



ИО-1016-27

Отчет об оценке

части здания, назначение: служебное,
кадастровый (условный) номер объекта:
77:09:0004021:5285, расположенного по
адресу: г. Москва, Ленинградский пр-т,
д. 37, корп. 12, согласно Приложению №2
к Договору об оказании услуг по оценке
рыночной стоимости имущества от
«12» сентября 2016 года № 378-
О/126/2016/2016-1250/48-04

ТОМ 1

Дата оценки	01 сентября 2016 года
Дата составления отчета	20 октября 2016 года
Заказчик	ЗАО «МАБ»
Исполнитель	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Оценщик	Корнеева Е. А. Ягнаева Е. Ю.

Представителю конкурсного управляющего,
действующего на основании решения Арбитражного суда
г. Москвы от 17 марта 2016 г., резолютивная часть которого оглашена 17 марта 2016 г.
по делу № А40-25442/16-70-41Б и доверенности от 17 марта 2016 г. № 323
г-ну Попову Вячеславу Александровичу

Сопроводительное письмо к отчету № ИО-1016-27 (Том 1)

Уважаемый Вячеслав Александрович!

В соответствии с Договором № 378-О/126/2016 / 2016-1250/48-04 от «12» сентября 2016 г. с ЗАО «МАБ» (Заказчиком) ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ» (Исполнителем) произведена оценка рыночной стоимости части здания, назначение: служебное, кадастровый (условный) номер объекта: 77:09:0004021:5285, расположенного по адресу: г. Москва, Ленинградский пр-т, д. 37, корп. 12, согласно Приложению №2 к Договору об оказании услуг по оценке рыночной стоимости имущества от «12» сентября 2016 года № 378-О/126/2016 / 2016-1250/48-04 (далее – Объект оценки).

Целью и задачей оценки являлось определение рыночной стоимости Объекта оценки для совершения сделки или иных действий с Объектами оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений. Результаты оценки не могут быть использованы другими лицами или в других целях.

Отчет об оценке выполнен в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений. На основании информации, представленной и проанализированной в настоящем Отчете об оценке, мы пришли к заключению:

Рыночная стоимость Объекта оценки, определенная для совершения сделки или иных действий с Объектами оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений, по состоянию на 01 сентября 2016 года составляет:

165 160 000 (Сто шестьдесят пять миллионов сто шестьдесят тысяч) рублей без НДС

В случае необходимости нами могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

С уважением,

Генеральный директор
ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Найчук С. О.

Оценщик I категории
Корнеева Е. А.

Оценщик I категории
Ягнаева Е. Ю.



ОГЛАВЛЕНИЕ

Раздел 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ	6
1.1. Основные факты и выводы	6
1.2. Задание на оценку	6
1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	7
1.4. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	8
Раздел 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	8
2.1. Стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки	8
2.2. Используемая терминология	9
2.3. Последовательность определения стоимости	10
Раздел 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
3.1. Состав объекта оценки	10
3.2. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных	10
3.3. Юридическое описание Объекта оценки	11
3.4. Описание местоположения Объекта оценки	12
3.5. Описание Объекта оценки	13
3.6. Назначение и текущее использование объекта оценки	18
3.7. Указание сегментов рынка недвижимости, в которых может позиционироваться объект оценки	18
Раздел 4. АНАЛИЗ РЫНКА	19
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок оцениваемого объекта	19
4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	20
4.3. Обзор рынка офисной недвижимости г. Москвы	21
4.3.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений	21
4.3.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены	26
4.4. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	29
4.5. Анализ ликвидности Объекта оценки	29
Раздел 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	30
5.1. Общие положения	30
5.2. Анализ вариантов использования земельного участка как условно свободного	31
5.3. Анализ наиболее эффективного использования участка с существующей застройкой	31
Раздел 6. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	32
6.1. Сравнительный подход	32
6.1.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости сравнительным подходом	32
6.1.2. Выявление сопоставимых объектов	33
6.1.3. Проверка достоверности информации о сделках	33
6.1.4. Определение единиц сравнения и элементов сравнения	34
6.1.5. Внесение корректировок	34
6.1.6. Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта	37
6.2. Доходный подход	38
6.2.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости доходным подходом	38
6.2.2. Расчет стоимости Объекта оценки методом капитализации по расчетным моделям	40
6.2.2.1. Определение потенциального валового дохода	40
6.2.2.2. Потери от незаполняемости и неуплаты	43

6.2.2.3. Определение чистого операционного дохода	44
6.2.2.4. Операционные расходы (ОР)	44
6.2.2.5. Определение ставки капитализации	46
6.2.2.6. Итоговый расчет стоимости объекта недвижимости в рамках применения доходного подхода	48
6.3. Затратный подход	49
6.3.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости доходным подходом	49
Раздел 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И ФОРМИРОВАНИЕ ИТОГОВОГО ЗНАЧЕНИЯ СТОИМОСТИ	49
ПРИЛОЖЕНИЯ	50
Приложение 1. Документы Оценщика	51
Приложение 2. Рыночная информация	65
Приложение 3. Документы, предоставленные Заказчиком	78

Раздел 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

1.1. Основные факты и выводы

Табл. 1. Основные факты и выводы

Показатель	Характеристика
Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки	Договор № 378-О/126/2016/2016-1250/48-04 от «12» сентября 2016 г.
Дата составления и порядковый номер отчета	ИО-1016-27 от 20 октября 2016 г.
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	Объект оценки: Часть здания, назначение: служебное, кадастровый (условный) номер объекта: 77:09:0004021:5285, расположенное по адресу: г. Москва, Ленинградский пр-т, д. 37, корп. 12.
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Затратный: не применялся Сравнительный: 169 517 008 руб. без НДС Доходный: 160 851 034 руб. без НДС
Итоговая величина стоимости Объекта оценки	Рыночная стоимость Объекта оценки, определенная для совершения сделки или иных действий с Объектами оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений, по состоянию на 01 сентября 2016 года составляет: 165 160 000 (Сто шестьдесят пять миллионов сто шестьдесят тысяч) рублей без НДС
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости (полученного результата)	Итоговая стоимость может использоваться только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки, указанным в Задании на оценку: для совершения сделки или иных действий с Объектами оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ в действ. ред.).
Степень ликвидности Объекта оценки	Ниже средней

1.2. Задание на оценку

Далее приводится задание на оценку в соответствии с Приложением № 1 к Договору об оказании услуг по оценке рыночной стоимости имущества от «12» сентября 2016 года № 378-О/126/2016/2016-1250/48-04.

Задание на оценку

Заказчик: ЗАО «МАБ».

Исполнитель: ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ».

Объекты оценки: перечень имущества, указанный в Приложении № 2 к Договору об оказании услуг по оценке рыночной стоимости имущества от «12» сентября 2016 года № 378-О/126/2016/ 2016-1250/48-04

Цель оценки: определение рыночной стоимости объектов оценки.

Предполагаемое использование результатов оценки: для использования при определении цены для совершения сделки или иных действий с Объектами оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений.

Вид стоимости: рыночная.

Сведения о правах на объект оценки:

Право собственности.

Правообладатель:

Закрытое акционерное общество «Международный акционерный банк» (ЗАО «МАБ»).

Местонахождение: 125167, г. Москва, Ленинградский пр-т, д. 37, корп. 12

ОГРН 1027739097165 от 21.08.2002 г.

Дата оценки: 01 сентября 2016 года

Срок проведения оценки: «12» сентября 2016 года – «20» октября 2016 года

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка: Оценку провести исключительно на основании информации, которую эмитенты оцениваемых ценных бумаг, упомянутых и перечисленных в Приложении № 2 к Договору, обязаны раскрывать в соответствии с пунктом 1 статьи 92 Федерального закона «Об

акционерных общества», а также в соответствии с п. 69.1 Положения Банка России от 30 декабря 2014 г. № 454-П «О раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг», а также иной публичной информации, имеющей отношение к Объекту оценки.

Условия проведения осмотра объекта оценки: Принимая во внимание ограниченный срок проведения оценки, осмотр Объекта оценки не производится, фотографии Объекта оценки предоставляются Заказчиком.

В соответствии с Приложением № 2 к Договору об оказании услуг по оценке рыночной стоимости имущества от «12» сентября 2016 года № 378-О/126/2016/2016-1250/48-04 в настоящем Томе Отчета об оценке подлежит часть здания, назначение: служебное, кадастровый (условный) номер объекта: 77:09:0004021:5285, расположенное по адресу: г. Москва, Ленинградский пр-т, д. 37, корп. 12.

1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Табл. 2. Сведения о Заказчике – юридическом лице

Показатель	Характеристика
Полное наименование	Закрытое акционерное общество «Международный акционерный банк»
Сокращенное наименование	ЗАО «МАБ»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1027739097165 от 21.08.2002 г.
Юридический адрес	125167, г. Москва, Ленинградский пр-т, д. 37, корп. 12

Табл. 3. Сведения об оценщике (-ах), привлеченных специалистах и юридическом лице, с которым оценщик (-и) заключил (-и) трудовой договор

Показатель	Характеристика
Сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку и подписавшем (подписавших) отчет об оценке	
Ф.И.О.	Корнеева Екатерина Александровна
Номер контактного телефона	Тел. 8 (812) 454-02-00
Место нахождения Оценщика (почтовый адрес)	191180, Санкт-Петербург Загородный пр., д.27/21, оф. 13А
Адрес электронной почты оценщика	ekaterina.korneeva@labrium.ru
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков» (СМАО) № 2744 от 24 октября 2008 года.
Ф.И.О.	Ягнаева Елена Юрьевна
Номер контактного телефона	Тел. 8 (812) 454-02-00
Место нахождения Оценщика (почтовый адрес)	191180, Санкт-Петербург Загородный пр., д.27/21, оф. 13А
Адрес электронной почты оценщика	elena.yagnaeva@labrium.ru
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков» (СМАО) № 2745 от 24 октября 2008 года.
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор	
Наименование, ОГРН и место нахождения	Общество с ограниченной ответственностью (ООО) «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ» ОГРН 1027804899968 от 11.12.2002 г. Юридический адрес: Санкт-Петербург, пр. Московский, д. 109, литер В, корп. 3, офис 2.1. Фактический адрес: 191180, Санкт-Петербург Загородный пр., д.27/21, оф. 13.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	
Ф.И.О. и квалификация привлеченного специалиста	Оценщик Семенец Матвей Сергеевич
Степень участия в проведении оценки объекта оценки	Анализ рынка Объекта оценки.
Обоснование необходимости привлечения к оценке	Необходимость привлечения обусловлена оптимизацией рабочего времени Оценщика, ограниченного сроками проведения оценки согласно Договору на оценку.

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора.

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, и такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика.

Оценщик подтверждает отсутствие вмешательства заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, негативно повлиявшего на достоверность результата проведения оценки объекта оценки.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

1.4. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения

1. Содержащееся в настоящем Отчете итоговое значение стоимости действительно только по состоянию на дату оценки.

2. Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная заказчиком оценки или его представителями в ходе проведения оценки, были приняты без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

3. Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Оценщик считает достоверными.

4. Сделанное Оценщиком заключение об итоговой величине стоимости основывается на допущении, что текущий уровень компетентности и эффективности управления объектом недвижимости будет сохраняться и в дальнейшем и что характер деятельности предприятия существенно не изменится в случае его продажи.

5. Ни Отчет целиком, ни любая из его частей не могут распространяться посредством рекламы, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Оценщика.

6. Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд иначе как по его вызову, не будет требоваться от Оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.

7. Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственности за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим.

8. Отдельные части отчёта не могут трактоваться отдельно и должны восприниматься только в связи с полным текстом, при условии принятия во внимание всех содержащихся там допущений и ограничений и лишь для указанных в настоящем отчете целей.

Особые допущения

9. В текущем Томе Отчета об оценке Объектом оценки является часть здания, назначение: служебное, кадастровый (условный) номер объекта: 77:09:0004021:5285, общей площадью 1 856,8 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, Ленинградский пр-т, д. 37, корп. 12.

10. В соответствии с Заданием на оценку, осмотр Объекта оценки не производится, фотографии Объекта оценки предоставляются Заказчиком. Оценка проводится в допущении достоверности предоставленных Заказчиком фотографий и соответствии технического состояния оцениваемого объекта и его объемно-планировочных и конструктивных характеристик, видимых на фотографиях, действительным характеристикам Объекта оценки на дату оценки.

Раздел 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

2.1. Стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки

Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)" (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297).

Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)" (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 298).

Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)" (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 299).

Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО N 7)" (утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611).

Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой Межрегиональной Ассоциации оценщиков «Оценка недвижимости» (утв. Решением Совета Партнерства НП «СМАОс» Протокол № 78 от 15.08.2008 г., с изм. и доп.).

2.2. Используемая терминология

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (п. 3 ФСО N 1). К объектам оценки относятся (ст. 5 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ):

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

К **недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость)** относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются **движимым имуществом** (чч. 1, 2 ст. 130 ГК РФ ч. 1).

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки (п. 3 ФСО N 2).

Под **рыночной стоимостью** объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда (ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ):

- 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.

Отчет об оценке объекта оценки - итоговый документ, составленный по результатам определения стоимости объекта оценки независимо от вида определенной стоимости (ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ) (далее – Отчет об оценке, Отчет).

Цена - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (п. 4 ФСО N 1).

Стоимость объекта оценки - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)" (п. 5 ФСО N 1).

Итоговая величина стоимости - стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (п. 6 ФСО N 1).

Ликвидационная стоимость - это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного

срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества (п. 8 ФСО N 2).

Подход к оценке - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. **Метод проведения оценки объекта оценки** - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (п. 7 ФСО N 1).

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки (п. 8 ФСО N 1).

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 (п. 9 ФСО N 1).

Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (п. 10 ФСО N 1).

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (п. 12 ФСО N 1).

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 (п. 18 ФСО N 1).

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (п. 15 ФСО N 1).

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 объекта оценки) и финансово оправдано (п. 13 ФСО N 7).

2.3. Последовательность определения стоимости

Проведение оценки включает следующие этапы:

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

Раздел 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Состав объекта оценки

В текущем Томе Отчета об оценке Объектом оценки, в соответствии Приложением № 2 к Договору об оказании услуг по оценке рыночной стоимости имущества от «12» сентября 2016 года № 378-О/126/2016/2016-1250/48-04 является часть здания, назначение: служебное, кадастровый (условный) номер объекта: 77:09:0004021:5285, расположенное по адресу: г. Москва, Ленинградский пр-т, д. 37, корп. 12.

3.2. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных

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

Свидетельство о государственной регистрации права 77 НН 007036 от 24.02.2000 г.;

Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 77/100/077/2016-2822 от 09.04.2016 г.;

Экспликация от 28.12.1999 г.;

Договор аренды земельного участка № М-09-013853 от 02.04.1999 г.;

Выписка из паспорта БТИ № 09-2886/74 от 07.11.1997 г.;

Договор аренды нежилого помещения № 01/06/АП от 01.04.2006 г.;

Справка о балансовой стоимости и об отсутствии обременений от 01.09.2016 г.

Перечень нормативных актов и методической литературы

"Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ (в действ. ред.).

"Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 31.07.1998 N 146-ФЗ (в действ. ред.).

"Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая)" от 05.08.2000 N 117-ФЗ (в действ. ред.).

Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (в действ. ред.) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Закон г. Москвы "О налоге на имущество организаций" от 5 ноября 2003 года N64 (с изменениями на 13 апреля 2016 года).

Постановление Москвы от 28 ноября 2014 года N 700-ПП "Об определении перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как их кадастровая стоимость".

Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009.

Грибовский С. В., Сивец С. А. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учеб. пособие. – М.: Финансы и статистика, 2008.

Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости. – М.: Финансы и статистика, 2007.

Костюченко Н. С. Анализ кредитных рисков. - СПб.: ИТД «Скифия», 2010.

Озеров Е. С., Тарасевич Е. И. Экономика недвижимости: Учеб. пособие. СПб.: Издательство Политехнического унт-та, 2006.

Пупенцова С. В. Модели и инструменты в экономической оценке инвестиций. - СПб.: Издательство «МКС», 2007.

Федотова М. А., Рослов В. Ю., Щербакова О. Н., Мышанов А. И. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации. – М.: Финансы и статистика, 2008.

Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Изд. 4-е. Нижний Новгород, 2016. ЗАО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки». Л. А. Лейфер и соавторы.

Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №18) (под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2016.

Иные источники информации

Макроэкономический анализ:

- Официальный сайт Минэкономразвития России Economy.Gov.Ru

Региональный анализ:

- Интернет-сайт Территориального органа федеральной службы государственной статистики по городу Москве // <http://moscow.gks.ru>

Анализ рынка:

- Департамент исследований и анализа рынка, обзор рынка офисной недвижимости, Москва, 2 квартал 2016 г. http://primor.srorgoo.ru/upload/iblock/831/obzor-rynka-ofisnoy-nedvizhimosti-v-moskve-2-kvartal-2016-g_for-e_mail_big-size.pdf
- Интернет сайт Fortex Consulting Group <http://fortexgroup.ru/>
- Единая база данных объектов недвижимости <http://www.cian.ru/>

Точные (прямые) ссылки на использованные источники информации приводятся в тексте Отчета.

3.3. Юридическое описание Объекта оценки

Табл. 4. Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с Объектом оценки

Показатель	Характеристика
------------	----------------

Показатель	Характеристика
Принадлежность и состав прав на объект недвижимости и на его части	Право собственности Правообладатель: ЗАО «МАБ»
Реквизиты собственника оцениваемого объекта недвижимости	Полное наименование: Закрытое акционерное общество «Международный акционерный банк» Сокращенное наименование: ЗАО «МАБ» 125167, г. Москва, Ленинградский пр-т, д. 37, корп. 12 ОГРН 1027739097165 от 21.08.2002 г.
Обременения, ограничения, сервитуты, интересы третьих лиц ¹	Обременения (ограничения) отсутствуют
Первоначальная и остаточная балансовая стоимость всех элементов оцениваемого объекта недвижимости, если он принадлежит юридическому лицу	Первоначальная: 393 992 951,29 руб. Остаточная: 310 265 530,81 руб.

Указание на принадлежность объекта оценки к объектам культурного наследия, если он таковым является, а также описание связанных с этим ограничений использования объекта и привлекательности на рынке, обусловленной культурно-историческим потенциалом объекта

Объект оценки не является объектом культурного наследия.

Правовая экспертиза объекта оценки

Оценка производится для совершения сделки или иных действий с Объектами оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений.

Для подтверждения права на объект оценки Исполнителю предоставлены копии документов:

- Свидетельство о государственной регистрации права 77 НН 007036 от 24.02.2000 г.;
- Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 77/100/077/2016-2822 от 09.04.2016 г.

Обременение определяется как право на имущество, включающее право на залог, аренду, сервитуты, ограничения, обязательства по договору, право удержания имущества, решение суда об аресте имущества, передачу прав и другие установленные законодательством права, получаемые на имущество.

Согласно Выписке из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 77/100/077/2016-2822 от 09.04.2016 г. ограничения (обременения) не зарегистрированы.

3.4. Описание местоположения Объекта оценки

Объект оценки расположен по адресу: г. Москва, Ленинградский пр-кт, д. 37, корп. 12.

Табл. 5. Описание района местоположения Объекта оценки²

Показатель	Характеристика
Наименование района	Хорошевский район (в составе Северного административного округа)
Границы района	Границы Хорошевского района проходят с границами района Хорошево-Мневники (Северо-Западный округ (СЗАО)), районом Сокол, районом Аэропорт, районом Беговой, Пресненским районом (Центральный округ (ЦАО)).
Муниципально-территориальное устройство	Хорошевский район был образован 5 июля 1995 года, а внутригородское муниципальное образование Хорошевское 15 октября 2003 года.
Численность населения	59,3 тыс. чел.
Транспортная доступность	В Хорошевском районе имеются три станции метрополитена «Полежаевская» (Таганско-Краснопресненская линия), «Беговая» (Таганско-Краснопресненская линия) и «Аэропорт» (Замоскворецкая линия).
Жилой фонд	На территории района расположен самый высокий в Европе жилой комплекс «Триумф-Палас»
Экономика	Хорошевский район обладает мощным научным и производственным потенциалом. Сегодня треть его территории занимают промышленные зоны. Здесь свыше 50 крупных и средних промышленных предприятий, на которых занято более 80 тыс. человек.

¹ При этом должны описываться все правовые характеристики объекта, которые принимались во внимание при оценке – как зарегистрированные в установленном порядке, так и не зарегистрированные, но существенные при определении стоимости

² По материалам сайта Все улицы Москвы // URL: <http://street-moscow.ru/severnyj-okrug/horoshevskij-rajon.html>, Район Хорошевский // URL: <http://khoroshevskiy.ru/article/item-362/?tab=map>

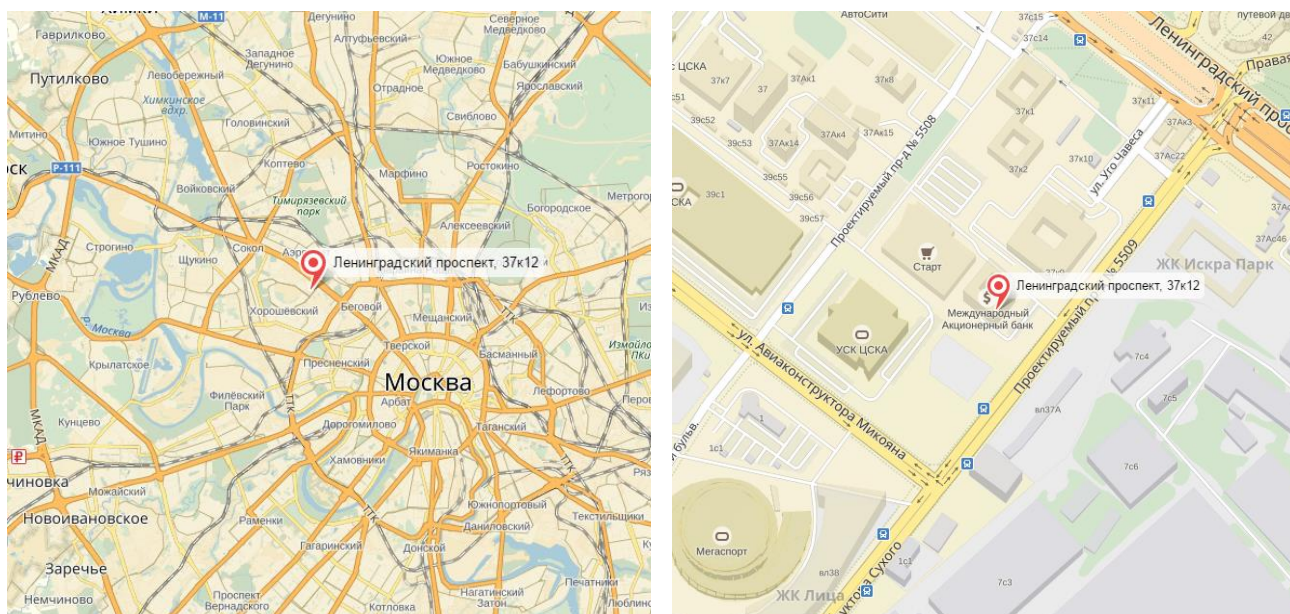


Рис. 1. Местоположение Объекта оценки: г. Москва, Ленинградский пр-т, д. 37, корп. 12

Подъезд к территории Объекта оценки осуществляется по асфальтированной дороге со стороны Ленинградского проспекта.

В непосредственной близости от оцениваемого объекта расположены: торговый центр «Старт», торговый центр «Авиасити», универсальный спортивный комплекс ЦСКА им. А.Я. Гомельского, дворец ледового спорта «Мегаспорт».

Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта – 300 м. Расстояние до ближайшей станции метро «Динамо» составляет 770 м.

3.5. Описание Объекта оценки

Табл. 6. Описание здания, в котором расположен Объект оценки

Параметры	Характеристика
Кадастровый номер	77:09:0005008:2
Адрес	г. Москва, Ленинградский пр-т, д. 37, корп. 12
Общая площадь, кв. м	11 380,0
Назначение	Нежилое здание
Фактическое использование	Бизнес-центр
Год постройки здания	1986
Состояние нежилого здания	Хорошее
Этажность нежилого здания	5
Наличие отделки, состояние	есть, хорошее
Благоустройство и организация прилегающей территории:	
уличное освещение	Есть
подъездные пути	Есть
автостоянка	Есть
Инженерные коммуникации:	
электроснабжение	+
отопление	+
водоснабжение	+
газоснабжение	-
телефон	+
интернет	+
радио	+
вентиляция	+



Фото 1. Внешний вид здания



Фото 2. Входная группа

Табл. 7. Описание Объекта оценки

Наименование	Значение
Наименование объекта	Часть здания, назначение: служебное, кадастровый (условный) номер объекта: 77:09:0004021:5285, расположенное по адресу: г. Москва, Ленинградский пр-т, д. 37, корп. 12.
Назначение	Нежилое
Фактическое использование	Офисное
Общая площадь оцениваемых помещений, кв. м	1 856,8
Этаж расположения	Подвал, 1, 2
Площадь подвала, кв. м	463,2
Площадь первого этажа, кв. м	855,1
Площадь второго этажа, кв. м	538,5
Вход в помещение	Общий вход со двора
Наличие отделки, состояние	Есть, стандарт
Кадастровая стоимость	100 007 545,09 руб.
Наличие перепланировок, не согласованных в установленном порядке (да/нет)	Нет

Принимая во внимание ограниченный срок проведения оценки, осмотр Объекта оценки не производился, фотографии Объекта оценки предоставлены Заказчиком.



Фото № 1 Общий вход



Фото № 2 Общий вход



Фото № 3 Общий вид помещения, не входящего в состав объекта оценки



Фото № 4 Общий вид помещения, не входящего в состав объекта оценки



Фото № 5 Общий вид помещения, не входящего в состав объекта оценки

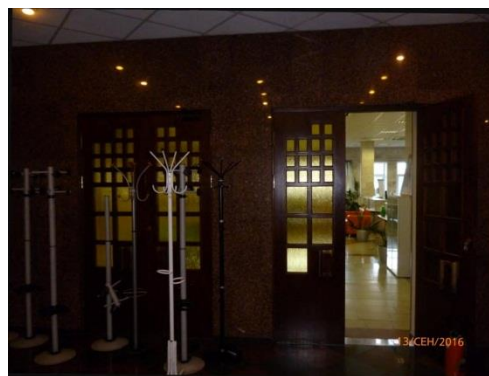


Фото № 6 Вход в оцениваемое помещение



Фото № 7 Состояние внутренней отделки помещения



Фото № 8 Состояние внутренней отделки помещения



Фото № 9 Состояние внутренней отделки помещения



Фото № 10 Состояние внутренней отделки помещения



Фото № 11 Состояние внутренней отделки помещения



Фото № 12 Состояние внутренней отделки помещения

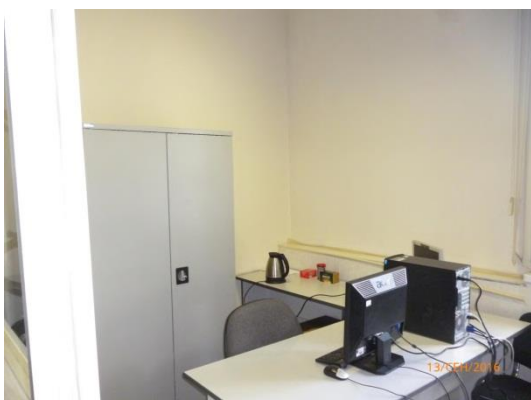


Фото № 13 Состояние внутренней отделки помещения



Фото № 14 Состояние внутренней отделки помещения



Фото № 15 Состояние внутренней отделки помещения



Фото № 16 Состояние внутренней отделки помещения



Фото № 17 Состояние внутренней отделки помещения

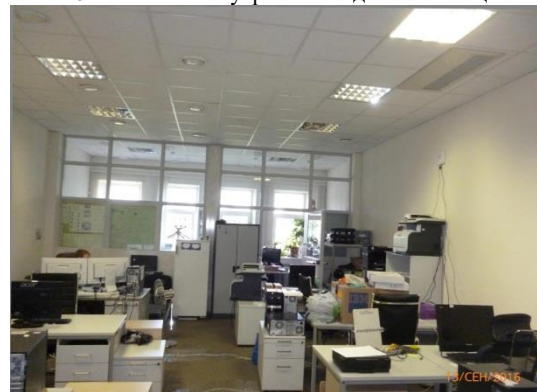


Фото № 18 Состояние внутренней отделки помещения



Фото № 19 Состояние внутренней отделки помещения



Фото № 20 Состояние внутренней отделки помещения



Фото № 21 Состояние внутренней отделки помещения



Фото № 22 Состояние внутренней отделки помещения



Фото № 23 Состояние внутренней отделки помещения

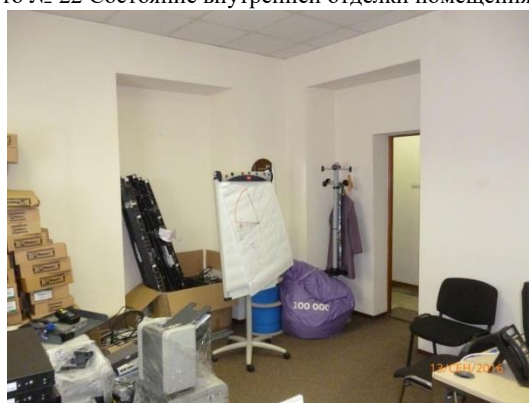


Фото № 24 Состояние внутренней отделки помещения



Фото № 25 Состояние внутренней отделки помещения

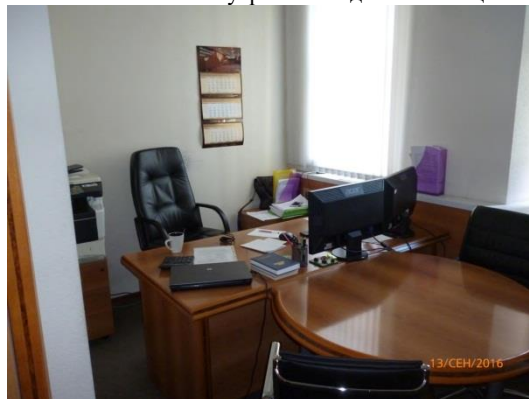


Фото № 26 Состояние внутренней отделки помещения

3.6. Назначение и текущее использование объекта оценки

Назначение: офисные помещения.

Текущее использование: на дату оценки объект оценки используется в соответствии с назначением – в качестве офисных помещений.

3.7. Указание сегментов рынка недвижимости, в которых может позиционироваться объект оценки

Объект оценки может позиционироваться в сегменте встроенных помещений офисного назначения, расположенных в Хорошевском районе г. Москвы.

Раздел 4. АНАЛИЗ РЫНКА

4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок оцениваемого объекта

Табл. 8. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок оцениваемого объекта в 2016 году

Факторы политической и социально-экономической обстановки	Страна ³	Регион (Москва) ⁴
Объем валового продукта	В первом полугодии 2016 года происходило последовательное замедление экономического спада. Если в I квартале снижение ВВП составляло -1,2 % к соответствующему периоду прошлого года, то во II квартале оно составило, по оценке Минэкономразвития России, -0,6 процента. Темп спада ВВП сокращался с -0,8 % в апреле, до -0,6 % в мае и -0,5 % в июне. При этом сезонно очищенный спад ВВП практически остановился (в апреле он составлял -0,2 %, в мае - -0,1 %, в июне - 0 %). По оценке Минэкономразвития России, снижение ВВП за первое полугодие составило -0,9 % к соответствующему периоду прошлого года.	Ожидается, что в 2016 году ВРП города Москвы незначительно сократится – на 0,7%.
Объемы производства основных отраслей хозяйства	Июньская статистика по промышленному производству свидетельствует об определенном улучшении ситуации: сезонно очищенный показатель, рассчитываемый Минэкономразвития России, вырос на 0,3 %, м/м (в мае: -0,2 %, м/м). Отмечен рост во всех трех компонентах: добыча полезных ископаемых выросла на 0,1 %, м/м, обрабатывающие производства продемонстрировали темпы прироста в 0,5 %, м/м, производство и распределение электроэнергии, газа и воды возросло на 0,2 %, м/м. Производство сельскохозяйственной продукции продолжает показывать положительную динамику. Темп прироста производства сельскохозяйственной продукции с исключением сезонности в июне составил 0,1 процента.	Индекс промышленного производства в июле 2016 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,9%, в январе-июле 2016 г. – 99,8%., наибольший рост наблюдался в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования (261,3%), в производстве машин и оборудования (119,9%). Также наибольший рост наблюдался в производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви (114,6%).
Структура экономики	Основная проблема экономики Российской Федерации - это ее зависимость от цен на углеводороды.	В международном сравнении по объему ВВП (по паритету покупательной способности, ППС) Москва входит в десятку крупнейших городских экономик мира. На долю Москвы приходится 1,4% совокупного ВВП трехсот крупнейших городских агломераций.
Оборот розничной торговли	Снижение оборота розничной торговли с исключением сезонного фактора в июне замедлилось до 0,3 % после 0,6 % в мае текущего года. Согласно прогнозам Банка Развития ВЭБ, ⁵ возобновление роста потребительской активности населения начнется не ранее 2017 г.	Оборот розничной торговли в июле 2016 г. составил 329,8 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 91,8 % к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-июле 2016 г. - 2283,1 млрд. рублей и 87,5%. В июле 2016г. оборот розничной торговли на 87,7% формировался торговыми организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 12,3% (в июле 2015 г. – соответственно 84,4% и 15,6%).
Индекс потребительских цен	По данным Росстата, инфляция в июне составила 0,4 %, с начала года – 3,3 %, за годовой период – 7,5 процента.	В августе 2016 г. по сравнению с июлем 2016 г. индекс потребительских цен на товары и услуги в г. Москве составил 100,2%, в том числе продовольственные товары стали дешевле на 0,5%, непродовольственные товары подорожали на 0,4%, платные услуги - на 0,7%. По сравнению с декабрем 2015 г. индекс потребительских цен на товары и услуги повысился на 4,8% (в августе 2015 г. по сравнению с декабрем 2014 г. - на 11,6%), в том числе на продовольственные товары - на 3,7%, непродовольственные

³ Мониторинг «О текущей ситуации в экономике Российской Федерации по итогам первого полугодия 2016 года» (дата материала 28.07.2016 г.) // Официальный сайт Министерства экономического развития Российской Федерации. – URL: <http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/20160728>

⁴ Социально-экономическое положение в г. Москве в январе-июле 2016 года http://moscow.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/moscow/resources/2079f6804e108d979a48fb0d534aab22/%D0%9E%D0%9F%D0%95%D0%A0_07_%2816%29_%D1%81%D0%B1%D0%BE%D1%80_2.PDF

⁵ Внешэкономбанк. Среднесрочный прогноз экономического развития России. 09.03.2016 // URL: http://www.veb.ru/common/upload/files/veb/analytics/macro/pr201603_2.pdf

Факторы политической и социально-экономической обстановки	Страна ³	Регион (Москва) ⁴
		товары - на 4,8%, платные услуги - на 6,2% (в августе 2015 г. к декабрю 2014 г. - соответственно на 11,3%, 10,3% и 13,6%). ⁶
Уровень доходов населения	Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций 33 124 руб. за январь-июнь 2016 г.	Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в июне 2016 г., по оценке, составила 73 215 рублей и по сравнению с маем 2016 г. увеличилась на 4,8%, по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - на 7,7%.
Наиболее значимые предприятия региона	В пятерку крупнейших компаний России по объему выручки в 2015 г. вошли Газпром, НК «ЛУКОЙЛ», НК «Роснефть», Сбербанк России и РЖД. Все компании зарегистрированы в Москве ⁷ .	Крупнейшие компании России по объему выручки в 2015 г.: Газпром, НК «ЛУКОЙЛ», НК «Роснефть», Сбербанк России и РЖД.
Показатели инвестиционной привлекательности региона	Международное рейтинговое агентство Standard & Poor's в феврале 2016 г. подтвердило рейтинг России в иностранной валюте на уровне "ВВ+" с негативным прогнозом (на верхней ступени "спекулятивного" уровня) ⁸ .	Инвестиционный рейтинг региона — 1В (Высокий потенциал - умеренный риск) ⁹
Политическая обстановка	Сегодняшние политические санкции как таковые не оказали прямого влияния на цены на недвижимость: можно говорить скорее о совокупности факторов. Это и общая неуверенность граждан в банковских депозитах, и резкий скачок курсов доллара и евро. Можно отметить, что угроза введения новых санкций создает некую нервозность среди покупателей, что возможно незначительно способствует увеличению спроса со стороны людей, желающих вложить свои сбережения недвижимость. ¹⁰	

Динамика макроэкономических показателей, в т.ч. по отраслям, напрямую сказывается на привлекательности вложений в недвижимость.

Динамика оборотов торговли свидетельствует о покупательской способности населения. В свою очередь, объем покупательской способности населения оказывает влияние на рынок недвижимости, т. к. с изменением покупательской активности соответствующим образом растет либо снижается объем платежеспособного спроса.

Политическая ситуация в отдельности не оказывает отдельного существенного влияния на рынок недвижимости, поскольку экономические показатели в целом являются производными от политической ситуации.

В случае, если показатели региона на фоне общероссийских выглядят благоприятно, расположение объектов оценки в данном регионе может рассматриваться с позитивной точки зрения. Напротив, в случае негативных результатов по региону можно говорить о снижении инвестиционной привлекательности объектов недвижимости.

4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Объект оценки представляет собой часть здания, расположенное по адресу: г. Москва, Ленинградский пр-т, д. 37, корп. 12.

Объект оценки может позиционироваться в сегменте встроенных помещений офисного назначения, расположенных в Хорошевском районе г. Москвы. Здание, в котором расположен оцениваемый объект, в большей степени сопоставимо по своим характеристикам с бизнес-центрами класса В.

⁶ Индекс потребительских цен на товары и услуги в г. Москве в августе 2016 года http://moscow.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/moscow/ru/news/rss/32da28004e4b746ab666f70d534aab22. Дата статьи: 19.09.2016 г.

⁷ Рейтинг крупнейших компаний России-2015. По объему реализации продукции <http://expert.ru/dossier/rating/expert-400/>. Дата статьи: 17.10.2016 г.

⁸ http://www.bbc.com/russian/news/2016/02/160217_russia_standard_poors_rating. Дата статьи: 17.02.2016 г.

⁹ RAEX (Эксперт РА): рост инвестиционных рисков регионов ускоряется <http://raexpert.ru/releases/2015/Dec11/>

¹⁰ Портал Ners.Ru «Санкции Запада VS рынок недвижимости РФ», Сюзра Гаджиева, 29.07.2014 // URL: <http://news.ners.ru/sanktsii-zapada-vs-rynok-nedvizhimosti-rf.html>

4.3. Обзор рынка офисной недвижимости г. Москвы¹¹

4.3.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений

За 1 полугодие 2016 г. на рынок вышло менее половины объема нового строительства аналогичного периода прошлого года. Это оказалось рекордно низким показателем полугодового ввода за последние 10 лет. Суммарный объем чистого поглощения по итогам 1 полугодия почти в 4 раза превышает показатель за аналогичный период 2015 г. Однако, высокое значение показателя за 1 полугодие сформировано несколькими крупными сделками в объектах класса А/Б+ в течение 1 квартала. На фоне продолжающегося высвобождения площадей в классе Б-, во 2 квартале показатель продемонстрировал отрицательное значение. На московском рынке офисной недвижимости незанятыми остаются 3,2 млн. м².



Рис. 2. Объем офисных площадей, введенных в эксплуатацию в 1–2 кв. 2016 г.

Снижение чистого поглощения во 2 квартале привело к увеличению доли вакантных площадей по сравнению с концом 1 квартала. Тем не менее, вакантность в среднем по рынку в течение 1 полугодия снизилась на 0,2 п.п.



Рис. 3. Поглощение офисных площадей за 1–2 кв. 2016 г.

В течение июня на фоне снижения курса доллара, некоторые собственники помещений класса А повысили заявленную стоимость аренды. Также на увеличение среднего уровня ставок аренды по таким объектам повлияло изменение структуры предложения: высококачественные помещения по более низким ставкам пользуются наибольшим спросом и постепенно уходят, оставляя незанятыми площади стоимостью выше. Таким образом, средние заявленные ставки аренды на объекты класса А по итогам 2 квартала вернулись к уровню начала 2016 г.

¹¹ Департамент исследований и анализа рынка, обзор рынка офисной недвижимости, Москва, 2 квартал 2016 г. http://primor.srorgo.ru/upload/iblock/831/obzor-rynka-ofisnoy-nedvizhimosti-v-moskve-2-kvartal-2016-g_for-e_mail_big-size.pdf. Без указания даты

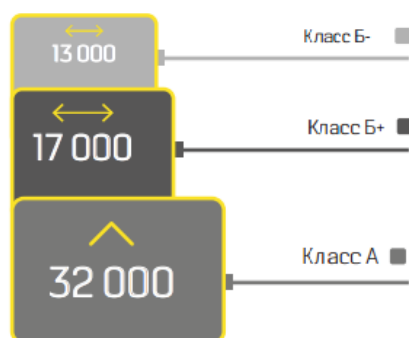


Рис. 4. Средние запрашиваемые базовые ставки аренды, руб. кв. м/год

Предложение

Совокупный объем рынка качественных офисных помещений в Москве по итогам первого полугодия 2016 г. превысил отметку 19,2 млн. м². Структура общего объема распределения площадей по классам сохраняется: 21% этих помещений составляет класс А (4,1 млн. м²), 38 % — класс Б+ (7,3 млн. м²), остальное относится к объектам класса Б- (7,8 млн. м²). Объемы ввода нового предложения по-прежнему остаются низкими, темпы строительства значительной доли объектов замедляются. Во 2 квартале 2016 г. в эксплуатацию было введено 103 тыс. м² качественных офисных площадей, что на 7 % меньше чем за аналогичный период прошлого года. Самыми крупными объектами, введенными в эксплуатацию в течение 2 квартала, стали: 1-я фаза бизнес парка G10 (офисной площадью 30000 м²) и 2-я фаза бизнес центра «Отрадное» (офисной площадью 25 300 м²).

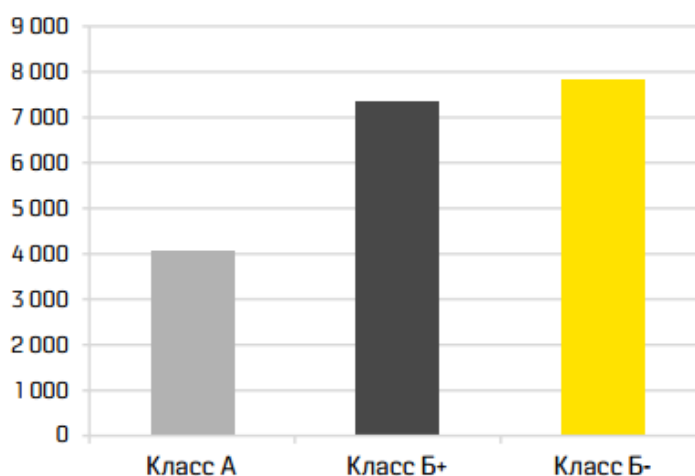


Рис. 5. Общий объем офисных площадей на конец 2 кв. 2016 г., тыс. м²

Всего за 1 полугодие 2016 г. на рынок вышло 184 тыс. м² офисных площадей, что составляет менее половины объема нового строительства аналогичного периода прошлого года. Это оказалось рекордно низким показателем полугодичного ввода за последние 10 лет. Таким образом, за счет нового строительства общий объем рынка офисных помещений в Москве в течение шести месяцев увеличился всего на 0,9 %. Для объектов класса А прирост составил 1,5 %, для класса Б прирост составил 0,8 %. Процесс децентрализации территориального распределения ввода новых объектов сохраняется. Весь объем нового предложения в 1 полугодии 2016 г. пришелся на удаленные от ЦАО территории.

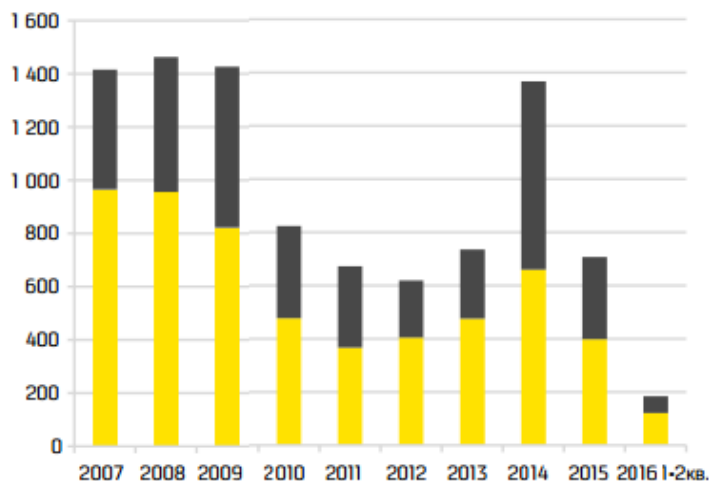


Рис. 6. Прирост новых качественных офисных площадей, тыс. м²

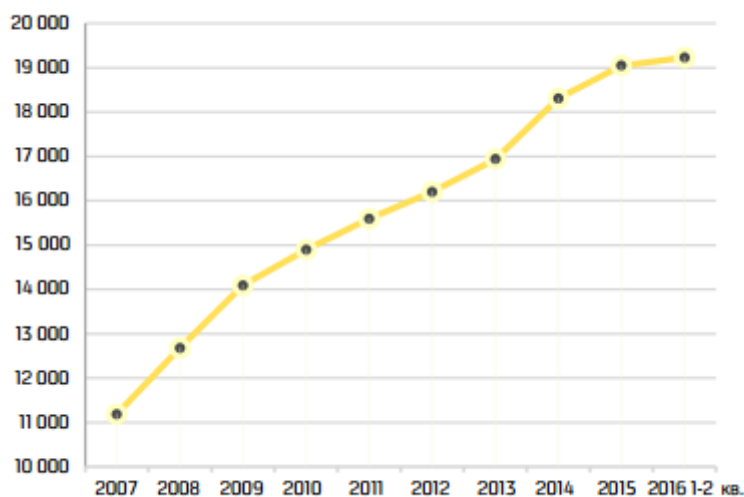


Рис. 7. Динамика общего объема офисных площадей, тыс. м²

По ожиданиям, до конца 2016 г. на рынок будет введено еще не более 400 тыс. м². Причем на 50 % общий объем ожидаемых к вводу площадей в текущем году будет сформирован из объектов, строительство по которым в условиях высокого уровня невостребованных помещений и ограничения привлечения финансирования, было перенесено с 2015 г. на 2016 г. В некоторых случаях собственники замораживают стройку и откладывают ввод здания в эксплуатацию в ожидании якорных арендаторов. Все это может привести к снижению темпов прироста новых площадей в ближайшие 3 года, когда объемы ввода могут стать минимальными.

Название объекта	Адрес объекта	Девелопер	Класс	Офисная площадь, м ²
Бизнес-парк G10, ф. I	Киевское ш. 0,5 км от МКАД	Комстрин	A	30 000
Отрадное, ф. II	Отрадная ул., 2Б	Мотек-Ц	Б+	25 300
Лофт Виль, ф. II	Павелецкая наб., 2, стр. 2	New Life Group	Б+	21 500
Seven One	Дмитровское ш., 71Б	Stone Hendge	Б+	13 400

Рис. 8. Наиболее значимые объекты, введенные в эксплуатацию в 2 кв. 2016 г.

Название объекта	Адрес объекта	Девелопер	Класс	Офисная площадь, м²
IQ-Квартал	Пресненская наб., 11 участок	Галс-Девелопмент	A	108 623
Федерация-Восток	Пресненская наб. 12	AEON Development	A	82 000
Неополис	Киевское ш., 3 км от МКАД	A-Store Estates	A	56 700
Оазис	Коровий Вал ул., 3	БИН	A	28 775
Бол. Пионерская ул., вл. 1/17	Бол. Пионерская ул., вл. 1/17	Инфинтраст	A	25 000
Даниловская мануфактура, корпус "Мещерин"	Варшавское ш., 9, стр.1	KR Properties	Б+	21 655
Смоленский Пассаж, ф. II	Смоленская пл., 7-9	БИН	A	21 000
Селектика	Варшавское ш., 148	Элвиком	Б+	15 950
Zhukov 1	Маршала Жукова пр-т, 1, стр. 1	ICM Company	Б+	15 150
Арена Парк	Ленинградский пр-т, 36, стр. 2	ВТБ	A	12 938

Рис. 9. Наиболее ожидаемые объекты до конца 2016 г.

Спрос

Суммарный объем чистого поглощения, показывающий изменение занимаемых арендаторами офисных площадей, по итогам 1 полугодия 2016 г. составил 146 тыс. м². Это почти в 4 раза превышает показатель за аналогичный период 2015 г. Увеличение показателя достигнуто, в первую очередь, благодаря росту спроса на дополнительные офисные помещения в объектах высокого класса. Из структуры общего объема чистого поглощения видно, что на рынке продолжается тенденция миграции арендаторов в качество, в дешевеющие офисы класса А/Б+. На фоне снижения ставок аренды, компании продолжают переезжать в высококачественные здания, оставляя незанятыми помещения классами ниже. Об этом свидетельствует отрицательное значение показателя в классе Б-. Однако, стоит отметить, что общее значение показателя за 1 полугодие сформировано несколькими крупными сделками в объектах класса А/Б+ в течение 1 квартала. Во 2 квартале показатель продемонстрировал отрицательное значение. На фоне продолжающегося высвобождения площадей в классе Б-, чистое поглощение в среднем по рынку составило -42 тыс. м². Также во 2 квартале снизился спрос на дополнительные офисные помещения в объектах класса А/ Б+. По итогам трех последних месяцев чистое поглощение здесь составило всего 12 тыс. м².

В свою очередь, самые крупные сделки первого полугодия прошли с офисами без отделки, поэтому фактическое высвобождение занимаемых в настоящий момент помещений состоится позднее, что также даст отрицательный вклад в общий объем чистого поглощения. По-прежнему, значительную долю на текущем рынке занимают сделки по пересогласованию условий аренды. Арендаторы вступают в новые переговоры по пересмотру условий аренды и фиксации курса рубля к иностранным валютам. Целью таких действий является желание компаний оптимизировать свои расходы, снизив затраты на аренду насколько это возможно, и зафиксировать новые условия на более длительный срок. Структура спроса по профилю компаний-пользователей офисных площадей сохраняется в течение последнего года практически без изменений. Основным потребителем качественных офисных помещений остаются компании сферы услуг. В течение квартала количество запросов со стороны таких компаний выросло на 2 п.п. до 23 % на конец июня 2016 г. Уверенный спрос продолжают демонстрировать компании производственного сектора, на их долю приходится около 17 % от всех запросов. Количество запросов со стороны компаний финансового сектора продолжает уменьшаться, в течение квартала показатель снизился на 2 п.п., упав до 4 %.

Ниже приведены текущие предложения по продаже и аренде помещений офисного назначения, сопоставимых с оцениваемым.

Табл. 9. Предложения по продаже офисных помещений

Характеристики / Объекты сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Местоположение	4-я Магистральная ул., д. 5, с. 1	Новодмитровская ул., д. 23, с. 1	Огородный проезд, д. 5	ул. Годовикова, д. 9, с. 25
Округ	САО	СВАО	СВАО	СВАО
Район	Хорошевский	Бутырский	Бутырский	Останкинский
Удаленность от станции метро	до 5 минут пешком	от 5 до 10 минут пешком	от 5 до 10 минут пешком	от 5 до 10 минут пешком
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
Тип объекта	Встроенное офисное помещение	Встроенное офисное помещение	Встроенное офисное помещение	Встроенное офисное помещение
Техническое состояние	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт
Общая площадь	901	1332	2000	2128
подвал	0	0	0	0
цоколь	0	0	0	0
1 этаж	0	0	0	2 128,0
2 этаж и выше	901,0	1 332,0	2 000,0	0
Этаж расположения	2	4	2	1
Вход	общий с улицы	общий с улицы	общий со двора	отдельный со двора
Источник информации	http://fortexgroup.ru/bc/4-ya-magistralnaya-5-s1/offices/?block=101582	http://fortexgroup.ru/bc/s-treletsкая-sloboda/offices/?block=17149	http://fortexgroup.ru/bc/ogorodnyy/offices/?block=21467	http://fortexgroup.ru/bc/godovikova-9-s25/offices/?block=19414
Контакты	тел.: 8 (495) 255-09-65	тел.: 8 (495) 255-09-65	тел.: 8 (495) 255-09-65	тел.: 8 (495) 255-09-65
Цена предложения, руб. с НДС	153 400 000	184 693 600	240 000 000	309 860 000
Цена предложения, руб. / кв. м с НДС	170 255	138 659	120 000	145 611

Из представленной выше таблицы видно, что цены предложений по продаже офисных помещений в районе расположения объекта оценки находятся в диапазоне 120 000-170 255 руб./кв. м без учета скидки на торг.

Табл. 10. Предложения по аренде офисных помещений

Характеристики / Объекты сравнения	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Местоположение	Ленинградский проспект, д. 37, корп. 9	Ленинградский проспект, д. 37, корп. 9	Чапаевский пер., д. 14	2-я Хуторская ул., д. 38А, стр. 9
Округ	САО	САО	САО	САО
Район	Хорошевский	Хорошевский	Соколо	Савеловский
Удаленность от станции метро	от 5 до 10 минут пешком	от 5 до 10 минут пешком	от 5 до 10 минут пешком	от 10 до 15 минут пешком
Передаваемые права	аренда	аренда	аренда	аренда
Тип объекта	Встроенное офисное помещение	Встроенное офисное помещение	Встроенное офисное помещение	Встроенное офисное помещение
Техническое состояние	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт
Общая площадь	900	520	1500	1290
подвал	0	0	0	0
цоколь	0	0	0	0
1 этаж	0	0	0	0
2 этаж и выше	900	520	1500	1290
Этаж расположения	5	2	3	4
Вход	общий со двора	общий со двора	общий со двора	общий с улицы
Источник информации	http://roomfi.ru/msk/arenda-ofisov-v-moskve/severnuy-administrativnyy-okrug/khoroshevskiy-rayon/55039-arenda-ofisa-na-dinamoleningradskiy-prospekt/	http://iqestate.ru/commerce/rent/offices/6707	https://realty.yandex.ru/offer/6302923763453935631/	http://cian.ru/rent/commercial/149708153/
Контакты	тел.: +7 495 921-27-66	тел.: +7 495 787-44-70	тел.: +7 495 125-23-35	тел.: +7 916 748-11-75
Базовая ставка аренды, руб./кв. м/мес.	1667	2000	1767	1583
ставка аренды включает	с НДС, без КУ	с НДС, без КУ, с ЭП	с НДС, с КУ	с НДС, без КУ
Базовая ставка аренды, руб./кв. м/мес. без НДС, без КУ	1412	1573	1377	1342

Из представленной выше таблицы видно, что цены предложений по сдаче в аренду офисных помеще-

ний в районе расположения объекта оценки находятся в диапазоне 1 342 – 1 573 руб./кв. м без учета скидки на торг.

4.3.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены

На разброс цен коммерческой недвижимости обычно влияют следующие факторы: местоположение объекта, площадь объекта, качество прав на объект, условия продажи, условия, финансового расчета, инфраструктура, использование или назначение объекта, материал основных конструкций и планировка объекта, техническое состояние объекта, транспортная и пешеходная доступность, наличие рядом аналогичных объектов, соответствие объекта принципу НЭИ.

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку коммерческой недвижимости г. Москвы.

Местоположение

Фактор местоположения определяется совокупностью следующих ценообразующих параметров:

- расположение в зависимости от удаления от центра к МКАД, относительно административных округов;
- удаленность от метро (пешеходная/транспортная доступность);
- расположение выхода на красную линию.

Расположение относительно административных округов и ценовых зон (транспортных колец)

г. Москвы

Расположение объектов коммерческой недвижимости относительно административных округов существенным образом влияет на их стоимость, при этом, как показывает размещенное ниже исследование, местоположение принято дополнительно дифференцировать по принадлежности к определенной ценовой зоне:

- внутри Бульварного кольца;
- между Бульварным и Садовым кольцом;
- между Садовым кольцом и ТТК;
- между ТТК и ЧТК;
- между ЧТК и МКАД;
- за МКАД.

Удаленность от метро (пешая/транспортная доступность)

Показатель удаленности от ближайшей станции метрополитена отражает изменение (повышение/снижение) стоимости 1 кв. м недвижимого имущества в зависимости от удаленности от ближайшей станции метрополитена. Зависимость следующая: стоимость 1 кв. м тем выше, чем ближе объект расположен к метрополитену.

Для расчета корректировки на удаленность от метро используется коэффициент, рассчитанный на основании отношения удельного показателя стоимости объекта недвижимости, как наиболее наглядного отображающего данную зависимость.

Для определения поправочного коэффициента были использованы рыночные данные, полученные из следующих баз данных:

- [http://www.mtk.ru/;](http://www.mtk.ru/)
- [http://www.magazan.ru/;](http://www.magazan.ru/)
- [http://www.beboss.ru/;](http://www.beboss.ru/)
- [http://www.restate.ru/;](http://www.restate.ru/)
- [http://realty.dmir.ru/.](http://realty.dmir.ru/)

Подробное описание исследования и проведенных расчетов приведено в приложении к настоящему отчету.

Табл. 11. Значения коэффициента удаленности от метро

ОО/ОА	до 5 минут пешком	от 5 мин до 10 мин пешком	от 10 до 15 мин пешком	до метро транспортом
до 5 минут пешком	1,00	1,09	1,14	1,18
от 5 мин до 10 мин пешком	0,92	1,00	1,05	1,09
от 10 до 15 мин пешком	0,88	0,95	1,00	1,03
до метро транспортом	0,85	0,92	0,97	1,00

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Таблицы. Графики. Гистограммы.» Авторы: Лейфер Л.А, Крайникова Т.В. Издание четвертое актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2016 в зависимости от этажа расположения, площади, расположения и типа входа устанавливаются следующие коэффициенты влияния на цены продажи и ставки арендной платы:

Табл. 12. Экспертные оценки поправочного коэффициента на этаж расположения

Показатель	Среднее значение	Доверительный интервал	
<i>Цены предложений</i>			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,70	0,73
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,86	0,88
<i>Арендные ставки</i>			
Отношение удельной ставки аренды объекта в подвале к удельной ставке аренды такого же объекта на 1 этаже	0,72	0,70	0,73
Отношение удельной ставки аренды объекта в цоколе к удельной ставке аренды такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной ставки аренды объекта на 2 этаже и выше к удельной ставке аренды такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87

Табл. 13. Экспертные оценки поправочного коэффициента на площадь объекта

Показатель		Значение							
		Цена							
		аналог							
Площадь, кв. м		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
Объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,25	1,30	1,36	1,41	1,44
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,21	1,27	1,32	1,34
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,22
	500-750	0,80	0,86	0,94	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15
	750-1000	0,77	0,82	0,90	0,96	1,00	1,04	1,09	1,11
	1000-1500	0,74	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,71	0,76	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
>2000	0,70	0,74	0,82	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00	
		Арендная ставка							
		аналог							
Площадь, кв. м		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
Объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,24	1,29	1,34	1,39	1,42
	100-250	0,94	1,00	1,09	1,16	1,21	1,26	1,31	1,33
	250-500	0,86	0,92	1,00	1,06	1,10	1,15	1,20	1,21
	500-750	0,81	0,86	0,94	1,00	1,04	1,08	1,13	1,14
	750-1000	0,78	0,83	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08	1,10
	1000-1500	0,75	0,80	0,87	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,72	0,77	0,84	0,89	0,92	0,96	1,00	1,02
>2000	0,71	0,75	0,82	0,87	0,91	0,95	0,98	1,00	

Табл. 14. Экспертные оценки поправочного коэффициента на расположение входа относительно «красной линии»

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<i>Удельная цена</i>			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,78	0,81
<i>Удельная арендная ставка</i>			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,78	0,80

Табл. 15. Экспертные оценки поправочного коэффициента на наличие отдельного входа

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<i>Удельная цена</i>			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,86	0,85	0,86
<i>Удельная арендная ставка</i>			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,85	0,86

Скидка на торг

Скидка на торг была определена на основании Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №18, 2016) (под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича) для офисной недвижимости г. Москвы и составляет 14,5% (продажа), 11% (аренда).

Уровень операционных расходов

По данным исследования данных о коммунальных и эксплуатационных платежах в офисных и торговых центрах, проведенного по 16 городам России В. А. Вольновой, определена следующая структура операционных расходов:

Табл. 16. Структура операционных расходов по городам - миллионникам¹²

№ п/п	Показатель	Доля в арендной ставке, %
Структура коммунальных платежей по их видам		
1	Электроэнергия, %	4,16%
2	Вода и канализация, %	0,48%
3	Горячее водоснабжение и теплоснабжение (с учетом газоснабжения), %	3,36%
	Итого доля коммунальных платежей в арендной ставке, %	8,00%
Структура эксплуатационных расходов по их видам		
1	Охрана, видеонаблюдение, сигнализация, %	3,40%
2	Услуги связи, %	6,60%
3	Уборка помещений, %	6,00%
4	Уборка территории и вывоз мусора, %	0,40%
5	СЭС и дезинфекция, %	0,20%
6	Содержание лифтов, %	0,20%
7	Техобслуживание, %	3,20%
	Итого доля эксплуатационных платежей в арендной ставке, %	20,00%

По данным исследования С. В. Пупенцовой, расходы на управление для офисных объектов чаще всего планируются на уровне 3 – 5% от эффективного валового дохода¹³.

Текущая доходность (ставка капитализации)

Средняя ставка капитализация в сегменте офисной недвижимости г. Москвы по итогам 2 квартала 2016 г. составляет 10,5%.¹⁴

¹² В. А. Вольнова. Анализ состава арендной ставки при оценке доходным подходом // Информационный бюллетень «Российский оценщик» № 3 (108), 2011 г.

¹³ Пупенцова С. В. Модели и инструменты в экономической оценке инвестиций. – СПб.: Изд-во «МКС», 2007. – с. 80.

¹⁴ Обзор рынка недвижимости Москвы 2 квартал 2016 г. http://www.konti.ru/userfiles/files/obzor_nedv_2016_2q.pdf. Без указания даты

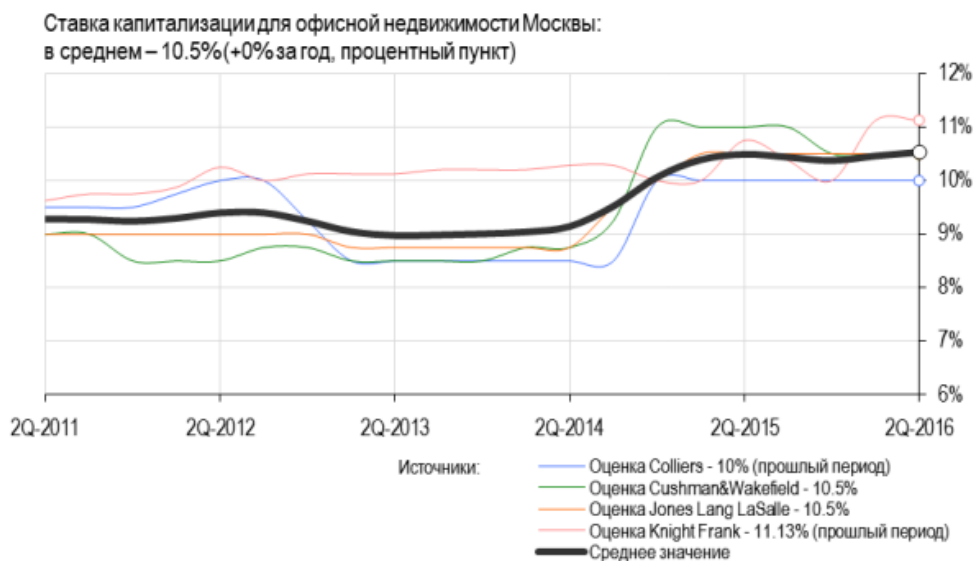


Рис. 10. Ставка капитализации для офисной недвижимости Москвы

Согласно данным Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №18, 2016) под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича срок экспозиции офисных объектов в г. Москве может составлять от 6 до 10 месяцев.

4.4. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

Цены предложений по продаже офисных помещений в районе расположения объекта оценки находятся в диапазоне 120 000-170 255 руб./кв. м без учета скидки на торг.

Цены предложений по сдаче в аренду офисных помещений в районе расположения объекта оценки находятся в диапазоне 1 342 – 1 573 руб./кв. м без учета скидки на торг.

Скидки на торг для офисной недвижимости г. Москвы могут составлять: продажа – 12-17% (среднее значение 14,5%), аренда – 9-13% (среднее значение 11%).

4.5. Анализ ликвидности Объекта оценки

Результатом анализа рыночной ситуации является позиционирование Объекта оценки на рынке с выводами о типичном покупателе, среднерыночном периоде экспозиции на открытом рынке, вероятном характере использования объекта.

При определении ликвидности оцениваемого имущества принимаются во внимание факторы, свод которых отражен в таблице далее.

Табл. 17. Анализ существенных факторов, влияющих на ликвидность Объекта оценки

Факторы	Характеристика и анализ влияния фактора на степень ликвидности Объекта оценки
Техническое состояние	Отделка помещений не требует ремонта (повышает ликвидность).
Масштабность	Площадь помещения 1 856,8 кв. м, не относится к группе ликвидных площадей (понижает ликвидность).
Местоположение	Объект оценки находится в месте оживленных транспортных потоков (повышает ликвидность).
Количество потенциальных потребителей в регионе	Количество потенциальных покупателей объекта оценки можно охарактеризовать как среднее, месторасположение в инвестиционно привлекательном районе г. Москвы, рассматривается как положительный фактор в привлечении потенциальных покупателей.
Полнота ценовой информации об объекте залога в информационных источниках	Ценовая информация имеется, есть возможность получить представление о ценах предложений нежилых помещений, хотя число предложений офисных помещений, расположенных в непосредственной близости от оцениваемого объекта большой площади невелико.
Степень уникальности объекта залога	Не является уникальным
Возможность реализации объекта залога в качестве отдельных компонентов	Реализация имущества в качестве отдельных компонентов экономически нецелесообразна.
Состояние рынка недвижимости в регионе	Активное

Вопрос оценки ликвидности имущества достаточно сложный, т. к. количественных методик оценки ликвидности нет, а само понятие ликвидности в большей степени воспринимается как качественное. Предлагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации:¹⁵

Табл. 18. Градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации

Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	Менее 1	1-2	2-4	4-6	Более 6

Опираясь на анализ основных факторов, влияющих на ликвидность Объекта оценки, можно предположить, что срок рыночной экспозиции Объекта оценки на открытом рынке, в течение которого он может быть реализован по рыночной стоимости, может составлять 180 дней (соответствует типичному сроку экспозиции сопоставимых объектов в рассматриваемом сегменте недвижимости). Степень ликвидности Объекта оценки определена как «ниже средней».

Раздел 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

5.1. Общие положения

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

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 объекта оценки) и финансово оправдано.

Наиболее эффективное использование объекта 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 объекта 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 объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.

Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.

¹⁵ Федотова М. А., Рослов В. Ю., Шербакова О. Н., Мышанов А. И. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации. – М.: Финансы и статистика, 2008. С. 47.

5.2. Анализ вариантов использования земельного участка как условно свободного

Под рассматриваемым земельным участком, относящимся к оцениваемым помещениям, понимается часть земельного участка в границах застройки. Однако данный участок не может быть использован как свободный, вследствие того, что он занят зданием, неотъемлемой частью которого являются оцениваемые объекты недвижимости (помещения). В силу вышесказанного, анализ вариантов использования условно свободных участков не проводился.

5.3. Анализ наиболее эффективного использования участка с существующей застройкой

Юридическая правомочность

В соответствии со Свидетельством о государственной регистрации права собственности объект оценки представляет собой нежилое помещение. Таким образом, юридически правомочным является вариант использования объекта в качестве нежилого.

Физическая осуществимость

Учитывая размеры помещения, техническое состояние, обеспеченность инженерными коммуникациями, юридически разрешенный вариант использования является физически возможным.

Финансовая оправданность

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

Типичными вариантами распоряжения улучшениями могут служить следующие альтернативы:

1. Снос улучшений.
2. Продолжение нынешнего варианта использования.
3. Изменение использования.
4. Реконструкция или капитальный ремонт.

Оценщик пришел к выводу, что в данном случае *снос* улучшений невозможен, так как объект оценки представляет собой встроенное помещение.

Изменение назначения нецелесообразно, т.к. существующие конструктивные и объемно-планировочные характеристики подходят для использования объекта оценки по назначению. *Проведение реконструкции или ремонта не требуется.*

Таким образом, финансово оправданным вариантом является *продолжение текущего использования* в качестве офисного помещения.

Максимальная эффективность

Принимая во внимание расположение объекта оценки, а также учитывая объемно-планировочные и конструктивные характеристики улучшения, максимально эффективным использованием объекта оценки будет его использование по назначению – в качестве офисного помещения.

Выводы:

Проанализировав приведенные выше факторы, можно утверждать, что наиболее эффективным использованием нежилых помещений признана офисная функция, как обеспечивающая максимальную стоимость объектов.

Раздел 6. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ВЫБРАННЫХ 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.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов. В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом.

6.1. Сравнительный подход

Сравнительный подход к оценке недвижимости базируется на информации о недавних сделках либо ценах предложений на аналогичные объекты на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами, и применяется, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений. Основопологающим принципом сравнительного подхода является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше той суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости аналогичной полезности.

К оценке Объекта оценки применен сравнительный подход, т. к. рынок коммерческой недвижимости г. Москвы развит в достаточной степени, что позволило подобрать необходимое для расчета количество аналогов оцениваемого объекта.

6.1.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости сравнительным подходом

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

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

Качественные методы оценки не применялись, т. к. при их использовании в расчет вносится большая доля субъективности («хуже / лучше»), что снижает достоверность величины определяемой стоимости.

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

Для определения стоимости Объекта оценки по сравнительному подходу применен метод количественных корректировок, поскольку Оценщик обладал достаточным количеством источников для проведения поправок расчетным способом.

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

Методы регрессионного анализа не применялись, т. к. данные методы требуют несравненно большего объема исходных данных, чем количественные методы, и применяются, в основном, в случаях массовой оценки.

В общем виде последовательность применения сравнительного подхода такова:

- 1) Выявление недавних продаж сопоставимых объектов на рынке недвижимости.
- 2) Проверка достоверности информации о сделках.

3) Определение единиц сравнения и элементов сравнения, оказывающих существенное воздействие на стоимость рассматриваемого объекта недвижимости.

4) Внесение корректировок к цене с учётом различий между оцениваемым и каждым сопоставимым объектом и условиями продажи.

5) Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

6.1.2. Выявление сопоставимых объектов

При сборе аналогов использовались открытые источники информации, перечисленные в разделе 3.2. Отчета («Прочие источники информации»). Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах приведен в разделе анализа рынка.

Правила отбора аналогов для проведения расчетов, заключаются в том, что Оценщиком были отобраны объекты, имеющие технические и качественные характеристики, близкие к характеристикам объекта оценки, а именно:

- назначение (офис)
- местоположение (Северный административный округ между ТТК и ЧТК)
- площадь
- удаленность от метро

Данные об объектах сравнения приведены в нижеследующей таблице. Принт-скрины Интернет-страниц приведены в Приложении № 3 к Отчету. Цены предложений включают НДС.

Табл. 19. Описание объектов сравнения

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Местоположение	г. Москва, Ленинградский пр-кт, д. 37, корп. 12	4-я Магистральная ул., д. 5, с. 1	Новодмитровская улица, д. 23, с. 1	Огородный проезд, д. 5	ул. Годовикова, д. 9, с. 25
Округ	САО	САО	СВАО	СВАО	СВАО
Удаленность от станции метро	от 5 до 10 минут пешком	до 5 минут пешком	от 5 до 10 минут пешком	от 5 до 10 минут пешком	от 5 до 10 минут пешком
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Тип объекта	Встроенное офисное помещение	Встроенное офисное помещение	Встроенное офисное помещение	Встроенное офисное помещение	Встроенное офисное помещение
Техническое состояние	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт
Общая площадь	1856,8	901	1332	2000	2128
подвал	463,2	0	0	0	0
цоколь	0	0	0	0	0
1 этаж	855,1	0	0	0	2 128,0
2 этаж и выше	538,5	901,0	1 332,0	2 000,0	0
Этаж расположения	подвал, 1, 2	2	4	2	1
Вход	1 этаж - общий, подвал, 2 этаж - отдельный, со двора	общий с улицы	общий с улицы	общий со двора	отдельный со двора
Источник информации	-	http://fortexgroup.ru/bc/4-ya-magistralnaya-5-s1/offices/?block=101582	http://fortexgroup.ru/bc/streletskaya-sloboda/offices/?block=17149	http://fortexgroup.ru/bc/ogorodnyy/offices/?block=21467	http://fortexgroup.ru/bc/godovikova-9-s25/offices/?block=19414
Контакты	-	тел.: 8 (495) 255-09-65	тел.: 8 (495) 255-09-65	тел.: 8 (495) 255-09-65	тел.: 8 (495) 255-09-65
Цена предложения, руб. с НДС	-	153 400 000	184 693 600	240 000 000	309 860 000
Цена предложения, руб. / кв. м с НДС	-	170 255	138 659	120 000	145 611
Возможность торга	-	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен

6.1.3. Проверка достоверности информации о сделках

Информация по объектам сравнения проверялась путем телефонного интервьюирования продавцов, контакты которых приведены в таблице выше, в т. ч. уточнялись сведения о техническом состоянии, этаже расположения. Осмотр объектов сравнения не проводился. Оценщик принимает информацию в объявлениях и полученную от продавцов как достоверную.

6.1.4. Определение единиц сравнения и элементов сравнения

Для выполнения расчетов использована типичная для аналогичного объекта, сложившаяся на рынке недвижимости в рассматриваемом сегменте, единица сравнения: удельный показатель стоимости за единицу общей площади (1 кв. м).

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения (сгруппированы¹⁶ Оценщиком в разбивке на последовательные и параллельные корректировки):

- первая группа элементов сравнения (последовательные корректировки):
 - передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
 - условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
 - условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
 - условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
 - наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью (компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости; иначе - расходы, сделанные сразу же после покупки);
- вторая группа элементов сравнения (параллельные корректировки):
 - вид использования и (или) зонирование;
 - местоположение объекта;
 - физические характеристики, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
 - экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
 - другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

6.1.5. Внесение корректировок

Внесение корректировок по I группе элементов сравнения

Передаваемые имущественные права. На все помещения оформлено право собственности. Введение корректировки не требуется.

Условия финансирования. Цены разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования (кредитные схемы, уровень процентных ставок по кредиту относительно рыночного; рас-срочка; др.) Точные сведения об условиях финансирования сделок по объектам сравнения отсутствуют; предполагаются типичные рыночные. Корректировка не требуется.

Условия продажи. Условия продажи выясняются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца и могут существенно влиять на цену сделки (например, сделка может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства; финансовые, корпоративные, родственные связи могут также оказывать влияние на цену объекта недвижимости). В данном случае обстоятельства предложений по продаже объектов сравнения не были сообщены Оценщику. Предполагается, что условия продажи типичны. Корректировка не требуется.

Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью. Могут включать затраты на демон-таж здания или части его, затраты на устранение загрязнения земельного участка; стоимость движимого иму-щества, продаваемого вместе с объектом недвижимости и др. В отношении аналогов необходимость подобных расходов не выявлена. Корректировка не требуется.

Рыночные условия (изменение цен во времени и отличие цены предложения от цены сделки). Под кор-ректировкой цен на время понимается учет изменения цен на рынке с течением времени. Предложения по про-даже объектов сравнения подобраны в период, максимально приближенный к дате оценки, и актуальны на дату оценки. Корректировка не требуется.

Цены выставленных на продажу объектов были скорректированы в сторону уменьшения исходя из их потенциального снижения в процессе будущей реализации.

¹⁶ Согласно источнику: С. В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. С. 86-91.

Согласно данным справочника расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №18) под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича скидка на торг при продаже объектов офисного назначения находится в диапазоне от 12% до 17% (среднее значение – 14,5%).

Табл. 20. Корректировка цен объектов сравнения по I группе элементов сравнения

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Цена за единицу площади	руб./м ² с НДС	-	170 255	138 659	120 000	145 611
Переданные права	вид права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м ² с НДС	-	170 255	138 659	120 000	145 611
Условия финансирования и продажи	особые условия финансирования, условия сделки	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м ² с НДС	-	170 255	138 659	120 000	145 611
Дата продажи	дата	сен.16	сен.16	сен.16	сен.16	сен.16
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м ² с НДС	-	170 255	138 659	120 000	145 611
Совершенная сделка/предложение	тип	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%	-	-14,50%	-14,50%	-14,50%	-14,50%
Скорректированная цена	руб./м ² с НДС	-	145 568	118 553	102 600	124 497
Последовательные корректировки, суммарно	%	-	-14,50%	-14,50%	-14,50%	-14,50%
Скорректированная по последовательным элементам цена	руб./м ² с НДС	-	145 568	118 553	102 600	124 497

Корректировка по II группе элементов сравнения

Корректировка на местоположение. Ниже представлена карта-схема расположения Объекта оценки и подобранных аналогов.

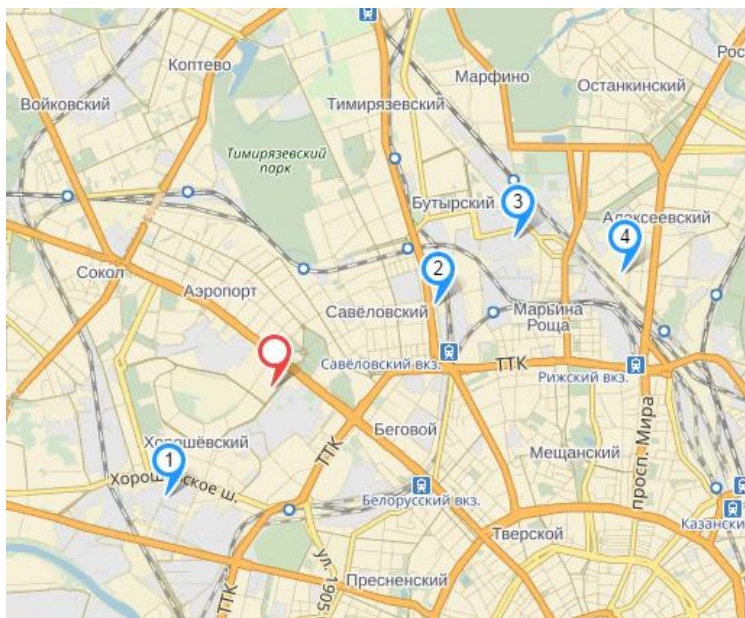


Рис. 11. Схема расположения Объекта оценки и объектов-аналогов

Объект оценки расположен в САО между ТТК и ЧТК, как и объект-аналог №1. Объекты-аналоги №2, №3 и №4 расположены в СВАО между ТТК и ЧТК. Необходимо внесение корректировки.

Табл. 21. Расчет корректировки на местоположение

Источник	Адрес	Округ	Ценовая зона	Стоимость, руб.	Площадь, кв. м	Стоимость, руб./кв. м	
http://www.cian.ru/sale/commercial/14086337/	5-й Новоподмосковный пер., 4К2	САО	Между ТТК и ЧТК	49 900 000	283,0	176 325	215 155
http://www.cian.ru/sale/commercial/7486594/	ул. Авиаконструктора Микояна, 14к1	САО	Между ТТК и ЧТК	35 000 000	144,0	243 056	
http://www.cian.ru/sale/commercial/5183758/	Ленинградское ш., 9К1	САО	Между ТТК и ЧТК	9 000 000	45,0	200 000	
http://www.cian.ru/sale/commercial/14540173/	2-я Песчаная ул.	САО	Между ТТК и ЧТК	17 900 000	74,2	241 240	
http://www.cian.ru/sale/commercial/7012006/	ул. Академика Королева, 13	СВАО	Между ТТК и ЧТК	21 583 000	113,0	191 000	192 321
http://www.cian.ru/sale/commercial/9065878/	просп. Мира, 101С2	СВАО	Между ТТК и ЧТК	100 000 000	473,0	211 416	
http://www.cian.ru/sale/commercial/14743199/	Шереметьевская ул., 1К1	СВАО	Между ТТК и ЧТК	9 600 000	55,0	174 545	

Таким образом, корректировка на местоположение для объектов-аналогов №2, №3 и №4 составляет 12% (215 155/192 321).

Корректировка на удаленность от метро. Объект оценки, как и объекты-аналоги №2, №3 и №4 расположен в 5-10 минутах пешком от метро. Объект-аналог №1 расположен в 5 минутах пешком от метро. Необходимо внесение корректировки. На основании обзора рынка (см. подраздел 4.3.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены) корректировка на удаленность от метро для объекта-аналога №2 составляет -8%.

Корректировка на площадь. Объект оценки и объект-аналог №3 имеют сопоставимую площадь. Необходимо внесение корректировок к объектам-аналогам №1, №2 и №4. На основании данных Справочника оценщика недвижимости Л. А. Лейфера к объектам-аналогам №1, №2 и №4 приняты корректировки -8,7%, -4,17%, 1,96%.

Корректировка на этаж расположения. Корректировки на этаж расположения были рассчитаны на основании данных Справочника оценщика недвижимости Л. А. Лейфера. Результаты расчета представлены в таблице ниже.

Табл. 22. Корректировка на этаж расположения

Наименование	Корректирующий коэффициент	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Общая площадь, кв. м	-	1 856,8	901,0	1 332,0	2 000,0	2 128,0
в т.ч.						
подвал	0,71	463,2	0,0	0,0	0,0	0,0
цоколь	0,82	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
1-ый этаж	1	855,1	0,0	0,0	0,0	2 128,0
прочие этажи	0,87	538,5	901,0	1 332,0	2 000,0	0,0
Доля площади подвала к общей площади объекта	-	0,25	0,0	0,0	0,0	0,0
Доля площади цоколя к общей площади объекта	-	0,00	0,0	0,0	0,0	0,0
Доля площади 1-го этажа к общей площади объекта	-	0,46	0,0	0,0	0,0	1,0
Доля площади других этажей к общей площади объекта	-	0,29	1,0	1,0	1,0	0,0
Удельный показатель коэффициента	-	0,89	0,87	0,87	0,87	1,00
Корректировка	-	-	2,29%	2,29%	2,29%	-11,00%

Корректировка на расположение входа. Вход в объект оценки осуществляется со двора, как и вход в объекты-аналоги №3 и №4, вход в объекты-аналоги №1 и №2 осуществляется с первой линии. Корректировка на расположение входа была рассчитана на основании данных Справочника оценщика недвижимости Л. А. Лейфера и составляет для объектов-аналогов №1 и №2 -21%.

Корректировка на тип входа. Объект оценки имеет общий вход, как и объекты-аналоги №1, №2 и №3. Объект-аналог №4 имеет отдельный вход. Корректировка на тип входа была рассчитана на основании данных Справочника оценщика недвижимости Л. А. Лейфера и составляет для объекта-аналога №4 -14%.

Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость. Не выявлены.

6.1.6. Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта

Стоимость C_0 оцениваемого объекта по сравнительному подходу определяется как средневзвешенное значение откорректированных цен объектов-аналогов:

$$C_0 = \sum (C_{np.i} \times N_i), \text{ где:}$$

- $C_{np.i}$ – откорректированная цена аналога,
- N_i – весовой коэффициент аналога.

Весовой коэффициент определяется по принципу – чем меньше абсолютная валовая коррекция по второй группе элементов сравнения, тем больше вес. Таким образом, веса распределяются пропорционально сходству аналога с оцениваемым объектом. Расчет весовых коэффициентов производится по формуле:

$$N_i = \frac{1-a^n}{A}, \text{ где:}$$

N_i – весовой коэффициент n-го аналога;

a^n – абсолютная валовая коррекция аналога (сумма модулей корректировок);

A – сумма разниц $(1-a^n)$.

Далее приводятся итоговые корректировки цен сравниваемых объектов, согласование их откорректированных цен и определение стоимости оцениваемого объекта по сравнительному подходу.

Табл. 23. Корректировка цен сравниваемых объектов по II группе элементов сравнения и определение стоимости Объекта оценки по сравнительному подходу

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Скорректированная по последовательным элементам цена	-	145 568	118 553	102 600	124 497
Корректировка на местоположение					
Местоположение	г. Москва, Ленинградский пр-кт, д. 37, корп. 12	4-я Магистральная ул., д. 5, с. 1	Новодмитровская улица, д. 23, с. 1	Огородный проезд, д. 5	ул. Годовикова, д. 9, с. 25
Округ	САО	САО	СВАО	СВАО	СВАО
Корректировка	-	0%	12%	12%	12%
Удаленность от станции метро	от 5 до 10 минут пешком	до 5 минут пешком	от 5 до 10 минут пешком	от 5 до 10 минут пешком	от 5 до 10 минут пешком
Корректировка	-	-8%	0%	0%	0%
Корректировка на площадь					
Общая площадь	1 856,8	901,0	1 332,0	2 000,0	2 128,0
Коэффициент площади	1,00	0,92	0,96	1,00	1,02
Корректировка	-	-8,70%	-4,17%	0,00%	1,96%
Корректировка на техническое состояние					
Техническое состояние	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт
Затраты на ремонт	0,00	0	0	0	0,00
Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на этаж					
Этаж расположения	подвал, 1, 2	2	4	2	1
Коэффициент этажа	0,89	0,87	0,87	0,87	1,00
Корректировка	-	2,29%	2,29%	2,29%	-11,00%
Корректировка на тип входа					
Вход	общий	общий	общий	общий	отдельный
Коэффициент входа	0,86	0,86	0,86	0,86	1,00
Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	-14,00%
Корректировка на расположение относительно "красной линии"					
Расположение входа	со двора	с улицы	с улицы	со двора	со двора
Коэффициент входа	0,79	1,00	1,00	0,79	0,79
Корректировка	-	-21,00%	-21,00%	0,00%	0,00%

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Итого корректировка по второй группе элементов сравнения	-	-35,40%	-10,80%	14,17%	-11,17%
1 - абсолют. вал. коррекция	-	64,60%	89,20%	85,83%	88,83%
Весовой коэффициент	-	19,67%	27,16%	26,13%	27,04%
Итого скорректированная цена аналогов	-	94 034	105 745	117 135	110 590
<i>Комментарии</i>	<i>Разница между максимальным и минимальным значением откорректированных цен аналогов (размах вариации) составляет 25%; коэффициент вариации – 9% (меньше предельно допустимого значения 33%), что свидетельствует об однородности совокупности.</i>				
Сумма модулей частных корректировок (без учета скидки на торг) Объект оценки	-	40%	40%	14%	39%
<i>Комментарии</i>	<i>Высокие значения валовых корректировок объектов-аналогов вызваны достаточно ограниченным предложением офисных помещений большой площади в непосредственной близости от оцениваемого объекта, расположенных в бизнес-центрах старой постройки на нижних этажах</i>				
Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена, руб./м² с НДС	107 728	18 494	28 716	30 610	29 908
Стоимость Объекта оценки сравнительным подходом, с НДС	200 030 069				
Стоимость Объекта оценки сравнительным подходом, без НДС	169 517 008				

6.2. Доходный подход

При использовании доходного подхода стоимость объекта недвижимости определяется на основе ожидаемых будущих доходов, которые может принести оцениваемый объект. Основные принципы оценки доходной недвижимости – принцип ожидания (основной методобразующий принцип) и принцип замещения.

Принцип ожидания гласит, что стоимость объекта недвижимости определяется текущей стоимостью всех его будущих доходов на протяжении всей оставшейся экономической жизни объекта и при условии его использования наиболее эффективным образом.

В соответствии с принципом замещения максимальная стоимость объекта не должна превышать наименьшей цены, по которой может быть приобретен другой аналогичный объект с аналогичной доходностью (аналог экономического принципа альтернативности инвестиций).

К оценке Объекта оценки применен доходный подход, т. к. существует возможность определить компоненты доходов и расходов от эксплуатации оцениваемого объекта.

6.2.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости доходным подходом

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

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

Последовательность применения метода прямой капитализации в рамках доходного подхода к оценке недвижимости:¹⁷

- 1) Определение потенциального валового дохода.
- 2) Определение действительного валового дохода.
- 3) Определение чистого операционного дохода.

¹⁷ По материалам: Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости. – М.: Финансы и статистика, 2007. стр. 139-154; Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009, гл. 4.

- 4) Расчет ставки капитализации на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.
- 5) Определение стоимости объекта недвижимости на основе чистого операционного дохода и коэффициента капитализации.

Метод прямой капитализации не применялся, т. к. недостаточно рыночных данных для расчета общей ставки капитализации на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту (метод рыночной экстракции).

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

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемая недвижимость — крупный многофункциональный коммерческий объект;
- объект недвижимости строится или только что построен и вводится в эксплуатацию.

Алгоритм применения метода ДДП для оценки недвижимости:¹⁸

- 1) Выбор модели денежного потока.
- 2) Определение длительности прогнозного периода.
- 3) Прогноз валовой выручки при полной загрузке доходоприносящих площадей (ПВД).
- 4) Определение динамики загрузки доходоприносящих площадей и возможных потерь доходов (потери от незаполняемости и неуплаты).
- 5) Прогноз действительного валового дохода (ДВД).
- 6) Прогноз операционных расходов.
- 7) Расчет величины денежного потока для каждого интервала прогнозного периода.
- 8) Определение ставки дисконтирования и коэффициента капитализации.
- 9) Расчет величины реверсии в постпрогнозный период.
- 10) Итоговый расчет стоимости объекта недвижимости в рамках применения метода дисконтирования денежных потоков.

Метод дисконтирования денежных потоков не применялся в виду того, что в условиях сложившейся нестабильной макроэкономической конъюнктуры прогнозирование потоков доходов и расходов сопряжено с большим количеством допущений, что отрицательно сказывается на достоверности определяемой стоимости.

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.

Последовательность применения метода капитализации по расчетным моделям в рамках доходного подхода к оценке недвижимости:¹⁹

- 1) Определение потенциального валового дохода (ПВД).
- 2) Определение действительного валового дохода (ДВД).
- 3) Определение чистого операционного дохода (ЧОД).
- 4) Расчет общей ставки капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования и принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

¹⁸ По материалам: Яскевич Е. Е. Практика оценки недвижимости. Москва: - Техносфера, 2011.

¹⁹ По материалам: Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости. – М.: Финансы и статистика, 2007. стр. 139-154; Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009, гл. 4.

- 5) Определение стоимости объекта недвижимости на основе чистого операционного дохода и коэффициента капитализации.

К оценке Объекта оценки применен метод капитализации по расчетным моделям, т. к. существует возможность с достаточной степенью достоверности рассчитать доходы и расходы при эксплуатации оцениваемой недвижимости, а модель расчета ставки капитализации позволяет учесть возврат капитала.

6.2.2. Расчет стоимости Объекта оценки методом капитализации по расчетным моделям

6.2.2.1. Определение потенциального валового дохода

Потенциальный валовой доход формировался в соответствии с выводами, сделанными в разделе 5 «Анализ наиболее эффективного использования», и включает доход от сдачи в аренду помещений объекта оценки.

Для определения рыночной арендной ставки был применен метод сравнения продаж сравнительного подхода, описанный ранее.

Ниже в таблице приведены данные об отобранных для сравнения объектах. Принт-скрины Интернет-страниц приведены в Приложении к настоящему Отчету.

Ставки арендной платы включают НДС. Для дальнейших расчетов из арендной ставки исключается сумма НДС. В тех случаях, когда ставки аренды включали в себя коммунальные платежи, они были скорректированы на 8%, эксплуатационные расходы – 7,2% (в соответствии с данными о средней величине коммунальных и эксплуатационных расходов в валовых доходах, см. раздел 4.3.2).

Табл. 24. Описание аналогов для определения рыночной ставки аренды

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Местоположение	г. Москва, Ленинградский пр-кт, д. 37, корп. 12	Ленинградский проспект, д. 37, корп. 9	Ленинградский проспект, д. 37, корп. 9	Чапаевский пер., д. 14	2-я Хуторская ул., д. 38А, стр. 9
Округ	САО	САО	САО	САО	САО
Удаленность от станции метро	от 5 до 10 минут пешком	от 5 до 10 минут пешком	от 5 до 10 минут пешком	от 5 до 10 минут пешком	от 10 до 15 минут пешком
Передаваемые права	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
Тип объекта	Встроенное офисное помещение	Встроенное офисное помещение	Встроенное офисное помещение	Встроенное офисное помещение	Встроенное офисное помещение
Техническое состояние	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт
Общая площадь	1856,8	900	520	1500	1290
подвал	463,2	0	0	0	0
цоколь	0	0	0	0	0
1 этаж	855,1	0	0	0	0
2 этаж и выше	538,5	900	520	1500	1290
Этаж расположения	подвал, 1, 2	5	2	3	4
Вход	общий со двора	общий со двора	общий со двора	общий со двора	общий с улицы
Источник информации	-	http://roomfi.ru/msk/arenda-ofisov-v-moskve/severnyu-administrativnyy-okrug/khoroshyevskiy-rayon/55039-arenda-ofisa-nadinamo-leningradskiy-prospekt/	http://iqestate.ru/commerce/rent/offices/6707	https://realty.yandex.ru/offer/6302923763453935631/	http://cian.ru/rent/commercial/149708153/
Контакты	-	тел.: +7 495 921-27-66	тел.: +7 495 787-44-70	тел.: +7 495 125-23-35	тел.: +7 916 748-11-75
Базовая ставка аренды, руб./кв. м/мес.	-	1667	2000	1767	1583
ставка аренды включает	-	с НДС, без КУ	с НДС, без КУ, с ЭП	с НДС, с КУ	с НДС, без КУ
Базовая ставка аренды, руб./кв. м/мес. без НДС, без КУ	-	1412	1573	1377	1342
Возможность торга	-	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен

Проверка достоверности информации о сделках

По представленным объектам-аналогам была уточнена необходимая для расчета информация, включая цену предложения/сделки и характеристики объектов-аналогов. Выезд на осмотр аналогов Оценщиком не производился.

Определение единиц сравнения и элементов сравнения

В качестве единицы сравнения используется цена аренды 1 кв. м площади улучшений в мес. без учета НДС и расходов по коммунальным и эксплуатационным платежам (предполагается, что арендатор оплачивает их отдельно). В процессе оценки цены аренды 1 кв. м площади объектов-аналогов приводятся к цене аренды 1 кв. м оцениваемого объекта через систему корректировок.

Внесение корректировок

Корректировкой цены по элементам сравнения определяется откорректированная цена объектов-аналогов по соответствующей группе поправок.

Набор прав на недвижимость. На объект оценки передаются права аренды, как и на объекты-аналоги, следовательно, корректировки не требуется.

Условия финансирования. У Оценщика нет данных о каких-либо дополнительных условиях финансирования, в связи с этим данная корректировка не применялась.

Дата предложения/совершения сделки. Подбор аналогов осуществлен в период, максимально приближенный к дате оценки, корректировка равна нулю.

Условия сделки. Согласно данным справочника расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №18) под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича скидка на торг при продаже объектов офисного назначения находится в диапазоне от 9% до 13% (среднее значение – 11%).

Табл. 25. Корректировка по I группе элементов сравнения (без НДС, без КУ и ЭР)

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена за единицу площади	руб./м2 без НДС	-	1412	1573	1377	1342
Переданные права	вид права	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2 без НДС	-	1412	1573	1377	1342
Условия финансирования и продажи	особые условия финансирования, условия сделки	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2 без НДС	-	1412	1573	1377	1342
Дата продажи	дата	сен.16	сен.16	сен.16	сен.16	сен.16
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2 без НДС	-	1412	1573	1377	1342
Совершенная сделка/предложение	тип	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%	-	-11,00%	-11,00%	-11,00%	-11,00%
Скорректированная цена	руб./м2 без НДС	-	1257	1400	1226	1194
Последовательные корректировки, суммарно	%	-	-11,00%	-11,00%	-11,00%	-11,00%
Скорректированная по последовательным элементам цена	руб./м2 без НДС	-	1257	1400	1226	1194

Корректировка на местоположение. Ниже представлена карта-схема расположения Объекта оценки и подобранных аналогов.

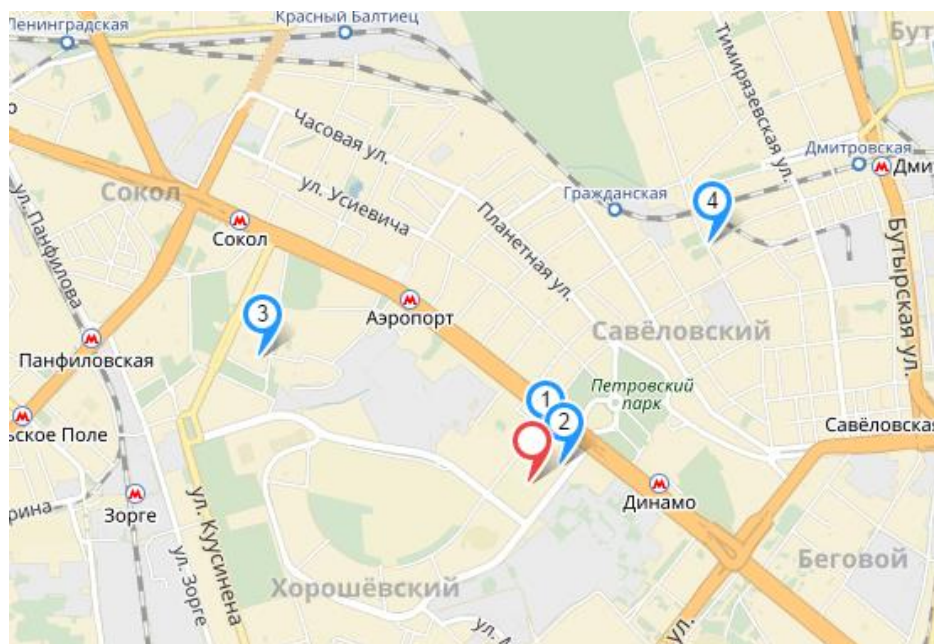


Рис. 12. Схема расположения Объекта оценки и объектов-аналогов

Объект оценки расположен в CAO между ТТК и ЧТК, как и все объекты-аналоги. Внесение корректировки не требуется.

Корректировка на удаленность от метро. Объект оценки, как и объекты-аналоги №1, №2, №3 расположен в 5-10 минутах пешком от метро. Объект-аналог №4 расположен в 10-15 минутах пешком от метро. Необходимо внесение корректировки. На основании обзора рынка (см. подраздел 4.3.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены) корректировка на удаленность от метро для объекта-аналога №2 составляет 5%.

Корректировка на площадь. Объект оценки и объект-аналог №3 имеют сопоставимую площадь. Необходимо внесение корректировок к объектам-аналогам №1, №2 и №4. На основании данных Справочника оценщика недвижимости Л. А. Лейфера к объектам-аналогам №1, №2 и №4 приняты корректировки -8,70%, -12,36%, 4,17%.

Корректировка на этаж расположения. Корректировки на этаж расположения были рассчитаны на основании данных Справочника оценщика недвижимости Л. А. Лейфера. Результаты расчета представлены в таблице ниже.

Табл. 26. Корректировка на этаж расположения

Наименование	Корректирующий коэффициент	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Общая площадь, кв. м	-	1 856,8	900,0	520,0	1 500,0	1 290,0
в т.ч.						
подвал	0,72	463,2	0,0	0,0	0,0	0,0
цоколь	0,82	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
1-ый этаж	1	855,1	0,0	0,0	0,0	0,0
прочие этажи	0,86	538,5	900,0	520,0	1 500,0	1 290,0
Доля площади подвала к общей площади объекта	-	0,25	0,0	0,0	0,0	0,0
Доля площади цоколя к общей площади объекта	-	0,00	0,0	0,0	0,0	0,0
Доля площади 1-го этажа к общей площади объекта	-	0,46	0,0	0,0	0,0	0,0
Доля площади других этажей к общей площади объекта	-	0,29	1,0	1,0	1,0	1,0
Удельный показатель коэффициента	-	0,89	0,86	0,86	0,86	0,86
Корректировка	-	-	3,44%	3,44%	3,44%	3,44%

Корректировка на расположение входа. Вход в объект оценки осуществляется со двора, как и вход в объекты-аналоги №1, №2 и №3, вход в объект-аналог №4 осуществляется с первой линии. Корректировка на расположение входа была рассчитана на основании данных Справочника оценщика недвижимости Л. А. Лейфера и составляет для объекта-аналога №4 -21%.

Оценщик не корректировал стоимости объектов-аналогов по схожим с оцениваемым объектом элементам сравнения. Схема согласования откорректированных цен аналогов описана ранее (раздел 6.1.6).

Табл. 27. Корректировка по II группе элементов сравнения и расчет рыночной ставки аренды Объекта оценки (без НДС, без КУ и ЭР)

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена за единицу площади	руб./м2 без НДС	-	1412	1573	1377	1342
Переданные права	вид права	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2 без НДС	-	1412	1573	1377	1342
Условия финансирования и продажи	особые условия финансирования, условия сделки	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2 без НДС	-	1412	1573	1377	1342
Дата продажи	дата	сен.16	сен.16	сен.16	сен.16	сен.16
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2 без НДС	-	1412	1573	1377	1342
Совершенная сделка/предложение	тип	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%	-	-11,00%	-11,00%	-11,00%	-11,00%
Скорректированная цена	руб./м2 без НДС	-	1257	1400	1226	1194
Последовательные корректировки, суммарно	%	-	-11,00%	-11,00%	-11,00%	-11,00%
Скорректированная по последовательным элементам цена	руб./м2 без НДС	-	1257	1400	1226	1194

Ниже приведен расчет потенциального валового дохода (ПВД).

Для встроенных помещений арендопригодная площадь принята равной общей площади помещений, поскольку подобные объекты сдаются на рынке, как правило, целиком (арендные ставки определены исходя из общей площади объектов-аналогов).

Табл. 28. Расчет потенциального валового дохода

Показатель	Значение
Общая площадь, кв. м	1 856,80
Арендная ставка, руб./кв. м/мес. без НДС	1 187
Потенциальный валовый доход (ПВД), руб./год без НДС	26 458 546

6.2.2.2. Потери от незаполняемости и неуплаты

Действительный валовой доход равен потенциальному валовому доходу за вычетом потерь от незаполняемости и неуплаты.

Потери арендной платы имеют место за счет неполной занятости объекта, смены арендаторов и неуплаты арендной платы. Обычно эти потери выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу. Оценка занятости должна проводиться с учетом тенденций изменения спроса и предложения на прогнозируемый период.

В расчетах принимается, что поиск арендатора будет осуществляться не чаще раза в три года, время на поиск арендатора занимает от 3-х до 5-ти месяцев. В расчетах используется значение – 3 месяца. Таким образом, потери от незаполняемости принимаются в размере $8,33\% = 3 / (3*12)$.

Потери за счет неуплаты Оценщиком в расчет не принимались, т.к. предполагается, что арендные платежи будут производиться авансово.

Величина потерь от незаполняемости и неплатежей определяется по следующей формуле:

$$KvI = 1 - (1 - Kv) \times (1 - KI), \text{ где}$$

KvI – потери от незаполняемости и неуплаты;

Kv – потери от незаполняемости;

K1 – потери от неуплаты.

Таким образом, величина потерь от незаполняемости и неплатежей составляет:

$$Kv1 = 1 - (1 - 8,33\%) \times (1 - 0\%) = 8,33\%$$

Табл. 29. Расчет действительного валового дохода

Показатель	Значение
Потенциальный валовый доход (ПВД), руб./год без НДС	26 458 546
Потери из-за вакансий и неплатежей, % от ПВД	8,33%
Потери из-за неплатежей, % от ПВД	0%
Действительный валовый доход (ДВД), руб./год без НДС	24 253 668

6.2.2.3. Определение чистого операционного дохода

Действительный валовой доход равен потенциальному валовому доходу за вычетом потерь от незаполняемости и неуплаты.

6.2.2.4. Операционные расходы (ОР)

Под операционными расходами понимаются расходы, связанные с эксплуатацией объекта недвижимости – такие, как налог на имущество, оплата коммунальных услуг, резерв на замещение и др. Текущие операционные расходы могут быть разделены на постоянные, переменные и резерв на замещение. Постоянные расходы – это те, которые не изменяются с изменением коэффициента загрузки объекта. К ним относятся налог на имущество, арендная плата за земельный участок, страховка.

Платежи за земельный участок приняты на основании Уведомления об изменении размера арендной платы по договору аренды от 29.12.2012 № М-09-040235.

Кадастровая стоимость земельного участка общей площадью 10 748,0 кв. м под зданием, в котором расположено оцениваемое помещение, составляет 1 046 872 396,80 руб. Ставка арендной платы – 1,5% от кадастровой стоимости. Тогда годовая сумма налога на землю, исходя из доли площади земельного участка, приходящейся на оцениваемое помещение (1 734,13 кв. м), составит 2 533 605,55 руб.

Налог на имущество

Закон г. Москвы "О налоге на имущество организаций" от 5 ноября 2003 года №64 (с изменениями на 13 апреля 2016 года) в соответствии с НК РФ устанавливает налог на имущество организаций на территории г. Москвы.

Согласно ст. 1.1 Закона, налоговая база как кадастровая стоимость объектов недвижимого имущества определяется в отношении:

1) административно-деловых центров и торговых центров (комплексов) общей площадью свыше 3000 кв. метров и помещений в них (кроме помещений, находящихся в оперативном управлении органов государственной власти, автономных, бюджетных и казенных учреждений), если соответствующие здания (строения, сооружения), за исключением многоквартирных домов, расположены на земельных участках, один из видов разрешенного использования которых предусматривает размещение офисных зданий делового, административного (кроме зданий (строений, сооружений), расположенных на земельных участках, вид разрешенного использования которых предусматривает размещение промышленных или производственных объектов) и коммерческого назначения, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания;

2) отдельно стоящих нежилых зданий (строений, сооружений) общей площадью свыше 2000 кв. метров и помещений в них, фактически используемых в целях делового, административного или коммерческого назначения, а также в целях размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания;

2.1) расположенных в многоквартирных домах нежилых помещений, площадь каждого из которых свыше 3000 кв. метров, принадлежащих одному или нескольким собственникам, фактически используемых для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания.

3) объектов недвижимого имущества иностранных организаций, не осуществляющих деятельность в Российской Федерации через постоянные представительства, а также объектов недвижимого имущества иностранных организаций, не относящихся к деятельности данных организаций в Российской Федерации через постоянные представительства.

4) жилых домов и жилых помещений, не учитываемых на балансе в качестве объектов основных средств в порядке, установленном для ведения бухгалтерского учета, по истечении двух лет со дня принятия указанных объектов к бухгалтерскому учету.

Перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, на 2016 год в г. Москве определен Постановлением Москвы от 28 ноября 2014 года N 700-ПП «Об определении перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как их кадастровая стоимость»

В перечне объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, на 2016 год согласно Приложению 1 к Постановлению Москвы от 28 ноября 2014 года N 700-ПП, присутствует здание, в котором расположен оцениваемый объект. В отношении оцениваемого помещения налоговая ставка устанавливается в размере 1,3%. Кадастровая стоимость помещения - 100 007 545,09 руб. Таким образом, налог на имущество составит 1 300 098 руб. (100 007 545,09*1,3%).

Страхование

Для корректного определения размера страхового платежа оценщиком были проанализированы предложения страховых компаний, оказывающих услуги по страхованию коммерческой недвижимости (отделка помещений, полный вид рисков) в г. Москве.

Табл. 30. Тарифы на страхование коммерческих объектов

Страховая компания	Источник	Тариф, %
САО "ГЕФЕСТ" 119590, Москва, ул. Улофа Пальме, д. 1, тел.: 8 (495) 777-11-87, 8 (495) 777-11-88	http://www.gefest.ru/3_2_1_1.asp	0,15 – 0,8%
ЗАО «ГУТА-Страхование» г. Москва, ул. Бауманская, д. 16, тел. (495) 966-7001	http://www.gutains.ru/juridical/property/imuschestvo_yuridicheskikh lits_i_individualnyih_predprinimateley/	0,03 – 0,20%
ОАО "Государственная страховая компания "Югория", Москва, ул. Бутырский вал, д. 68/70, стр. 7, тел.: 8 (495) 970-10-70	http://ugsk.ru/regions/corporate/property/fire/	0,09 – 1,5%
Страховая компания «Росгосстрах», Москва, ул. Киевская, д. 7, БЦ «Дом Госстраха», тел. (495) 926-55-55	http://www.rgs.ru/products/juristic_person/property/index.wbp	0,03 – 0,06%
Средний тариф на страхование		0,4%

Величина тарифа на страхование принимается равной 0,4% от рыночной стоимости помещений, определенной с помощью функции «Подбор параметра».

Коммунальные и эксплуатационные расходы

Рассчитанная арендная ставка не включает коммунальных и эксплуатационных платежей. Предполагается, что данные расходы несет арендатор.

Затраты на управление

Учитывая формат и масштабы объекта, величина расходов на управление принимается равной 3% от действительного валового дохода, в соответствии с данными исследования рынка.

Резерв на замещение

Неотъемлемой частью операционных расходов являются расходы, связанные с необходимостью проведения текущих ремонтов и замены быстроизнашивающихся элементов объектов недвижимости. Для того чтобы иметь возможность обеспечить надлежащие условия, в зданиях необходимо проводить плановый ремонт.

По данным исследования Пупенцовой С. В. «Модели и инструменты в экономической оценке инвестиций», расходы на текущий ремонт общественных зданий находятся в пределах от 1,25% до 1,35%, от восстановительной стоимости здания. Оценщиком принято решение использовать среднее значение диапазона - 1,3%.

Далее в таблице представлен расчет чистого операционного дохода.

Табл. 31. Расчет чистого операционного дохода

Показатель	Значение
Действительный валовый доход (ДВД), руб./год без НДС	24 253 668
Операционные расходы, руб.	7 295 781
Коэффициент операционных расходов, %	30,1%
Постоянные расходы, руб.	4 477 108
Налогооблагаемая база по налогу на имущество, руб.	100 007 545,09
Ставка налога на имущество, %	1,3%

Показатель	Значение
Налог на имущество, руб.	1 300 098
Платежи за земельный участок, руб.	2 533 605,55
Страховка объекта, руб.	643 404
База для расчёта стоимости страхования имущества, руб.	160 851 034
Переменные расходы, руб.	2 818 673
Расходы на управление, руб.	727 610
Расходы на замещение, руб.	2 091 063
Коммунальные расходы, руб.	0
Эксплуатационные расходы, руб.	0
Чистый операционный доход, руб.	16 957 886

6.2.2.5. Определение ставки капитализации

Ставка дохода на капитал – это компенсация, которая должна быть выплачена инвестору за ценность денег с учетом фактора времени за риск, и другие факторы, связанные с конкретными инвестициями.

Ставка дисконтирования в настоящей работе определяется методом кумулятивного построения. Метод кумулятивного построения - способ последовательного наращивания первой составляющей ставки отдачи на капитал, при котором в качестве базовой берется безрисковая ставка процента и к ней последовательно прибавляются поправки на различные виды риска, связанные с особенностями оцениваемой недвижимости, такие как неликвидность, расходы на инвестиционный менеджмент и прочее.

К активам, которые можно считать безрисковыми, относят активы, удовлетворяющие определенным условиям:

- вероятность потери средств, в результате вложений в рассматриваемый актив минимальна;
- доходность по данным активам определена и известна заранее;
- продолжительность периода обращения финансового инструмента совпадает или близка со «сроком жизни» оцениваемого актива.

Таким образом, безрисковое вложение приносит какой-то минимальный уровень дохода, достаточный для покрытия уровня инфляции в стране и риска, связанного с вложением в данную страну. В качестве безрисковой ставки дохода в мировой практике используется обычно ставка дохода по долгосрочным государственным долговым обязательствам (облигациям и векселям), так как считается, что государство является самым надежным гарантом по своим обязательствам (вероятность его банкротства практически исключается). В данном Отчете использована доходность к погашению по долгосрочным облигациям на дату оценки: 8,04%.²⁰

Ставка дисконтирования складывается из безрисковой ставки и поправки на риск.

Величины премий за риски могут находиться в диапазоне от 0% (полное отсутствие риска) до 5%²¹ (максимальная величина риска). Риска по каждой группе факторов определяется по следующей шкале:

Табл. 32. Распределение факторов риска

Максимальное значение	Характеристика
1	Риск незначительный
2	Риск, скорее всего, не реализуется
3	О наступлении риска ничего определенно сказать нельзя
4	Риск, скорее, всего реализуется
5	Риск реализуется наверняка

Риск низкой ликвидности. Под риском низкой ликвидности учитывается невозможность немедленного возврата вложенных в объект недвижимости инвестиций. Значения от 0 до 5% использованы согласно труду Business Valuation Review, 1999, «The Adjusted Capital Asset Pricing Model for Developing Capitalization Rates: An Extension of Previous Build-Up Methodologies Based Upon the Capital Asset Pricing Model». Данный диапазон рисков приведен для оценки бизнеса, однако управление недвижимостью и ее эксплуатация также может выступать бизнесом, поэтому Оценщик полагает, что этот диапазон можно использовать в расчетах.

²⁰ <http://moex.com/ru/marketdata/indices/state/yieldcurve/>

²¹ «Business Valuation Review, 1999. «The Adjusted Capital Asset Pricing Model for Developing Capitalization Rates: An Extension of Previous Build-up Methodologies Based the Capital Asset Pricing Model»

Принимая во внимание характеристики объекта, уровень спроса на объекты подобного уровня, риск неликвидности принимается на уровне 1%.

Риск вложения в недвижимость. В данном случае учитывается возможность случайной потери потребительской стоимости объекта. Учитывая общую ситуацию на рынке недвижимости, данный вид риска принят на уровне 1%.

Риск инвестиционного менеджмента. Чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. В данном случае риск инвестиционного менеджмента принимается на уровне 0,5%.

Табл. 33. Расчет ставки дисконтирования

Показатель	Значение
Безрисковая ставка	8,04%
Риск низкой ликвидности	1,00%
Риск вложения в недвижимость	1,00%
Риск инвестиционного менеджмента	0,50%
Ставка дисконтирования	10,54%

Стоимость всего объекта, генерирующего капитализируемый доход, складывается из стоимости земельного участка (неамортизируемой части объекта) и улучшений (полностью амортизируемой в течение срока экономической жизни части объекта).

$$V_n = V_{ln} + V_{bn};$$

$$V = V_l + V_b, \text{ где:}$$

V_n – стоимость объекта в конце периода n .

V – стоимость объекта в начале периода.

V_l – стоимость земельного участка.

V_b – стоимость улучшений.

При условии неизнашиваемости земельного участка ($V_{ln} = V_l$):

$$\Delta = \frac{V_n - V}{V} = \frac{V_{ln} - V_l + V_{bn} - V_b}{V_l + V_b} = \frac{V_{bn} - V_b}{V_l + V_b}$$

При условии полного изнашивания улучшений, $V_{bn} = 0$.

$$\Delta = \frac{-V_b}{V_l + V_b} = \frac{-V_b}{V} = -B$$

Тогда формула принимает вид,

$$R = Y_0 + B * SFF(n, Y_0), \text{ где:}$$

B – доля улучшений в стоимости объекта недвижимости.

Норма возврата для улучшений определялась по методу Хоскольда. Оставшийся срок экономической жизни определен в размере 95 лет, учитывая год постройки оцениваемого здания и текущее техническое состояние.

Таким образом, ставка капитализации для всего объекта будет равна норме дохода, увеличенной на норму возврата для здания как изнашиваемого актива, умноженной на долю улучшений. Доля стоимости улучшений была определена исходя из общей кадастровой стоимости оцениваемого помещения и земельного участка, приходящегося на данное помещение (составляет 0,37).

Табл. 34. Расчет ставки капитализации

Показатель	Значение
Безрисковая ставка	8,04%
Риск низкой ликвидности	1,00%
Риск вложения в недвижимость	1,00%
Риск инвестиционного менеджмента	0,50%
Ставка дисконтирования	10,54%
Оставшийся срок службы	95
Фактор фонда возмещения	0,01%
Ставка капитализации	10,54%

6.2.2.6 Итоговый расчет стоимости объекта недвижимости в рамках применения доходного подхода

Расчет стоимости объектов оценки в рамках доходного подхода представлен в таблице ниже.

Табл. 35. Расчет стоимости Объекта оценки по доходному подходу

Показатель	Значение
Чистый операционный доход, руб.	16 957 886
<i>Коэффициент капитализации</i>	10,54%
Рыночная стоимость объекта недвижимости, руб. без НДС	160 851 034

6.3. Затратный подход

6.3.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости доходным подходом

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 рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений (п. 24а ФСО № 7).

Объектом оценки являются встроенные нежилые помещения. На основании положения п. 24а ФСО № 7 затратный подход не применялся.

Раздел 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И ФОРМИРОВАНИЕ ИТОГОВОГО ЗНАЧЕНИЯ СТОИМОСТИ

Выбор итоговой стоимости зависит от степени достоверности имеющейся информации. Каждый из методов, представленных в рамках подходов к оценке, имеет свои положительные и отрицательные стороны. В целях корректного определения рыночной стоимости объектов оценки, полученные по примененным подходам, взвешиваются на основе их объективности.

Затратный подход не применялся (обоснованный отказ).

Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка, его недостаток состоит в том, что практически невозможно найти два абсолютно идентичных объекта, а различия между ними сложно с достаточной точностью вычислить и количественно оценить.

Доходный подход основывается на принципе ожидания, который утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов. К недостаткам доходного подхода можно отнести возможность неточного определения ставки дисконтирования и величин денежных потоков, связанных с функционированием объекта, которые вызваны фактором быстро меняющейся ситуации на рынке недвижимости.

Учитывая высокую сопоставимость результатов расчета (размах вариации между результатами составил 5,4%), полученных по сравнительному и доходному подходам, результатам по подходам приданы равные веса (по 50%).

Табл. 36. Определение итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки

Показатель	Согласованная стоимость (расчетное значение), руб. без НДС	Итоговая рыночная стоимость, руб. без НДС
Часть здания, назначение: служебное, кадастровый (условный) номер объекта: 77:09:0004021:5285, общей площадью 1 856,8 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, Ленинградский пр-т, д. 37, корп. 12.	165 159 949	165 160 000

Таким образом:

Рыночная стоимость Объекта оценки, определенная для совершения сделки или иных действий с Объектами оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений, по состоянию на 01 сентября 2016 года составляет:

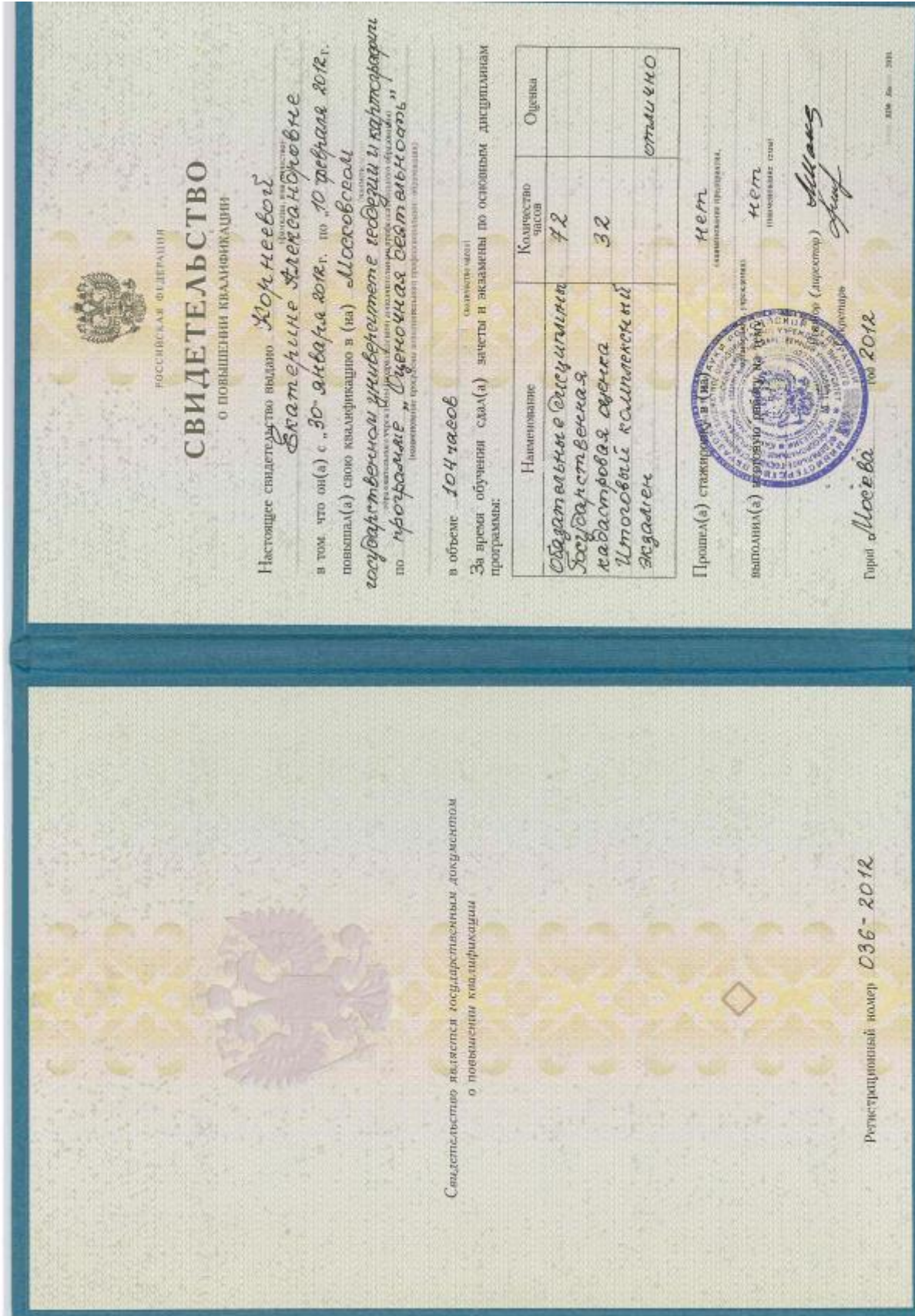
165 160 000 (Сто шестьдесят пять миллионов сто шестьдесят тысяч) рублей без НДС

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1. Документы Оценщика







Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что

**Корнеева
Екатерина Александровна**
с 30 марта 2015 года по 14 апреля 2015 года
прошел(а) повышение квалификации в

**Частном образовательном учреждении
высшего образования**

Южный институт менеджмента

по дополнительной профессиональной программе

"Оценочная деятельность"

в объеме 104 часов

за время обучения сдал(а) экзамены и зачеты
по основным дисциплинам программы

Наименование	Объем	Оценка
Обязательные дисциплины	72	зачтено
Дисциплины по выбору	32	зачтено
Итоговый комплексный экзамен		отлично



Руководитель
Секретарь

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Частное образовательное учреждение
высшего образования
Южный институт менеджмента

УДОСТОВЕРЕНИЕ

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

232401460757

Документ о квалификации

Регистрационный номер
5349

Города
Краснодар

Дата выдачи
14 апреля 2015 года





ИНГОССТРАХ Ingosstrakh

ДОГОВОР (ПОЛИС) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА № 433-191-027844/16

«19» мая 2016 г.

г. Санкт-Петербург

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Корнеева Екатерина Александровна**
Паспортные данные: 71 04, 037960, ОВД Тюменского района Тюменской области, 08.10.2003, код подразделения 722-004.
Адрес регистрации: Тюменская обл. Тюменский р-н пос. Московский ул. Северная 17
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
Филиал СПАО «Ингосстрах» в г. Санкт-Петербурге
Россия, 197110 г. Санкт-Петербург, Песочная наб., д.40
тел. (812) 332-10-10, факс (812) 332-26-08
ИНН 7705042179
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015 (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
5.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 6.1. С «31» мая 2016 года по «30» мая 2017 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
- 9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:** 9.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 30 000 000,00 (Тридцать миллионов) Рублей.
9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000,00 (Сто тысяч) Рублей.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
- 11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 11.1. 14 960,00 (Четырнадцать тысяч девятьсот шестьдесят) Рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 14.06.2016г.
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Корнеева Екатерина Александровна

От Страхователя:
(Корнеева Е.А.)



СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»
Филиал СПАО Ингосстрах в г. Санкт-Петербурге

От Страховщика:
(Владеличкова Е.В., заместитель директора по корпоративному бизнесу,
Доверенность-первоочередная № 4358/13-191115 от 02.09.2015г.)



ИНГОССТРАХ Ингосстрах

СЕРТИФИКАТ К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 433-191-067187/13 ОТ «12» СЕНТЯБРЯ 2013 ГОДА

«01» февраля 2016 г.

г. Санкт-Петербург

Настоящий Сертификат выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили Договор страхования №433-191-067187/13 от «12» сентября 2013 года (далее – Договор страхования). Настоящий Сертификат не имеет самостоятельной юридической силы:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
196084, г. Санкт-Петербург, пр. Московский д. 109, литер В, корп.3, офис 2.1
ИНН 7810233126
Телефон: 454-02-00, факс: 454-02-00

СТРАХОВЩИК:

Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2
Филиал СПАО «Ингосстрах» в г. Санкт-Петербурге
Россия, 197110 г. Санкт-Петербург, Песочная наб., д.40
тел. (812) 332-10-10, факс (812) 332-26-08
ИНН 7705042179

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

**ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК
ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА
СТРАХОВАНИЯ):**

С «01» января 2014 года по «31» января 2019 года обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором страхования.
Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.

ФРАНШИЗА:

Не устанавливается.

**(СТРАХОВАЯ СУММА) ЛИМИТ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ
СТРАХОВЩИКА:**

На период с «01» января 2014г. по «15» июня 2014г. лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по всем и по каждому страховому случаю устанавливается в размере 100 000 000,00 (сто миллионов) рублей.

На период с «16» июня 2014г. по «31» января 2016г. лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по всем страховым случаям устанавливается в размере 255 000 000,00 (двести пятьдесят пять миллионов) рублей. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере 150 000 000,00 (сто пятьдесят миллионов) Рублей.

На период с «01» февраля 2016г. по «31» января 2019г. лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по всем и по каждому страховому случаю устанавливается в размере 500 000 000,00 (пятьсот миллионов) рублей

УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:

В соответствии с Договором №433-191-067187/13 от «12» сентября 2013 года

**СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»**

Филиал СПАО «Ингосстрах» в Санкт-Петербурге

Заместитель директора по корпоративному бизнесу

М.П. /Владельщикова Г.В./

Доверенность-передоперие №4558153-191/15 от 02.09.2015г.





Некоммерческое партнерство "Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"

 Некоммерческое партнерство
"Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"
№ 0001 от "28" июня 2007 г. в едином государственном
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

24 октября 2008 года
дата включения в реестр

2745
№ согласно реестру

Ягнаева Елена Юрьевна
паспорт 6804 052226, выдан Октябрьским РУВД г. Тамбова 29.09.2003,
код подразделения 682-016, зарегистрирован: г. Тамбов, ул. Воронежская, д. 87
является членом
Некоммерческого партнерства
«Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»

Генеральный директор
НП «СМАОс»



Ю.М. Федорова

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Некоммерческое партнерство "Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"





ИНГОССТРАХ Ingosstrakh

ДОГОВОР (ПОЛИС) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА № 433-191-016882/16

«21» марта 2016 г.

г. Санкт-Петербург

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Ягнаева Елена Юрьевна**
Паспортные данные: 68 04, 052226, Октябрьским РУВД гор. Тамбова, 29.09.2003, код подразделения 682-016
Адрес регистрации: г. Тамбов, ул. Воронежская, д. 87
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
Филиал СПАО «Ингосстрах» в г. Санкт-Петербурге
Россия, 197110 г. Санкт-Петербург, Песочная наб., д.40
тел. (812) 332-10-10, факс (812) 332-26-08
ИНН 7705042179
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015 (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
5.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 6.1. С «03» апреля 2016 года по «02» апреля 2017 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
- 9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:** 9.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **30 000 000,00 (Тридцать миллионов) Рублей**.
9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
- 11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 11.1. **12 600,00 (Двадцать тысяч шесть сот) Рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **16.04.2016г.**
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Ягнаева Елена Юрьевна

От Страхователя:
(Ягнаева Е.Ю.)



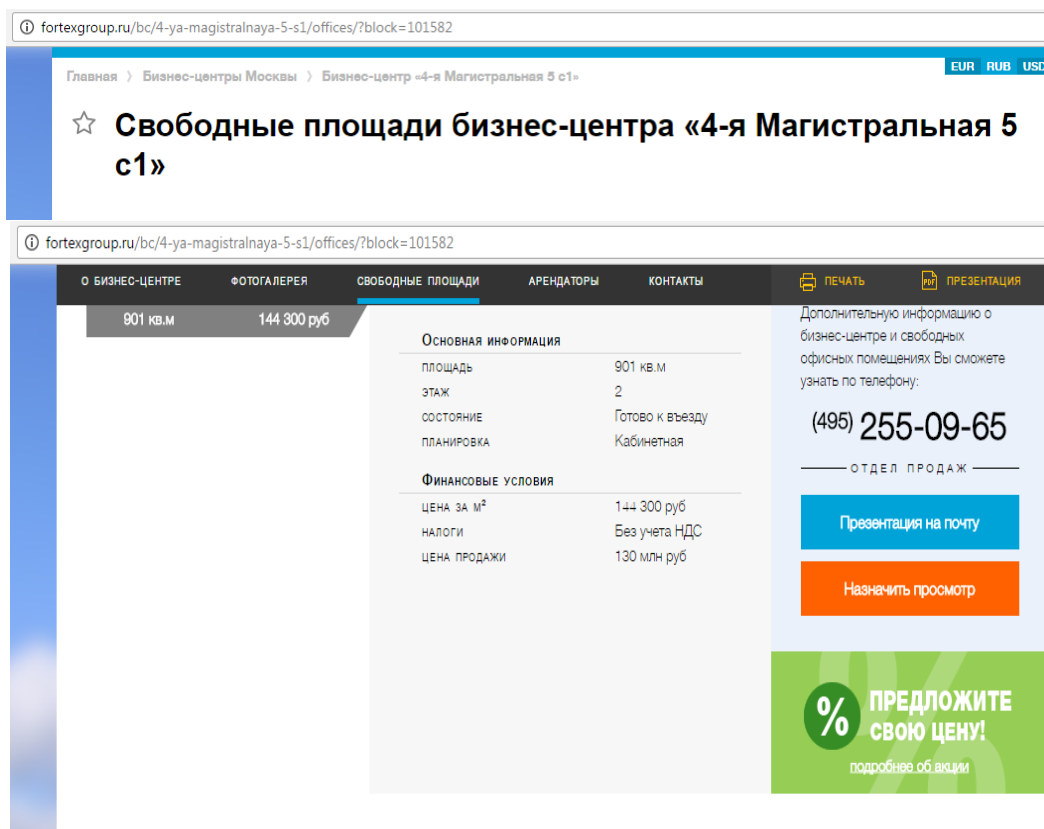
СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»
Филиал СПАО «Ингосстрах» в Санкт-Петербурге

От Страховщика:
(Владельщикова Г.В.)
Заместитель директора по корпоративному бизнесу. Доверенность-
передоверие № 4558/53-19 ПДЗ от 02.09.2015г.



Приложение 2. Рыночная информация

Предложения по продаже



fortexgroup.ru/bc/4-ya-magistralnaya-5-s1/offices/?block=101582

Главная > Бизнес-центры Москвы > Бизнес-центр «4-я Магистральная 5 с1»

EUR RUB USD

☆ Свободные площади бизнес-центра «4-я Магистральная 5 с1»

fortexgroup.ru/bc/4-ya-magistralnaya-5-s1/offices/?block=101582

О БИЗНЕС-ЦЕНТРЕ ФОТОГАЛЕРЕЯ **СВОБОДНЫЕ ПЛОЩАДИ** АРЕНДАТОРЫ КОНТАКТЫ ПЕЧАТЬ ПРЕЗЕНТАЦИЯ

901 кв.м 144 300 руб

Основная информация	
площадь	901 кв.м
этаж	2
состояние	Готово к въезду
планировка	Кабинетная
Финансовые условия	
цена за м ²	144 300 руб
налоги	Без учета НДС
цена продажи	130 млн руб

Дополнительную информацию о бизнес-центре и свободных офисных помещениях Вы сможете узнать по телефону:

(495) 255-09-65

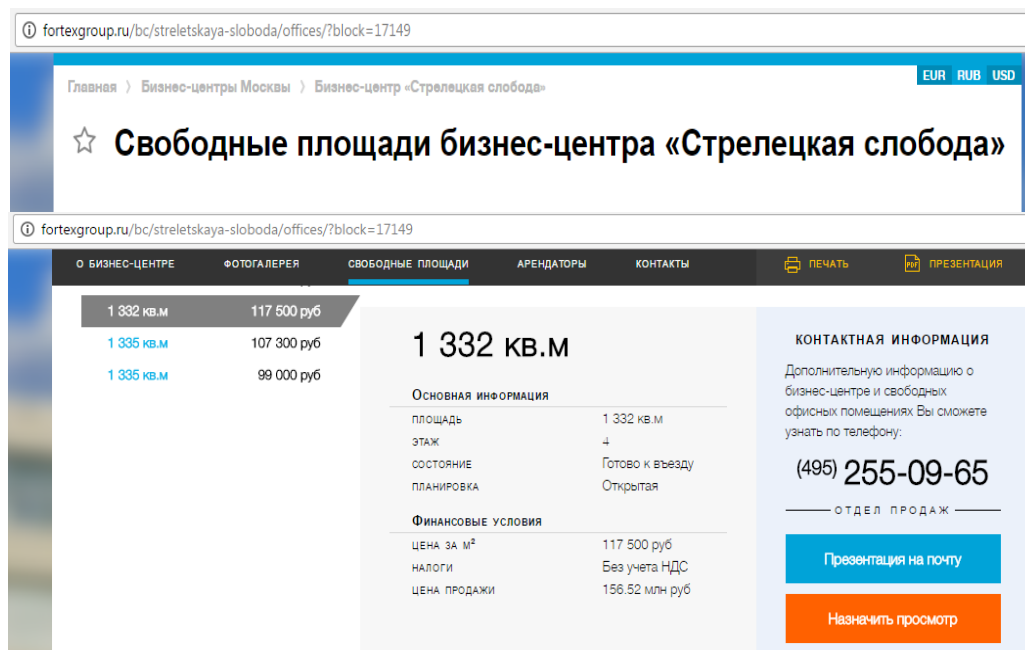
ОТДЕЛ ПРОДАЖ

Презентация на почту

Назначить просмотр

% ПРЕДЛОЖИТЕ СВОЮ ЦЕНУ!
подробнее об акции

<http://fortexgroup.ru/bc/4-ya-magistralnaya-5-s1/offices/?block=101582>



fortexgroup.ru/bc/streletskaya-sloboda/offices/?block=17149

Главная > Бизнес-центры Москвы > Бизнес-центр «Стрелецкая слобода»

EUR RUB USD

☆ Свободные площади бизнес-центра «Стрелецкая слобода»

fortexgroup.ru/bc/streletskaya-sloboda/offices/?block=17149

О БИЗНЕС-ЦЕНТРЕ ФОТОГАЛЕРЕЯ **СВОБОДНЫЕ ПЛОЩАДИ** АРЕНДАТОРЫ КОНТАКТЫ ПЕЧАТЬ ПРЕЗЕНТАЦИЯ

1 332 кв.м 117 500 руб
1 335 кв.м 107 300 руб
1 335 кв.м 99 000 руб

1 332 кв.м

Основная информация	
площадь	1 332 кв.м
этаж	4
состояние	Готово к въезду
планировка	Открытая
Финансовые условия	
цена за м ²	117 500 руб
налоги	Без учета НДС
цена продажи	156.52 млн руб

Дополнительную информацию о бизнес-центре и свободных офисных помещениях Вы сможете узнать по телефону:

(495) 255-09-65

ОТДЕЛ ПРОДАЖ

Презентация на почту

Назначить просмотр

<http://fortexgroup.ru/bc/streletskaya-sloboda/offices/?block=17149>

fortexgroup.ru/bc/ogorodnyy/offices/?block=21467

Главная > Бизнес-центры Москвы > Бизнес-центр «Огородный»

EUR RUB USD

☆ Свободные площади бизнес-центра «Огородный»

fortexgroup.ru/bc/ogorodnyy/offices/?block=21467

О БИЗНЕС-ЦЕНТРЕ ФОТОГАЛЕРЕЯ СВОБОДНЫЕ ПЛОЩАДИ АРЕНДАТОРЫ КОНТАКТЫ ПЕЧАТЬ ПРЕЗЕНТАЦИЯ

1 000 кв.м	120 000 руб
2 000 кв.м	120 000 руб
3 000 кв.м	95 800 руб
4 000 кв.м	120 000 руб
6 000 кв.м	120 000 руб
9 000 кв.м	95 800 руб
21 000 кв.м	95 800 руб

2 000 кв.м

Основная информация

площадь	2 000 кв.м
этаж	2
состояние	Готово к въезду
планировка	Кабинетная

Финансовые условия

цена за м ²	120 000 руб
налоги	С учетом НДС
цена продажи	240 млн руб

Контактная информация

Дополнительную информацию о бизнес-центре и свободных офисных помещениях Вы сможете узнать по телефону:

(495) 255-09-65

— ОТДЕЛ ПРОДАЖ —

Презентация на почту

Назначить просмотр

<http://fortexgroup.ru/bc/ogorodnyy/offices/?block=21467>

fortexgroup.ru/bc/godovikova-9-s25/offices/?block=19414

Главная > Бизнес-центры Москвы > Бизнес-центр «Годовикова 9 с25»

EUR RUB USD

☆ Свободные площади бизнес-центра «Годовикова 9 с25»

fortexgroup.ru/bc/godovikova-9-s25/offices/?block=19414

О БИЗНЕС-ЦЕНТРЕ ФОТОГАЛЕРЕЯ СВОБОДНЫЕ ПЛОЩАДИ АРЕНДАТОРЫ КОНТАКТЫ ПЕЧАТЬ ПРЕЗЕНТАЦИЯ

2 128 кв.м	145 600 руб
------------	-------------

2 128 кв.м

Основная информация

площадь	2 128 кв.м
этаж	1
состояние	Готово к въезду
планировка	Кабинетная

Финансовые условия

цена за м ²	145 600 руб
налоги	С учетом НДС
цена продажи	309.86 млн руб

Контактная информация

Дополнительную информацию о бизнес-центре и свободных офисных помещениях Вы сможете узнать по телефону:

(495) 255-09-65

— ОТДЕЛ ПРОДАЖ —

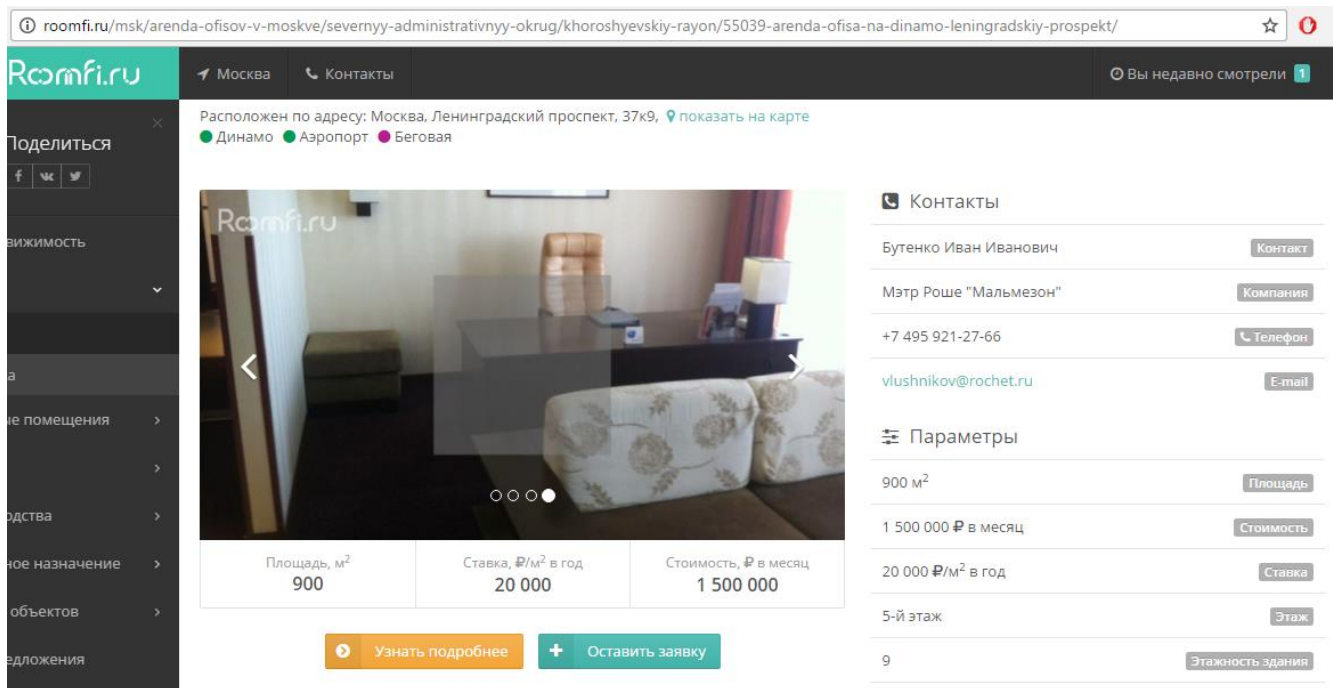
Презентация на почту

Назначить просмотр

% ПРЕДЛОЖИТЕ СВОЮ ЦЕНУ!
подробнее об акции

<http://fortexgroup.ru/bc/godovikova-9-s25/offices/?block=19414>

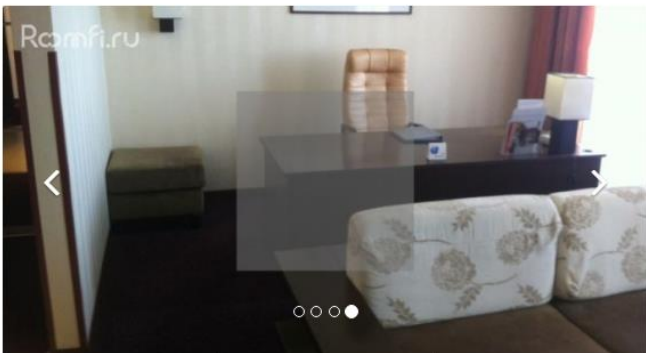
Предложения по аренде



roomfi.ru/msk/arenda-ofisov-v-moskve/severnyy-administrativnyy-okrug/khoroshyevskiy-rayon/55039-arenda-ofisa-na-dinamo-leningradskiy-prospekt/

Москва | Контакты | Вы недавно смотрели 1

Расположен по адресу: Москва, Ленинградский проспект, 37к9, [показать на карте](#)
 ● Динамо ● Аэропорт ● Беговая



Контакты

Бутенко Иван Иванович [Контакт](#)

Мэтр Роше "Мальмезон" [Компания](#)

+7 495 921-27-66 [Телефон](#)

vlushnikov@rochet.ru [E-mail](#)

Параметры

900 м² [Площадь](#)

1 500 000 ₪ в месяц [Стоимость](#)

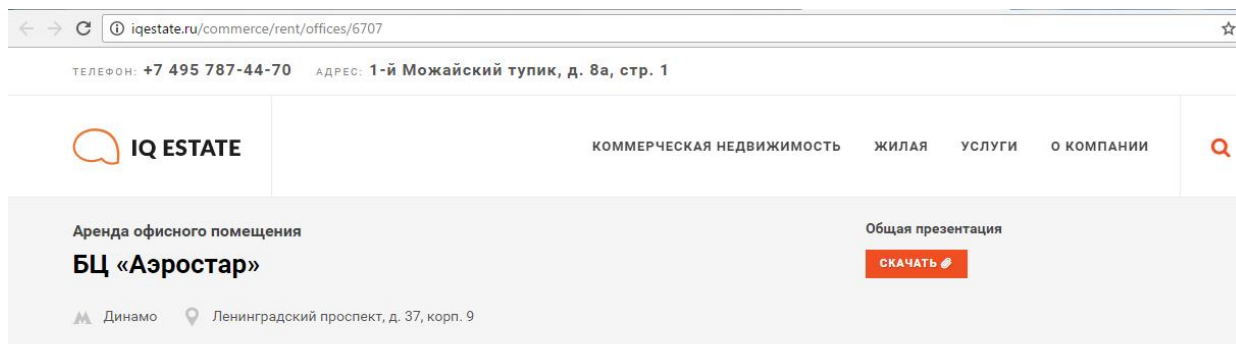
20 000 ₪/м² в год [Ставка](#)

5-й этаж [Этаж](#)

9 [Этажность здания](#)

[Узнать подробнее](#) [Оставить заявку](#)

<http://roomfi.ru/msk/arenda-ofisov-v-moskve/severnyy-administrativnyy-okrug/khoroshyevskiy-rayon/55039-arenda-ofisa-na-dinamo-leningradskiy-prospekt/>



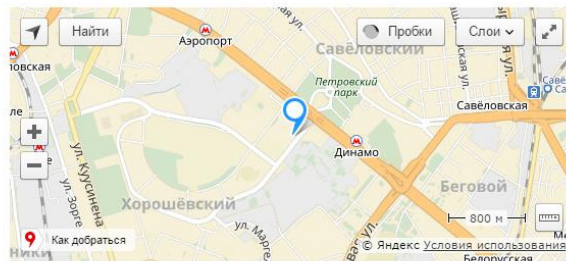
iqestate.ru/commerce/rent/offices/6707

ТЕЛЕФОН: +7 495 787-44-70 АДРЕС: 1-й Можайский тупик, д. 8а, стр. 1

IQ ESTATE КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ ЖИЛАЯ УСЛУГИ О КОМПАНИИ

Аренда офисного помещения
БЦ «Аэростар» [СКАЧАТЬ](#)

Динамо Ленинградский проспект, д. 37, корп. 9



+7 495 787-44-70
 Для получения дополнительной информации об объекте звоните по телефону

Описание **Характеристики**

Объект представляет собой multifunctional complex, включающий бизнес-центр класса В «Аэростар Плейс» (Aerostar Place) и гостиницу 4* «Аэростар». Он находится в Хорошёвском районе САО, стоит в прямой видимости с Ленинградского проспекта. К нему удобный подъезд с магистрали.

Местоположение довольно удобное в плане транспортной доступности, благодаря Ленинградскому проспекту, кроме того, до Третьего транспортного кольца всего около 1 км. Ближко находится станция метро «Динамо» — до нее примерно 7 минут ходьбы.

iqestate.ru/commerce/rent/offices/6707#6709

IQ ESTATE КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ ЖИЛАЯ УСЛУГИ О КОМПАНИИ

226 М ² 24 000 руб./м ² /год	<h2>Блок 520 м²</h2> <p>ID 6709</p> <h3>Информация об аренде</h3> <table border="1"> <tr> <td>Арендная ставка</td> <td>24 000 руб./м²/год</td> </tr> <tr> <td>Аренда в месяц</td> <td>1 040 000 руб./месяц</td> </tr> <tr> <td>Эксплуатационные расходы</td> <td>Включены в ставку аренды</td> </tr> <tr> <td>НДС</td> <td>Ставка включает НДС</td> </tr> <tr> <td>Тип договора</td> <td>Прямая аренда</td> </tr> <tr> <td>Срок договора</td> <td>От 11 месяцев</td> </tr> <tr> <td>Преимущества</td> <td>Рядом остановки транспорта Развитая инфраструктура</td> </tr> </table>	Арендная ставка	24 000 руб./м ² /год	Аренда в месяц	1 040 000 руб./месяц	Эксплуатационные расходы	Включены в ставку аренды	НДС	Ставка включает НДС	Тип договора	Прямая аренда	Срок договора	От 11 месяцев	Преимущества	Рядом остановки транспорта Развитая инфраструктура	<ul style="list-style-type: none"> ✓ ЭТАЖ 2 ✓ ВЫСОТА ПОТОЛКОВ По запросу ✓ ОТДЕЛКА С ремонтом ✓ ПЛАНИРОВКА Открытая
Арендная ставка		24 000 руб./м ² /год														
Аренда в месяц		1 040 000 руб./месяц														
Эксплуатационные расходы	Включены в ставку аренды															
НДС	Ставка включает НДС															
Тип договора	Прямая аренда															
Срок договора	От 11 месяцев															
Преимущества	Рядом остановки транспорта Развитая инфраструктура															
520 М ² 24 000 руб./м ² /год																
1774 М ² 24 000 руб./м ² /год																

<http://iqestate.ru/commerce/rent/offices/6707>

theproperty.ru/12382818/

Аренда помещения под офис – Чапаевский переулок, 14, Москва ☆

Распечатать страницу

весь объект | в месяц | **2 650 000 руб. / 42 400 \$ / 37 100 € / 31 800 €**

ОБЪЕКТ объект № 12 382 818

Район	ЗАО, Солнцево район
Метро, ориентир	м. Сокол – 1,0 км
Площадь	1 500 м ²
Этаж	3/5
Здание	
Всего этажей	5

Дополнительная информация

Сдаем в прямую аренду офис общей площадью 1500 м.кв. в бизнес-центре "Сокол Плейс", расположенном по адресу Москва, Чапаевский переулок, 14 в Северном административном округе Столицы. Район, где расположен офисный центр, находится не более чем километре от метро "Сокол", поэтому имеет всю необходимую инфраструктуру. Бизнес-центр, безусловно, привлекателен своей транспортной доступностью, так как подъехать к нему можно по таким магистралям, как Волоколамское шоссе, Ленинградское шоссе, Ленинградский проспект. В шаговой доступности от офисного комплекса оборудована открытая охраняемая стоянка для транспорта арендаторов. В здании объекта оборудована приточно-вытяжная вентиляция и централизованная система кондиционирования, поэтому во всех помещениях поддерживается наиболее комфортный температурный режим. Офисные помещения делового комплекса имеют открытую планировку, что особенно оценят арендаторы, предпочитающие работать в офисах "open space". Размер арендной ставки составляет 21200 рублей за квадрат. метр, расходы на эксплуатацию составляют 3150 рублей за квадр. метр (без НДС). Оперативный показ в любое время (с 10 до 22 часов) в т.ч. в выходные. Дополнительные фотографии и планировки высылаются по запросу. Так же можем выслать подробную презентацию.

9 минут пешком от метро

Контактная информация

[не указано](#)

тел.: [показать телефон](#)

эл. почта: realty@fortexgroup.ru

веб сайт: fortexgroup.ru

На карте

Фотографии объекта

<http://theproperty.ru/12382818/>

← → ↻ cian.ru/rent/commercial/149708153/ ☆

Москва, район Савеловский, 2-я Хуторская ул., 40

[Показать на карте](#)
Дмитровская 10 мин. пешком

2 042 500 руб. в месяц
19 000 руб. за м² в год

Тип аренды:	прямая
Срок аренды:	длительный

Об объекте


Площадь:	1 290 м ²
Этаж:	4 из 4


О здании




Общая площадь:	1 290 м ²
----------------	----------------------

Просьба агентам не звонить. По какой-то причине этот агент не готов сотрудничать с другими агентами.

Лот 82651 Сдается БЦ класса Б, блок 1290 кв, 4 - этаж, с/у, зально-кабинетная планировка, телефон, интернет, вентиляция, кондиционирование, охрана, парковка, прямая аренда.
Диана



Алекс-Недвижимость 
+7 916 748-11-75 , +7 495 369-01-33
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН



ЦИАН ID 26407

<http://cian.ru/rent/commercial/149708153/>

Аналоги, используемые для расчета корректировки на местоположение

→ www.cian.ru/sale/commercial/14086337/

★ **офис** Платное вчера, 00:15

Москва, район Войковский, 5-й Новоподмосковный пер., 4К2
Показать на карте
М Войковская 8 мин. пешком

49 900 000 руб.
176 323 руб за м²

Общая информация:

Этаж:	1 / 16
Площадь:	283,0 м²
Здание:	жилое
Тип договора:	продажа объекта
Пропускная система:	нет
Мебель:	нет мебели
Телефонные линии:	1
Охрана:	нет

Офис. 8 мин. пешком от м. Войковская. Помещение в пешей доступности от метро, имеющее два отдельных входа, с удобной и функциональной планировкой. Количество этажей: 16, здание: жилое. Планировка: кабинетная. Отделка: с отделкой после ремонта. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: сплит-системы. Парковка: стихийная. Лифты: нет. Провайдеры: коммерческие. Инфраструктура: кафе, банк, медицинский центр. Вакантные площадки: Этаж 1 - 283 м2. Стоимость продажи: 49900000 руб/за все. Лот 26407

Rentavik Real Estate
+7 495 589-47-44, +7 917 511-90-64
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

ЦИАН ID 28717

Купите офис в ЖК «Восточный Сити»

→ www.cian.ru/sale/commercial/7486594/

★ **офис** Платное

Москва, район Хорошевский, ул. Авиаконструктора Микояна, 14к1
Показать на карте
М Аэропорт 15 мин. пешком

35 000 000 руб.
243 056 руб за м²

Общая информация:

Этаж:	1 / 12
Площадь:	144,0 м²
Комнаты:	5
Здание:	жилое
Тип договора:	продажа объекта
Пропускная система:	нет
Мебель:	нет мебели
Класс строения:	A
Лифт:	есть
Парковка:	есть
Охрана:	есть
Интернет:	есть

Продаю помещение м Аэропорт 10 пеш, (м. Ходынское поле 5 пеш (открытие в 2017г), м Динамо 5 тр, м Полежаевская 5 тр), 144 м2, 1 этаж 12-го монолитного дома, ул. Авиаконструктора Микояна дом 14 к 1, отдельный презентабельный вход, 4 комнаты (42+21+15+12) + рецепшн, потолки 3,2 м, просторный с/у, в каждой комнате подведена вода, хороший ремонт класса А, окна – рольставни, эл-во 15 кВт (договор), можно под офис, мед центр или салон красоты, гостиницу, можно под квартиру с отдельным входом (перевод в жилое за наш счет)

Представитель: частный маклер
+7 903 789-47-58
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

ЦИАН

Продажа от собственника
Производственных, складских и офисных зданий на ул. Подъёмная. Площадь от 500 до 20 000 кв. м.

→ www.cian.ru/sale/commercial/5183758/

★ офис Платное вчера, 16:00

Москва, район Войковский, Ленинградское ш., 9К1 [Показать на карте](#)

М Войковская 1 мин. пешком

9 000 000 руб.
200 000 руб за м²

Общая информация:

Этаж:	2 / 9
Площадь:	45,0 м²
Комнаты:	3
Здание:	административное
Тип договора:	продажа объекта
Пропускная система:	нет
Мебель:	по желанию
Телефонные линии:	1
Лифт:	есть
Парковка:	есть
Охрана:	нет
Интернет:	есть

НОВЫЙ СОВРЕМЕННЫЙ КОМПЛЕКС С ОФИСАМИ КЛАССА А

Продается готовый арендный бизнес. Площадь переведена в нежилой фонд. Рядом квартиры так же переведены в нежилой фонд и используются под офисы. Все подробности по телефону.

Представитель: частный маклер
+7 926 598-53-42
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Готовые офисы в ЮЗАО!
От 7,5 млн руб.! Скидка 10%! От 125 тыс.р/м2. Соседи уже работают. м. Калужская. Ключи в день сделки. Ритейл. Аренда.

→ www.cian.ru/sale/commercial/14540173/

★ офис Платное вчера, 16:00

Москва, район Сокол, 2-я Песчаная ул. [Показать на карте](#)

М Сокол 7 мин. пешком

17 900 000 руб.
241 240 руб за м²

Общая информация:

Этаж:	1 / 6
Площадь:	74,2 м²
Здание:	административное
Тип договора:	продажа объекта

Отличное нежилое помещение под офис, стоматологию или шоурум. Рядом элитный комплекс ТриумфПалас и парк. Есть возможность оформления отдельного входа со стороны улицы. Высота потолков 3,2 м. В доме был капремонт с заменой всех коммуникаций.

Представитель: Триумф Градъ
+7 916 732-32-43, +7 495 748-69-19
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Комментарий](#) [Пожаловаться](#) [Экспорт](#)

Купите офис в МФК «Водный», САО
Офисы со свидетельством от 150 м2. Заселение. Класс А-верный курс. Звоните!

ЦИАН ID 323580

www.cian.ru/sale/commercial/7012006/

★ офис

Москва, район Останкинский, ул. Академика Королева, 13

[Показать на карте](#)

Улица Академика Королева 7 мин. пешком

21 583 000 руб.

191 000 руб за м²

Общая информация:

Этаж: 8 / 9
Площадь: 113,0 м², можно частями от 20,0 м²
Комнаты: 6
Здание: административное
Тип договора: продажа объекта
Пропускная система: есть
Мебель: по желанию
Телефонные линии: 20 +
Класс строения: В
Лифт: есть
Парковка: есть
Охрана: есть
Интернет: есть

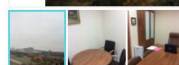
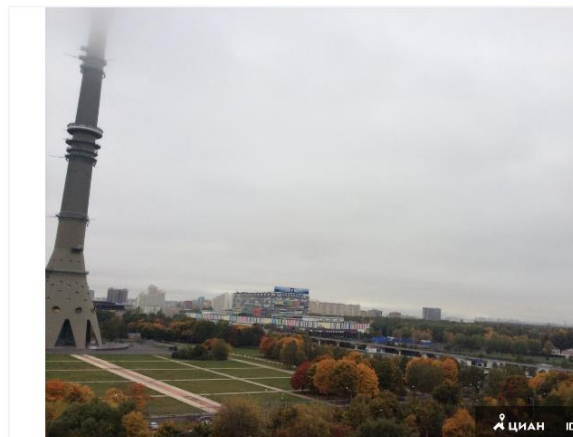
Выполнен высококачественный ремонт, кабинетная планировка, панорамное остекление. Аппаратура и оборудование. Огромная лоджия 30 кв.м. Панорамный вид на Москву. Видеонаблюдение: улица + офисы. Приточная вентиляция с подогревом уличного воздуха. Кондиционирование воздуха в помещениях. Электрические замки на входные двери с пультом. Центральное отопление. Пожарная и охранная сигнализация. Телефония - 20 линий. Интернет. 25

Представитель: ID 56238

+7 985 118-38-27

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Платное



Готовые офисы от 30 кв.м.

БЦ «Высота». Аренда от собственника. 3 км от МКАД. Калужское ш., пос. Газопровод. Охраняемая 2-х уровневая парковка.

www.cian.ru/sale/commercial/9065878/

★ офис

Москва, район Останкинский, просп. Мира, 101С2

[Показать на карте](#)

Алексеевская 5 мин. пешком

100 000 000 руб.

211 416 руб за м²

Общая информация:

Этаж: 5 / 8
Площадь: 473,0 м², можно частями от 473,0 м²
Здание: административное
Тип договора: продажа объекта
Телефонные линии: 0

Продается офис на 5 этаже 8-го здания. Площадь 473 кв.м. Адрес: Москва г., Мира пр-кт, 101 стр.2 (метро Алексеевская, 5П). В отличном состоянии, городской телефон, машиноместо, охрана, есть интернет. Цена 100000000 руб.



EGSN Продажа

+7 495 225-25-25, +7 962 999-66-44

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Платное

вчера, 01:00



[Комментарий](#) [Пожаловаться](#) [Экспорт](#)

www.cian.ru/sale/commercial/14743199/

★ офис

Платное

Москва, район Марьино роща, Шереметьевская ул., 1К1

[Показать на карте](#)

Марьино роща 1 мин. пешком

9 600 000 руб.

174 545 руб за м²

Общая информация:

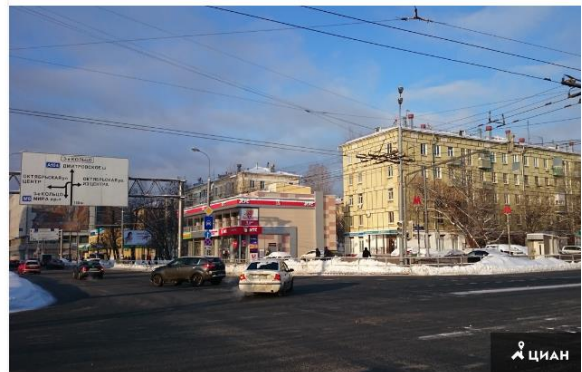
Этаж:	3 / 5
Площадь:	55,0 м²
Комнаты:	2
Здание:	административное
Тип договора:	продажа объекта
Пропускная система:	нет
Мебель:	нет мебели
Телефонные линии:	1
Лифт:	нет
Парковка:	есть
Охрана:	нет
Интернет:	есть

Это жилой дом с очень удобным расположением под офис, прекрасная транспортная инфраструктура. До станции метро "Марьино роща" от подъезда - 20 метров, удобный выезд на 3-е кольцо, и в центр, во дворе всегда есть парковочные места. Можем оказать помощь в переводе в нежилой фонд. Планировка квартиры без внутренних несущих стен, возможны любые перепланировки.

Представитель: ЛАРТ-Недвижимость 📍

+7 916 303-49-32 , +7 495 234-07-31

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН



Готовые офисы от 30 кв.м.

БЦ «Высота». Аренда от собственника, 3 км от МКАД Калужское ш., пос. Газопровод. Охраняемая 2-х уровневая парковка.

Расчет корректировки на удаленность от метро

Для расчета корректировки на удаленность от метро используется коэффициент, рассчитанный на основании отношения удельного показателя стоимости помещения, как наиболее наглядного отображающего данную зависимость.

В качестве исходных данных в части определения данной корректировки была проанализирована информация предложений о продаже объектов коммерческой недвижимости, а именно помещений свободного назначения расположенных в Восточном административном округе г. Москвы.

Вся информация получена из следующих баз данных:

<http://www.mtk.ru/>;

<http://www.magazan.ru/>;

<http://www.beboss.ru/>;

<http://www.restate.ru/>;

<http://realty.dmir.ru/>.

Объекты недвижимости, информация о которых представлена в указанных базах, имеют различные характеристики:

- а) местоположение в разрезе административных округов г. Москвы;
- б) расположение в зданиях, как в административных, так и в бизнес-центрах;
- в) расположение на этаже (цоколь, 1 этаж и выше первого этажа)
- г) удаленность от метро (характеризуется как в пешей доступности, так и в транспортной)
- д) цены предложения в иностранной валюте и в национальной валюте РФ.
- е) внутреннее состояние помещений.

Допущение:

Все аналоги выбираются оценщиком как схожие по значениям некоторых учитываемых (ценообразующих) факторов, при этом объекты могут оказаться неидентичными по значениям «прочих», не учитываемых при отборе факторов, так как все узнать об объектах-аналогах в условиях имеющегося информационного обеспечения и времени, отводящегося на оценку, не представляется возможным.

При этом подразумевается наличие у аналогов неких «средних» критериев: рабочее состояние, «среднее» поведение продавца. Поскольку часть предложений по цене в объявлениях выражена в иностранной валюте, к расчету применяется стоимость в рублях, полученная путем умножения, на обменный курс соответствующей валюты, установленный на дату проведения анализа ЦБ РФ.

Все данные по аналогам, которые брались из текста объявления и использовались в расчетах, являются достоверными и дополнительных проверок не требуют.

Объявления, по которым невозможно точно идентифицировать местоположение объекта, за счет отсутствия информации о номере дома, так же принимались в формировании базы для расчета, поскольку рассматривается критерий местоположение удаленности от метро. Пример формата подобных объявлений приведен ниже.

Формирование репрезентативной выборки

Для формирования репрезентативной выборки была проведена группировка объектов недвижимости по основным характеристикам

объекты, по которым известна информация по доступности до метро (пешая/транспортная);

объекты, площадь которых находится в диапазоне от 17 кв. м. до 367 кв. м;

объекты, которые расположены в Восточном административном округе.

В процессе верификации были отсеяны объекты с ценовыми характеристиками, нетипичными для выборки, в составе которой они представлены. Как правило, это объекты, имеющие «экстремально» минимальные или максимальные цены, в силу чего их присутствие в выборке целесообразно признать нетипичным и, как следствие, приводит к высокой погрешности такого рода вычислений.

Для расчета корректировки были отобраны 30 аналогов в различных районах г. Москвы, имеющие различную удаленность (доступность) до метро.

По каждому аналогу собиралась следующая информация:

- удаленность от метро: пешая в часовом измерении – минуты, транспортная.
- удельный показатель стоимости 1 кв. м нежилого помещения.

Расчет удельного показателя стоимости 1 кв. м проводился по формуле:

$$C_i = C_i / S_i, \text{ где}$$

S_i – площадь объекта, кв. м;

C_i - цена предложения, руб.

№ п/п	Ссылка на источник	Адрес	Административный округ	Назначение объекта	Цена предложения, руб.	Общая площадь, кв. м	Цена, руб./кв. м	Удаленность от метро, мин. пешком/транспортная доступность
1	http://base.m.zem.ru/lot/1016999/	г. Москва, бульв. Маршала Рокоссовского, д. 39, корп. 1	ВАО	ПСН	40 000 000	289,6	138 122	транспортном
2	http://www.beboss.ru/kn/msk/694649	г. Москва, 1-й Кирпичный переулок, д. 17	ВАО	ПСН	22 000 000	219	100 457	транспортном
3	http://www.beboss.ru/kn/msk/1011550	г. Москва, Сиреневый бульв., д. 62, корп. 1	ВАО	ПСН	16 500 000	155	106 452	транспортном
4	http://www.mtk.ru/list/commercial/id-461467/	г. Москва, ул. Курганская, д. 3	ВАО	ПСН	12 400 000	139	89 209	транспортном
5	http://www.mtk.ru/list/commercial/id-447187/	г. Москва, ул. Камчатская, д. 4, корп. 1	ВАО	ПСН	21 000 000	176,7	118 846	транспортном
6	http://www.mtk.ru/list/commercial/id-458406/	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9с1	ВАО	ПСН	34 900 000	248	140 726	транспортном
7	http://www.mtk.ru/list/commercial/id-458835/	г. Москва, ул. Красноказарменная, д. 2а	ВАО	ПСН	18 000 000	129	139 535	транспортном
8	http://www.mtk.ru/list/commercial/id-485936/	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9	ВАО	ПСН	2 600 000	17	152 941	транспортном
9	http://www.mtk.ru/list/commercial/id-463245/	г. Москва, ул. Краснобогатырская, д. 13	ВАО	ПСН	13 200 000	165,3	79 855	транспортном
10	http://www.mtk.ru/list/commercial/id-479915/	г. Москва, 3-я Прядильная ул., д. 11	ВАО	ПСН	35 400 000	270	131 111	10-15 мин. пешком
11	http://www.mtk.ru/list/commercial/id-440745/	Новосибирская ул., д.5/2	ВАО	ПСН	20 000 000	150	133 333	10-15 мин. пешком
12	http://www.mestorator.ru/offices/prodam/prodam-682064.html	г. Москва, 3-я Прядильная ул., д. 15	ВАО	ПСН	40 000 000	320	125 000	10-15 мин. пешком
13	http://www.mtk.ru/list/commercial/id-450306/	г. Москва, ул. Борисовская, д. 1	ВАО	ПСН	27 300 000	260	105 000	10-15 мин. пешком
14	http://www.mtk.ru/list/commercial/id-486754/	г. Москва, 3-я Парковая ул., д. 35	ВАО	ПСН	5 000 000	28	178 571	10-15 мин. пешком
15	http://www.mtk.ru/list/commercial/id-446897/	г. Москва, ул. Стромынка, д. 19, корп. 2	ВАО	ПСН	8 500 000	76	111 842	10-15 мин. пешком
16	http://www.mtk.ru/list/commercial/id-437299/	г. Москва, Зеленый просп., д. 34	ВАО	ПСН	18 000 000	136	132 353	10-15 мин. пешком
17	http://www.mtk.ru/list/commercial/id-453189/	г. Москва, ул. Ивантевская, д. 4, корп. 1	ВАО	ПСН	19 000 000	153,5	123 779	10-15 мин. пешком
18	http://www.mtk.ru/list/commercial/id-467003/	г. Москва, Первомайская ул., 128/9	ВАО	ПСН	11 800 000	160	73 750	10-15 мин. пешком
19	http://www.mtk.ru/list/commercial/id-443029/	г. Москва, ул. 4-я Сокольническая, д. 1а	ВАО	ПСН	42 040 891	255	164 866	5-10 мин. пешком
20	http://www.mtk.ru/list/commercial/id-462778/	г. Москва, ул. Электrozаводская, д. 37/4	ВАО	ПСН	20 000 000	127	157 480	5-10 мин. пешком
21	http://www.beboss.ru/kn/msk/1386351	г. Москва, Преображенский Вал, д. 24, корп. 2	ВАО	ПСН	42 500 000	367	115 804	5-10 мин. пешком
22	http://www.mtk.ru/list/commercial/id-455382/	г. Москва, Парковая 13-я ул., 40	ВАО	ПСН	29 900 000	163	183 436	5-10 мин. пешком
23	http://www.mtk.ru/list/commercial/id-441971/	г. Москва, Измайловский бульв., д. 58	ВАО	ПСН	1 700 000	17	100 000	5-10 мин. пешком
24	http://www.mtk.ru/list/commercial/id-454921/	г. Москва, ул. Нижняя Первомайская, д. 12 А	ВАО	ПСН	8 700 000	106	82 075	5-10 мин. пешком
25	http://www.mtk.ru/list/commercial/id-468099/	г. Москва, ул. Щербаковская, д. 35	ВАО	ПСН	13 600 000	170	80 000	5-10 мин. пешком
26	http://www.mtk.ru/list/commercial/id-454020/	г. Москва, Заводской проезд, д. 15	ВАО	ПСН	13 000 000	170	76 471	до 5 мин. пешком
27	http://www.mtk.ru/list/commercial/id-442522/	г. Москва, ул. 1-я Парковая, д. 11	ВАО	ПСН	11 500 000	112	102 679	до 5 мин. пешком
28	http://www.mtk.ru/list/commercial/id-470678/	г. Москва, Зеленый пр-кт, 66К2	ВАО	ПСН	11 119 000	117	95 034	до 5 мин. пешком

№ п/п	Ссылка на источник	Адрес	Административный округ	Назначение объекта	Цена предложения, руб.	Общая площадь, кв. м	Цена, руб./кв. м	Удаленность от метро, мин. пешком/транспортная доступность
29	http://www.mtk.ru/list/commercial/id-466717/	Щелковское ш., 77К1	ВАО	ПСН	8 000 000	40	200 000	до 5 мин. пешком
30	http://www.mtk.ru/list/commercial/id-457540/	Владимирская 1-я ул., 34К3	ВАО	ПСН	39 500 000	173	228 324	до 5 мин. пешком

Сортировка выборки по параметру «Удаленность от метро», была произведена и разделена на четыре неравновеликих интервала:

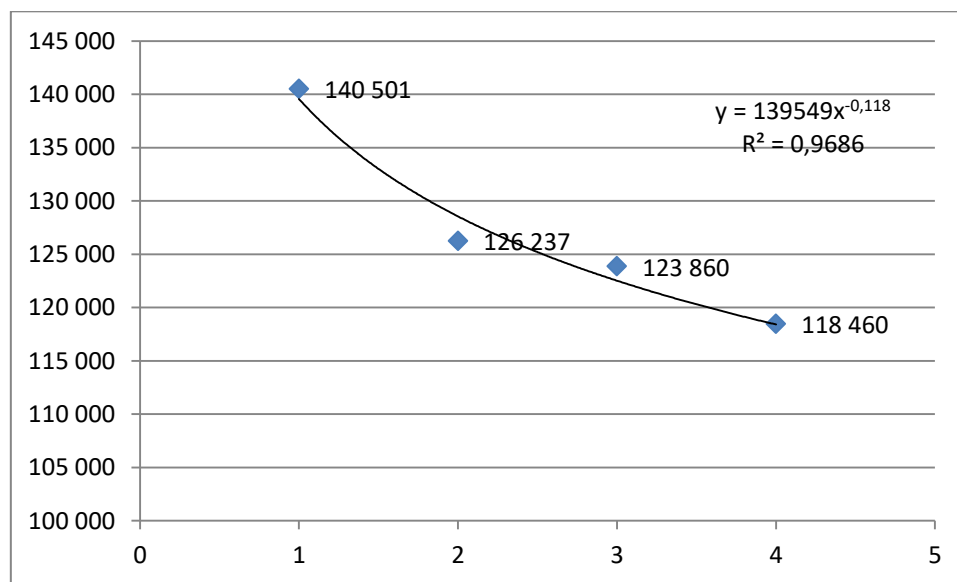
- удаленность от метро до 5 минут пешком;
- удаленность от метро от 6 минут до 10 минут пешком;
- удаленность от метро от 11 минут до 15 минут пешком

- транспортная удаленность от метро (в данную группу отсортированы ценовые предложения объявлений, по которым доступность до метро оценивается как количество минут езды на машине)

Ниже представлена характеристика расчётных интервалов. К сожалению, избавиться от ряда различий, не удалось, так как количество предложений на рынке всё же не столь велико, чтобы можно было выбрать достаточное количество объектов строго определенных свойств. В связи с этим для каждого интервала определялись средние удельные цены предложения за 1 кв. м, такое усреднение позволяет исключить влияние других параметров в характеристиках объектов на величину поправки.

Группа	Удалённость от метро	Количество аналогов в диапазоне	Средняя арифметическая стоимость, руб./кв. м
1	до 5 минут пешком	5	140 501
2	от 5 мин до 10 мин пешком	7	126 237
3	от 10 до 15 мин пешком	9	123 860
4	до метро транспортом	9	118 460

По данной выборке была построена корреляционно-регрессионная модель, в которой факторными переменными являются удаленность от метро, а результирующей переменной - цена за 1 кв. м. В результате был получен следующий вид функциональной зависимости:



Таким образом, при проведении исследования для определения величины корректировки на удаленность от метро можно использовать следующую формулу:

$$K = \left(\frac{Гоо}{Гоа} \right)^{-0,118}$$

где:

Гоо – номер группы объекта оценки

Гоа – номер группы объекта аналога

Таким образом, по результатам исследования получена формула для расчета корректировки на удаленность от метро. Несмотря на то, что корректировка получена для конкретного сегмента рынка недвижимости, её можно экстраполировать и на большинство других сегментов, так как важность, а следовательно и степень влияния, удаленности от метро не зависит от других характеристик объектов недвижимости.

В соответствии с вышеприведенной формулой Оценщиком была составлена таблица с расчётными коэффициентами в зависимости от удаленности от метро.

ОО/ОА	до 5 минут пешком	от 5 мин до 10 мин пешком	от 10 до 15 мин пешком	до метро транспортом
до 5 минут пешком	1,00	1,09	1,14	1,18
от 5 мин до 10 мин пешком	0,92	1,00	1,05	1,09
от 10 до 15 мин пешком	0,88	0,95	1,00	1,03
до метро транспортом	0,85	0,92	0,97	1,00

Приложение 3. Документы, предоставленные Заказчиком

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

**Московский городской комитет
по государственной регистрации прав
на недвижимое имущество и сделок с ним**

от "14" февраля 2000 г.

Субъект права: **ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
"МЕЖДУНАРОДНЫЙ АКЦИОНЕРНЫЙ БАНК"
"МАБ"**

Реестровый номер субъекта: 11-7765
Код ОКПО: 09307496

Форма собственности: **частная**

Вид права: **собственность**

Объект права: **часть здания по адресу: МОСКВА
просп. ЛЕНИНГРАДСКИЙ, д.37, корп.12
площадью: 1856,8 кв.м.
Реестровый номер объекта: 30745**

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
от "14" февраля 2000 г. сделана запись регистрации № 77-01/02-05/2000-99

Регистратор  **Люсин В.Г.**
М.П. 

77 НН 007036



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ
«Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии» по Москве

Российская Федерация, 111397,
г. Москва, Зеленый проспект, д. 20
тел.8(495)411-60-19, доб.11-14, факс: доб.11-26
E-mail: fgu77@u77.rosreestr.ru

ОКПО57040686, ОГРН
1027700485757,
ИНН/КПП 7705401340/772043001

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ О ПРАВАХ ОТДЕЛЬНОГО ЛИЦА
НА ИМЕВШИЕСЯ У НЕГО ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

Дата 09.04.2016

№ 77/100/077/2016-2822

На основании запроса от 06.04.2016, поступившего на рассмотрение 06.04.2016, сообщаем, что правообладателю

ЗАО "Международный акционерный банк", ИНН: 7703025925, ОГРН: 1027739097165, принадлежат следующие объекты недвижимого имущества

I. 1.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:09:0004021:5285
	наименование объекта:	часть здания
	назначение объекта:	СЛУЖЕБНОЕ
	площадь объекта:	1856.8 кв.м
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, г.Москва, просп.Ленинградский, д.37, корп.12
1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	24.02.2000
	номер государственной регистрации:	77-01/02-005/2000-99

основание государственной регистрации:	РАСПОРЯЖЕНИЕ №757-Р от 11.04.1994, выдавший орган: ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ РФ ПО УПРАВЛЕНИЮ ГОСУДАРСТВЕННЫМ ИМУЩЕСТВОМ
1.3. Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано

Выписка выдана: Государственная корпорация "Агентство по страхованию вкладов" (Споровина Наталья Владимировна)

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, представленные всеми территориальными органами Росреестра. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

ТЕХНИК
(должность, уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)



Королева Е.В.
(ФИО ИЛИ ИНИЦИАЛЫ)

Получение заявителем выписки из ЕГРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг не требуется. Данную информацию указанные органы обязаны запрашивать у Росреестра самостоятельно. (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)

ТВМ 9-10
 Э К С П Л И К А Ц И Я

Действительно
 в течение года

По адресу: Ленинградский просп., 37, кор.12

БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ
 ИНВЕНТАРИЗАЦИИ № 9-10
 г. Москвы

Копия ф.Н 22

лист 1

Тип помещения: Учрежденческие

Этаж	NN кв. (помещ.)	NN комн	Характеристики комнат и помещений	П л о щ а д и					
				без летних	н/ж помещений основ.	вспом.	л е т н и х лодж.	балк. проч.	
п	I	1	коридор	13,2		13,2	учрежд.		
		2	пом. подсобное	8,1		8,1	учрежд.		
		3	служебное	6,0		6,0	учрежд.		
		4	служебное	7,0		7,0	учрежд.		
		5	служебное	28,5		28,5	учрежд.		
		6	коридор	5,9		5,9	учрежд.		
		7	коридор	145,1		145,1	учрежд.		
		8	склад	14,5		14,5	учрежд.		
		9	служебное	12,1		12,1	учрежд.		
		10	служебное	10,1		10,1	учрежд.		
		11	служебное	12,5		12,5	учрежд.		
		12	склад	58,8		58,8	учрежд.		
		13	служебное	7,4		7,4	учрежд.		
		14	служебное	3,9		3,9	учрежд.		
		15	служебное	3,7		3,7	учрежд.		
		16	служебное	41,4		41,4	учрежд.		
		17	служебное	9,4		9,4	учрежд.		
		18	коридор	4,8		4,8	учрежд.		
		19	пом. подсобное	10,3		10,3	учрежд.		
		20	коридор	5,0		5,0	учрежд.		
		21	пом. подсобное	14,1		14,1	учрежд.		
		22	пом. подсобное	16,8		16,8	учрежд.		

И т о г о	по помещению	438,6		438,6			
в т.ч.	Учрежденческие	438,6		438,6			
Общая площадь с летними		438,6				Высота	380

И т о г о	по этажу п	438,6		438,6			
-----	нежилые всего	438,6		438,6			
в т.ч.	Учрежденческие	438,6		438,6			
Общая площадь с летними		438,6					

Копия ф.Н 22

По адресу: Ленинградский просп., 37, кор.12

лист 2

Тип помещения: Учрежденческие

Этаж	NN кв. (помещ.)	NN комн	Характеристики комнат и помещений	П л о щ а д и						
				без летник	н/ж помещений основ.	вспом.	л е т н и х лодж.	балк.	проч.	
1	II	1	тамбур	2,3			2,3			учрежд.
		2	коридор	25,4			25,4			учрежд.
		3	служебное	14,1	14,1					учрежд.
		4	служебное	4,2	4,2					учрежд.
		5	коридор	4,4			4,4			учрежд.
		6	уборная	1,1			1,1			учрежд.
		7	уборная	1,1			1,1			учрежд.
		8	уборная	1,1			1,1			учрежд.
		9	умывальная	4,3			4,3			учрежд.
		10	служебное	10,7	10,7					учрежд.
		11	коридор	6,9			6,9			учрежд.
		12	коридор	11,8			11,8			учрежд.
		13	кабинет	6,3	6,3					учрежд.
		14	кабинет	5,3	5,3					учрежд.
		15	кабинет	8,4	8,4					учрежд.
		16	кабинет	8,6	8,6					учрежд.
		17	кабинет	5,9	5,9					учрежд.
		18	коридор	78,5			78,5			учрежд.
		19	пом.подсобное	2,8			2,8			учрежд.
		20	кабинет	38,8	38,8					учрежд.
		21	кабинет	2,8	2,8					учрежд.
		22	кабинет	8,7	8,7					учрежд.
		23	зал операционны	223,6	223,6					учрежд.
		23а	венткамера	1,0	1,0					прочая
		24	кабинет	15,8	15,8					учрежд.
		25	кабинет	52,2	52,2					учрежд.
		26	кабинет	7,7	7,7					учрежд.
		27	кабинет	7,7	7,7					учрежд.
		28	кабинет	51,9	51,9					учрежд.
		29	кабинет	7,6	7,6					учрежд.
		30	кабинет	7,7	7,7					учрежд.
		31	кабинет	52,0	52,0					учрежд.
		32	кабинет	46,5	46,5					учрежд.
		33	кабинет	10,1	10,1					учрежд.
		34	кабинет	9,6	9,6					учрежд.
		35	секретарь	6,9	6,9					учрежд.
		36	тамбур	3,5			3,5			учрежд.
		37	кабинет	26,6	26,6					учрежд.
		38	коридор	13,8			13,8			учрежд.
		39	электрощитовая	12,7	12,7					прочая
		40	электрощитовая	8,7	8,7					прочая
41	пом.подсобное	10,1			10,1			учрежд.		
И т о г о				829,2	662,1	167,1				
в т.ч. Учрежденные				806,8	639,7	167,1				
Прочие				22,4	22,4					
Общая площадь с летними				829,2				Высота	380	

По адресу: Ленинградский просп., 37, кор.12

Копия ф.Н 22

лист 3

Итого	по этажу 1	829,2	662,1	167,1			
-----	нежилое всего	829,2	662,1	167,1			
в т.ч.	Учрежденческие	806,8	639,7	167,1			
	Прочие	22,4	22,4				
Общая площадь с летними		829,2					

Копия ф. N 22

По адресу: Ленинградский просп., 37, кор.12

лист 4

Тип помещения: Учрежденческие

Этаж	NN кв. (помещ)	NN комн	Характеристики комнат и помещений	П л о щ а д и					
				без летних	н/ж помещений основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.
2	II	1	кабинет	14,2	14,2				учрежд.
		2	пом.подсобное	5,1		5,1			учрежд.
		3	кабинет	17,0	17,0				учрежд.
		4	секретарь	16,6	16,6				учрежд.
		5	кабинет	71,1	71,1				учрежд.
		6	кабинет	16,9	16,9				учрежд.
		7	санузел	7,5		7,5			учрежд.
		8	пом.подсобное	6,0		6,0			учрежд.
		9	уборная	1,0		1,0			учрежд.
		10	уборная	1,6		1,6			учрежд.
		11	уборная	5,7		5,7			учрежд.
		12	умывальная	9,2		9,2			учрежд.
		12а	шкаф встроенный	4,4		4,4			учрежд.
		13	коридор	88,9		88,9			учрежд.
		13а	шкаф встроенный	1,1		1,1			учрежд.
		13б	шкаф встроенный	0,4		0,4			учрежд.
		13в	шкаф встроенный	0,4		0,4			учрежд.
		13г	шкаф встроенный	0,3		0,3			учрежд.
		13д	шкаф встроенный	0,9		0,9			учрежд.
		14	кабинет	20,6	20,6				учрежд.
		15	кабинет	10,9	10,9				учрежд.
		16	кабинет	21,7	21,7				учрежд.
		17	кабинет	20,6	20,6				учрежд.
		18	кабинет	21,0	21,0				учрежд.
		19	пом.подсобное	13,4		13,4			учрежд.
		20	кабинет	21,3	21,3				учрежд.
21	коридор	12,3		12,3			учрежд.		
22	кабинет	36,4	36,4				учрежд.		
23	кабинет	18,2	18,2				учрежд.		
24	кабинет	17,7	17,7				учрежд.		
25	кабинет	20,3	20,3				учрежд.		
26	буфет	9,9		9,9			учрежд.		
Итого по помещению				512,6	344,5	168,1			
в т.ч. Учрежденческие				512,6	344,5	168,1			
Общая площадь с летними				512,6			Высота 380		
Итого по этажу 2				512,6	344,5	168,1			
----- нежилые всего				512,6	344,5	168,1			
в т.ч. Учрежденческие				512,6	344,5	168,1			
Общая площадь с летними				512,6					

По адресу: Ленинградский просп., 37, кор.12

Копия ф.Н 22

лист 5

Тип помещения: За итогом

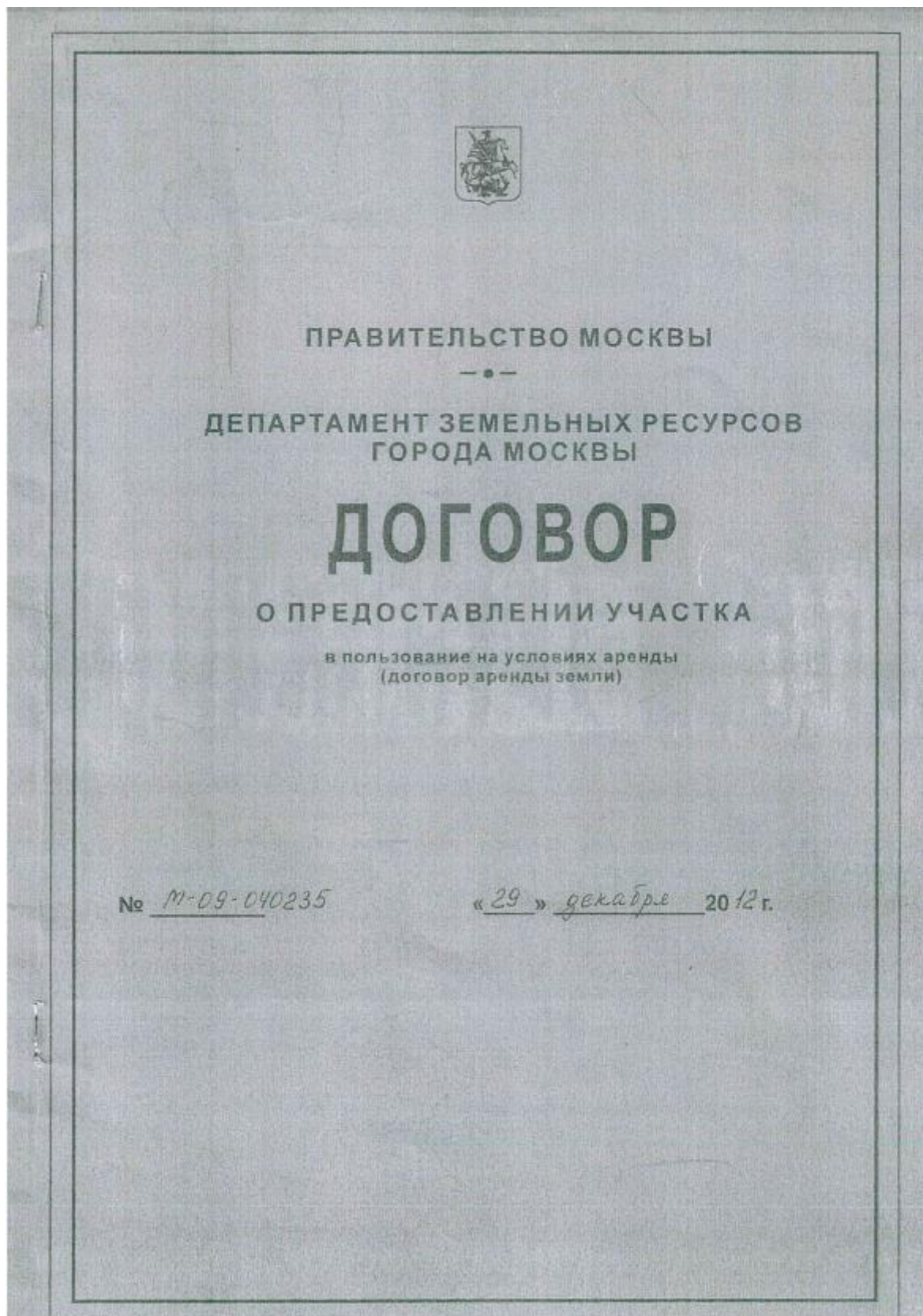
Этаж	NN кв. (помещ.)	NN комн	Характеристики комнат и помещений	без лестниц	П л о щ а д и			
					Высота	лодж.	балк.	проч.
п		В	клетка лестнич	24,6				
1		В	клетка лестнич	25,9				
2		В	клетка лестнич	25,9				
И т о г о по строению				1780,4	1006,6	773,8		
----- нежилые всего				1780,4	1006,6	773,8		
в т.ч. Учрежденческие				1758,0	984,2	773,8		
Прочие				22,4	22,4			
Общая площадь с лестницами				1780,4				
И т о г о по лестницам				76,4				

Экспликация на 5 листах

Копия верна: на 10.06.96 г. С.И.

28.12.1999 г.

Исполнитель: Сергеева С.И.



**ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
С МНОЖЕСТВЕННОСТЬЮ ЛИЦ НА СТОРОНЕ АРЕНДАТОРА**
предоставляемого правообладателям зданий, строений, сооружений
(помещений в них), расположенных на земельном участке

№	М	-	0	9	-	0	4	0	2	3	5
(Номер договора)											
2	9	1	2	2	0	1	2				
(Число)		(Месяц)		(Год)							
77:09:0005008:2											
(Кадастровый №)											
09-02-01130											
(Условный №)											



г. Москва

Департамент земельных ресурсов города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице начальника Управления регулирования землепользования в Северном административном округе города Москвы Департамента земельных ресурсов города Москвы Коор Юлии Аугустовны, действующей на основании Положения о Департаменте земельных ресурсов города Москвы и доверенности от «24» декабря 2012 г. № 33-И-7699/12 от имени Правительства Москвы, с одной стороны, Открытое Акционерное Общество «Научно-исследовательский центр автоматизированных систем конструирования», именуемое в дальнейшем «Арендатор 1», в лице генерального директора Злыгарева Виктора Александровича, действующего на основании Устава, закрытое акционерное общество «Международный акционерный банк», именуемое в дальнейшем «Арендатор 2», в лице президента Сеницыной Ольги Игоревны, действующей на основании Устава, общество с ограниченной ответственностью «СФД-Проект», именуемое в дальнейшем «Арендатор 3», в лице генерального директора Космовского Сергея Юрьевича, действующего на основании Устава, в соответствии с распоряжением Департамента земельных ресурсов города Москвы от 17 декабря 2012 г. № 6212-09 ДЗР, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор с множественностью лиц на Стороне Арендатора о нижеследующем:

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

1.1. Предметом Договора является земельный участок, именуемый в дальнейшем «Участок», площадью 10 748 (десять тысяч семьсот сорок восемь) кв.м из состава земель населенных пунктов, кадастровый номер 77:09:0005008:2, имеющий адресный ориентир: г.Москва, Ленинградский проспект, вл.37, корп.12, предоставляемый в пользование на условиях

-2-

аренды:

Арендатору 1 – для целей эксплуатации помещений научно-исследовательского центра,

Арендатору 2 – для целей эксплуатации служебных помещений,

Арендатору 3 – для целей эксплуатации помещений научно-исследовательского центра.

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

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

1.4. Арендаторы не возражают против вступления в Договор иных правообладателей частей здания/строения/сооружения (помещений в них) на праве собственности, ином вещном праве и праве аренды, а также установления права ограниченного пользования Участком казенному предприятию и государственному или муниципальному учреждению, если они будут в установленном порядке расположены в здании.

Соглашение о вступлении в настоящий Договор на сторону Арендатора нового лица подписывается Арендодателем и вступающим в Договор Арендатором.

Арендодатель уведомляет Арендаторов о вступлении в Договор новых Арендаторов.

1.5. Арендаторы Участка вправе заключить между собой соглашение о порядке пользования Участком для обеспечения прохода, проезда, размещения автотранспорта, обслуживания здания, охраны, уборки территории и других хозяйственных нужд, с учетом размера долей в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание/строение/сооружение, возможного вступления в Договор иных лиц, а также сложившегося порядка пользования Участком.

1.6. Границы Участка вынесены на местность в соответствии с действующим законодательством и идентифицированы на прилагаемой к Договору копии кадастрового паспорта земельного участка (Приложение 1), являющейся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.7. На Участке расположено:

- пятиэтажное нежилое здание.

2.СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком до 13 ноября 2061 года.

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

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

-3-

части, между Арендодателем и Арендаторами 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.

Вступающие в Договор новые Арендаторы приобретают права и обязанности по настоящему Договору с момента государственной регистрации Соглашения о вступлении в Договор на Сторону Арендатора, 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.

Действие настоящего Договора прекращается в отношении Арендатора, арендующего государственное имущество, в момент прекращения действия Договора аренды такого имущества.

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

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

Арендная плата начисляется каждому Арендатору применительно к долям в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, строение, сооружение.

В случае принятия нормативного правового акта города Москвы или Арендодателя, устанавливающего иной, чем в Договоре, срок внесения арендной платы, он принимается к исполнению Сторонами с даты вступления в силу упомянутого акта без внесения изменений в Договор аренды. Основанием для его исполнения является письменное уведомление Арендодателя или размещение информации об изменении срока внесения платежа на официальном сайте Арендодателя в сети Интернет.

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

3.3. Размер ежегодной арендной платы, счет, на который она вносится, указаны в Приложении 2 к настоящему Договору. Приложение 2 является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.4. Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам

-4-

арендной платы (в том числе коэффициентов индексации) полномочным (уполномоченным) органом государственной власти Российской Федерации и/или города Москвы, а также в случае изменения кадастровой стоимости без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор.

В случае принятия таких актов исчисление и уплата Арендатором арендной платы осуществляется на основании Договора и уведомления Арендодателя об изменении (введении) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы, в том числе коэффициентов индексации и/или уведомления с расчетом платежей, кадастровой стоимости либо с указанием коэффициентов, начиная с момента введения этих ставок, коэффициентов и/или изменения кадастровой стоимости в действие правовыми актами и без внесения изменений, дополнений в настоящий Договор.

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

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

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

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

Арендаторам:

4.1. Любое уточнение места прохождения границ, связанное с изменением площади Участка, а также при изменении доли в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание/строение/сооружение (увеличение, уменьшение) в связи с вступлением (выбытием) в/из Договор/а Арендатора/Арендаторов влечет за собой обязанность всех Арендаторов переоформить право пользования применительно к доле в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, строение, сооружение после получения оферты от Арендодателя в указанные им сроки.

4.2. Арендаторы обязаны с соблюдением правил настоящего Договора письменно уведомить Арендодателя в случае передачи третьим лицам права аренды Участка.

-5-

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

4.4. Участок предоставляется без права возведения капитальных зданий и сооружений и некапитальных объектов.

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

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

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРОВ

Арендаторы имеют право:

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

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

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

-6-

5.3. По истечении срока действия настоящего Договора заключить Договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменным заявлениям Арендаторов, направленным Арендодателю не позднее, чем за три месяца до истечения срока действия настоящего Договора.

5.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

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

Арендаторы обязаны:

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

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

5.8. Обеспечить полномочным представителям Арендодателя, органам государственного надзора и муниципального 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, проездов и т.п., расположенных на Участке.

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

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

5.12. Не осуществлять на Участке работы, для проведения которых требуется соответствующее разрешение, без разрешения компетентных органов.

5.13. Не нарушать прав соседних землепользователей.

5.14. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своего наименования, места нахождения (почтового адреса) 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.

-7-

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

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

Арендодатель имеет право:

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

- невнесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- осуществления самовольного строительства на Участке;
- использования Участка не в соответствии с целью предоставления и (или) не в соответствии с разрешенным использованием;
- неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;
- использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и/или города Москвы;
- осуществления без уведомления Арендодателя или без регистрации сделок, предусмотренных настоящим Договором, с правом аренды Участка, Участком, размещения без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке;
- в случае отмены распорядительного акта, явившегося основанием для заключения настоящего Договора;
- по иным основаниям, предусмотренным правовыми актами Российской Федерации и города Москвы.

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

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

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

Арендодатель обязан:

6.5. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

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

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

Установленный абзацем первым пункта 6.7 настоящего Договора порядок оперативного извещения об изменении указанных реквизитов не требует отдельного дополнительного соглашения к Договору.

–8–

7. САНКЦИИ

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора виновная Сторона несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством и настоящим Договором.

7.2. В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю пени. Пени за просрочку платежа начисляются на сумму задолженности в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации за каждый день просрочки по день уплаты включительно.

7.3. В случае, если Арендатором в двухнедельный срок не направлено Арендодателю уведомление о передаче Арендатором своих прав аренды в залог (ипотеку), в совместную деятельность, в качестве вклада в уставный капитал юридического лица или отчуждения права аренды, обращение о внесении изменений в Договор в части замены стороны по Договору после государственной регистрации соответствующей сделки по передаче прав и обязанностей, а также в случае предоставления Участка другим лицам в безвозмездное или возмездное пользование (субаренду) без уведомления Арендодателя, либо использования земельного участка не по целевому назначению Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере 1,5% от кадастровой стоимости арендуемого земельного участка.

7.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора условий раздела 4 настоящего Договора и условий, касающихся использования Участка, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере 1,5% от кадастровой стоимости арендуемого земельного участка.

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

8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

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

Изменения и/или дополнения Договора, регулирующие отношения между Арендодателем и отдельным Арендатором и не затрагивающие прав и обязанностей по Договору иных Арендаторов, оформляются дополнительным соглашением к Договору аренды или к Соглашению о вступлении в Договор между Арендодателем и заинтересованным Арендатором.

Прекращение действия Договора в отношении одного из Арендаторов не является основанием для прекращения действия Договора в отношении

-9-

других Арендаторов.

8.2. До истечения срока действия Договора Арендатор обязан принять меры к освобождению Участка (кроме законно построенных зданий, строений и/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 Сторону за три месяца.

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

9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

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

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, города Москвы и настоящим Договором.

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

10.3. Уведомления, предложения и иные сообщения могут быть направлены заказным письмом, а также телексом или телефаксом и иными способами, предусмотренными законодательством или Договором.

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

Приложения к Договору:

- 1 – Копия кадастрового паспорта земельного участка
- 2 – Расчет арендной платы
- 3 – Перечень лиц, вступивших в Договор аренды

-10-

11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:	АРЕНДАТОР 1
Департамент земельных ресурсов города Москвы	Открытое Акционерное Общество «Научно-исследовательский центр автоматизированных систем конструирования»
ИНН/КПП 7705031674/770501001, ОКПО 16412348, ОКВЭД 75.11.21	Юридический адрес: 125167, г.Москва, Ленинградский проспект, д.37, корп.12
Юридический адрес: 115054, г.Москва, ул. Бахрушина, д. 20	Почтовый адрес: 125167, г.Москва, Ленинградский проспект, д.37, корп.12
Почтовый адрес: 115054, г.Москва, ул.Бахрушина, д.20	ИНН/КПП 7714022309/771401001 ОКПО 07552062
Расчетный счет № 40201810200000000001	Расчетный счет № 40702810338040101311
Отделение 1 Московского ГТУ Банка России г.Москвы 705	в Сбербанк России ОАО
Лицевой счет № 0307111000450284	Корреспондентский счет № 30101810400000000225
БИК 044583001	БИК 044525225
Телефон 8-499-156-08-00 - (УРЗ САО) Факс 8-499-156-15-53 - (УРЗ САО)	Телефон 8-495-666-32-74
АРЕНДАТОР 2	АРЕНДАТОР 3
Закрытое акционерное общество «Международный акционерный банк»	Общество с ограниченной ответственностью «СФД-Проект»
Юридический адрес: 125167, г.Москва, Ленинградский проспект, д.37, корп.12	Юридический адрес: 125167, г.Москва, Ленинградский проспект, д.37, корп.12
Почтовый адрес: 125167, г.Москва, Ленинградский проспект, д.37, корп.12	Почтовый адрес: 125167, г.Москва, Ленинградский проспект, д.37, корп.12
ИНН/КПП 7703025925/775001001 ОКПО 09307496	ИНН/КПП 7718212396/771401001 ОКПО 58476351
Расчетный счет №	Расчетный счет № 40702810000000001206
Корреспондентский счет № 30101810000000000832	в ЗАО «МАБ»
в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России	Корреспондентский счет № 30101810000000000832
БИК 044525832	БИК 044525832
Телефон (495) 967-68-02, (495) -967-68-03 доб.277	Телефон (495) 967-68-02, (495) -967-68-03 доб.277

-11-

12. ПОДПИСИ СТОРОН

12.1. Договор подписан Сторонами в 6 (шести) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

От Арендодателя:

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


Ю.А. Коор
" " 20__ г.

М.П.

От Арендатора 1:


Генеральный директор Открытого
Акционерного Общества «Научно-
исследовательский центр
автоматизированных систем
конструирования»


В.А. Злыгарев
" " 20__ г.

М.П.

От Арендатора 2:

Президент закрытого акционерного
общества «Международный
акционерный банк»


О.И. Синицына
" " 20__ г.

М.П.

От Арендатора 3:

Генеральный директор общества
с ограниченной ответственностью
«СФД-Проект»


С.Ю. Космовский
" " 20__ г.

М.П.

Формат ФГИС "ФГИС/ЕФР" (Формат "ФГИС/ЕФР" по Москве (опишемые органы кадастрового учета))
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выдан из государственного кадастра недвижимости)
19.11.2012 № 77/50/12-10/6/1

В.1

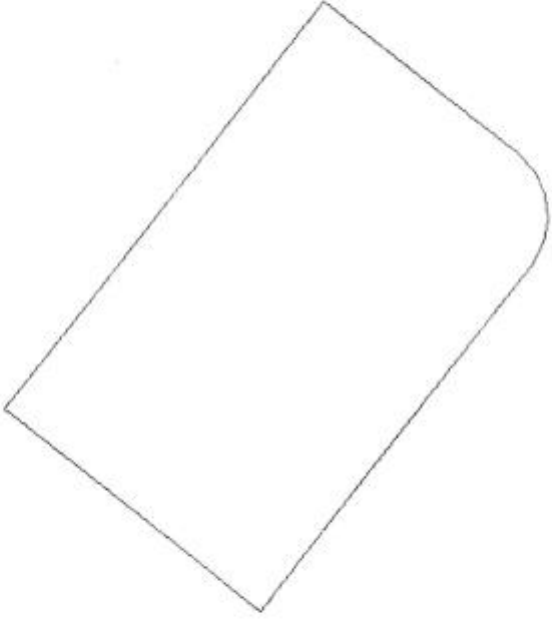
1	Кадастровый номер	77-09-0005008.2	2	Лист № 1	3	Всего листов	3	
Общие сведения								
4	Предыдущие номера:	Дата внесения замера в государственный кадастр недвижимости: 24.01.2008						
5	—							
7	Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г. Москва, пр-кт Ленинградский, вл 37, стр. 12							
8	Категория земель:							
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	—							
9	Разрешенное использование/характеристика деятельности: —							
10	Фактическое использование/характеристика деятельности: —							
11	Площадь: 10748 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 363556581,48	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 33825,51	14	Система координат: СК кадастрового округа	
15	Сведения о правах: —							
16	Общие отметки: Кадастровый номер 77-09-0005008.2 расположен кадастровому номеру 77-09-05008-002. Координаты характерных точек границ земельного участка определены с точностью ниже пороговой и требуют уточнения при проведении кадастровых работ.							
17	—							
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	18.1	Номера образованных участков: —					
		18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —					
		18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: —					

В. А. Машков
(подпись, фамилия)

М.П. (подпись)

Высший технолог
(подпись, должность)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
 19.11.2012 № 77/501/12-101671

1	2	3	4	5
Кадастровый номер 77:09:0005008.2	Лист № 2	3	Всего листов 3	
План (чертеж, схема) земельного участка				
				
5	Масштаб 1:1500	Условные знаки: —		

В. А. Малков
 (подпись, печать)

М.П. (подпись)

Ведущий специалист
 (подпись, печать)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (входит в государственную кадастровую базу объектов)

19.11.2012 № 77/50/12-101671

№ 1

1		2		3		4	
Кладовый номер		77:09:0005008:2					
Сведения о частях земельного участка и обременениях							
№ п/п	Участный номер части	Площадь (м²)	Характеристика	Лица, в пользу которых установлены обременения			
1	—	весь	Аренда	Закрывает акционерное общество "Международный акционерный банк"			
2	—	весь	Аренда	Открытое акционерное общество НИЦ АСК			
3	—	весь	Прочие ограничения (обременения)	Мэрия (Администрация) г. Москвы			
4	—	весь	Прочие ограничения (обременения)	Мэрия (Администрация) г. Москвы			

В.А.Маликов
 (подпись, фотошоп)

М.П. (подпись)

Ведущий специалист
 (подпись, фотошоп)

- 15 -

Приложение 2 к Договору
№ М-09- 040235
от « 29 » декабря 2012 г.
(лист 1)

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-09- 040235 -001

Арендатор 1: Открытое Акционерное Общество «Научно-исследовательский центр автоматизированных систем конструирования»
Адрес Участка: г.Москва, Ленинградский проспект, вл.37, корп.12
Дело № 09-02-01130
Кадастровый номер 77:09:0005008:2

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1.1. Площадь Участка, всего	кв.м	10 748.00
1.2. Кадастровая стоимость Участка*	руб.	363 556 581.48
1.3. Доля арендатора для расчета арендной платы 804/1000	кв.м	8 637.12
1.4. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1.5
1.5. Годовая арендная плата*	руб.	4 382 324.83

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

2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА

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

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

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Получатель платежа: ИНН 7705031674 КПП 770501001
Управление федерального казначейства по г.Москве (для Департамента земельных ресурсов города Москвы)
Расчетный счет № 40101810800000010041
Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г.Москва 705
БИК 044583001
Поле 101 платежного поручения 08
КБК 07111105011028001120 ОКАТО 45277598000
Назначение платежа: Арендная плата за землю за ___ квартал ____ года
ФЛС № М- - - 001. НДС не облагается.

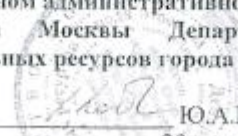
4. ПРИМЕЧАНИЕ

Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановления Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» и кадастрового паспорта земельного участка.

5. ПОДПИСИ СТОРОН

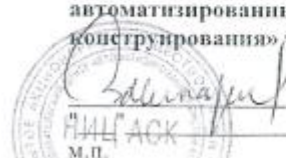
От Арендодателя:

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


Ю.А.Кооп
" " 20__ г.
М.П.

От Арендатора 1:

Генеральный директор Открытого Акционерного Общества «Научно-исследовательский центр автоматизированных систем конструирования»


В.А.Злыгарев
" " 20__ г.
М.П.

-16-

(лист 2)

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-09- 040235 -002

Арендатор 2: закрытое акционерное общество «Международный акционерный банк»
Адрес Участка: г.Москва, Ленинградский проспект, вл.37, корп.12
Дело № 09-02-01130
Кадастровый номер 77:09:0005008:2

3. ВСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

3.1. Площадь Участка, всего	кв.м	10 748.00
3.2. Кадастровая стоимость Участка*	руб.	363 556 581.48
3.3. Доля арендатора для расчета арендной платы 161/1000	кв.м	1 734.13
3.4. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1.5
3.5. Годовая арендная плата*	руб.	879 867.47

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

4. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА

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

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

5. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Получатель платежа: ИНН 7705031674 КПП 770501001
Управление федерального казначейства по г.Москве (для Департамента земельных ресурсов города Москвы)
Расчетный счет № 40101810800000010041
Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г.Москва 705
БИК 044583001
Поле 101 платежного поручения 08
КБК 07111105011028001120 ОКАТО 45277598000
Назначение платежа: Арендная плата за землю за ___ квартал ____ года
ФЛС № М- - - 001. НДС не облагается.

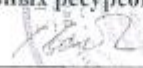
6. ПРИМЕЧАНИЕ

Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановления Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» и кадастрового паспорта земельного участка.

5. ПОДПИСИ СТОРОН

От Арендодателя:

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


Ю.А.Коор
" " 20__ г.
м.п.

От Арендатора 2:

Президент закрытого акционерного
общества «Международный акционерный
банк»


О.И.Синицына
" " 20__ г.
м.п.

-17-

(лист 3)

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-09- 040235 -003

Арендатор 3: **Общество с ограниченной ответственностью «СФД-Проект»**

Адрес Участка: г.Москва, Ленинградский проспект, вл.37, корп.12

Дело № 09-02-01130

Кадастровый номер 77:09:0005008:2

5. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1.1. Площадь Участка, всего	кв.м	10 748.00
1.2. Кадастровая стоимость Участка*	руб.	363 556 581.48
1.3. Доля арендатора для расчета арендной платы 35/1000	кв.м	376.75
1.4. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1.5
1.5. Годовая арендная плата*	руб.	191 156.41

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

6. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА

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

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

7. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Получатель платежа: ИНН 7705031674 КПП 770501001
Управление федерального казначейства по г.Москве (для Департамента земельных ресурсов города Москвы)
Расчетный счет № 4010181080000010041
Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г.Москва 705
БИК 044583001
Поле 101 платежного поручения 08
КБК 07111105011028001120 ОКАТО 45277598000
Назначение платежа: Арендная плата за землю за ___ квартал ____ года
ФЛС № М- - - 001. НДС не облагается.

8. ПРИМЕЧАНИЕ

Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановления Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» и кадастрового паспорта земельного участка.

5. ПОДПИСИ СТОРОН

От Арендодателя:

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

Ю.А.Коор
" " 20__ г.
М.П.

От Арендатора 3:

Генеральный директор общества
с ограниченной ответственностью «СФД-
Проект»

С.Ю.Космовский
" " 20__ г.
М.П.


-18-

Приложение 3 к Договору
№ М-09- 040235
от «29» декабря 2012 г.

Перечень лиц, вступивших в Договор аренды

1. Арендатор 1 – Открытое Акционерное Общество «Научно-исследовательский центр автоматизированных систем конструирования»,
2. Арендатор 2 - закрытое акционерное общество «Международный акционерный банк»,
3. Арендатор 3 - общество с ограниченной ответственностью «СФД-Проект».

ПОДПИСИ СТОРОН

От Арендодателя:

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


_____ Ю.А.Кооп
"___" _____ 20__ г.

М.П.

От Арендатора 1:

Генеральный директор Открытого
Акционерного Общества «Научно-
исследовательский центр
автоматизированных систем
конструирования»


_____ В.А.Злыгарев
"___" _____ 20__ г.

М.П.

От Арендатора 2:


Президент закрытого акционерного
общества «Международный
акционерный банк»


_____ О.И.Синицына
"___" _____ 20__ г.

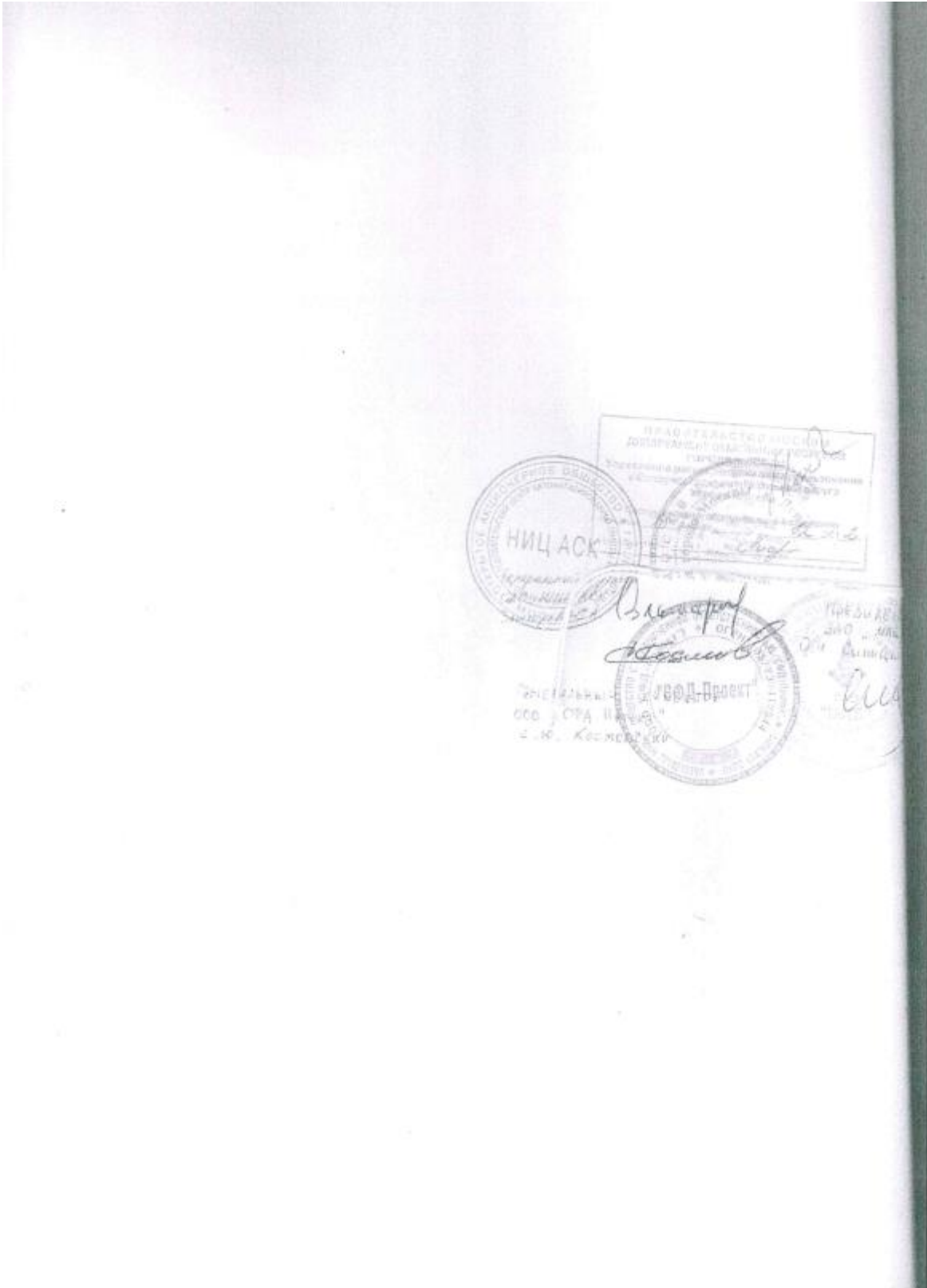
М.П.

От Арендатора 3:

Генеральный директор общества
с ограниченной ответственностью
«СФД-Проект»


_____ С.Ю.Космовский
"___" _____ 20__ г.

М.П.



Форма № 1а

ВЫПИСКА ИЗ ПАСПОРТА БТИ № 09-2886/74 от « 04 » 11 1997 г.

СУБЪЕКТ права (собственник, владелец, распоряжитель): <u>Высшее уч.</u>	
Фамилия Имя Отчество гражданина, или наименование организации (юридического лица): <u>ООО «УЧУ ВСК»; Собств. - Международные Акционерный Банк - № 1856, 8.ч. 2.</u>	
АДРЕС гражданина или юр. лица:	Юридический адрес
ул., пл., проезд, пер., ц., туп., алл., бульв., наб., пр.	Город
строение	квартира
дом №	корпус
телефон	телефакс

Паспорт гражданина или РИН, Номер юридического лица	Серия	№
"ВЫДАН (кем)		
Когда		

ОБЪЕКТ права: НЕЖИЛОЕ (здание, сооружение)	<u>здание</u>	расположенное по адресу:
Город	<u>Москва</u>	
Округ	<u>Северный</u>	Квартал № <u>-1886</u>
ул., пл., проезд, пер., ц., туп., алл., бульв., наб., пр.	<u>проект Ленинградский</u>	
Дом № <u>- - - 37</u>	Корпус <u>- - - 12</u>	Строение <u>- - - - -</u>
Функционал, назначение (квотное/бизнесовое): <u>нежилое</u>		Пл. (м ²) <u>- - - 9031</u>
Инвентаризацион. ст. (млн руб.): <u>- - - - 2987232</u>		Нежилая пл. (м ²) <u>- - - 9031</u>
Земельный участок №	Площадь участка (м ²)	на <u>- 0 1 0 1 9 1</u>
ст на земельный участок №	Оформлен (дата) 5	
ПАСПОРТ УКТ ОИП №	Оформлен (дата) 5	

Помещения, общей площадью (согласно таблице) 1856,8 кв. метров

Бюро технической инвентаризации № 9-10

(нас. Тоня Зудринова В.В.) (Алекс)
 (подпись)

« 11 » 12 1997 г.

Действительно
 в течение года



Примечание: При записывании документа исправлений и подчисток не допускается

Помещение №	Комната №	Площадь (кв. м.)	Функциональное назначение
Корп. I	1	13,2	корид.
	2	8,1	подсобн.
	3	6,0	служебн.
	4	7,0	"
	5	28,5	"
	6	5,9	корид.
	7	145,1	"
	8	14,5	складск.
	9	12,1	служебн.
	10	18,1	"
	11	12,5	"
	12	58,8	складск.
	13	7,4	служебн.
	14	3,9	"
	15	3,7	"
	16	41,4	"
	17	9,4	служебное
	18	4,8	корид.
	19	10,3	подсобн.
	20	5,0	корид.
	21	14,1	подсобн.
	22	16,8	"
	Итого	438,6	
Корп. II	1	2,3	тамбур
	2	25,4	корид.
	3	14,1	охр. служебн.
	4	4,2	подсобное
	5	4,4	корид.
	6	1,1	утилит.
	7	1,1	"
	8	1,1	"
	9	4,3	утилит.
	10	19,7	подсобн.
	11	6,9	корид.
	12	11,8	"

Помещение №	Комната №	Площадь (кв. м.)	Функциональное назначение	
Эт. II	13	6,9	кабинет	
	14	5,3	"	
	15	8,4	"	
	16	8,6	"	
	17	5,9	"	
	18	28,5	коридор	
	19	2,8	подсобн.	
	20	38,8	справа улич.	
	21	2,8	подсобн.	
	22	8,4	разреш.	
	23	223,6	операцион.	
	23a	1,0	вент. кам.	
	24	45,8	кабинет	
	25	52,2	"	
	26	7,4	"	
	27	7,4	"	
	28	51,9	"	
	29	7,6	"	
	30	7,4	"	
	31	52,0	"	
	32	46,5	"	
	33	19,1	"	
	34	9,6	"	
	35	6,9	секретаря	
	36	3,5	тамбур	
	37	25,6	кабинет	
	38	13,8	коридор	
	39	13,7	уличн.	
	40	8,4	"	
	41	19,1	подсобн.	
		Итого	823,2	
	Эт. II	1	14,2	кабинет
		2	5,1	подсобн.
		3	13,0	кабинет
		4	48,6	секретаря

Помещение №	Комната №	Площадь (кв. м)	Функциональное назначение
Эт. II	5	71,1	кабинет
	6	16,9	"
	7	7,5	св. зал
	8	6,0	подсобн.
	9	1,0	уборная
	10	1,6	"
	11	5,7	"
	12	9,2	уборная
	12а	4,4	всп. каб.
	13	88,9	корид
	13а	1,1	шкаф
	13б	0,4	"
	13в	0,4	"
	13г	0,3	"
	13д	0,9	"
	14	29,6	кабинет
	15	10,9	"
	16	21,7	"
	17	29,6	"
	18	21,0	"
	20	21,3	"
	19	13,4	подсобное
	21	12,3	корид
	22	36,4	кабинет
	23	18,2	"
	24	14,7	"
25	20,3	"	
26	9,9	туалет	
Итого I		512,6	
Всего I		1480,4	
подв.	Б	24,6	склад.
подв.	Б	25,9	"
подв.	Б	25,9	"
Итого II		76,4	



Славя



ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО
ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ

Улица Бахрушина, д. 20, Москва, 115054
Телефон: 8 (495) 959-1888, факс: 8 (495) 959-1982
E-mail: dgi@mos.ru, http://www.dgi.mos.ru
ОКПО 16412348, ОГРН 1037739510423,
ИНН/КПП 7705031674/770501001

*Кудряшова Е.
Кривошаевой М.А.*




109389 79 92501 7

Закрытое акционерное общество
«Международный акционерный банк»
Ленинградский проспект, дом 37, корп.12
г.МОСКВА
125167

18.12.2014 № 33-А-110200/14-(0)-0

на № _____ от _____

УВЕДОМЛЕНИЕ

об изменении размера арендной платы
по договору аренды от 29.12.2012 № М-09-040235
на земельный участок по адресу: Ленинградский проспект, вл. 37, корп. 12

Департамент городского имущества города Москвы (далее - Департамент) настоящим уведомляет об изменении с 01.01.2015 размера арендной платы по договору аренды от 29.12.2012 № М-09-040235 (ФЛС №М-09-040235-002) на земельный участок по адресу: Ленинградский проспект, вл. 37, корп. 12 в связи с вступлением в силу результатов государственной кадастровой оценки земель города Москвы, утвержденных постановлением Правительства Москвы от 21.11.2014 № 687-ПП «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель города Москвы» и изменением кадастровой стоимости земельного участка.

Исходные данные для расчета арендной платы:

Площадь земельного участка/доли	кв.м.	1 734.13
Кадастровая стоимость земельного участка	руб.	1 046 872 396.80
Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1.50
Годовая арендная плата	руб.	2 533 605.55

В соответствии с условиями указанного договора аренды, уплата арендатором арендной платы осуществляется на основании настоящего уведомления без внесения изменений и дополнений в договор аренды земельного участка.

В случае если оплата арендных платежей за 1 квартал 2015 года будет произведена до 31.03.2015, пени за просрочку платежа начисляться не будут.

Банковские реквизиты для перечисления арендной платы размещены на официальном сайте департамента <http://dgi.mos.ru/> без изменений с 01.02.2014.

Настоящее уведомление направлено по всем известным Департаменту адресам арендатора (Закрытое акционерное общество «Международный акционерный банк»), в том числе по адресу, указанному в договоре аренды, и в соответствии с условиями договора является надлежащим уведомлением арендодателем арендатора об изменении размера арендной платы.

При возникновении вопросов, связанных с данным уведомлением, просим обратиться по телефону: (495) 959-18-88.

Заместитель руководителя Департамента
городского имущества города Москвы



Д.Н.Тетушкин



Справка от 01.09.2016г.

Настоящим подтверждаем, что на балансе ЗАО «МАБ» числится часть здания (служебное, кадастровый (условный) номер объекта: 77:09:0004021:5285), расположенное по адресу: г. Москва, Ленинградский пр-т, д. 37, корп. 12. Балансовая стоимость объекта составляет 393 992 951,29 руб., остаточная стоимость по состоянию на 01.09.2016 – 310 265 530,81 руб.

На текущую дату, вышеуказанное недвижимое имущество не обременено и не является предметом залога перед третьими лицами, не находится под арестом, полностью оплачено и не реализовано.

С уважением,
Представитель
Конкурсного управляющего
ЗАО «МАБ»



В.А. Попов

Иск. Буцман П.В.
Тел. 8(495)967-34-43 доб.6518