<br/>Телефон: 955-55-42</p> |
|--|--|--|

9. Подписи сторон:

**От Арендодателя:**  
Начальник Территориального  
объединения регулирования  
землепользования Департамента  
земельных ресурсов города Москвы

  
Т. М. Каримов  
200 г.



**От Прежнего Арендатора:**  
Генеральный директор  
Общества с ограниченной  
ответственностью "Компания  
"СТАРЛАЙТ"

  
А. Маркарова  
200 г.



**От Нового Арендатора:**  
Генеральный директор  
Общества с ограниченной  
ответственностью  
«Энерготехмонтаж 2005»

  
Н.В. Белченко  
200 г.



Приложение 1 к  
дополнительному соглашению  
№ М-06-023456/1  
от «17» декабря 2006 г.  
к договору аренды  
№ М-06-023456 от 30.11.2004 г.

**АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-06-023456-002**  
Общество с ограниченной ответственностью «Энерготехмонтаж 2005»  
Адрес участка: Зюзинская улица, пл. 3  
Землеустроительное дело № 065103006  
Кадастровый номер 770604006008

**1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.**

|  |                |
|--|----------------|
| 1.1. Площадь земельного участка, S   | 3610 кв. м     |
| 1.2. Базовая ставка ежегодной арендной платы по категориям арендаторов и видам целевого использования земель, БС | 216000 руб./га |
| 1.3. Территориально-экономическая оценочная зона г. Москвы   | 16             |
| 1.4. Коэффициент дифференциации по территории города базовых ставок ежегодной арендной платы, КТЭЗ               | 0,940          |
| 1.5. Коэффициенты индексации, КИ:<br>с 01.01.2003 г.   | 4,32           |

**2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.**

Ежегодная арендная плата за Участок (АП) вычисляется по формуле:

$$АП = ((БС/10000) \times КТЭЗ) \times S \times КИ$$

Арендная плата за земельный участок составляет:  
с 23.01.2006 г.

**316644,94 руб.**

**3. СРОК ВНЕШЕНИЯ ПЛАТЕЖА.**

Арендная плата вносится ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5-го числа первого месяца текущего квартала.

В случае не внесения арендной платы и установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) в размере 0,2 процента от размера задолженности по арендной плате за соответствующий расчетный период за каждый день просрочки, начиная с 6 числа первого месяца квартала по день уплаты включительно.

**4. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.**

Получатель платежа: ИНН 7705031674 КПП 774801001  
Управление федерального казначейства по г. Москве (Департамент земельных ресурсов города Москвы)  
Расчетный счет № 4010181080000010001  
Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г. Москва 705  
БИК 044583001  
Поле 101 платежного поручения **08**  
КБК 0711110501101010120 ОКАТО 45293590000  
Назначение платежа: Арендная плата за землю за \_\_\_ квартал \_\_\_ года. ФЛС № М-06-023456-002. НДС не облагается.

**5. Примечание:**

Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании распоряжений Мэра Москвы "Об арендной плате за землю в городе Москве" от 25.09.1998 г. № 980-РМ, "Об изменении ставок арендной платы за землю с 1 января 1999 года" от 02.04.1999 г. № 285-РМ, Федеральных законов от 31.12.1999 г. № 227-ФЗ "О федеральном бюджете на 2000 год", от 27.12.2000 г. № 150-ФЗ "О федеральном бюджете на 2001 год", от 14.12.2001 г. № 163-ФЗ "Об индексации ставок земельного налога", от 24.07.2002 г. № 110-ФЗ "О внесении изменений и дополнений в часть вторую Налогового кодекса РФ и некоторые другие акты законодательства РФ".

**6. ПОДПИСИ СТОРОН:**

От Арендодателя:  
Начальник территориального объединения  
редактирования земельных ресурсов города Москвы  
и Юго-Западного административного округа г. Москвы  
на основании доверенности  
от 30 декабря 2005 г. № 33-Н-3/5-(217)  
  
М. М. Карпенко

От Нового Арендатора:  
Генеральный директор

  
И. В. Белichenko

г. Москва, Фурманский переулок

г. Москва, Фурманский переулок, д. 9/12  
 г. Москва, Фурманский переулок, д. 9/12  
 г. Москва, Фурманский переулок, д. 9/12  
 г. Москва, Фурманский переулок, д. 9/12  
 г. Москва, Фурманский переулок, д. 9/12  
 г. Москва, Фурманский переулок, д. 9/12



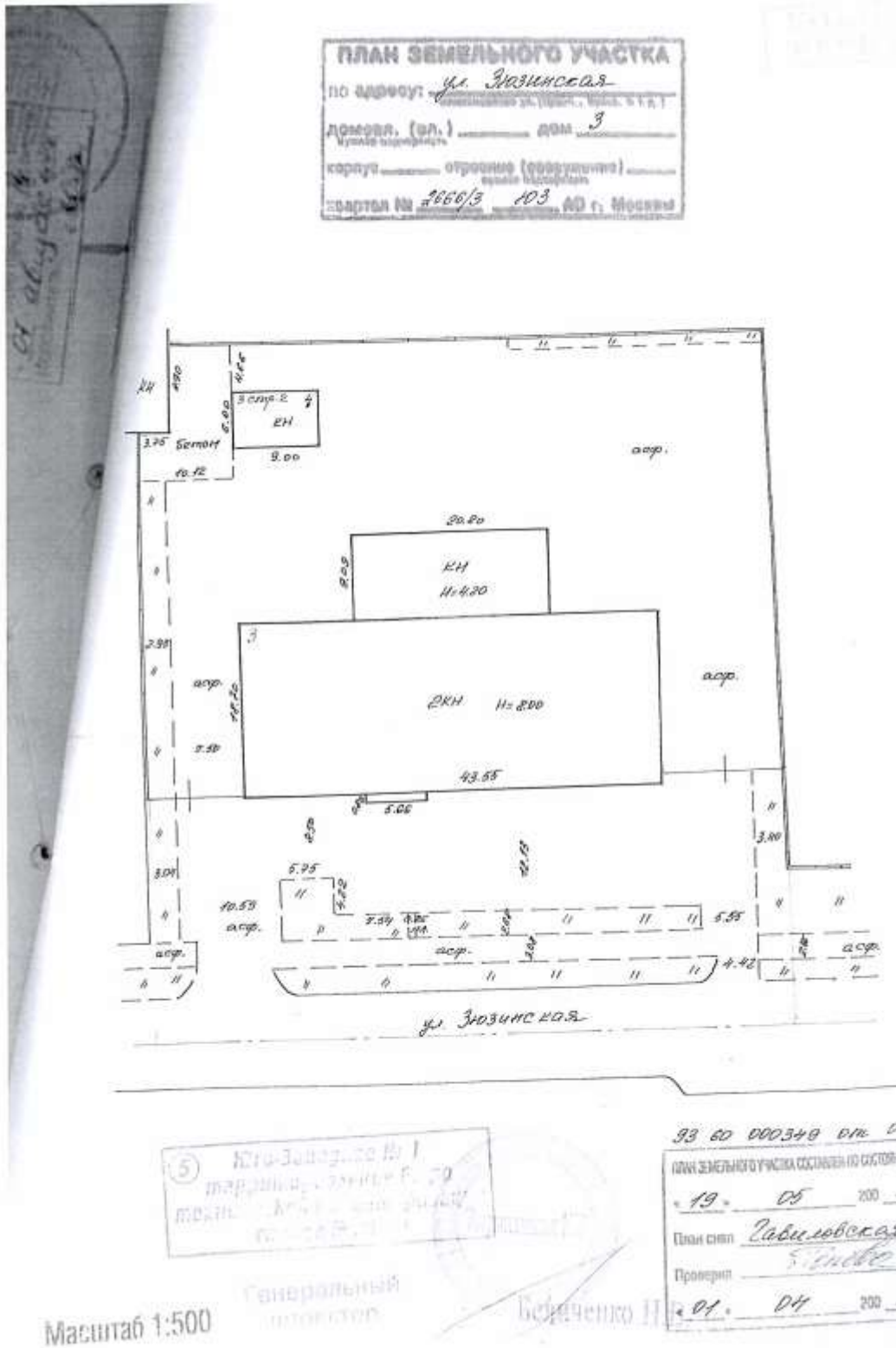
Всего пронумеровано,  
 сфотографировано и скреплено  
 печатью \_\_\_\_\_ листов  
 Нотариус \_\_\_\_\_



ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ  
ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ ГОРОДА МОСКВЫ  
Территориальное объединение регуляторного  
выявления земельных Юго-Западного  
Административного округа города Москвы  
СНЧ-2 10412143 ОГРН 1037718510423  
ФОН 7025031672

**ЗАРЕГИСТРИРОВАНО:**  
Дополнительное соглашение  
№ *М-06-02345011*  
от *01-августа* 200*6* г.  
Исполнитель *С.В.Сидорова*  
Подпись, расшифровка в архиве

М  
Н  
Г  
С  
е  
Г  
С  
Г



Федерал ФГБУ «ФКП Росреестр» по Москве

(наименование органа государственной власти)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

№ 03\* Москва 2013г. № 77/501/13-292673

Кадастровый номер 77:06:0064006.8

Лист № 1

3

Всего листов: 3

Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 01.01.2007

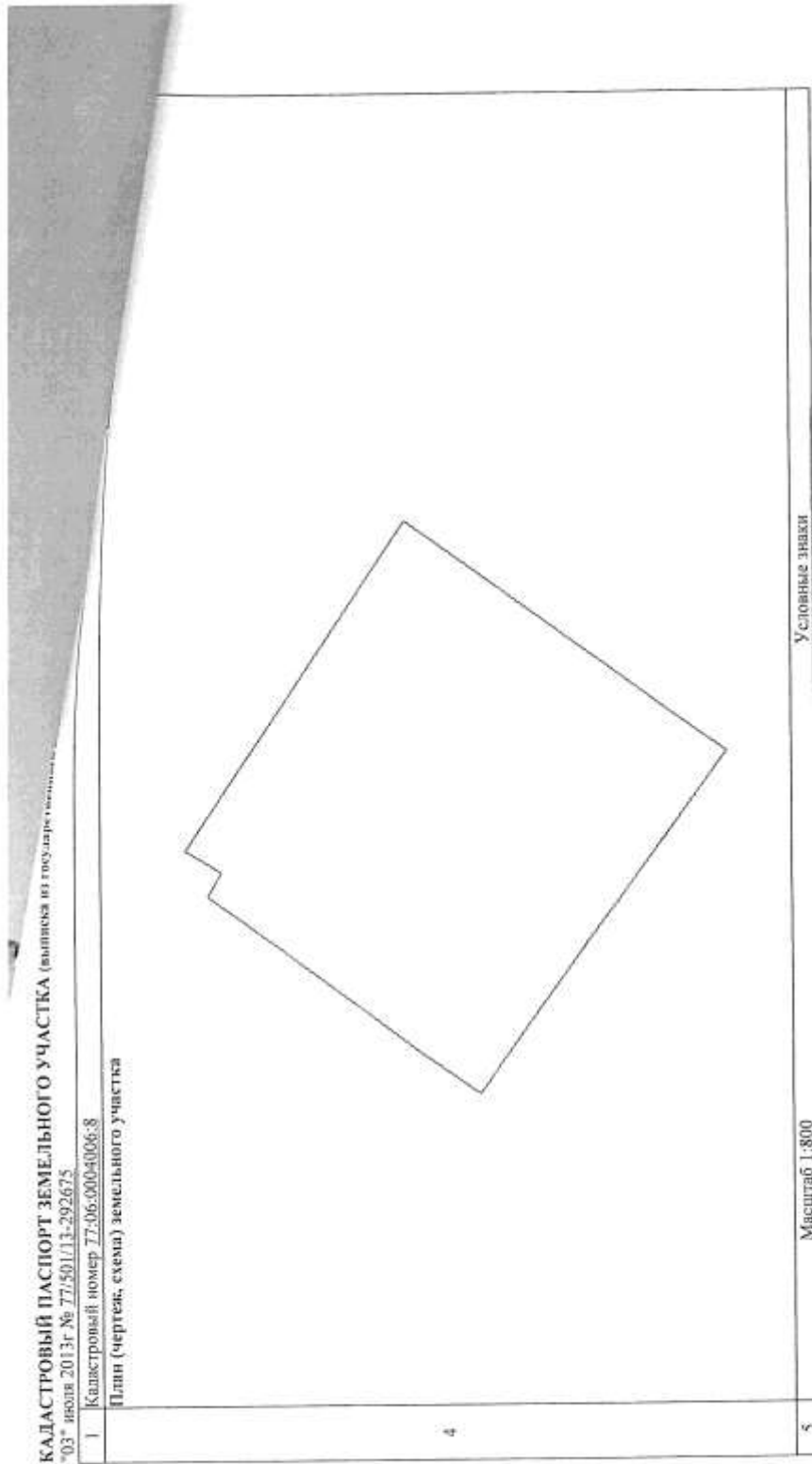
| Общие сведения      |  | 2 |  | 3 |  | 6 |  |
|---------------------|--|---|--|---|--|---|--|
| Трёхзначные номера: |  |   |  |   |  |   |  |
| 4                   | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка - Понтовый адрес ориентира - г. Москва, ул. Эюзиинская, вл 3  |   |  |   |  |   |  |
| 5                   | Категория земель:  |   |  |   |  |   |  |
| 7                   | Земли населенных пунктов   |   |  |   |  |   |  |
| 8                   | Земли сельскохозяйственного назначения   |   |  |   |  |   |  |
| 8.1                 | Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения |   |  |   |  |   |  |
| 8.2                 | Земли особо охраняемых территорий и объектов   |   |  |   |  |   |  |
| 9                   | Земли водного фонда  |   |  |   |  |   |  |
| 10                  | Земли лесного фонда  |   |  |   |  |   |  |
| 11                  | Земли государственного земельного запаса   |   |  |   |  |   |  |
| 12                  | Земли государственного земельного запаса   |   |  |   |  |   |  |
| 13                  | Земли государственного земельного запаса   |   |  |   |  |   |  |
| 14                  | Земли государственного земельного запаса   |   |  |   |  |   |  |
| 15                  | Земли государственного земельного запаса   |   |  |   |  |   |  |
| 16                  | Земли государственного земельного запаса   |   |  |   |  |   |  |
| 17                  | Земли государственного земельного запаса   |   |  |   |  |   |  |
| 18                  | Земли государственного земельного запаса   |   |  |   |  |   |  |

А. И. Пасюкова  
(подпись)

М. П. (подпись)

Инженер 2. КЛЕЦКОРИН  
(подпись)

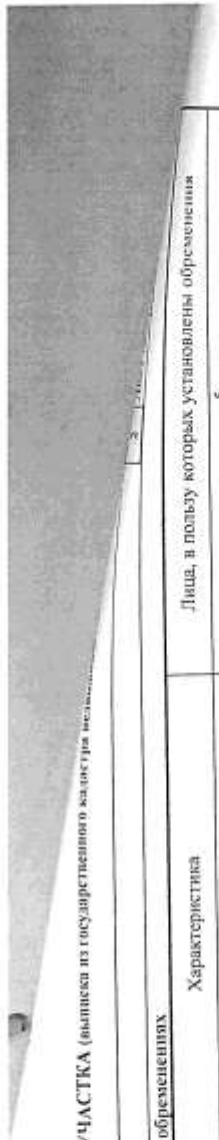




А.И. Пасокова  
(подпись, печать)

М. П. (подпись)

ИНЖЕНЕР 2. ВЕТЕРОНИИ  
(подпись, печать)



**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА** (выписка из государственного кадастра недвижимости)  
"03" июля 2013г. № 77/501/13-292675

1 | Кадастровый номер 77:06:006:006:8

| Сведения о частях земельного участка и обременениях |                     |                           |                |   |
|---|---------------------|---------------------------|----------------|---|
| № п/п   | Учетный номер части | Площадь (м <sup>2</sup> ) | Характеристика | Лица, в пользу которых установлены обременения                  |
|   |                     |                           |                |   |
| 1   | 2                   | 3                         | 4              | 5   |
| 1   | —                   | весь                      | Аренда         | Общество с ограниченной ответственностью "Энерготехмонтаж 2005" |

Инженер 2 категории  
(подпись)

М. П. (подпись)

А.И. Пасюкова  
(подпись, фото)



DK/100-009/O-16

105062, Москва, Фурманский пер., д. 9/12

+7 (495) 120-02-40, info@dekart-group.ru

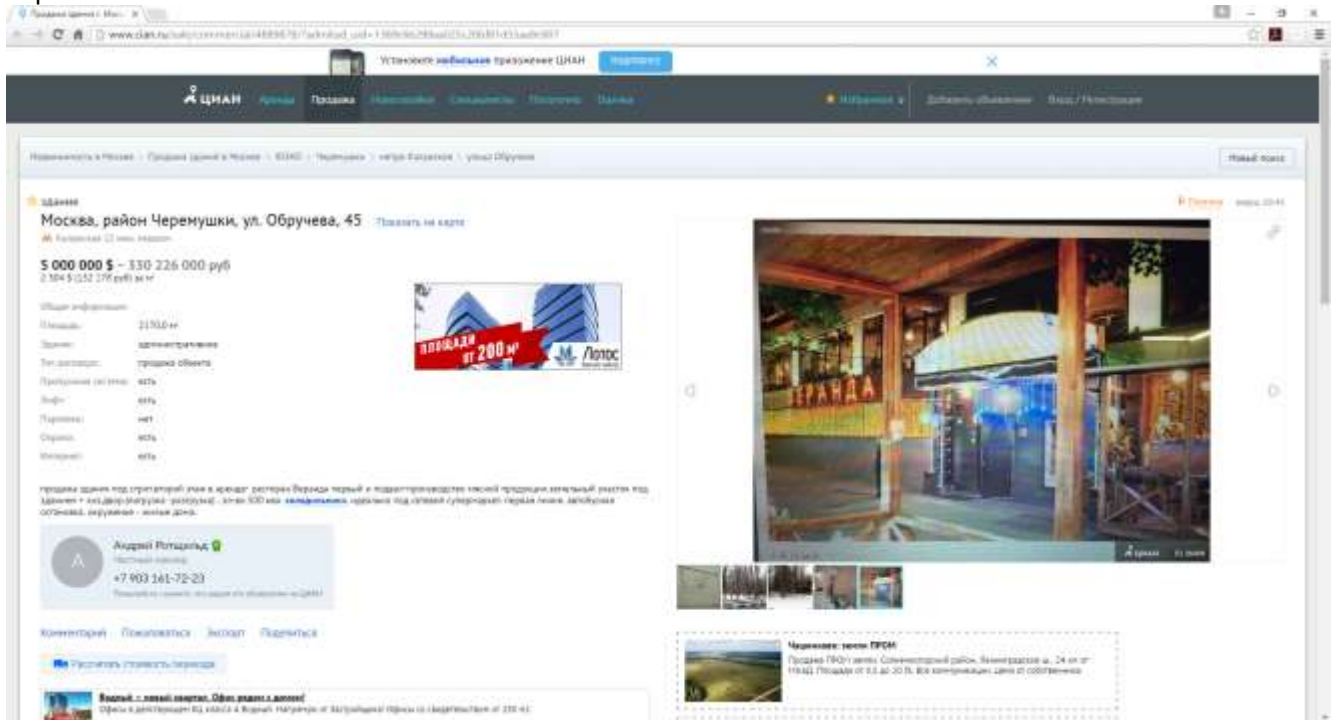
---

## **ПРИЛОЖЕНИЕ 2**

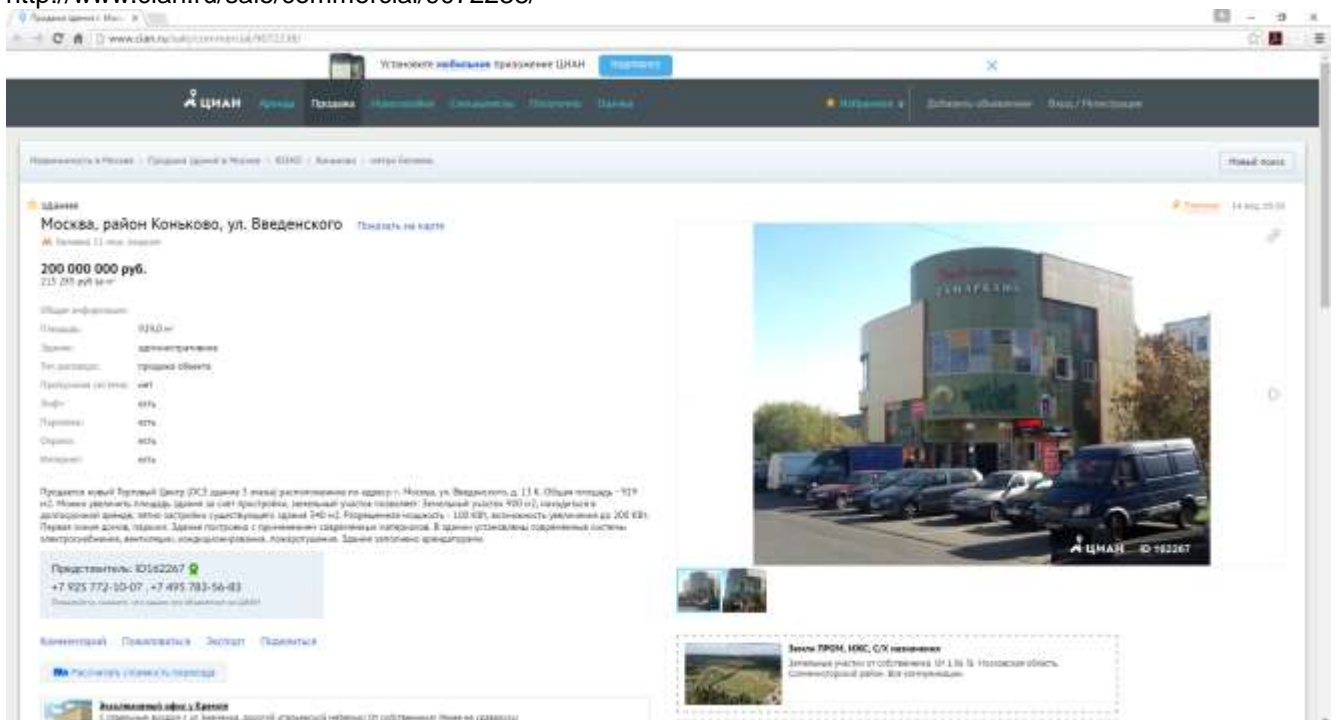
**Информация, использованная в расчетах**

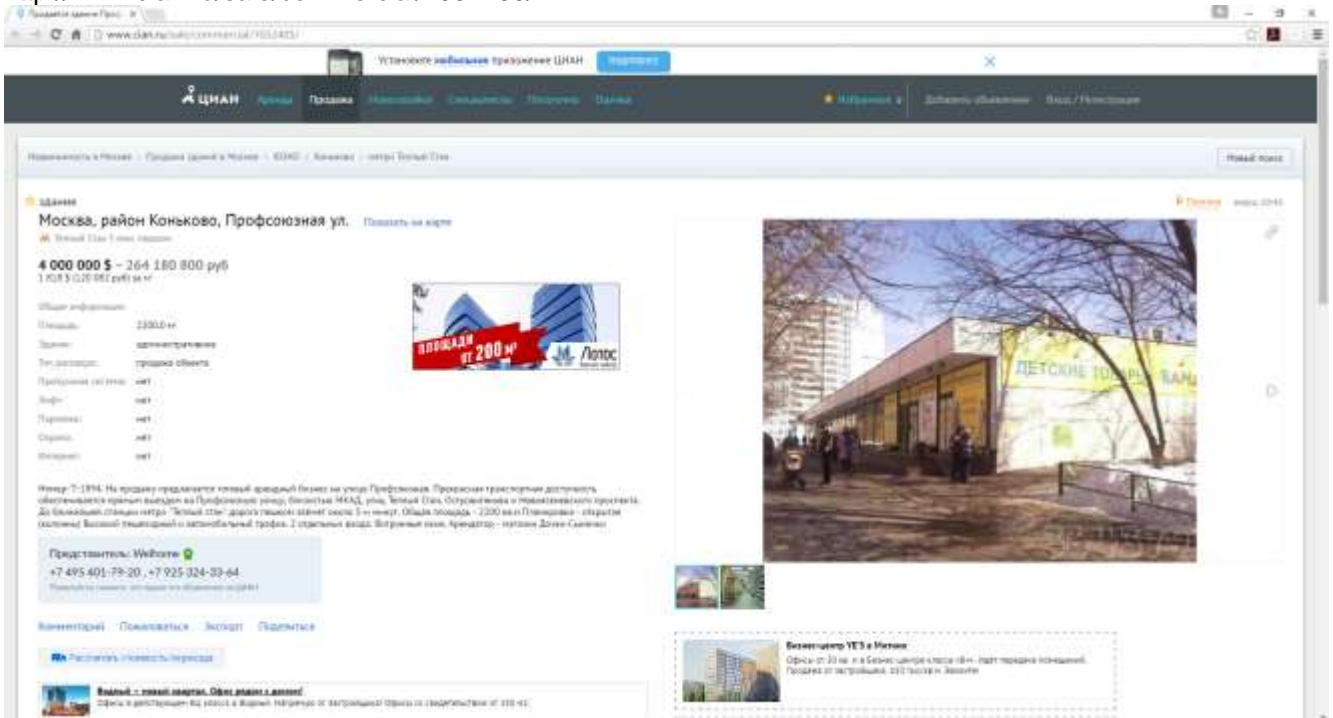
**Предложения по продаже отдельно стоящих зданий торгового назначения**

<http://www.cian.ru/sale/commercial/4889878/>



<http://www.cian.ru/sale/commercial/9072238/>



<http://www.cian.ru/sale/commercial/1032405/>

Установите мобильное приложение ЦИАН

Москва, район Коньково, Профсоюзная ул. [Посмотреть на карте](#)

**4 000 000 \$ – 264 180 800 руб**  
1,028 \$ (0,25 руб) за кв.м.

Общая информация:  
Площадь: 2300 м<sup>2</sup>  
Этажи: административные  
Тип здания: торговый объект  
Преобразование: нет  
Лифт: нет  
Торговая: нет  
Склады: нет  
Молочный: нет

История: 2-1914. На продажу предлагается отличный торговый бизнес на улице Профсоюзная. Прекрасное транспортное сообщение обеспечивает легкий выезд на Профсоюзный район, бульвары МКАД, ул. Липовый Сад, Островкинский и Троицкий/Славянский проспекты. До ближайших станций метро "Липовый Сад" дорога пешком займет около 5 минут. Площадь здания - 2300 кв.м. Планировка - отличный торговый объект с автономной системой водоснабжения. 2 отдельных входа. Золотые зоны. Арендатор - магазин Дюже-Семинка.

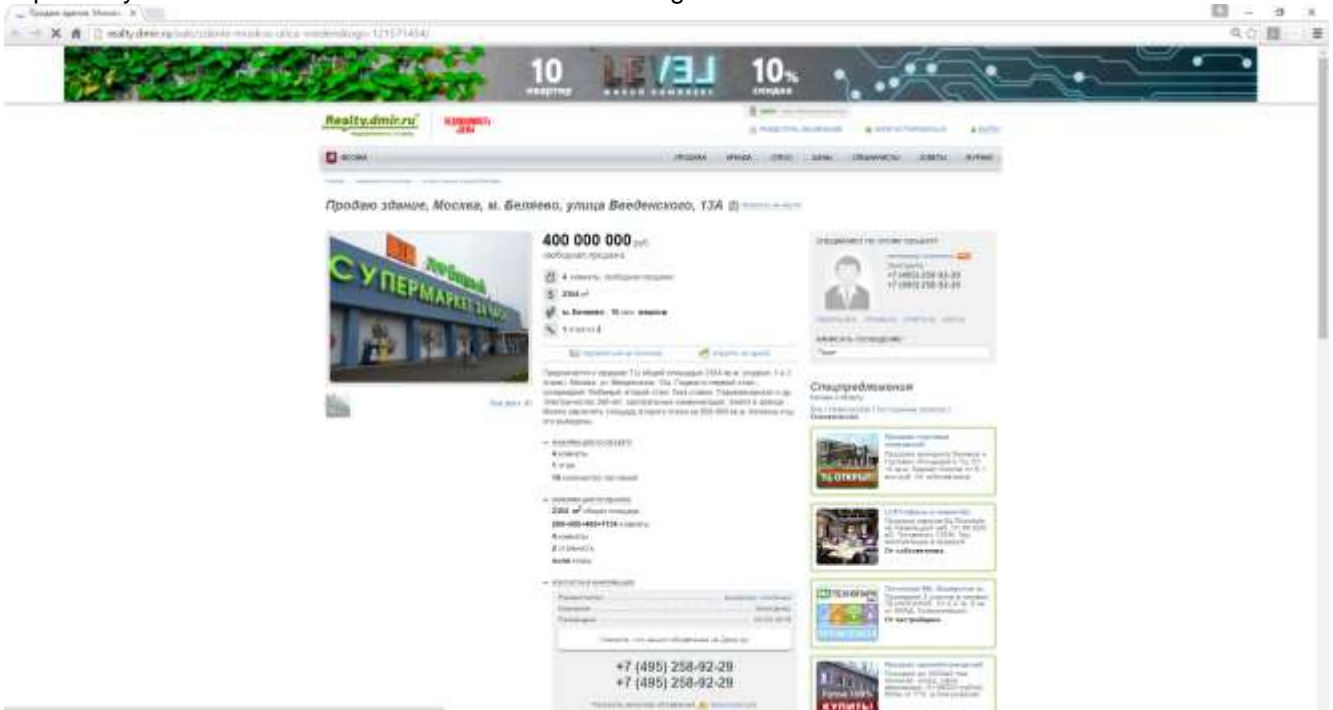
Контакты: [info@dekart.ru](mailto:info@dekart.ru)  
+7 495 401-79-20, +7 925 324-33-64  
[Посмотреть контакты продавца](#)

Комментарии [Помогите](#) [Ответить](#) [Поддержать](#)

[Посмотреть новости и новости](#)

Важно! С этим объявлением связано несколько объявлений:  
Здание в реконструкции по адресу м. Битовая, Профсоюзный пр. 54/70 (здание) 01321454

Бизнесцентр УЕЗ в Митино  
Адрес: ул. 33 км. м. Сергиево-Посадский класс бизнес-центров премиум-класса.  
Площадь от 200 кв.м. 220 кв.м. и выше.

<http://realty.dmir.ru/sale/zdanie-moskva-ulica-vvedenskogo-121571454/>

reality.dmir.ru

**400 000 000 руб**  
400000000 руб

4 комнаты, торговый комплекс  
2300 м<sup>2</sup>  
м. Белёво, 12 этаж, торговый  
1 этаж и 4

Торговую точку (ТЦ) общей площадью 2300 кв. м. (этажи: 1 и 4) по адресу: Москва, ул. Введенского, 12А (Площадь Победы) (метро м. Белёво, Троицкая линия) (дополнительно 200 кв. м. заложены на балансе). Здание в реконструкции. Отлично подходит для размещения торговых точек (до 100 кв. м. площади) и офисов.

— общая площадь: 400000000 руб  
4 комнаты  
2300 м<sup>2</sup> общей площади

— торговая точка: 400000000 руб  
4 комнаты  
2300 м<sup>2</sup> общей площади

— категория: торговый

Реконструкция: в процессе  
Бюджет: 400000000 руб  
Планировка: 2300 м<sup>2</sup>

Позвоните нам по телефону +7 495 258-92-20

**+7 (495) 258-92-20**  
**+7 (495) 258-92-20**

Укажите свои параметры:

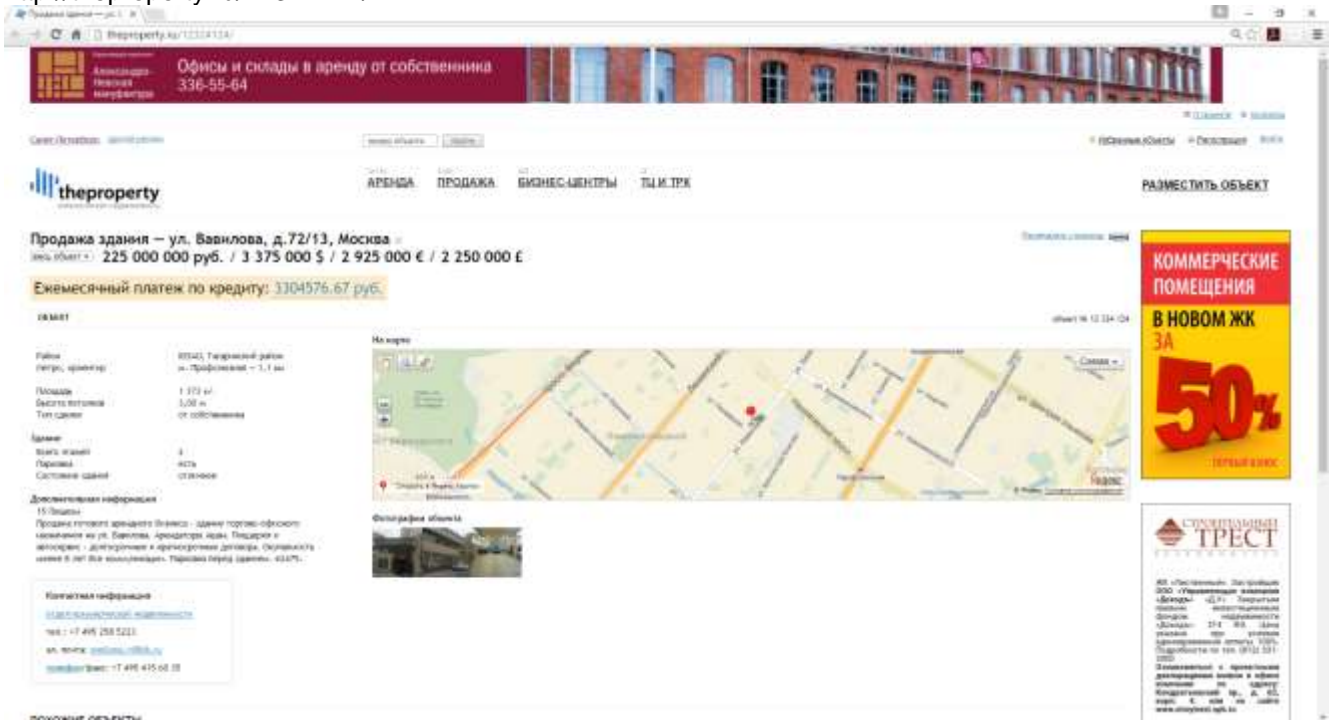
Имя:   
Должность:   
Телефон: +7 (495) 258-92-20  
Телефон: +7 (495) 258-92-20

Мобильный:  Электронная почта:

Справочная информация:  
Цены на недвижимость в Москве  
Средняя стоимость квадратного метра  
Средняя стоимость квадратного метра  
Средняя стоимость квадратного метра

Средняя стоимость квадратного метра  
Средняя стоимость квадратного метра  
Средняя стоимость квадратного метра

<http://theproperty.ru/12324124/>



**Продажа зданий — ул. Вавилова, д. 72/13, Москва**  
 Земельный участок: 225 000 000 руб. / 3 375 000 \$ / 2 925 000 € / 2 250 000 €  
 Ежемесячный платеж по кредиту: 3304576.67 руб.

**ОБЪЕКТ**

Район, город, край: 80343 Тверской район м. Профсоюзная — 1,1 км  
 Площадь: 1 173 м²  
 Высота потолка: 3,08 м  
 Тип здания: от собственника

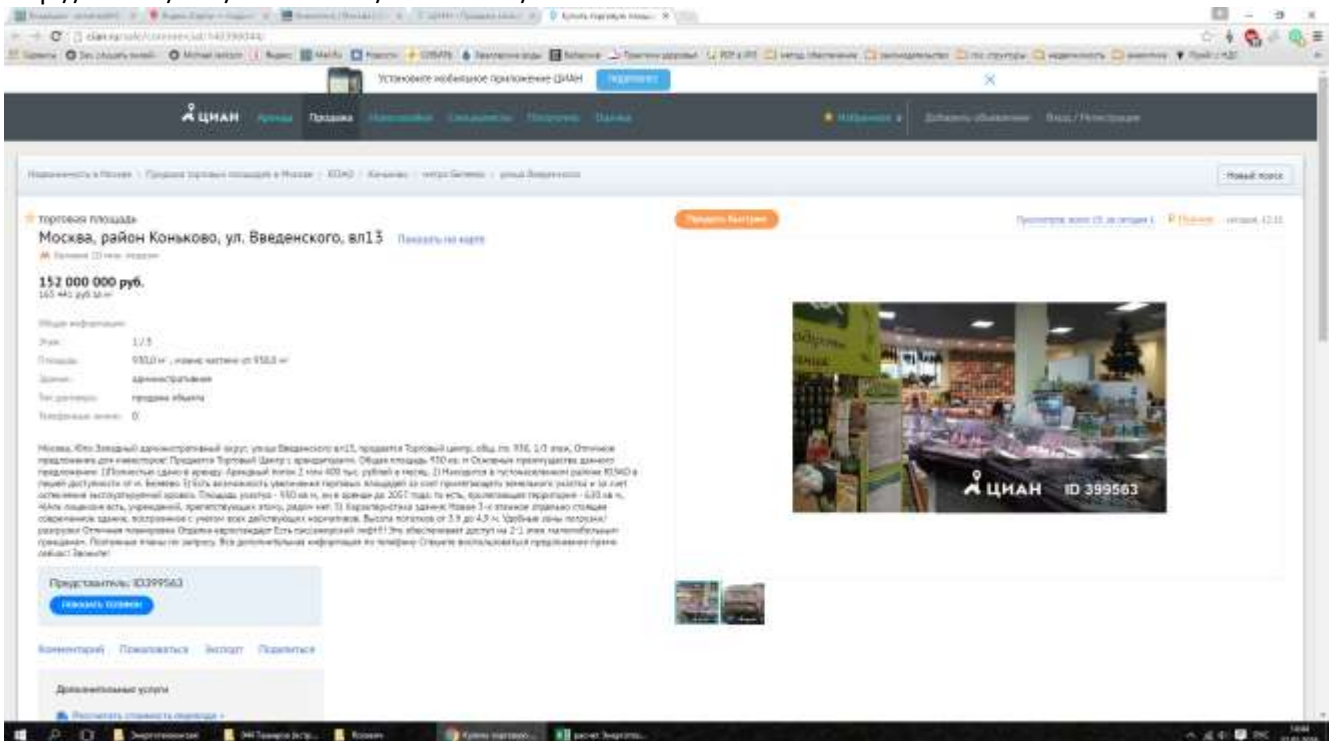
Целевое назначение: 4  
 Категория: ИЖС  
 Система оплаты: отсроченно

**Дополнительная информация:**  
 15 этажей  
 Планируемые этажи: Бизнес — здание готово, офисные помещения на ул. Вавилова, аренда уже идет. Подъезд и лифты — достроены в архитектурном дизайне. Остаточный срок в лет для ввода в эксплуатацию: 12,75 лет.

**Контактная информация:**  
 Елена Александровна  
 тел: +7 495 258 5221  
 эл. почта: elena@theproperty.ru  
 телефон/факс: +7 495 435 68 08

**ПОХОЖИЕ ОБЪЕКТЫ**

<http://cian.ru/sale/commercial/140396044/>



**торговая площадь**  
 Москва, район Коньково, ул. Введенского, вл13

**152 000 000 руб.**  
 165 442 руб/м²

Этаж: 1/5  
 Площадь: 920,1 м², из них часть от 920,1 м²  
 Здание: административное  
 Тип здания: торговая площадь  
 Назначение: ИЖС

Москва, Юго-Западный административный округ, улица Введенского вл13, продажа торговой площади, общ. пл. 920, 1/5 этаж. Отличное предложение для инвестора! Продажи торговой площади с функциями. Общая площадь 920 кв. м. Отличные транспортные условия. Предлагается здание в аренду. Арендный платеж 2 млн 400 тыс. рублей в месяц. 2) Находится в престижном районе ЮЗАО в пешей доступности от м. Введенское. 3) Есть возможность увеличения торговой площади за счет прилегающей земельной территории и за счет долевых инвестиционных вложений. 4) Площадь участка - 930 кв. м, он в здании до 2007 года, в здании торговая площадь - 920 кв. м, здесь отличное состояние, удобная, просторная планировка, район тихий. 5) Парковка в здании Москва 3 на объекте торговая площадь административного назначения с учетом всех действующих нормативов. Высота потолков от 3,9 до 4,9 м. Удобные для парковки развозные оточные платформы. Отлично подходит для складского склада. Это обеспечивает доступ на 2-3 этаж лифтовыми платформами. Потребные планы по запросу. Вся дополнительная информация по телефону. Спасибо за интерес к предлагаемому объекту. Звоните!

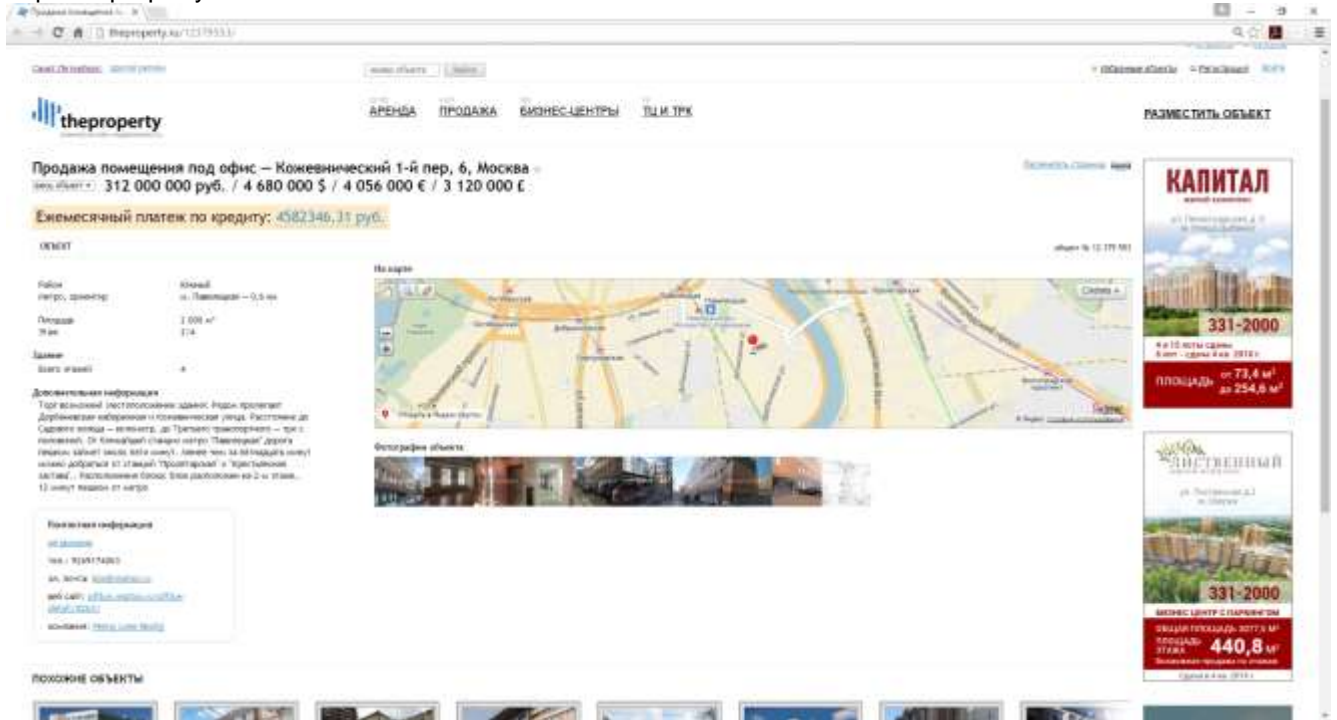
Предусмотреть: 33399563  
 Показать фото

Комментарий Показать фото Ликвидировать Поделиться

Дополнительные услуги  
 Показать услуги Показать фото

**Предложения по продаже нежилых помещений офисного назначения**

<http://theproperty.ru/12379553/>



**Продажа помещения под офис — Кожевнический т-й пер, 6, Москва**  
 Цена объекта: 312 000 000 руб. / 4 680 000 \$ / 4 056 000 € / 3 120 000 £  
 Ежемесячный платеж по кредиту: 4582346,31 руб.

**ОБЪЕКТ**

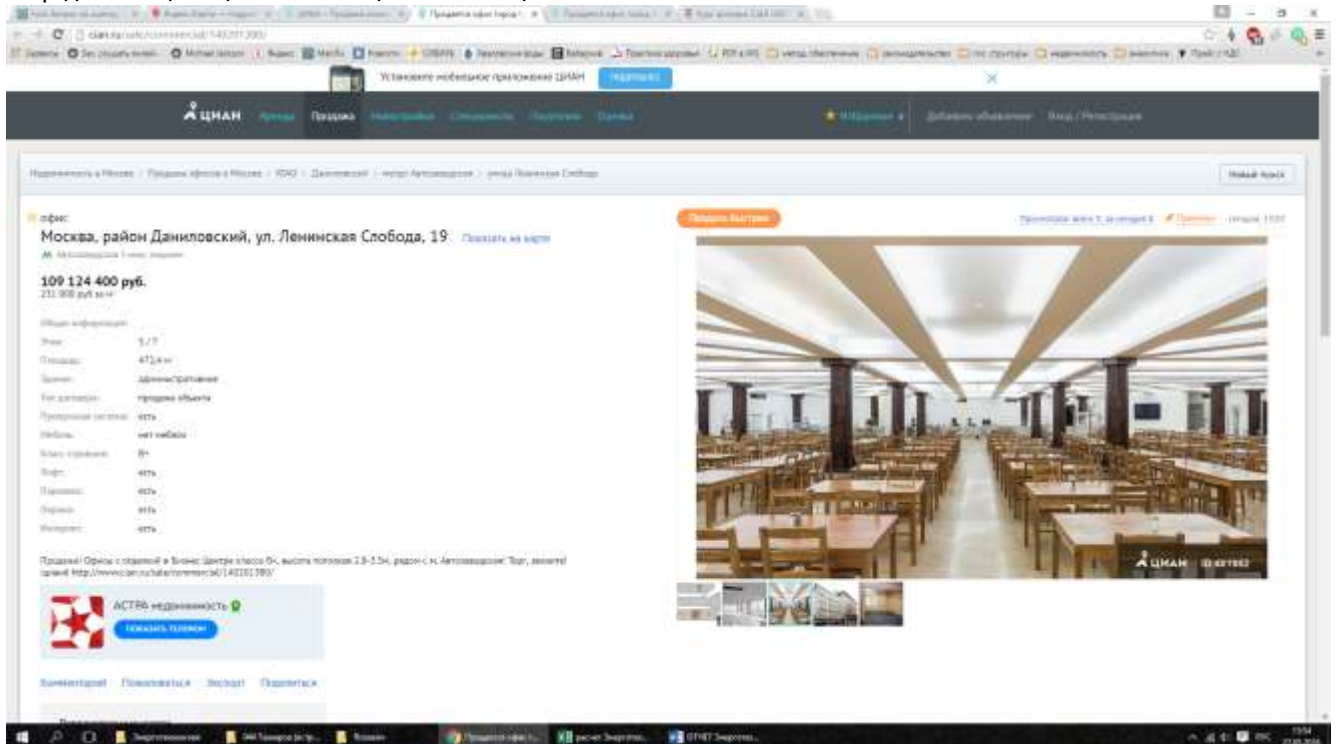
|              |          |
|--------------|----------|
| Работает     | Класс    |
| нет          | нет      |
| Площадь      | 1 000 м² |
| Этаж         | 1/4      |
| Состояние    | нет      |
| Виды отделки | нет      |

**Дополнительная информация**  
 Торговая площадь, расположенная в центре делового района. Рядом расположены Дворец культуры и конноспортивный клуб. Расстояние до Садового кольца — 10 минут, до Третьего транспортного — 10 минут, до Коммунарки — 15 минут. Удобная транспортная развязка. Рядом расположены школы, детские сады, аптеки, супермаркеты. Удобно добраться в 15 минут от метро "Площадь Ильинская" и "Крылатское". Расположен в бизнес-зоне, близ расположенной в 2 км от метро 15 минут от метро от метро.

**Контактная информация**  
 Имя: Елена  
 Тел: +7 (495) 120-02-40  
 Эл. почта: info@theproperty.ru  
 Веб сайт: <http://theproperty.ru>  
 Компания: DEKART GROUP

**ПОХОЖИЕ ОБЪЕКТЫ**

<http://cian.ru/sale/commercial/140201380/>



**офис**  
 Москва, район Даниловский, ул. Ленинская Слобода, 19. [Посмотреть на карте](#)  
 109 124 400 руб.  
 231 900 руб/м²

**Общая информация**

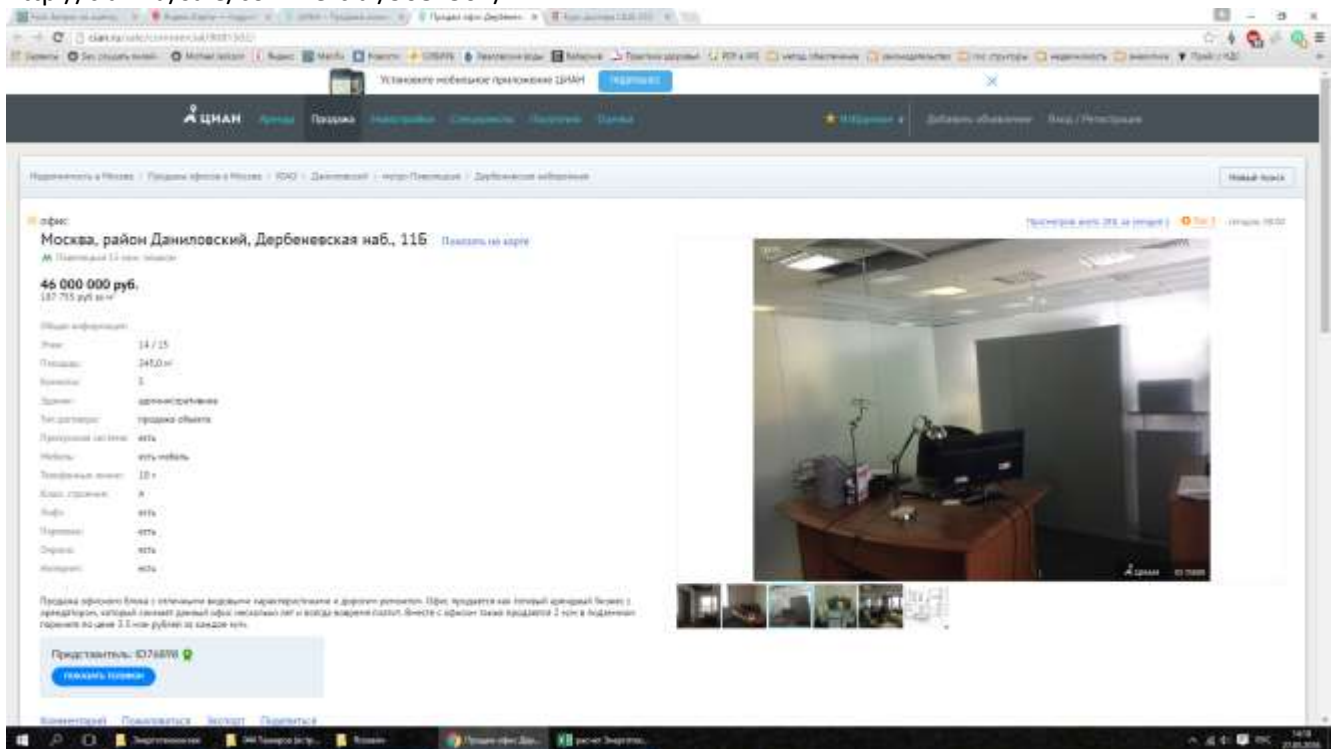
|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| Этаж                | 1/7              |
| Площадь             | 472,4 м²         |
| Состояние           | административное |
| Тип здания          | торговая площадь |
| Проектная стоимость | 417%             |
| Мебель              | нет мебели       |
| Класс отделки       | B+               |
| Воды                | 417%             |
| Канализация         | 417%             |
| Отопление           | 417%             |
| Интернет            | 417%             |

Площадь: Офис с площадью в Бизнес-зоне в районе БС, высота потолков 2,9-3,5м, район с к. Автозаводский Торг, развитая инфраструктура <http://www.cian.ru/sale/commercial/140201380/>

**АСТРА недвижимость**  
 Показать телефон

**Комментарии** | **Помогите** | **Звонок** | **Поделись**

<http://cian.ru/sale/commercial/9081502/>



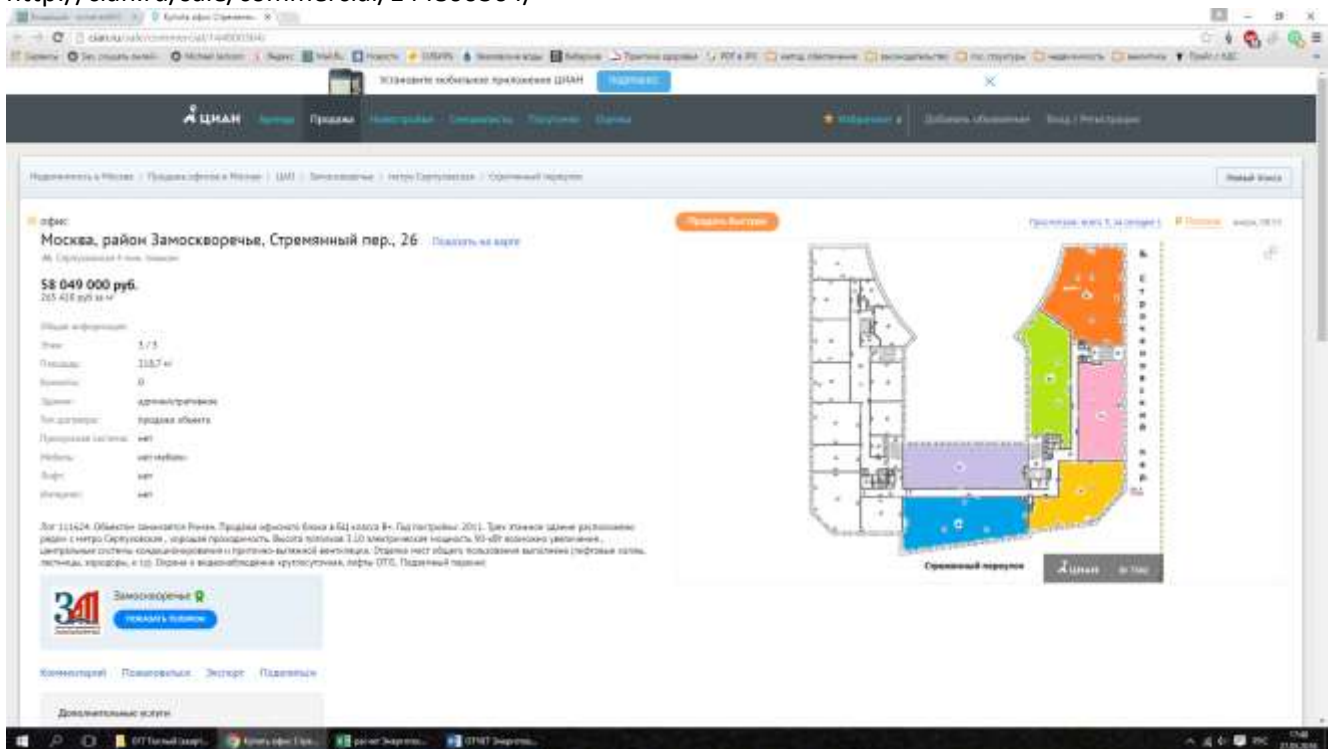
**офис:**  
**Москва, район Даниловский, Дербеневская наб., 11Б** Показать на карте  
 Ж/Здания 12 лет  
**46 000 000 руб.**  
 187,755 руб/кв.м

Общая информация:

|                        |                  |
|------------------------|------------------|
| Этаж:                  | 14 / 25          |
| Площадь:               | 243,0 кв.м       |
| Комнаты:               | 3                |
| Этаж:                  | административный |
| Тип здания:            | традиция объекта |
| Проектная система:     | 497              |
| Мебель:                | нет мебели       |
| Техническое оснащение: | 20+              |
| Класс здания:          | A                |
| Лифт:                  | 497              |
| Парковка:              | 497              |
| Охрана:                | 497              |
| Интернет:              | 497              |

Представить: 627 8870

<http://cian.ru/sale/commercial/144800364/>



**офис:**  
**Москва, район Замоскворечье, Стремянный пер., 26** Показать на карте  
 Ж/Здания 4 лет  
**58 049 000 руб.**  
 255 428 руб/кв.м

Общая информация:

|                    |                  |
|--------------------|------------------|
| Этаж:              | 3 / 7            |
| Площадь:           | 228,7 кв.м       |
| Комнаты:           | 0                |
| Этаж:              | административный |
| Тип здания:        | традиция объекта |
| Проектная система: | 497              |
| Мебель:            | нет мебели       |
| Лифт:              | нет              |
| Интернет:          | нет              |

3AI Замоскворечье



<http://cian.ru/sale/commercial/14067559/>

**офис:**  
 Москва, район Донской, ул. Орджоникидзе

**180 000 000 руб.**  
 180 000 руб/м<sup>2</sup>

|                      |                       |
|----------------------|-----------------------|
| Этаж:                | 2/8                   |
| Площадь:             | 1000,0 м <sup>2</sup> |
| Комнаты:             | 21                    |
| Экран:               | административный      |
| Тип здания:          | торговая объект       |
| Проектная категория: | офис                  |
| Наличие:             | на заказчике          |
| Класс здания:        | B+                    |
| Лифт:                | 40%                   |
| Парковка:            | 40%                   |
| Охрана:              | 40%                   |
| Мобильный:           | 40%                   |

Предложить заявку

<http://cian.ru/sale/commercial/137027033/>

**офис:**  
 Москва, район Даниловский, 2-й Павловский проезд, SC1

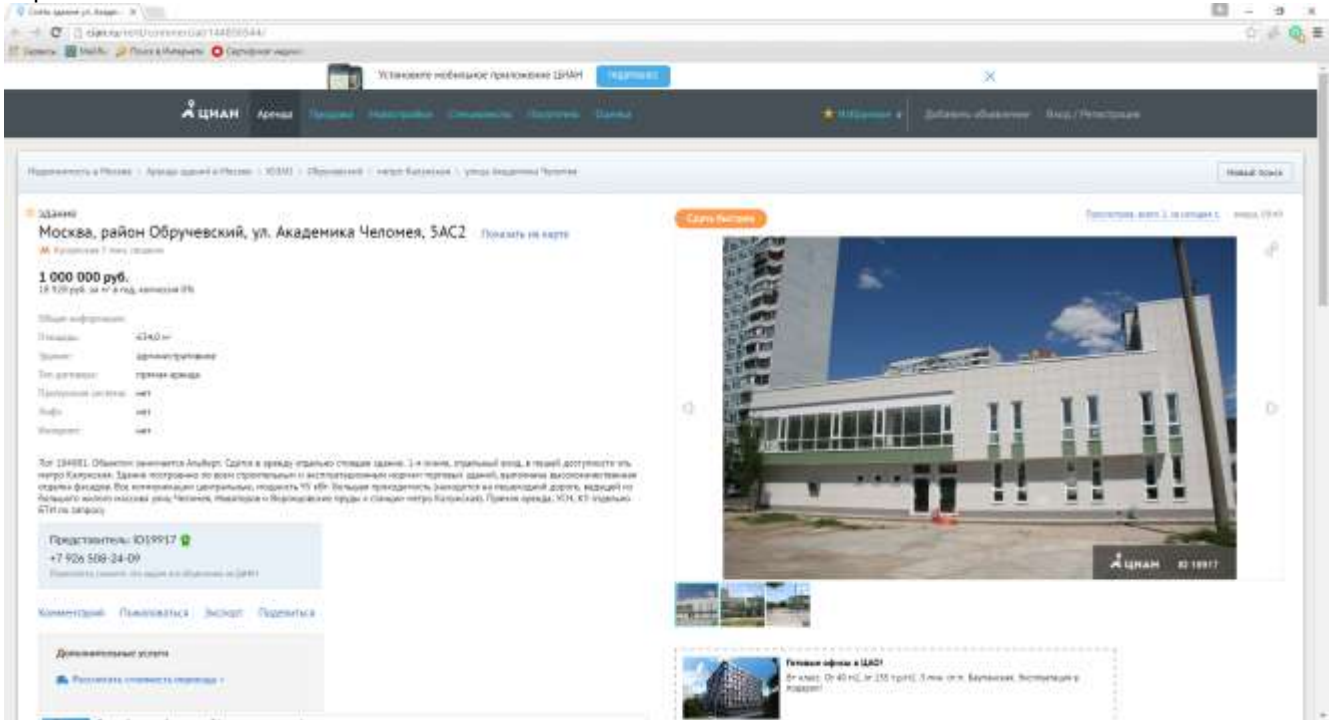
**169 327 500 руб.**  
 115 715 руб/м<sup>2</sup>

|             |  |
|-------------|--|
| Этаж:       | 2/8  |
| Площадь:    | 1236,8 м <sup>2</sup> , из чего часть от 40,0 м <sup>2</sup> |
| Экран:      | административный   |
| Тип здания: | торговая объект  |

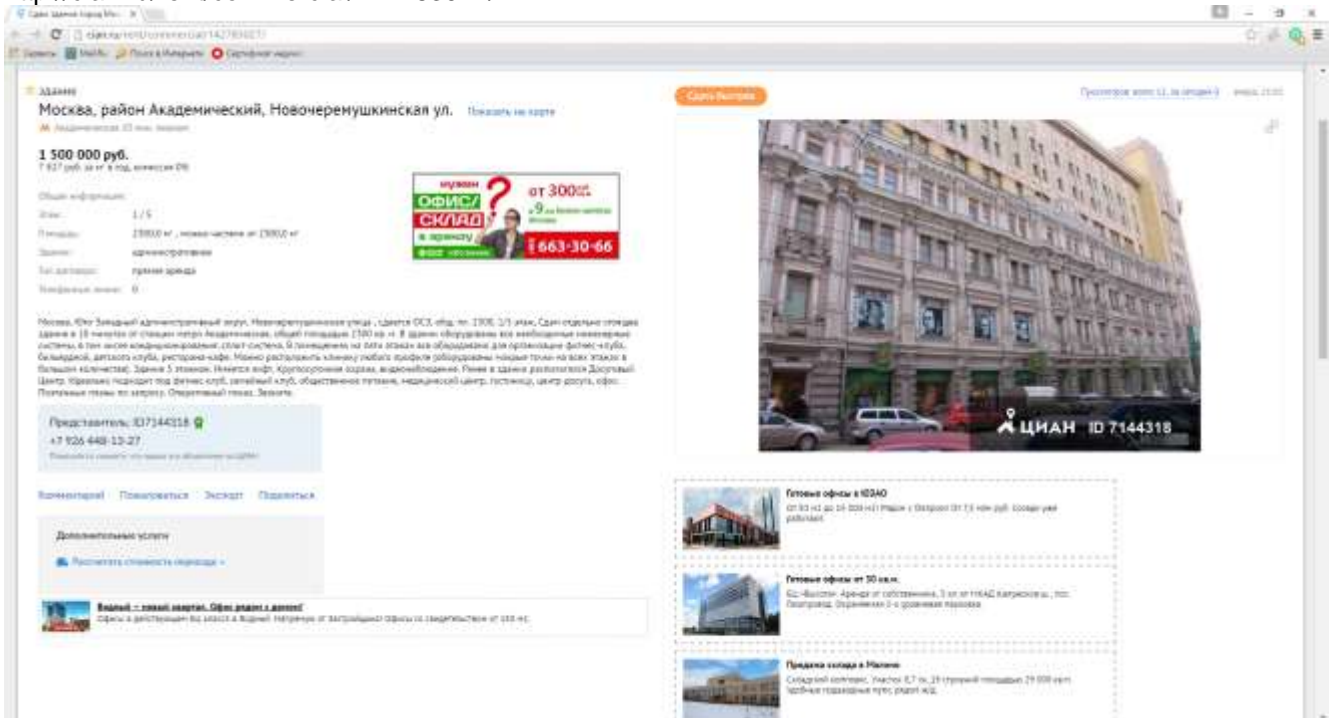
Предложить заявку

**Предложения по аренде отдельно стоящих зданий торгового назначения**

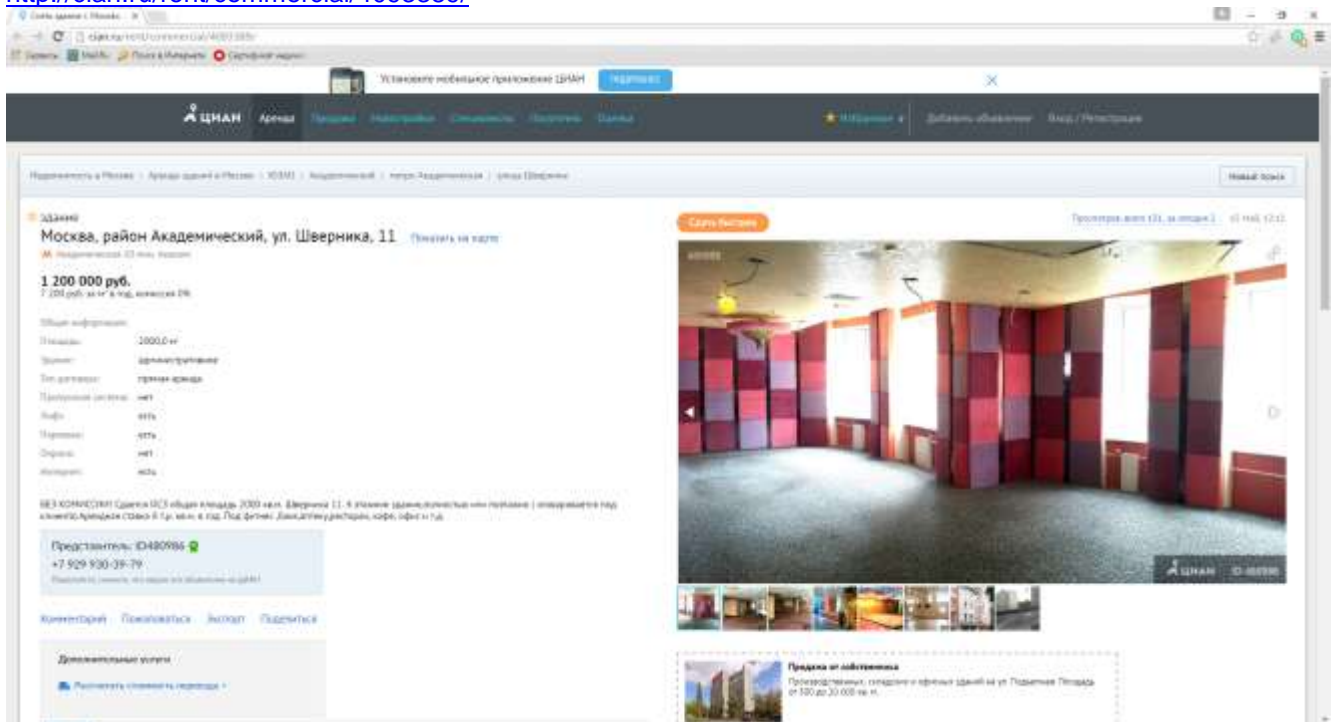
<http://cian.ru/rent/commercial/144850544/>



<http://cian.ru/rent/commercial/142783027/>



<http://cian.ru/rent/commercial/4093389/>



Установите мобильное приложение ЦИАН

ЦИАН Архив Прямые Индивидуальные Статистика Личный кабинет

Москва, район Академический, ул. Шверника, 11 [Показать на карте](#)

1 200 000 руб.  
7 000 руб./за кв. в год, комиссия 2%

Общая информация:

|                      |                  |
|----------------------|------------------|
| Площадь:             | 2000.0 кв.м      |
| Этаж:                | архитектурный    |
| Тип здания:          | торговая площадь |
| Полностью остеклено: | нет              |
| Мебли:               | нет              |
| Парковка:            | нет              |
| Сирена:              | нет              |
| Интерьер:            | нет              |

ВЕЗ КОМПЛЕКТ Сдается УСБ офис в здании 2000 кв.м. Шверника 11. 4 этажи (одноэтажный или переоборудован) (информация по объекту) Прямая связь в 1 км. в г.д. Под фотки. Демонстрация, кафе, офис и т.д.

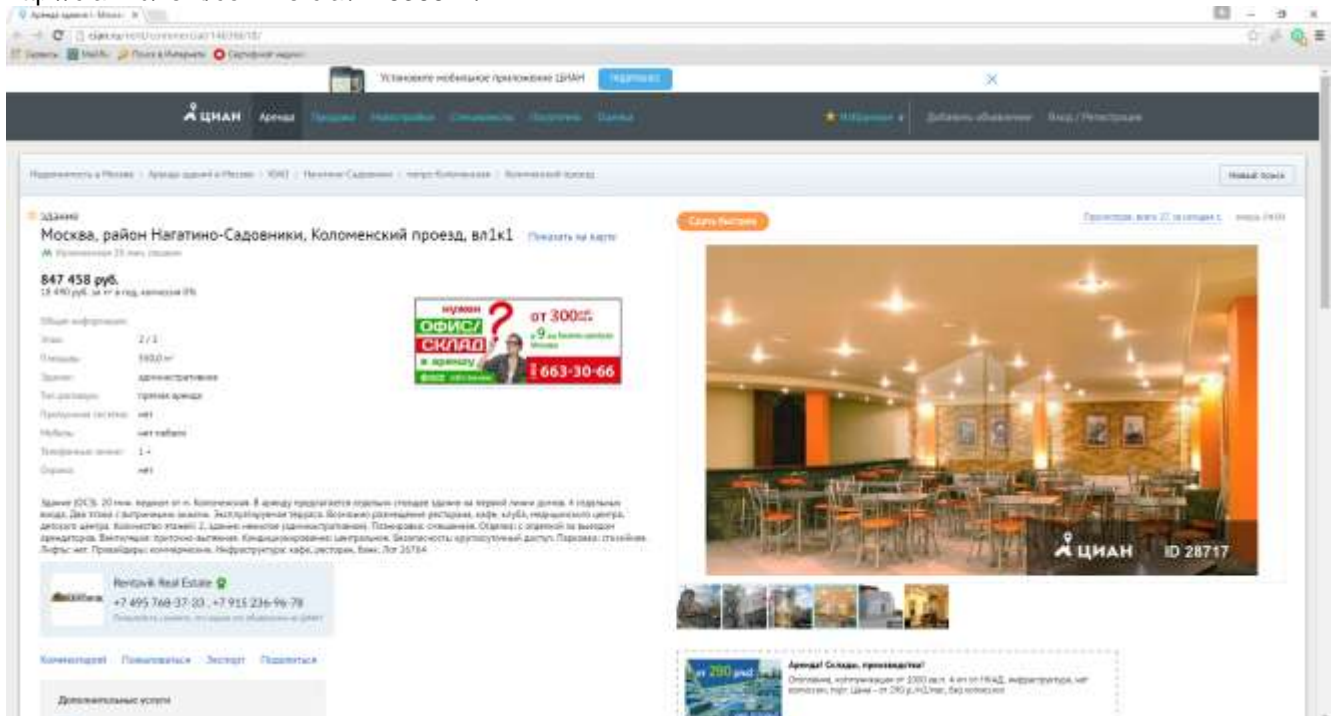
Представить: 0480995  
+7 929 930-39-79

Комментарий Пожаловаться Лайк Поделись

Дополнительные услуги

Продажа от собственника

<http://cian.ru/rent/commercial/14636624/>



Установите мобильное приложение ЦИАН

ЦИАН Архив Прямые Индивидуальные Статистика Личный кабинет

Москва, район Нагатинско-Садовники, Коломенский проезд, вл1к1 [Показать на карте](#)

847 458 руб.  
19 440 руб./за кв. в год, комиссия 2%

Общая информация:

|                      |                  |
|----------------------|------------------|
| Этаж:                | 2 / 1            |
| Площадь:             | 1932.0 кв.м      |
| Этаж:                | административное |
| Тип здания:          | торговая площадь |
| Полностью остеклено: | нет              |
| Мебли:               | нет мебели       |
| Парковка:            | 1+               |
| Сирена:              | нет              |

Сдается УСБ, 20 этаж, виден от м. Коломенский. В аренду предлагается торговая площадь здания на первом этаже здания. 4 этажные этажи. Два этажа с административными помещениями. Заселены торговые площади (различные рестораны, кафе, клубы, информационный центр, детский центр). Бизнес-центр. 1. Здание имеет современную отделку. Полностью остеклено. Обширные возможности для выезда на автодорогу. Внутреннее зонирование. Кондиционирование централизованное. Безопасность круглосуточный доступ. Парковка: 15 мест. Лифты: нет. Прямая связь: коммерческая. Инфраструктура: кафе, рестораны, банк. Лот 35784.

Реквизиты Real Estate  
+7 495 769-37-30, +7 915 236-96-79

Комментарий Пожаловаться Лайк Поделись

Дополнительные услуги

Аренда склада, промышленный!

<http://cian.ru/rent/commercial/141364856/>

**Москва, район Кузьминки, Волгоградский просп., 108**

**950 000 руб.**  
30 300 руб. за кв в год, комиссия 3%

**Общая информация:**  
 Площадь: 1872 м²  
 Здание: административное  
 Тип здания: торговая фирма  
 Подземный паркинг: нет  
 Охрана: есть

Объект на входе (ЖС), расположен в густонаселенном районе на первой линии домов по адресу: Волгоградский Пр. д.108 в пяти минутах ходьбы от стан Кузьминки в радиусе пешеходной зоны с 2013 года. Сильная конкуренция. Два входных уровня с фойе, залом и кафе со двора (Резервуары/торгашки - Дабуровка). Длинными вил вертикальные коммуникации. Дробленый новый, конструкторский объект (100% до 200 м²) Подземный паркинг, сдается под аренду, имеются все виды и виды, реконструкция, содержание системы кондиционирования, вентиляция, пожаротушения. Круглосуточный режим работы. Подходит под организацию любого вида торговли, офиса продаж, складские здания, объекты промышленной логистики и т.д. Подходит для организации и различных возможностей. Работа.

**Представитель: ID9878014**  
+7 903 223-60-90

**Видный - новый объект. Офис рядом с домом!**

<http://cian.ru/rent/commercial/142939260/>

**Москва, район Рязанский, ул. Михайлова, 22К4**

**609 583 руб.**  
11 900 руб. за кв в год, комиссия 3%

**Общая информация:**  
 Этаж: 1 / 1  
 Площадь: 883,0 м²  
 Здание: административное  
 Тип здания: торговая фирма  
 Подземный паркинг: нет  
 Мебель: нет мебели  
 Подземный паркинг: 1-4  
 Охрана: нет

Дли 883! Пятиэтажное здание в Подольском сквере рядом на первой линии. Коммуналка, с января 2013г. Отлично подходит под торговлю, складской центр. Видовой панорамы, 140 кв. Современная торговля без аренды. Близкая жилая застройка. Инфраструктура. Сочетаются. Наличие парковки. Круглосуточный режим работы. Промышленные коммуникации. Складские помещения. Здание общей площадью - 883 кв. Архитектурная ставка 11000 руб/кв.м. год. СОИ, коммунальные платежи оплачиваются отдельно. Предоставляется аренда на длительный срок. <http://www.cian.ru/moskva/rent/commercial/142939260/>

**Представитель: ID6775456**  
+7 495 776-75-79, +7 919 104-06-60

**Видный - новый объект. Офис рядом с домом!**  
Офис в радиусе пешеходной зоны от метро. Направление от метро. Офис с площадью от 100 кв.м.

**Предложения по аренде нежилых помещений офисного назначения**

<http://cian.ru/rent/commercial/144810226/>

**офис**  
Москва, район Даниловский, Дербеневская наб., 11

**1 400 000 руб.**  
43 475 кв. м в год, аренда 0%

Общая информация:  
Этаж: 6/12  
Площадь: 1103,0 кв. м, новая часть от 340,0 кв. м  
Этаж: административный  
Тип здания: торговая аркада  
Планировочная система: 4кв  
Напольное покрытие: нет напольного  
Кондиционер: 11+  
Лифт: 8+  
Фурн.: 4кв  
Парковка: 4кв  
Охрана: 4кв  
Интернет: 4кв

Предлагается в аренду аренда офис помещений площадью 2003 кв.м. в бизнес-центре "Толеранс", расположенном на улице Москва, Дербеневская набережная, 11 в 6-м километре радиального маршрута (Спальня). Аркада помещений в бизнес-центре, расположенном примерно в 1,3 км от станции метро "Павелецкая" позволяет вам избежать загроможденной полосы между станциями метро и доступный офис для клиентов автомобилей. Для парковки машин в Бизнес-центре предусмотрены подземные парковочные места, так можно избежать загромождения. В здании офисного назначения оборудована приточная вытяжная вентиляция и централизованная система кондиционирования, поэтому в любое время года поддерживается комфортный температурный режим. Коридоры и лифты имеют панорамное остекление, которое подходит для компаний, имеющих множество посетителей. Лучшая ставка составляет 15934 рублей за кв.м. в год, включая НДС.

Продать/купить: ID7277788  
+7 926 981-54-30, +7 495 151-86-44

<http://cian.ru/rent/commercial/13848262/>

**офис**  
Москва, район Даниловский, Дербеневская наб., 7

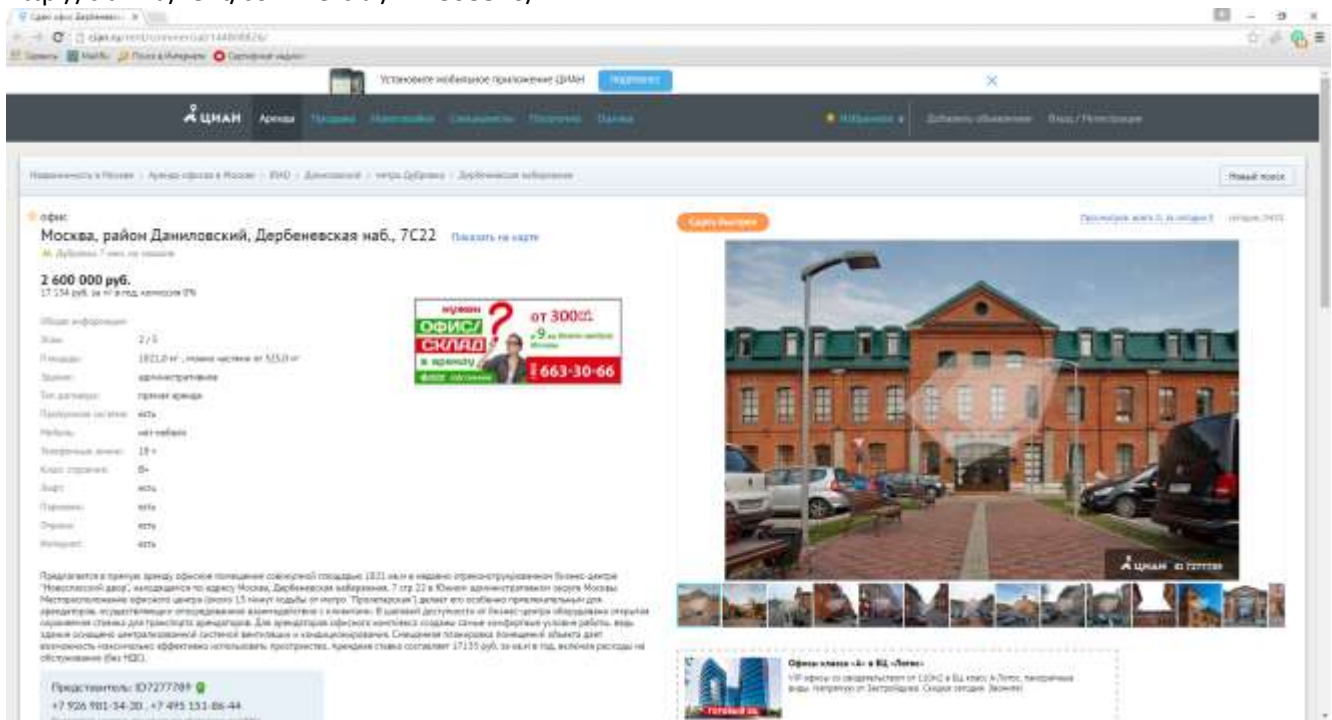
**2 159 266 руб.**  
16 525 кв. м в год, аренда 0%

Общая информация:  
Этаж: 3/3  
Площадь: 1560,0 кв. м, новая часть от 940,0 кв. м  
Этаж: административный  
Тип здания: торговая аркада  
Планировочная система: 4кв  
Напольное покрытие: нет напольного  
Кондиционер: 10+  
Охрана: 4кв

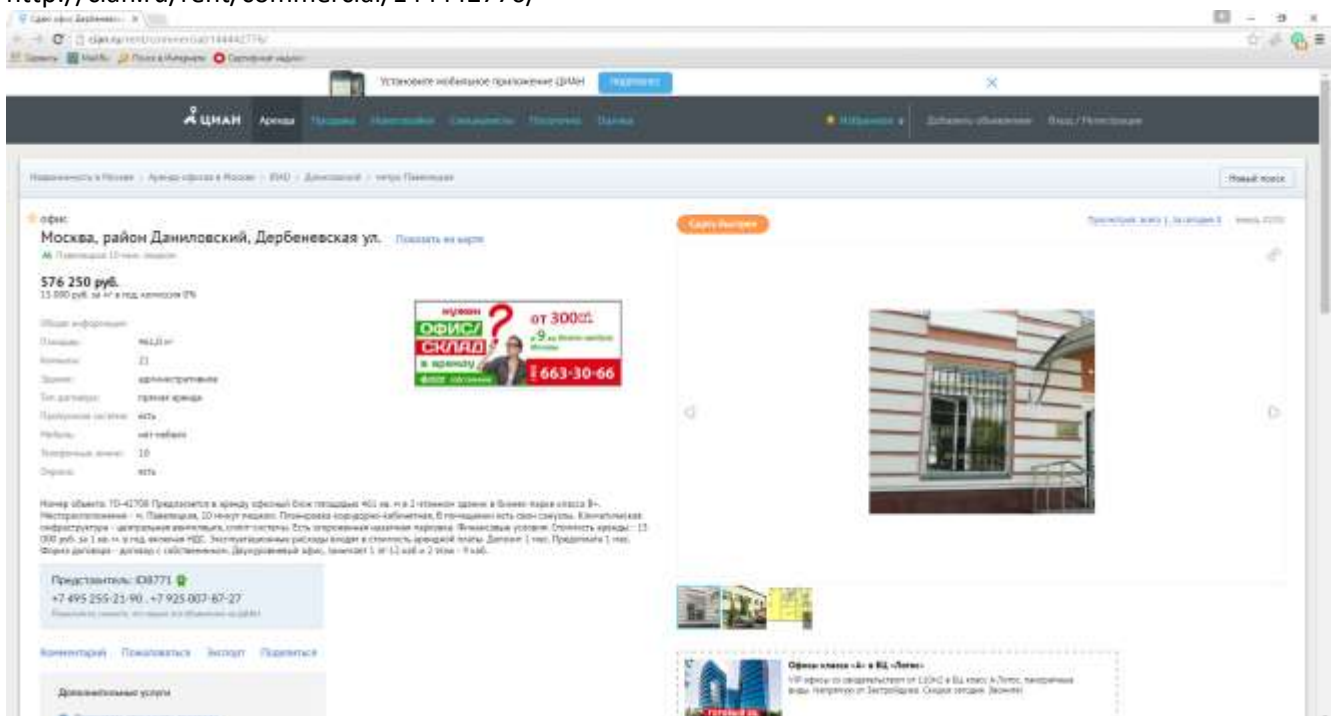
Бизнес-центр класса B+ 30 этаж, район м. Павелецкая. Знаменитый Бизнес-центр класса B+ представляющий на себе проект комплексный проект разработки офиса площадью 111 800 кв. м. Высокая доступность, обеспечивается близостью к Дербеневской набережной, Варшавскому шоссе, ТТК и Садовому кольцу. Широкая фасадная стена (300 м). Офисная инфраструктура на территории комплекса: Парковка на подземной территории. Количество 1300 мест, кроме подземной (административная). Парковочная аркада. Офисы с открытым и закрытым планировками. Вытяжная приточная вытяжная. Кондиционирование центральное. Безопасность: видеонаблюдение, контроль доступа, круглосуточный вахтер, круглосуточный доступ. Парковка: наземная. Лифты: 2 (ЛТД). Проводятся: конференция. Инфраструктура: столовая, кафе, рестораны. Акт Лот 17662.

Вестник Real Estate  
+7 495 769-47-44, +7 916 833-51-40

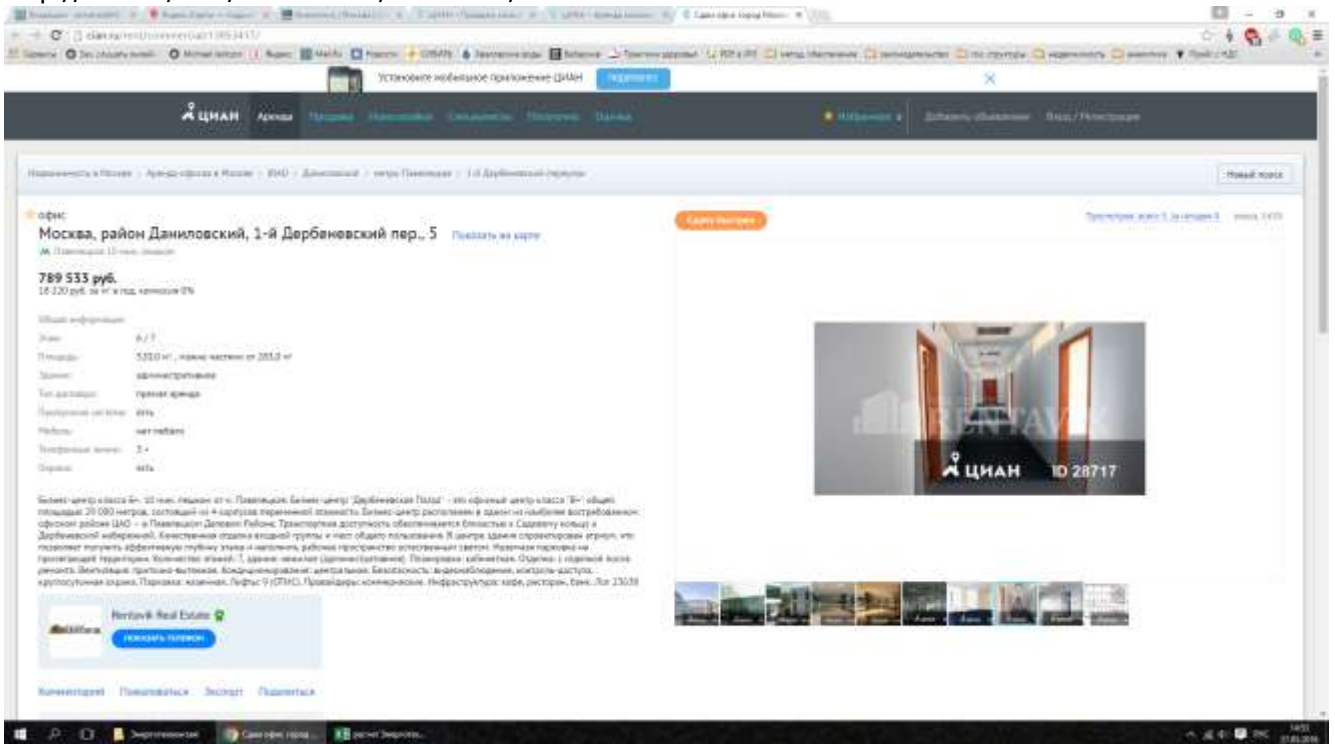
<http://cian.ru/rent/commercial/144808826/>



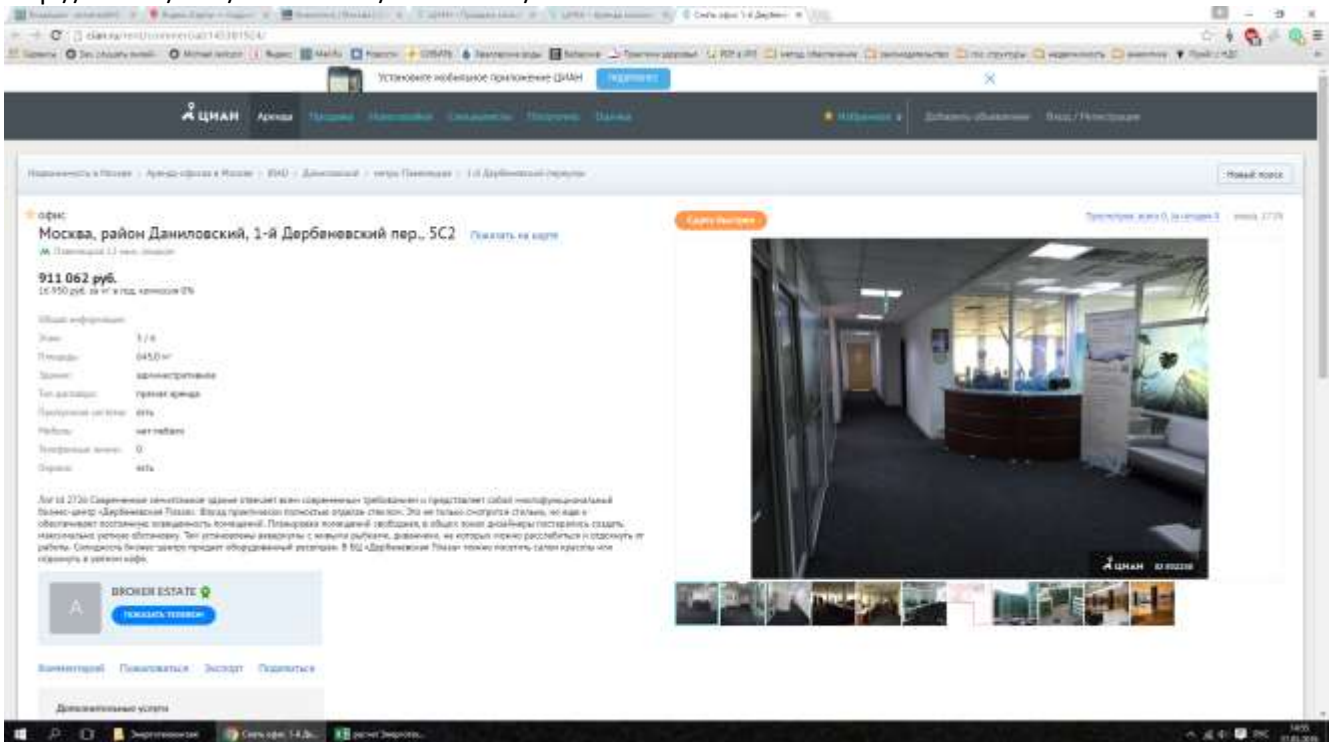
<http://cian.ru/rent/commercial/144442776/>



<http://cian.ru/rent/commercial/13853417/>



<http://cian.ru/rent/commercial/145381924/>



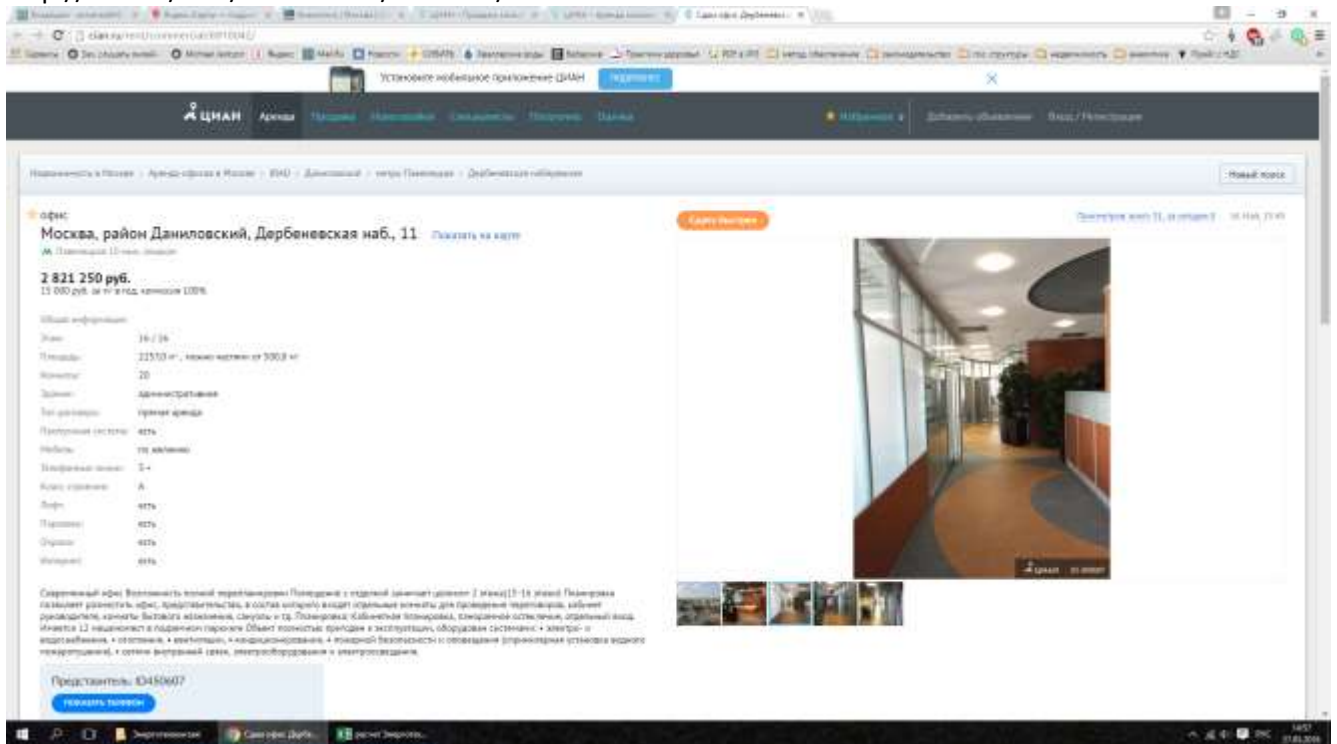


DK/100-009/O-16

105062, Москва, Фурманский пер., д. 9/12

+7 (495) 120-02-40, info@dekart-group.ru

<http://cian.ru/rent/commercial/6910042/>







DK/100-009/O-16

105062, Москва, Фурманский пер., д. 9/12

+7 (495) 120-02-40, info@dekart-group.ru

---

## **ПРИЛОЖЕНИЕ 3**

### **Фотографии торгового здания**



Внешний вид здания



Внешний вид здания



Внешний вид здания



Внешний вид здания



Внешний вид здания



Внутренняя обстановка



Внутренняя обстановка



Внутренняя обстановка



Внутренняя обстановка



Внутренняя обстановка



Внутренняя обстановка



Внутренняя обстановка



Внутренняя обстановка



Внутренняя обстановка



DK/100-009/O-16

105062, Москва, Фурманский пер., д. 9/12

+7 (495) 120-02-40, info@dekart-group.ru

---

## **ПРИЛОЖЕНИЕ 4**

### **Документы оценщика**



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ  
«СИБИРЬ»

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

**Кошкин Алексей Александрович**

*Является членом Некоммерческого партнерства  
Саморегулируемая организация оценщиков  
«СИБИРЬ»*

Свидетельство № 205  
Дата выдачи 18 июня 2009

Генеральный директор НП СОО «СИБИРЬ»





**СРО «СИБИРЬ»**

Регистрационный номер 0004 от 08.08.2007 г.  
в Едином государственном реестре  
саморегулируемых организаций оценщиков  
105062, Россия, Москва, пер. Фурманский, д. 9  
тел.: 8 (495) 461-67-10; 8 (495) 788-14-00  
e-mail: soosib@soosibir.ru www.soosibir.ru

**ВЫПИСКА  
из реестра членов СРО «СИБИРЬ»**

Настоящая выписка из реестра членов СРО «СИБИРЬ» выдана по заявлению

КОШКИНА АЛЕКСЕЯ АЛЕКСАНДРОВИЧА

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что КОШКИН АЛЕКСЕЙ АЛЕКСАНДРОВИЧ

(Ф.И.О. оценщика)

**является членом СРО «СИБИРЬ»**

Дата включения в реестр членов « 15 » ЯНВАРЯ 20 09 г.

**ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ**

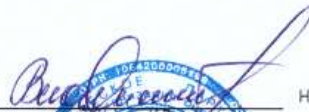
(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

(иные за прошленные выданные лицам сведения, содержащиеся в реестре членов СРО «СИБИРЬ»)

Данные сведения  
предоставлены по состоянию на « 13 » АПРЕЛЯ 2016 г.

Дата составления выписки « 13 » АПРЕЛЯ 2016 г.

Президент  
СРО «СИБИРЬ»




Н.В. Владимирова







  
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Кочуну  
Алексее Александровичу  
в том, что он(а) с 28 мая 2009 г. по 28 августа 2009  
повышил(а) свою квалификацию в (на) 104 СВМ  
измененного профессионального обучения  
по программе "Специальная деятельность"  
(наименование программы, специальности, профессионального обучения)

в объеме 108 часов  
(количество часов)


За время обучения сам(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

| Наименование                        | Количество часов | Оценка         |
|-------------------------------------|------------------|----------------|
| <u>Дисциплины дисциплины</u>        | <u>28</u>        |                |
| <u>Дисциплины модуля</u>            | <u>88</u>        |                |
| <u>Итоговый комплексный экзамен</u> | <u>4</u>         | <u>Отлично</u> |

Проект(а) стажировки в (на) ИПТ  
(наименование программы)


выполнил(а) итоговую аттестацию в (на) ИПТ  
(наименование программы)

С. Петров  
Исполнительный директор



ИПТ, Г. Москва, 2009

---



Свидательство является государственными документами  
о повышении квалификации

Регистрационный номер 14283

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Кочину Алексею Александровичу в том, что он(а) с 17 декабря 2012 г. по 23 января 2012 г. повышал(а) свою квалификацию в (на) Московской государственной академии управления, экономики, права и информационных технологий по программе "Сучетная деятельность"

в объеме 104 часов

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

| Наименование                        | Количество часов | Оценка         |
|-------------------------------------|------------------|----------------|
| <u>Общая часть дисциплины</u>       | <u>72</u>        |                |
| <u>Специальная часть дисциплины</u> | <u>32</u>        |                |
| <u>Итоговый комплексный экзамен</u> |                  | <u>отлично</u> |

Принес(а) стажировку в (на) нет

выполнил(а) итоговую работу по курсу нет

Подпись (инициалы, фамилия) А.Кочин  
 Должность Секретарь  
 Подпись (инициалы, фамилия) Секунов

Подпись (инициалы, фамилия) Маслова

Регистрационный номер 122-2012

Свидетельство является достоверным документом о повышении квалификации



П О Л И С № 0991R/776/70068/5



Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 0991R/776/70068/5 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 24.10.2006г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь: Кошкин Алексей Александрович****Адрес регистрации: г. Санкт-Петербург, Ленинский пр-т, д.82, корп.3, кв.222**

**Объект страхования:** не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

**Страховой случай:** установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

**Оценочная деятельность:** деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

**Страховая сумма: 1 000 000 (Один миллион) рублей** - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

**Лимит ответственности на один страховой случай: 1 000 000 (Один миллион) рублей.**

**Франшиза: не предусмотрена****Территория страхового покрытия: Российская Федерация****Срок действия Договора страхования:**

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «21» августа 2015г. и действует по 24 часа 00 минут «20» августа 2016г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- нарушения федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности были допущены Страхователем в течение срока действия Договора страхования;

- Страхователю предъявлены претензии или исковые требования о возмещении причиненного ущерба в течение срока действия Договора страхования и/или не позднее 3-х лет с даты его окончания.

**Страховщик:  
ОАО «АльфаСтрахование»**

Кожемякин А. А.

Ф.И.О. Кожемякин А. А.  
На основании Доверенности № 9287/14 от "17" ноября 2014 г.  
Место и дата выдачи полиса: «20» августа 2015г.  
г. Москва

**Страхователь:  
Кошкин Алексей Александрович**  
Кошкин А.А.



## ПОЛИС № 0991R/776/70065/5



Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 0991R/776/70065/5 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 24.10.2006г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь:** ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ»  
**Юридический адрес:** 105062, г. Москва, Фурманский переулок, 9/12, офис № 513  
**ИНН** 7736577287

**Объект страхования:** Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

**Страховой случай:** убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок, упущений (которыми по настоящему Договору являются 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), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.

**Оценочная деятельность:** профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

**Страховая сумма:** 100 000 000,00 (Сто миллионов и 00/100) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

**Лимит ответственности на один страховой случай:** 100 000 000,00 (Сто миллионов и 00/100) рублей.

**Франшиза:** не предусмотрена

**Территория страхового покрытия:** Российская Федерация

**Срок действия Договора страхования:**

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «21» августа 2015г. и действует по 24 часа 00 минут «20» августа 2016г. включительно.

Страхование по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия настоящего Договора при условии, что претензия или исковое требование предъявлено Страхователю в течение срока действия настоящего Договора и/или не позднее 3-х (трех) лет с даты его окончания, а так же если Страхователь в течение 3-х дней с даты предъявления ему претензии или искового требования уведомил об этом Страховщика в письменной форме.

По настоящему Договору покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю третьими лицами в течение срока действия настоящего Договора и/или не позднее 3-х (трех) лет с даты его окончания, за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в течение срока действия настоящего Договора.

**Страховщик:**  
 ОАО «АльфаСтрахование»  
 \_\_\_\_\_  
 Кожемякин А.А.

**Страхователь:**  
 ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ»  
 \_\_\_\_\_  
 Данилов П.В.

На основании Доверенности №9287/14 от "17" ноября 2014 г.

Место и дата выдачи полиса: 20 августа 2015г.  
 г. Москва 2015г.

