



ОТЧЕТ № 133-н/17

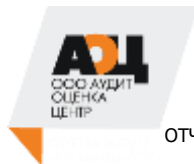
ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: Г. МОСКВА, УЛ. ШОССЕЙНАЯ Д.34/36 СТР.1

ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 11 ДЕКАБРЯ 2017 ГОДА
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 29 ДЕКАБРЯ 2017 ГОДА
ЗАКАЗЧИК: ООО «ЕЛАКС»
ОТЧЕТ ПОДГОТОВЛЕН: ООО «АОЦ»

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ 2017



ОТЧЕТ № 133-Н/17



Конкурсному управляющему ООО «Елакс»
Кучерову Д.В.

Уважаемый Денис Владимирович!

В соответствии с Договором № 133-н/17 от 07 декабря 2017 года оценщиками ООО «АОЦ» проведена оценка и подготовлен Отчет № 133-н/17 от 29 декабря 2017 года об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Шоссейная д.34/36 стр.1.

Цели оценки – определение рыночной стоимости недвижимого имущества. Результат оценки предполагается использовать для реализации в условиях конкурсного управления.

Дата оценки – 11 декабря 2017 года.

Предлагаемый Вашему вниманию Отчет об оценке содержит основные факты и выводы, задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки, сведения о заказчике оценки и об оценщике, допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки, применяемые стандарты оценочной деятельности, описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость, описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке, согласование результатов.

При проведении оценки перед оценщиками не ставилась задача, и они не принимают на себя ответственности за полное описание правового состояния имущества и всех вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов права собственности объекта оценки.

Результаты выполненного анализа, принятые допущения и ограничения, а также расчеты стоимости представлены в соответствующих разделах Отчета об оценке. Отдельные части настоящего Отчета об оценке не могут трактоваться самостоятельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующие выводы:

Рыночная стоимость объекта недвижимости, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Шоссейная д.34/36 стр.1, по состоянию на 11 декабря 2017 года, составляет (не включая НДС):

400 000 000 (Четыреста миллионов) рублей

В том числе по составляющим объекта оценки:

№ п/п	Объект оценки	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость (не включая НДС), руб.	НДС в рыночной стоимости, руб.	Рыночная стоимость (включая НДС), руб.
1	Нежилое здание	2899	297 001 000	53 460 180,00	350 461 180
2	Право долгосрочной аренды земельного участка	1152	48 391 047	8 710 388,39	57 101 435
3	Право долгосрочной аренды земельного участка	1300	54 607 953	9 829 431,61	64 437 385
ИТОГО:			400 000 000	72 000 000,00	472 000 000



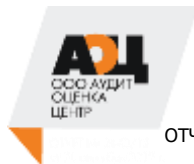
ОТЧЕТ № 133-н/17

Содержащиеся в Отчете об оценке выводы основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на личном опыте и профессиональных знаниях оценщиков, на деловых встречах, в ходе которых была получена необходимая для расчетов информация. Источники информации и методика расчетов приведены в соответствующих разделах Отчета об оценке.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, мы готовы дать необходимые разъяснения по тел. 924-77-45.

С уважением,
генеральный директор

И.А. Галанцев



СОДЕРЖАНИЕ

1. Основные факты и выводы.....	6
1.1. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки и итоги расчетов.....	6
1.2. Общая информация об отчете.....	8
1.3. Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки.....	9
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщиках.....	11
1.5. Допущения, ограничительные условия и пределы применения полученного результата, использованные оценщиком при проведении оценки.....	12
1.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	14
1.7. Последовательность определения стоимости.....	15
1.8. Сведения об участии оценщиков в подготовке отчета.....	16
1.9. Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета специалистов.....	16
1.10. Перечень документов, используемых оценщиками и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки.....	17
1.11. Перечень использованных данных с указанием источников их получения.....	17
1.12. Оцениваемые права.....	18
2. Описание Объекта оценки.....	19
2.1. Описание земельного участка.....	19
2.2. Описание объекта капитального строительства.....	21
2.3. Фотографии объекта оценки.....	24
2.4. Описание местоположения объекта оценки.....	28
2.5. Позиционирование оцениваемого объекта.....	32
3. Анализ рынка Объекта оценки.....	33
3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации на рынок оцениваемого Объекта.....	33
3.2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в г. Москве на рынок оцениваемого объекта.....	39
3.3. Анализ сегмента рынка, к которому относится объект оценки.....	45
4. Методология определения рыночной стоимости.....	50
4.1. Общие понятия оценки.....	50
4.2. Обзор подходов и методов оценки.....	50
4.3. Требования к проведению оценки.....	53
4.4. Выводы о возможности использования подходов к оценке.....	54
5. Анализ наиболее эффективного использования оцениваемого объекта.....	55
5.1. Общие положения.....	55
5.2. Анализ вариантов использования условно свободного земельного участка.....	55
5.3. Анализ вариантов использования земельного участка с застройкой.....	56
5.4. Выводы из анализа вариантов использования.....	57
6. Расчет рыночной стоимости.....	58
6.1. Определение стоимости в рамках сравнительного подхода.....	58
6.2. Определение стоимости в рамках доходного подхода.....	70
6.3. Определение стоимости в рамках затратного подхода.....	83
7. Согласование (обобщение) результатов.....	109
8. Итоговое заключение о рыночной стоимости.....	111
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	112
Приложение № 1. Перечень использованной литературы и информации.....	113
Приложение № 2. Документы Исполнителя.....	115
Приложение № 3. Копии документов, используемых Оценщиками и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки.....	123
Приложение № 4. Копии материалов, используемых при определении стоимости.....	175

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ И ИТОГИ РАСЧЕТОВ

Основание проведения оценки	Оценка была произведена в соответствии с Договором №133-н/17 от 07 декабря 2017 года заключенным между ООО «АОЦ» и ООО «Елакс» и Задаaniem на оценку, являющимся неотъемлемой частью Договора №133-н/17 от 07 декабря 2017 года				
Заказчик оценки	Общество с ограниченной ответственностью «Елакс» (подробные сведения о заказчике приведены в разделе 1.4. настоящего Отчета)				
Имущественные права на объекты оценки/ Собственник	Право собственности на здание, право долгосрочной аренды на земельные участки. Правообладатель на здание – ООО «Елакс». Правообладатель на земельные участки – собственность публично-правовых образований.				
Юридическое лицо (исполнитель) по оказанию услуг по оценке	ООО «АОЦ» (Общество с ограниченной ответственностью «Аудит Оценка Центр») (подробные сведения об исполнителе приведены в разделе 1.4. настоящего Отчета)				
Оценщики, выполняющие работу по оценке	Киришун Наталья Владимировна Смирнов Дмитрий Сергеевич (подробные сведения об оценщиках приведены в разделе 1.4. настоящего Отчета)				
Цель оценки	Определение рыночной стоимости				
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для реализации в условиях конкурсного управления. Полученная итоговая величина стоимости Объекта оценки должна быть использована Заказчиком согласно цели и предполагаемому использованию результатов оценки.				
Сведения о потенциальных пользователях Отчета об оценке	ООО «Елакс»				
Объект оценки	Объект недвижимого имущества, в составе:				
	№ п/п	Объект оценки	Общая площадь, кв.м.	Кадастровый номер	Адрес
	1	Нежилое здание	2899	77:04:0003008:12325	г. Москва, ул. Шоссейная д.34/36 стр.1
	2	Право долгосрочной аренды земельного участка	1152	77:04:0003008:74	г. Москва, ул. Шоссейная, дом 36, стр. 1
	3	Право долгосрочной аренды земельного участка	1300	77:04:0003008:80	г. Москва, ул. Шоссейная, дом 34, стр. 1
Ограничения и обременения	Принятые в рамках настоящей оценки ограничения и допущения см. в разделе 1.5. Отчета «Допущения, ограничительные условия и пределы применения полученного результата, использованные оценщиком при проведении оценки»				
Специальные допущения	<ul style="list-style-type: none"> - Полную юридическую экспертизу чистоты прав на Объект оценки не проводить. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемое имущество или за вопросы, связанные с их рассмотрением. - Заказчик гарантирует, что информация по Объекту оценки соответствует действительности. - Определение рыночной стоимости Объекта оценки проводить в предположении отсутствия каких-либо обременений (ограничений) прав на Объект оценки правами со стороны 3-х лиц (договорами залога, ипотеки, аренды и др.). - Осмотр объектов оценки выполняется на дату оценки, основания, препятствующие осмотру объекта – не выявлены; - Необходимые для проведения оценки материалы и информация предоставляется Заказчиком в течение 2 дней с даты заключения договора; - При расчетах может использоваться мнение отраслевых специалистов, опрос 				

	<p>которых проходит в процессе оценки, должность и контактная информация специалистов-экспертов указывается в отчете.</p> <ul style="list-style-type: none"> - От Оценщиков не требуется после процедуры согласования результатов, полученных различными подходами, приводить суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться полученная рыночная стоимость, предписываемое п.30 ФСО №7. - Прочие допущения и ограничения, на которых основывается оценка, устанавливаются в процессе проведения оценки и указываются в Отчете.
Балансовая стоимость объекта, руб.	Информация по балансовой стоимости не предоставлена. Отсутствие данной информации не влияет на результат и процесс оценки.
Оцениваемые права	На здание торгового центра - право собственности На земельный участок – право долгосрочной аренды
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимости
Определение вида стоимости, подлежащей оценке	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; ▪ стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; ▪ объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов; ▪ 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.
Дата определения рыночной стоимости	11 декабря 2017 года
Дата осмотра Объекта	11 декабря 2017 года
Период выполнения работы	15 рабочих дней с момента поступления денежных средств на расчетный счет
Дата составления отчета	29 декабря 2017 года
Стандарты оценки и нормативные акты, в соответствии с которыми была произведена оценка	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Федеральный Закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ (ред. от 21.07.2014) «Об оценочной деятельности в РФ» (с изм. и доп., вступ. в силу с 06.08.2014); ▪ Федеральный Закон от 01 декабря 2007 г. № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях» (в ред. от 07.06.2013); ▪ Федеральный Стандарт Оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297; ▪ Федеральный Стандарт Оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298; ▪ Федеральный Стандарт Оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299; ▪ Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611; ▪ Федеральный Стандарт Оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 года N 327; ▪ Федеральный Стандарт Оценки ««Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 17.11.2016 г. № 721; ▪ Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» с изменениями от 30 сентября 2015 года.



<p>Признанный вариант наиболее эффективного использования</p>	<ul style="list-style-type: none"> • наиболее эффективным вариантом использования условно свободного земельного участка является строительство здания торгового назначения; • наиболее эффективным вариантом использования участка с существующим ОКС является использование здания по торговому назначению. 									
<p>Результаты расчетов, полученные в рамках подходов</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Наименование подхода</th> <th>Рыночная стоимость, руб. без НДС</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Затратный подход</td> <td>372 346 831</td> </tr> <tr> <td>Доходный подход</td> <td>391 157 982</td> </tr> <tr> <td>Сравнительный подход</td> <td>412 800 403</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование подхода	Рыночная стоимость, руб. без НДС	Затратный подход	372 346 831	Доходный подход	391 157 982	Сравнительный подход	412 800 403	
Наименование подхода	Рыночная стоимость, руб. без НДС									
Затратный подход	372 346 831									
Доходный подход	391 157 982									
Сравнительный подход	412 800 403									
<p>Рыночная стоимость объекта оценки на 11 декабря 2017 года</p>	<p>400 000 000 рублей без НДС 472 000 000 рублей с НДС <i>Примечание: В соответствии с п. 5 ст. 155 ч. 2 Налогового Кодекса, при передаче прав, связанных с правом заключения договора, и арендных прав, сделки с земельными участками НДС облагаются. Налоговая база определяется в порядке, предусмотренном ст. 154 ч. 2 Налогового Кодекса.</i></p>									
<p>Наличие/отсутствие препятствий к проведению оценки</p>	<p>Обстоятельства, препятствующие в соответствии с федеральным законодательством проведению оценки, отсутствуют</p>									

1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОТЧЕТЕ

<p>Номер отчета</p>	<p>№ 133-н/17</p>
<p>Дата составления отчета</p>	<p>29 декабря 2017 года</p>
<p>Основание для проведения осмотра Объекта оценки</p>	<p>Договор №133-н/17 от 07 декабря 2017 года на проведение оценки</p>
<p>Дата осмотра Объекта оценки</p>	<p>11 декабря 2017 года</p>
<p>Дата определения стоимости (дата оценки)</p>	<p>11 декабря 2017 года</p>
<p>Сроки проведения оценки</p>	<p>15 рабочих дней с момента поступления денежных средств на расчетный счет</p>
<p>Срок действия Отчета</p>	<p>Шесть месяцев, с даты составления Отчета</p>

1.3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

«Согласовано»
 конкурсный управляющий ООО «Елакс»
 Д.В. Кучеров
 «07» декабря 2017 года

Приложение № 1
 к Договору № 133-н/17
 на оказание услуг по оценке
 от 07.12.2017 г.

Задание на оценку

Общество с ограниченной ответственностью «Елакс», именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице конкурсного управляющего Кучерова Дениса Владимировича, действующего на основании Решения Арбитражного суда города Москвы от 31.05.2016 по делу №А40-66763/16-60-579, и Общество с ограниченной ответственностью «Аудит Оценка Центр», именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице Генерального директора Галанцева Игоря Анатольевича, действующего на основании Устава, далее при совместном упоминании именуемые в дальнейшем «Стороны», составили настоящее Задание на оценку в соответствии с Договором №133-н/17 от 07.12.2017 года (далее – Договор) о нижеследующем:

Объект оценки		Объект недвижимого имущества		
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей:				
№ п/п	Объект оценки	Общая площадь, кв.м.	Кадастровый номер	Адрес
1	Нежилое здание	2899	77:04:0003008:12325	г. Москва, ул. Шоссейная д.34/36 стр.1
2	Право долгосрочной аренды земельного участка	1152	77:04:0003008:74	г. Москва, ул. Шоссейная, дом 36, стр. 1
3	Право долгосрочной аренды земельного участка	1300	77:04:0003008:80	г. Москва, ул. Шоссейная, дом 34, стр. 1
Характеристики объекта оценки его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики		Описание количественных и качественных характеристик Объекта оценки проводить на основании предоставленных Заказчиком правоустанавливающих и технических документов, копии которых будут приведены в Отчете.		
Имущественные права на объекты оценки/ Собственник		Право собственности на здание, право долгосрочной аренды на земельные участки. Правообладатель на здание – ООО «Елакс». Правообладатель на земельные участки – собственность публично-правовых образований.		
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения		Для реализации в условиях конкурсного управления. Полученная итоговая величина стоимости Объекта оценки должна быть использована Заказчиком согласно цели и предполагаемому использованию результатов оценки.		
Вид определяемой стоимости		Рыночная стоимость		
Дата оценки		11.12.2017 г.		
Срок проведения оценки		15 рабочих дней с момента поступления денежных средств на расчетный		

<p>Применяемые стандарты оценки</p>	<p>счет.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Федеральный Стандарт Оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297; • Федеральный Стандарт Оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298; • Федеральный Стандарт Оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299; • Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611; • Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» с изменениями от 30 сентября 2015 года.
<p>Допущения, на которых должна основываться оценка</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Полную юридическую экспертизу чистоты прав на Объект оценки не проводить. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемое имущество или за вопросы, связанные с их рассмотрением. - Заказчик гарантирует, что информация по Объекту оценки соответствует действительности. - Определение рыночной стоимости Объекта оценки проводить в предположении отсутствия каких-либо обременений (ограничений) прав на Объект оценки правами со стороны 3-х лиц (договорами залога, ипотеки, аренды и др.). - Осмотр объектов оценки выполняется на дату оценки, основания, препятствующие осмотру объекта – не выявлены; - Необходимые для проведения оценки материалы и информация предоставляется Заказчиком в течение 2 дней с даты заключения договора; - При расчетах может использоваться мнение отраслевых специалистов, опрос которых проходит в процессе оценки, должность и контактная информация специалистов-экспертов указывается в отчете. - От Оценщиков не требуется после процедуры согласования результатов, полученных различными подходами, приводить суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться полученная рыночная стоимость, предписываемое п.30 ФСО №7. - Прочие допущения и ограничения, на которых основывается оценка, устанавливаются в процессе проведения оценки и указываются в Отчете.

**Принято к исполнению
ООО «АОЦ»**

Юридический адрес: 195112, Санкт-Петербург,
пр. Шаумяна, д. 18, лит. А
Фактический адрес: 195196, Санкт-Петербург,
ул. Таллинская, д. 6в, оф. 207
ИНН 7802489999, КПП 780601001
ОГРН 1099847044747
Р/с 4070 2810 6100 6001 0910
в филиале №7806 ВТБ 24 (ПАО)
БИК 044030811
К/с: 30 101 810 300 000 000 811

Генеральный директор



И.А. Галанцев

1.4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ

<p>Сведения о заказчике</p>	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Елак» (ООО «Елак») ИНН: 7729534123 ОГРН: 1057748641048 Дата присвоения ОГРН: 17.10.2005 г. Юридический адрес: Москва, пр-кт Мичуринский, д.11, корп./ст.4, кв./оф. III</p>
<p>Сведения о юридическом лице, с которым оценщики заключили трудовой договор</p>	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Аудит Оценка Центр» (ООО «АОЦ») ОГРН: 1099847044747 Дата присвоения ОГРН: 30.12.2009 г. Место нахождения: 195112, Санкт-Петербург, пр. Шаумяна, д. 18, лит. А ИНН: 7802489999 Сведения о страховании: Полис № 7811R/776/001159/6 от 01.01.2017 г. Страховщик - ОАО «АльфаСтрахование». Срок действия договора страхования с 01.01.2017 г. по 31.12.2017 г. Страховая сумма 100 000 000 рублей.</p>

Сведения об оценщиках

Киришун Наталья Владимировна, оценщик по трудовому договору №19 от 02.02.2016г. Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I №567074 (регистрационный номер 4652, выданный Санкт-Петербургским государственным инженерно-экономическим университетом 31.07.2010г. в сфере «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Удостоверение о повышении квалификации №772400406547 (регистрационный №0122, выданный 15.04.2016г. Негосударственным образовательным частным учреждением высшего образования «Московский финансово-промышленный университет «Синергия» по программе: «Оценочная деятельность». Член НП СРОО «СПО» (реестровый номер 0626 от 05.04.2016г.), находящегося по адресу: 190000, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, дом 5, офис 233. Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: ОАО "АльфаСтрахование". Страховой полис № 7811R/776/00021/7. Срок действия договора страхования в период с 02.02.2017г. по 01.02.2018г. Страховая сумма 300 000 (Триста тысяч) рублей.

Смирнов Дмитрий Сергеевич, оценщик по трудовому договору №12 от 02.12.2013г. Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I №983527 (регистрационный номер 0393), выданный Негосударственным образовательным частным учреждением высшего образования «Московский финансово-промышленный университет «Синергия» 07.06.2013 г., в сфере: «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Член НП СРОО «Сообщество профессионалов оценки» (реестровый номер 0542 от 13.01.2014г.), находящегося по адресу: 190000, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, дом 5, офис 233. Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика ОАО "АльфаСтрахование". Страховой полис: № 7811R/776/00205/6 от 13.01.2017 г. Срок действия договора страхования с 13.01.2017 г. по 12.01.2018 г. Страховая сумма 300 000 рублей. Номер контактного телефона - +79117564146. Почтовый адрес - 195112, Санкт-Петербург, пр. Шаумяна, д. 18, лит. А. Адрес электронной почты оценщика - dimastiy.08@mail.ru.

1.5. ДОПУЩЕНИЯ, ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Настоящая оценка выполнена при следующих предположениях и ограничениях.

1. Оценщики основывались на информации, представленной Заказчиком, имеющейся в архивах оценщиков, а также полученной в результате исследования рынка и Объекта оценки. Тем не менее, оценщики не могут гарантировать абсолютную точность полученной информации, поэтому, там, где возможно, делаются ссылки на источник информации. Оценщики исходили из того, что предоставленные данные являются точными и правдивыми. Перед Оценщиками не ставилась задача по специальной проверке представленной информации и данных.
2. Оценщик принимает как достоверную всю информацию, полученную от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающую в противоречие с профессиональным опытом Оценщика Исполнителя.
3. От оценщиков не требовалось, и они не принимают на себя ответственность за описание правового состояния Объекта оценки и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов прав. Предполагается, что существует полное соответствие правового положения Объекта оценки требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.
4. При проведении оценки стоимости не проводится: инвентаризация, юридическая, аудиторская, строительско-техническая, технологическая, санитарно-экологическая и эпидемиологическая экспертизы.
5. Оценщик исходит из того, что все необходимые лицензии, право подтверждающие (право устанавливающие) документы на имущество, оценка которого будет проводиться при определении стоимости Объекта оценки, и иная необходимая разрешительная документация существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций на объекте.
6. Объект оценки рассматривается свободным от каких-либо обременений правами иных лиц, если иное не оговорено специально в Отчете.
7. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором на оказание услуг по оценке.
8. Оценщик имеет право при проведении оценки использовать другие допущения и ограничения, не описанные выше, необходимость в которых обусловлена информацией об Объекте оценки, получаемой Оценщиком при проведении оценки, при условии, что эти допущения и ограничения не будут противоречить требованиям действующего законодательства в области оценочной деятельности.
9. Любое распределение итоговой величины стоимости между составляющими элементами Объекта оценки, если таковое имеется в Отчете, применяется только для целей и задач, указанных в Отчете. Отдельные показатели стоимости любого из элементов Объекта оценки не могут быть использованы отдельно от Отчета для любых других целей и задач без специального обоснования и расчетов.
10. При проведении оценки стоимости предполагалось разумное владение и компетентное управление Объектом оценки. Оценщики не гарантируют и не несут ответственность за убытки и потери Заказчика и третьих лиц, которые явились следствием мошенничества, халатности или неправомерных действий в отношении Объекта оценки. От оценщиков не требуется, и он не принимаем на себя ответственность за результаты хозяйственной

деятельности, за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления Объектом оценки.

11. В процессе оценки оценщик оставляет за собой право проводить округления полученных результатов в соответствии с правилами округления, не оказывающие существенного влияние на итоговый результат стоимости объекта оценки.
12. От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или Объекта оценки и/или его составляющих, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
13. Отчет содержит профессиональное мнение оценщиков ООО «АОЦ» относительно итоговой величины стоимости Объекта оценки для указанных целей и задач и по состоянию на Дату проведения оценки.
14. Итоговая величина стоимости Объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиками обобщения (согласования) результатов расчетов стоимости Объекта оценки различными подходами и методами оценки, не является гарантией того, что Объект оценки будет отчужден на открытом рынке по этой цене.
15. Оценщик не несет ответственности за возможный ущерб Заказчика или собственника Объекта оценки в случае несанкционированного использования, распространения или обнародования Отчета или любой его части третьими лицами.
16. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в порядке и на основании требований, установленных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценки и нормативными актами по оценочной деятельности уполномоченного органа по контролю за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
17. Оценщик не принимает на себя ответственности за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.
18. Техническая экспертиза состояния объекта оценки Оценщиком не проводилась. Оценщик не несет ответственности за возможное несоответствие технического состояния объекта, принятого в расчетах, его действительному состоянию. Оценка производилась исходя из предположения, что техническое состояние объекта соответствует срокам изготовления, при эксплуатации с учетом всех требований, предъявляемых заводами-изготовителями.
19. Исходные характеристики объекта приняты на основании данных, предоставленных Заказчиком, а также на основании визуального осмотра, консультаций со специалистами и опыта работы Оценщика по оценке аналогичных объектов (под аналогичными подразумевается объекты сопоставимые по функциональному назначению).

Специальные допущения

20. Полную юридическую экспертизу чистоты прав на Объект оценки не проводить. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемое имущество или за вопросы, связанные с их рассмотрением.
21. Заказчик гарантирует, что информация по Объекту оценки соответствует действительности.

22. Определение рыночной стоимости Объекта оценки проводить в предположении отсутствия каких-либо обременений (ограничений) прав на Объект оценки правами со стороны 3-х лиц (договорами залога, ипотеки, аренды и др.).
23. Осмотр объектов оценки выполняется на дату оценки, основания, препятствующие осмотру объекта – не выявлены;
24. Необходимые для проведения оценки материалы и информация предоставляется Заказчиком в течение 2 дней с даты заключения договора;
25. При расчетах может использоваться мнение отраслевых специалистов, опрос которых проходит в процессе оценки, должность и контактная информация специалистов-экспертов указывается в отчете.
26. От Оценщиков не требуется после процедуры согласования результатов, полученных различными подходами, приводить суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться полученная рыночная стоимость, предписываемое п.30 ФСО №7.
27. Прочие допущения и ограничения, на которых основывается оценка, устанавливаются в процессе проведения оценки и указываются в Отчете

1.6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Настоящая оценка проводилась в соответствии с требованиями:

- Федерального Закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ (ред. от 21.07.2014) «Об оценочной деятельности в РФ» (с изм. и доп., вступ. в силу с 06.08.2014);
- Федерального Закона от 01 декабря 2007 г. № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях» (в ред. от 07.06.2013);
- Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20 мая 2015 года № 297,
- Федерального стандарта Оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20 мая 2015 года № 298,
- Федерального стандарта Оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20 мая 2015 года № 299,
- Федерального Стандарта Оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611,
- Федерального Стандарта Оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 года N 327,
- Федерального Стандарта Оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 17.11.2016 г. № 721;
- Стандартов и правил оценочной деятельности Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» с изменениями от 30 сентября 2015 года.

Обоснованием использования Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1), Федерального стандарта оценки

«Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», Федерального Стандарта Оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», Федерального Стандарта Оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО N 12)» при проведении оценки Объекта оценки является обязательность их применения при осуществлении оценочной деятельности.

Обоснованием использования правил оценочной деятельности Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (НП СРОО «СПО») при проведении оценки Объекта оценки является обязательность их применения для членов Некоммерческого партнерства «Сообщество профессионалов оценки».

1.7. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

Процедура оценки рыночной стоимости объектов оценки включает в себя следующие этапы:

Анализ правоустанавливающих документов, сведений об обременениях объекта оценки правами иных лиц – на данном этапе был определен правообладатель объекта, получены сведения об обременениях объекта оценки.

Установление количественных и качественных характеристик объекта – на данном этапе была проведена идентификация объекта оценки, изучена бухгалтерская и техническая документация, предоставленная Заказчиком, определены основные характеристики объекта.

Сбор общих данных и их анализ – на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость.

Сбор специальных данных и их анализ – на данном этапе была собрана детальная информация, относящаяся как к оцениваемым объектам, так и к сопоставимыми с ним объектами.

Проведен анализ рынка, к которому относится объект оценки, его истории, текущей конъюнктуры и тенденций, а также определены аналоги объекта и обоснован их выбор (или отказ от применения данных аналогов). Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, а также анализа имеющихся баз данных по ценам сделок и предложений по аналогичным объектам.

Применение основных подходов к оценке объекта – для определения рыночной стоимости объекта были использованы (или обоснован отказ от использования) три подхода к оценке – затратный, сравнительный и доходный. Выполнение данного этапа включало в себя выбор методов оценки объекта в рамках каждого из подходов к оценке, и осуществление необходимых расчетов. Все расчеты проводились с учетом полученных количественных и качественных характеристик объекта оценки, результатов анализа рынка, к которому относится объект оценки, а также обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от объекта оценки в будущем (рисков), и другой информации.

Обобщение результатов – на данном этапе было проведено обобщение результатов, полученных в рамках реализации каждого из подходов к оценке, и определена величина рыночной стоимости объекта оценки.

Составление отчета об оценке – все основные результаты, полученные на предыдущих этапах, изложены в настоящем Отчете.

1.8. СВЕДЕНИЯ ОБ УЧАСТИИ ОЦЕНЩИКОВ В ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА

ФИО оценщика	Сведения об участии в расчетах
Киришун Наталья Владимировна	Выполнение аналитической части, расчета рыночной стоимости Объекта оценки, составление отчета об оценке
Смирнов Дмитрий Сергеевич	Проверка отчета

Настоящий Отчет подготовлен специалистами ООО «АОЦ». Подписавшие Отчет Оценщики настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

1. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми Оценщиками предположениями и существующими ограничительными условиями, и представляют собой личные беспристрастные профессиональные формулировки оценщиков.
3. В отношении Объекта оценки, являющихся предметом Отчета, Оценщики не имеют никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также не состоят в родстве, не имеют никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу Отчета владельцами Объекта оценки или намеревающимся совершить с ними сделку.
4. Оплата услуг Оценщиков не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью Объекта оценки или с деятельностью по оценке, благоприятствующей интересам Заказчика, с суммой определенной стоимости, с достижением оговоренных результатов, или с какими-то ни было иными причинами, кроме как выполнением работ по заключенному договору.
5. Сделанные в отчете анализы, мнения и выводы осуществлялись, а Отчет составлен в соответствии с требованиями, указанными в п. 1.6. «Применяемые стандарты оценочной деятельности».

1.9. ИНФОРМАЦИЯ О ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА СПЕЦИАЛИСТОВ

В случаях, когда необходимая для оценки информация о влиянии на стоимость оцениваемого объекта тех или иных ценообразующих факторов, характеристик не находится в свободном доступе на рынке Объекта оценки, не могла быть найдена в аналитических обзорах на интернет-ресурсах или в специализированных периодических изданиях, или имеющаяся информация не позволяла однозначно определить условия проведения оценки, Оценщики в процессе работы по определению величины стоимости оцениваемого объекта проводил интервьюирование с экспертами.

Для определения величин корректировок в рамках подходов применяемых по определению величины стоимости были опрошены (путем проведения телефонных интервью) сотрудники различных компаний, имеющие многолетний опыт работы на рынке недвижимости России.

Ф.И.О.	Организация	Должность	Стаж	Телефон
А.Н. Ильин	ООО «РИТМ»	Начальник отдела оценки	16 лет	233-00-87
М.А. Сидоров	ООО «Прайс»	Начальник отдела оценки	10 лет	332-94-53
Д.М. Рачин	ООО «Градиент Консалтинг»	Генеральный директор	15 лет	454-45-16

1.10. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКАМИ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

- Свидетельство о государственной регистрации права собственности на здание (реквизиты свидетельства: серия 77 АО №621735 от 08.05.2013 года).
- Технический паспорт здания от 07.02.2014 г.
- поэтажные планы к зданию.
- Кадастровый паспорт здания от 25.06.2013 г.
- Кадастровая выписка от 26 декабря 2016 года №77/501/16-1518342.

Копии указанных документов приведены в Приложении 3 настоящего отчета. Ссылки на другие источники информации приведены в тексте настоящего Отчета.

1.11. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

При проведении данной оценки принимались во внимание методические положения и законодательные требования, отраженные в следующих документах:

- Федеральный Закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ (ред. от 21.07.2014) «Об оценочной деятельности в РФ» (с изм. и доп., вступ. в силу с 06.08.2014);
- Федеральный Закон от 01 декабря 2007 г. № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях» (в ред. от 07.06.2013);
- Стандарты оценочной деятельности подразделяются на Федеральные стандарты оценки и стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемых организаций оценщиков (СРО) (указаны в п. 1.6 настоящего отчета «Применяемые стандарты оценочной деятельности»);
- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных Распоряжением Министерства Имущества России №568-р от 06.03.2002;
- Гражданский кодекс Российской Федерации. Ч. 1; 2;
- Земельный кодекс РФ;

Информация относительно законов, постановлений и иных нормативно-правовых актов, имеющих отношение к настоящей оценке, была получена из информационно-правовой системы «Консультант плюс».

Правовой статус, количественные и качественные характеристики Объекта оценки определены согласно документам, предоставленным Заказчиком (перечень документов см. в подразделе 1.10. «Перечень документов, используемых Оценщиками и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки»).

Также Оценщиками были использованы: данные Публичной кадастровой карты (<http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>).

Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах представлена в разделе 1.9. настоящего отчета.

Источниками рыночной информации являлись: данные сети «Internet», аналитические статьи и статистика некоторых периодических изданий, в частности:

Данные	Источник	
Аналитическая информация		
Макроэкономическая ситуация в России	- www.cbr.ru ; - www.eeg.ru ;	- www.economy.gov.ru - www.minfin.ru
Социально-экономическая характеристика Москвы	http://depr.mos.ru/ , http://moscow.gks.ru/	
Рыночная информация		
Источники рыночной (в т.ч. ценовой) информации	www.bn.ru ; www.roszem.ru www.emls.ru	

1.12. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

Оценщики проанализировали полученные от Заказчика данные, а также правоутверждающие документы на имущество, входящее в состав Объекта оценки.

На объект капитального строительства (ОКС) предоставлено свидетельство о государственной регистрации права собственности (копия), оформленное на дату, предшествующую дате оценки (см. Приложение 3 настоящего отчета).

Правообладатель на земельные участки – собственность публично-правовых образований. В настоящем отчете рассматриваются права долгосрочной аренды на земельные участки по согласованию с заказчиком.

Под правые собственности в соответствии со ст. 209 (параграф 1,2, Глава 13) ГК РФ понимается следующее:

«Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

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

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Описание Объекта оценки выполнено Оценщиком на основе осмотра, проведенного 11 декабря 2017 г., и на основании документов по оцениваемому Объекту, предоставленных Заказчиком. Объект оценки представляет собой объект недвижимости - отдельно стоящее здание торгового центра 2010 года постройки (кад. № 77:04:0003008:12325), площадью 2899 кв.м, расположенное на двух смежных земельных участках (кад. № 77:04:0003008:74 и кад. № 77:04:0003008:80), совокупной площадью 2452 кв. м, находящееся по адресу: г. Москва, ул. Шоссейная д.34/36 стр.1.

2.1. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Земельные участки (кад. № 77:04:0003008:74 и кад. № 77:04:0003008:80) являются собственностью публично-правовых образований. В настоящей работе оценивается право долгосрочной аренды участков на 49 лет.

Описание земельного участка выполнено на основании документов, предоставленных Заказчиком (перечень документов приведен в разделе 1.10. настоящего Отчета), на основании данных публичной кадастровой карты (<http://www.rosreestr.ru>), а также по результатам визуального осмотра и консультирования с Заказчиком настоящей работы.

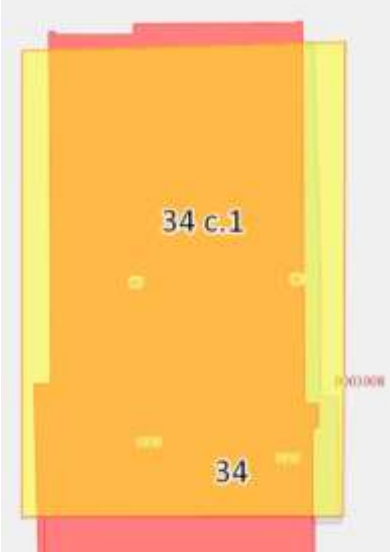
Характеристика	Значение
Адрес земельного участка	г. Москва, ул. Шоссейная, дом 36, стр. 1
Кадастровый номер участка	77:04:0003008:74
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование по документу	Для эксплуатации здания магазина и прилегающей территории
Разрешенное использование ¹	Для размещения объектов торговли
Площадь земельного участка, кв.м.	1152,0
Кадастровая стоимость, руб. (руб./ кв. м)	56 036 563,20 (48 642,85)
Зарегистрированные права	Собственность публично-правовых образований
Зарегистрированные ограничения (обременения) права	Нет данных
Балансовая стоимость	Информация не предоставлена.
Форма земельного участка	Участок в плане имеет прямоугольную форму
Рельеф участка	По природным условиям земельный участок представляет собой ровную поверхность без перепадов высот.
Гидрогеологические характеристики грунта (экологическое состояние земельного участка)	В распоряжении Оценщика нет достоверных данных о состоянии грунта земельного участка. При проведении оценки предполагается, что гидрогеологические характеристики грунта не накладывают ограничения на характер застройки земельного участка.
Инженерное обеспечение	По данным визуального осмотра и данным Заказчика земельный участок обеспечен теплоснабжением, водоснабжением, канализацией и электричеством.
Текущее использование земельного участка	На земельном участке расположено часть нежилого здания.

¹ Согласно данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии РОСРЕЕСТР <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

Характеристика	Значение
	

Характеристика	Значение
Адрес земельного участка	г. Москва, ул. Шоссейная, дом 34, стр. 1
Кадастровый номер участка	77:04:0003008:80
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование по документу	Для эксплуатации здания магазина и прилегающей к зданию территории под благоустройство
Разрешенное использование ²	Для размещения объектов торговли
Площадь земельного участка, кв.м.	1300,0
Кадастровая стоимость, руб. (руб./ кв. м)	63 640 161,00 (48 953,97)
Зарегистрированные права	Собственность публично-правовых образований
Зарегистрированные ограничения (обременения) права	Нет данных
Балансовая стоимость	Информация не предоставлена.
Форма земельного участка	Участок в плане имеет прямоугольную форму
Рельеф участка	По природным условиям земельный участок представляет собой ровную поверхность без перепадов высот.
Гидрогеологические характеристики грунта (экологическое состояние земельного участка)	В распоряжении Оценщика нет достоверных данных о состоянии грунта земельного участка. При проведении оценки предполагается, что гидрогеологические характеристики грунта не накладывают ограничения на характер застройки земельного участка.
Инженерное обеспечение	По данным визуального осмотра и данным Заказчика земельный участок обеспечен теплоснабжением, водоснабжением, канализацией и электричеством.
Текущее использование земельного участка	На земельном участке расположено часть нежилого здания.

² Согласно данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Росреестр <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

Характеристика	Значение
	

Рассматриваемый земельный участок предназначен для использования, не противоречащего ограничениям, установленным соответствующими органами власти (местного самоуправления) в соответствии с требованиями законодательства, и утвержденным строительными, санитарными, природоохранными, противопожарными нормами.

Поскольку участки являются смежными с расположенным на них единым объектом капитального строительства, то при расчетах рассматривается совокупная площадь земельных участков.

2.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Описание объекта капитального строительства выполнено на основании документов, предоставленных Заказчиком (перечень документов приведен в разделе 1.10. настоящего Отчета), а также на основании визуального осмотра и консультирования с Заказчиком настоящей работы.

Наименование параметра	Характеристика
Описательный адрес	г. Москва, ул. Шоссейная д.34/36 стр.1
Район	Печатники
Кадастровый (условный) номер	77:04:0003008:12325
Наименование (назначение)	Нежилое здание
Зарегистрированные права	Право собственности
Правообладатель	ООО «Елакс»
Правоподтверждающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права собственности на здание (реквизиты свидетельства: серия 77 АО №621735 от 08.05.2013 года)
Основание возникновения права	<ul style="list-style-type: none"> - Договор купли-продажи доли нежилого здания от 27 марта 2013 года; - Договор купли-продажи доли нежилого здания от 22 марта 2013 года.
Зарегистрированные ограничения (обременения) права	<p>На нежилое здание зарегистрировано обременение в виде ипотеки. Договор об ипотеке 018A1Z001 от 12.02.2014 года.</p> <p>Определение рыночной стоимости Объекта оценки проводилось в предположении отсутствия каких-либо обременений (ограничений) прав на Объект оценки правами со стороны 3-х лиц (договорами залога, ипотеки, аренды и др.).</p>
Год постройки	2010
Тип здания	Капитальное

Этажность	2, в том числе 1 подземный
Общая площадь здания, кв. м	2899,0
В том числе: Первого этажа Подвала	1942,7 (1694,3 – основная, 248,4 – вспомогательная) 956,3 (553,8 – основная, 402,5 – вспомогательная)
Площадь застройки, кв. м	2104,7
Внутренняя высота помещений, м	Подземного этажа – 3,03 м; первого этажа – 2,94 м.
Строительный объем, куб. м, в том числе:	10519
Группа капитальности	II
Кадастровая стоимость по состоянию на 26.12.2016 г., руб.	102 879 103,21 руб.
Текущее техническое состояние объекта (на основании данных визуального осмотра)	Состояние здания в целом нормальное. Состояние отделки части помещений нормальное, части – удовлетворительное.
Инженерное обеспечение	Здание обеспечено электричеством, центральным отоплением, водопроводом и центральным горячим водоснабжением, центральной канализацией.
Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке	
Назначение по тех.паспорту	Нежилое здание
Текущее использование	Используется по торговому назначению. Часть помещений не используется, так как там требуется проведение ремонта.

Характеристика основных конструктивных элементов оцениваемого здания представлена ниже.

Конструктивные элементы

Наименование элемента	Характеристика
Фундаменты	Железобетонный
Стены, перегородки	Кирпичные, гипсокартон
Перекрытия	Железобетонные плиты
Крыша	Металлическая
Полы	Бетонные, плитка
Проемы	Оконные - ПВХ, дверные – металлические, деревянные, ПВХ
Внутренняя отделка	Штукатурка, плитка, окраска, обои
Санитарно- и электротехнические устройства	Санитарно-технические устройства установлены. Все коммуникационные системы подключены и находятся в

Наименование элемента	Характеристика
	работоспособном состоянии.
Прочие работы	Отмостка
Общее физическое состояние здания ³	Нормальное
Состояние отделки помещений по данным визуального осмотра	Состояние отделки части помещений нормальное, части – удовлетворительное.
Процент износа по данным ТП, составленного по состоянию на 07.02.2014 г.	20%

Осмотр Объекта оценки проводился Оценщиком 11.12.2017 г. Фотографии Объектов оценки представлены ниже.

³ В рамках настоящей работы применяется следующая градация состояния помещений:

«*Евростандарт*» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов, после ремонта с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащен высококачественным электротехническим, санитарно-техническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, системами вентиляции и(или) кондиционирования, находящимися в работоспособном состоянии.

«*Отличное*» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов. Может не иметь высококачественного инженерно-технического оборудования.

«*Нормальное*» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов).

«*Удовлетворительное*» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины в конструкциях, местные нарушения штукатурного слоя цоколя и стен; трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).

«*Неудовлетворительное*» - помещение в текущем состоянии не пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта (не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнений оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.

2.3. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Оцениваемый земельный участок и оцениваемое здание



Оцениваемый земельный участок и оцениваемое здание



Оцениваемый земельный участок и оцениваемое здание



Оцениваемый земельный участок и оцениваемое здание



Состояние отделки помещений



Состояние отделки помещений



Состояние отделки помещений



Состояние отделки помещений



Состояние отделки помещений



Состояние отделки помещений



Состояние отделки помещений



Состояние отделки помещений

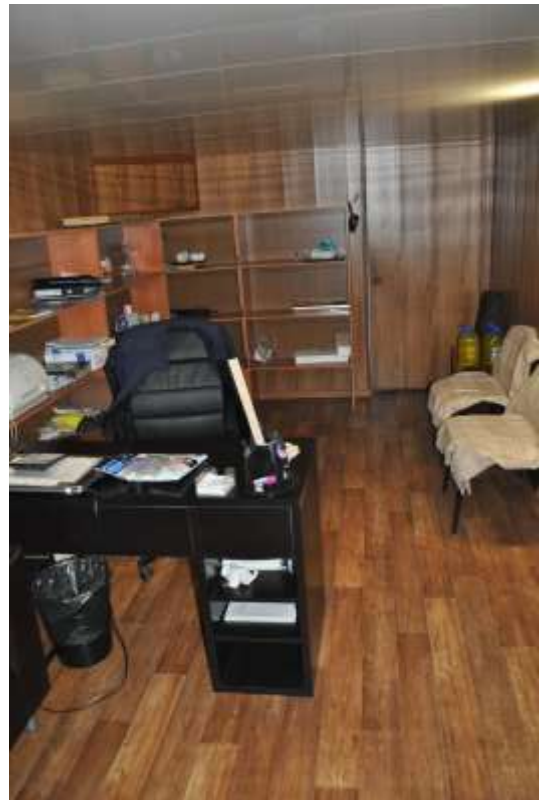


Состояние отделки помещений



Состояние отделки помещений

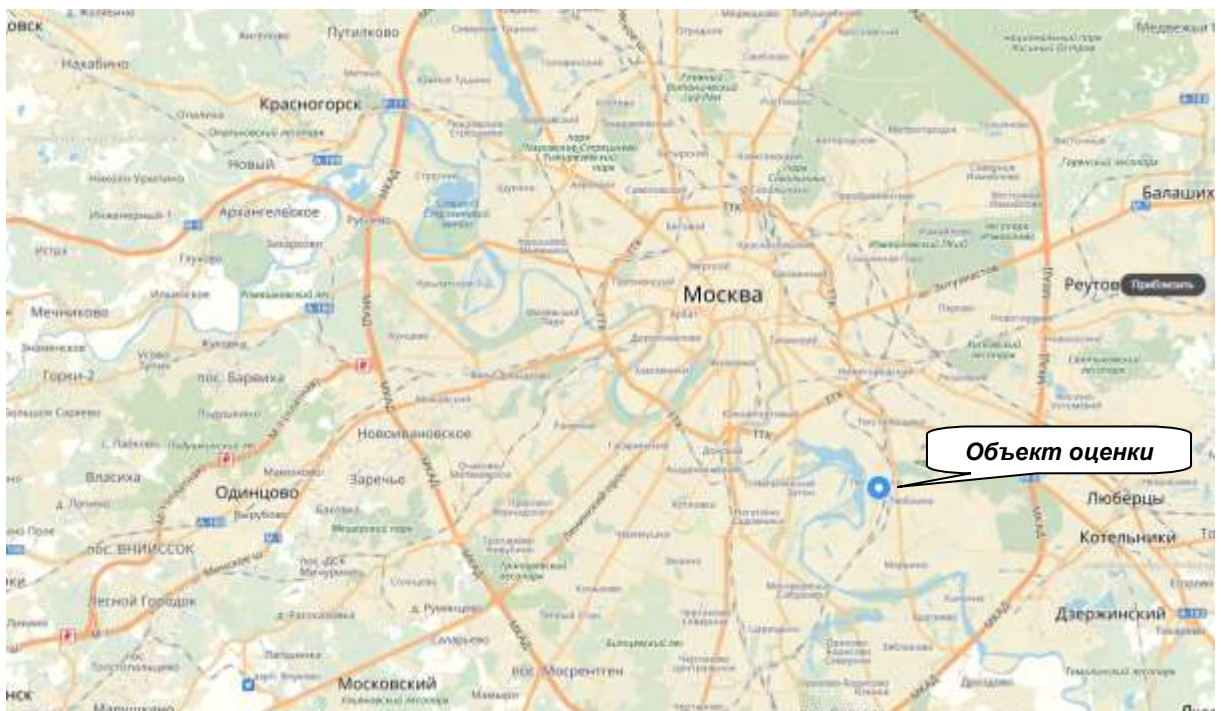


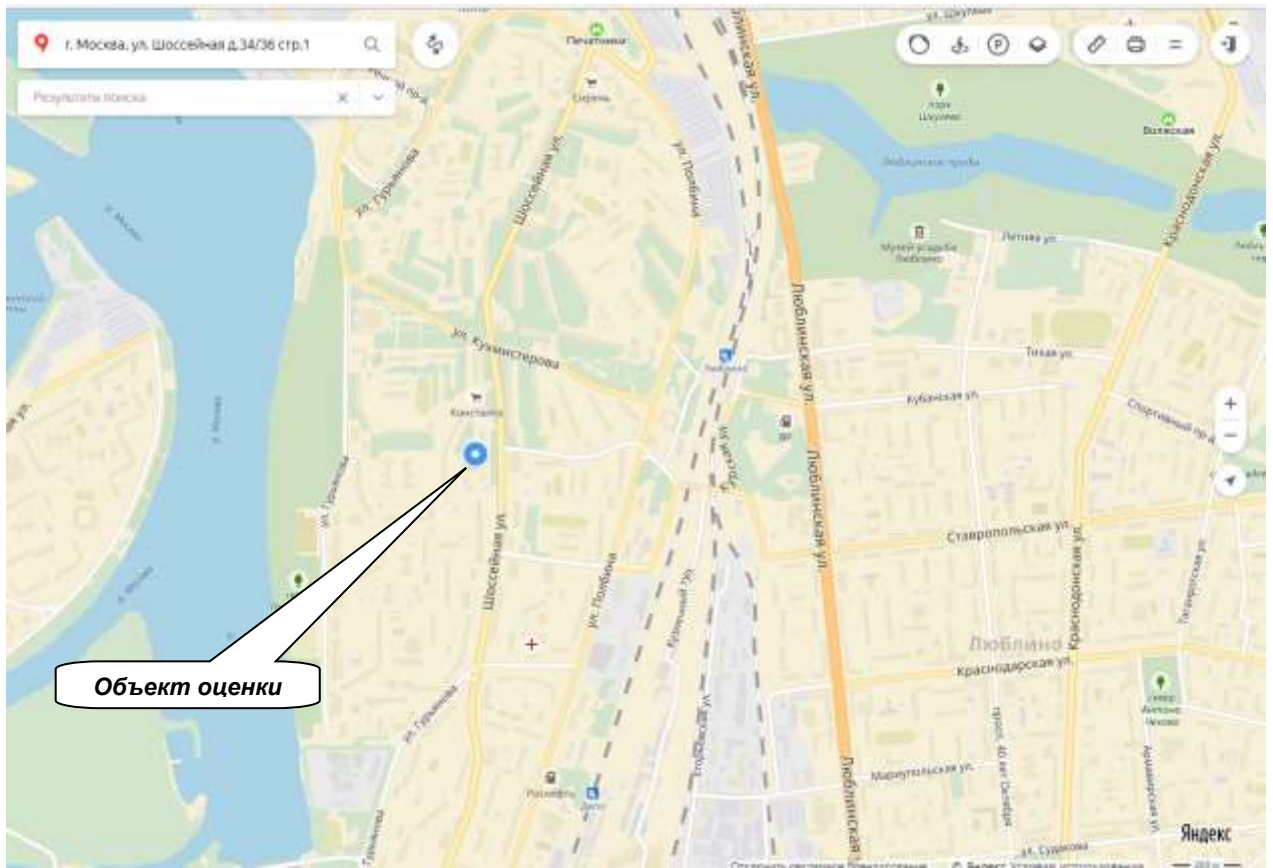


2.4. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оцениваемый объект расположен по адресу: г. Москва, ул. Шоссейная д.34/36 стр.1. Местоположение оцениваемого объекта отмечено ниже на карте.

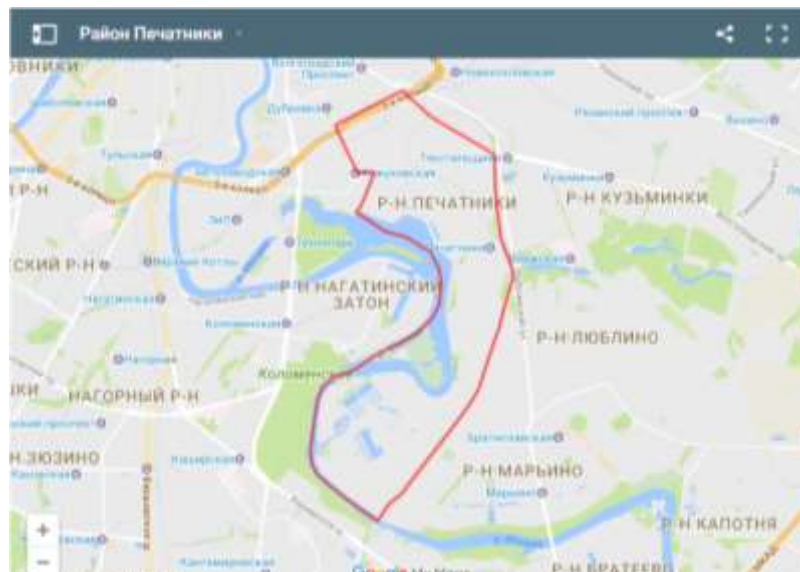
Карта-схема расположения объекта оценки





Согласно существующему административно-территориальному делению, объект оценки расположен в границах района Печатники Юго-Восточного округа Москвы, краткая характеристика которого представлена ниже.

Характеристика района Печатники⁴



⁴ Источник информации: <http://street-moscow.ru/yugo-vostochnyj-okrug/rajon-pechatniki.html>

Район Печатники расположен в Юго-Восточном административном округе г. Москвы. Граница проходит по Курскому направлению Московской железной дороги на востоке, по реке Москве - на западе и юге, северной границей являются Волгоградский проспект и 3-е транспортное кольцо.

Площадь района по данным Мосгорстата — 1789 га (по данным районной управы несколько больше — 2007 га). Население — 85 617 чел. (2016).

На территории района Печатники города Москвы находится 1 станция метро (Текстильщики).

В состав района входит 31 улица.

Площадь зеленых насаждений – 1470 га, площадь цветников – 2252 кв.м.

Промышленная зона в районе Печатники (1338 га, т.е. 67% территории) включает в себя около 300 предприятий и организаций, 18 из них автотранспортным предприятия, 40 – строительных, в районе расположено 241 предприятие потребительского рынка, 10 общеобразовательных школ, 18 детских дошкольных учреждений, 1 музыкальная школа № 58 им. М.И.Глинки, технологический колледж № 28, филиал Московского института государственного и корпоративного управления, филиал Столичного гуманитарного института и филиал Московской финансово-юридической академии, филиал Ленинградского педагогического университета им.Пушкина.

Объекты здравоохранения: 2 поликлиники, 2 больницы, подстанция скорой помощи, 4 стоматологических центра.

Учреждения культуры: ГУП «Кинотеатр «Тула», выставочный зал «Печатники», 4 библиотеки (из них 2 детские), ГУ Культурно-спортивный центр для детей и подростков «Печатники», Центр творчества и ремесел «Печатники», Центр детского творчества «Печатники».

Соседние районы района Печатники — район Нагатинский Затон (Южный округ (ЮАО)), Южнопортовый район, Нижегородский район, район Текстильщики, район Люблино, район Марьино район Москворечье-Сабурово (Южный округ (ЮАО)).

В район Печатники основными автомагистралями являются — 3-е Транспортное Кольцо, Волгоградский проспект, Шоссейная улица, Южнопортовая улица и улица Полбина.

Выводы:

- Район Печатники расположен в Юго-Восточном административном округе Москвы, в 6 км от МКАД, в 10 км от центра города Москвы;
- Удовлетворительная экологическая обстановка;
- Инфраструктура района развита хорошо;
- На территории района действуют различные предприятия и учреждения.

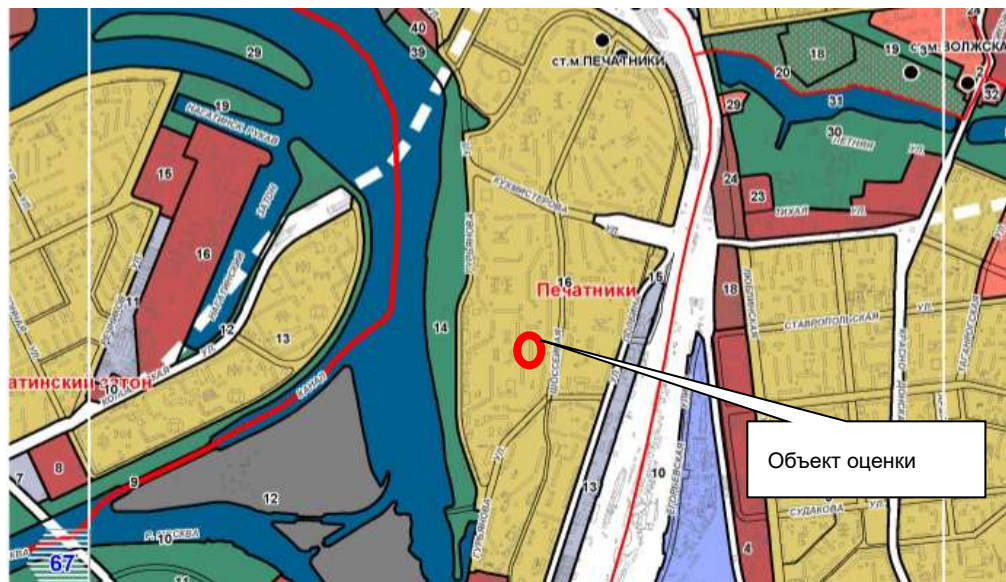
Характеристика локального расположения Объекта оценки

Дислокация оцениваемого объекта

Оцениваемый объект недвижимости расположен в квартале, ограниченном улицами Шоссейная, Кухмистерова, Гурьянова, внутриквартальными проездами.

Функциональное зонирование территории

Согласно Генеральному плану г. Москвы⁵ (Закон «О Генеральном плане г. Москвы» №17 принят Московской Городской Думой 05.05.2010 г.), объект оценки расположен в многофункциональной общественной зоне.



Карта-схема. Местоположение Объекта оценки на схеме Генплана г. Москвы (фрагмент)
Условные обозначения

2. ЖИЛЫЕ ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ

 - зоны жилых микрорайонов и жилых групп многоквартирной жилой застройки

Окружающая застройка

Преобладающее окружение объекта оценки – зона многоквартирной жилой застройки. Ближайшим окружением объекта оценки являются объекты коммерческого назначения, жилые дома.

Здание (объект оценки) несколько заглублено относительно ул. Шоссейной, но хорошо просматривается с первой линии и имеет удобные подъездные пути с улицы.

Транспортная доступность объекта

Квартал, в котором находится объект оценки, связан с другими районами города и с его центром как наземными видами транспорта (городские и коммерческие автобусные маршруты), так и подземными (станции метро «Печатники»).

На расстоянии около 250 м от объекта оценки проходит ул. Кухмистерова, на расстоянии около 900 м – Люблинская ул. - ближайшая крупная общегородская автотранспортная магистраль, связывающая рассматриваемую территорию с улично-дорожной сетью города.

Доступность объекта оценки общественным транспортом может быть охарактеризована как хорошая.

⁵http://gpinfo.mka.mos.ru/kniga_2/

Доступность объекта оценки личным автомобильным транспортом определяется пропускной способностью основных магистралей рассматриваемого микрорайона.

Интенсивность транспортных потоков вдоль улицы Шоссейная – высокая. Интенсивность пешеходных потоков вблизи объекта оценки – достаточно высокая.

Условия подъезда и парковки

Подъезд к оцениваемому объекту автомобильным транспортом возможен со стороны улицы Шоссейной. Подъездные пути заасфальтированы, состояние подъездных путей - хорошее.

Парковка личного автотранспорта возможна непосредственно перед оцениваемым зданием. Таким образом, условия парковки можно охарактеризовать как «хорошие».

Развитость инженерной и социальной инфраструктур

Рассматриваемая территория характеризуется развитыми инженерной и социальной инфраструктурами. Оцениваемый объект находится в окружении объектов торгового и жилого назначения. Микрорайон расположения объекта оценки обеспечен всеми необходимыми для эксплуатации здания инженерными коммуникациями.

Экологические характеристики территории

Атмосферный воздух в районе характеризуется как умеренно загрязненный. Основными источниками загрязнения являются автотранспорт и котельные. Замеры уровней транспортного шума показывают превышение гигиенических нормативов для территории жилой застройки.

Таким образом, общее экологическое состояние окружающей среды в районе дислокации оцениваемого объекта, в целом, является «удовлетворительным».

Основные факторы, характеризующие местоположение оцениваемого объекта:

- Хорошая транспортная доступность общественным и автомобильным транспортом.
- Удобные подъездные пути.
- Интенсивность транспортных и пешеходных потоков вблизи Объекта оценки – достаточно высокая.
- Инженерная и социальная инфраструктуры микрорайона, в котором расположен оцениваемый объект, развиты хорошо.
- Общее экологическое состояние окружающей среды в районе дислокации оцениваемого объекта, в целом, является «удовлетворительным».

2.5. ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Позиционирование объекта – определение, по ряду существенных признаков, того сегмента рынка, к которому может принадлежать объект оценки и, тем самым, соответствовать этому сегменту по условиям продажи (в том числе передаваемым правам), основному функциональному назначению, физическим размерам, потенциалу местоположения и другим ценообразующим характеристикам, по уровню цен на аналогичные объекты.

С учетом физических характеристик, Объект оценки позиционируется на рынке коммерческих объектов, как здание торгового назначения.

3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА ⁶

Основные экономические и социальные показатели РФ на октябрь 2017 года

	Октябрь 2017г.	В % к		Январь-октябрь 2017г. в % к январю-октябрю 2016г.	Статистично		январь-октябрь 2016г. в % к январю-октябрю 2015г.
		октябрю 2016г.	сентябрю 2017г.		октябрь 2016г. в % к октябрю 2015г.	сентябрю 2016г.	
Валовой внутренний продукт		101,6 ¹²⁾			99,6 ¹⁾		
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		100,5	96,2	102,0	100,7	98,1	100,5
Индекс промышленного производства ⁹⁾		100,0	105,7	101,6	101,6	106,6	101,2
Производство сельского хозяйства, млрд.рублей	733,8	97,5	64,7	102,9	104,3	72,0	104,6
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	486,9	106,4	107,5	106,7	99,5	104,1	101,5
в том числе железнодорожного транспорта	215,0	105,9	105,5	106,5	102,0	104,0	101,6
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд.рублей	138,4	96,1	97,4	98,5
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2585,4	103,0	100,2	100,8	95,7	100,3	95,5
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	751,3	100,3	100,7	100,2	99,2	100,5	99,5
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	51,1 ⁵⁾	117,9 ⁶⁾	99,5 ⁷⁾	125,3 ⁸⁾	100,3 ⁶⁾	104,2 ⁷⁾	83,4 ⁸⁾
в том числе:							
экспорт товаров	30,6	120,7	105,8	125,7	96,4	109,9	76,5
импорт товаров	20,4	113,9	91,4	124,7	106,6	97,1	95,9
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	9681,7 ⁹⁾	104,2 ²⁾			99,4 ³⁾		
Индекс потребительских цен		102,7	100,2	103,9	106,1	100,4	107,4
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾		107,6	101,2	107,5	102,8	100,4	104,0
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁰⁾		98,7	99,8	98,7	94,0	100,8	94,4
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	38275 ¹⁰⁾	107,1 ¹⁰⁾	100,5 ¹⁰⁾	107,0 ¹⁰⁾	106,5	99,8	107,7
реальная		104,3 ¹⁰⁾	100,3 ¹⁰⁾	103,0 ¹⁰⁾	100,4	99,4	100,3
Общая численность безработных (в возрасте 15-72 лет), млн.человек	3,9	94,1	101,1	93,3	96,4	102,1	100,9
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн.человек	0,7	84,9	96,6	85,1	91,5	96,7	100,6

- 1) Предварительная оценка.
- 2) Январь-сентябрь 2017г. в % к январю-сентябрю 2016 года.
- 3) Январь-сентябрь 2016г. в % к январю-сентябрю 2015 года.
- 4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" ОКВЭД2.
- 5) Данные за сентябрь 2017 года.
- 6) Сентябрь 2017г. и сентябрь 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
- 7) Сентябрь 2017г. и сентябрь 2016г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.
- 8) Январь-сентябрь 2017г. и январь-сентябрь 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
- 9) Данные за январь-сентябрь 2017 года.
- 10) Оценка.

⁶ Источники информации: Федеральная служба государственной статистики (ФГС) <http://www.gks.ru>, Центральный Банк России (ЦБР) <http://www.cbr.ru>, Экономическая экспертная группа (ЕЕГ) <http://www.eeg.ru>, Министерство экономического развития и торговли РФ <http://www.economy.gov.ru>, Министерство Финансов РФ <http://www.minfin.ru>.

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в октябре 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,5%, в январе-октябре 2017г. - 102,0%.

Индекс промышленного производства¹⁾ в октябре 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,0%, в январе-октябре 2017г. - 101,6%.



Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в октябре 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,9%, в январе-октябре 2017г. - 102,5%



Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в октябре 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,1%, в январе-октябре 2017г. - 100,9%.



Производство пищевых продуктов. Индекс производства пищевых продуктов в октябре 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 106,8%, в январе-октябре 2017г. - 105,1%.

Производство напитков. Индекс производства напитков в октябре 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 106,8%, в январе-октябре 2017г. - 99,1%.

Производство табачных изделий. Индекс производства табачных изделий в октябре 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 86,7%, в январе-октябре 2017г. - 80,9%.

Производство текстильных изделий. Индекс производства текстильных изделий в октябре 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 108,0%, в январе-октябре 2017г. - 107,6%.

Индекс производства по виду деятельности "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха" в октябре 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,9%, в январе-октябре 2017г. - 101,3%.



Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в октябре 2017г. составил 760,7 млрд.рублей, или 96,9% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-октябре 2017г. - 5649,9 млрд. рублей, или 97,9%. Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 22,7 млн.кв.метров, или 42,6% от общего объема жилья, введенного в январе- октябре 2017 года. Стоимость строительства жилья. Средняя фактическая стоимость 1 кв.метра общей площади жилых помещений во введенных в эксплуатацию жилых и нежилых зданиях, построенных в январе-сентябре 2017г., составила 42085 рублей (в январе-сентябре 2016г. - 40542 рубля).

Грузовые перевозки. В январе-октябре 2017г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 4538,1 млрд.тонно-километров, в том числе железнодорожного - 2062,5 млрд., автомобильного - 199,0 млрд., морского - 39,3 млрд., внутреннего водного - 58,7 млрд., воздушного - 6,2 млрд., трубопроводного - 2172,5 млрд.тонно-километров.

Пассажирыские перевозки. Пассажирооборот транспорта общего пользования в январе-октябре 2017г. составил 423,7 млрд.пасс.-километров, в том числе железнодорожного - 105,6 млрд., автомобильного - 96,7 млрд., воздушного - 220,8 млрд.пасс.километров.

Оборот розничной торговли в октябре 2017г. составил 2585,4 млрд.рублей, что в сопоставимых ценах составляет 103,0% к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-октябре 2017г. - 24153,1 млрд.рублей, или 100,8%. В октябре 2017г. оборот розничной торговли на

93,3% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 6,7% (в октябре 2016г. - 92,9% и 7,1% соответственно).

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России¹⁾ (по методологии платежного баланса), в сентябре 2017г. составил (в фактически действовавших ценах) 51,1 млрд. долларов США (2946,3 млрд.рублей), в том числе экспорт - 30,6 млрд.долларов (1768,0 млрд.рублей), импорт - 20,4 млрд.долларов (1178,3 млрд.рублей). Сальдо торгового баланса в сентябре 2017г. сложилось положительное, 10,2 млрд.долларов (в сентябре 2016г. - положительное, 7,5 млрд.долларов).



1) Оценки данных с исключением сезонного и календарного факторов осуществлены с использованием программы



Экспорт рыбы, ракообразных и моллюсков, включая выловленные (добытые) и проданные вне зоны действия таможенного контроля, в сентябре 2017г. составил 480,4 млн.долларов США (115,9% к соответствующему периоду предыдущего года). Экспорт товаров,

необходимых для эксплуатации транспортных средств и обеспечения жизнедеятельности экипажей, осуществляющих международные рейсы, в сентябре 2017г. составил 565,9 млн.долларов США. Удельный вес основных видов топливно-энергетических ресурсов (нефти сырой, нефтепродуктов, газа природного, угля каменного, кокса и полукокса, электроэнергии) в общем объеме экспорта в сентябре 2017г. составил 53,6% (в сентябре 2016г. - 54,8%), металлов (черных металлов, меди рафинированной, никеля необработанного, алюминия необработанного) - 8,2% (7,6%), машин, оборудования и транспортных средств - 9,9% (7,2%).

Общий объем финансовых вложений организаций (без субъектов малого предпринимательства, бюджетных учреждений, банков, страховых организаций и негосударственных пенсионных фондов) в январе-сентябре 2017г. составил 113,7 трлн.рублей, в том числе долгосрочные финансовые вложения - 12,7 трлн.рублей (11,2% от общего объема), краткосрочные - 101,0 трлн. рублей (88,8%).

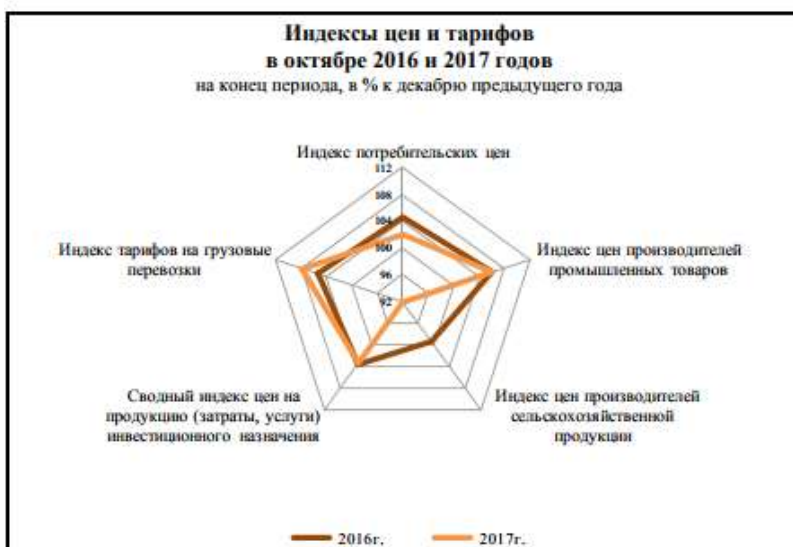
ИНДЕКСЫ ЦЕН И ТАРИФОВ

на конец периода, в процентах

	К предыдущему месяцу			Октябрь 2017г. к		Январь-октябрь 2017г. к январю-октябрю 2016г.	С января-октябрь 2016г. к декабрю 2015г.
	август	сентябрь	октябрь	декабрю 2016г.	октябрю 2016г.		
Индекс потребительских цен	99,5	99,9	100,2	101,9	102,7	103,9	104,5
Индекс цен производителей промышленных товаров ¹⁾	101,5	102,4	101,2	106,1	107,6	107,5	106,0 ²⁾
Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции	99,2	99,6	99,7	92,1	94,3	98,7	99,4
Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения	100,8	100,0	100,2	103,2	102,9	102,6	103,5
Индекс тарифов на грузовые перевозки	100,0	100,1	94,2	107,9	108,2	106,4	105,4

1) На товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке.

2) В целях обеспечения сопоставимости ранее опубликованные данные за периоды 2016г. пересчитаны в соответствии с группировками ОКВЭД.



В октябре 2017г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,2%, в том числе на продовольственные товары - 100,4%, непродовольственные товары - 100,3%, услуги - 99,8%

Цены на непродовольственные товары в октябре 2017г. выросли на 0,3% (в октябре 2016г. - на 0,5%).

Цены и тарифы на услуги в октябре 2017г. снизились на 0,2% (в октябре 2016г. - на 0,3%). Росстат наряду с традиционной классификацией публикует индекс потребительских цен в группировке классификатора индивидуального потребления по целям (международный классификатор СОICOP), которая является одной из четырех функциональных классификаций СНС и используется при разработке показателей индивидуального потребления в составе ВВП. Формирование ИПЦ в группировке КИПЦ обеспечивает сопоставление динамики цен на товары и услуги, исходя из направления их использования.

На конец сентября 2017г. суммарная задолженность по обязательствам организаций, по оперативным данным, составила 93015,0 млрд.рублей, из нее просроченная - 3080,8 млрд. рублей, или 3,3% от общей суммы задолженности (на конец сентября 2016г. - 3,2%, на конец августа 2017г. - 3,4%).

Кредиторская задолженность в целом по России на конец сентября 2017г., по оперативным данным, составила 41931,3 млрд.рублей, из нее просроченная - 2647,2 млрд.рублей, или 6,3% от общей суммы кредиторской задолженности (на конец сентября 2016г. - 6,3%, на конец августа 2017г. - 6,5%).

С января 2017г. Росстат проводит выборочное обследование рабочей силы среди населения в возрасте 15 лет и старше. По итогам обследования в октябре 2017г. численность рабочей силы составила 76,6 млн.человек, или 52% от общей численности населения страны, в их числе 72,7 млн.человек были заняты в экономике и 3,9 млн.человек не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные). Уровень занятости населения в возрасте 15 лет и старше сложился в размере 59,8%, уровень безработицы - 5,0%. В органах службы занятости населения, по данным Роструда, зарегистрированы в качестве безработных 0,7 млн.человек. До 2017г. обследовалось население в возрасте 15-72 лет. В целях продолжения динамического ряда последующая информация приводится по численности и составу рабочей силы в указанном возрасте.

Основные тенденции и перспективы рынка недвижимости

1. Внутриэкономических причин падения цен на объекты недвижимости в России нет. В условиях мировой политической и экономической нестабильности недвижимость, как и прежде, сохраняет свою инвестиционную значимость и важную функцию сбережения и накопления капитала.
2. В сегодняшней ситуации снижение цен недвижимости до минимального (в пределах себестоимости строительства и нормы прибыли инвестора в 10 %) экономически оправдано. Другие, низкоактивные региональные рынки недвижимости более инерционны, поэтому продолжают некоторое снижение до периода стабилизации общеэкономической обстановки.
3. С начала года отмечается снижение (-1,6%) цен на жильё вторичного рынка и снижение на (-4,6%) на квартиры первичного рынка, незначительный рост цен продажи в пределах (+0,5%) офисных и (+1,4%) торговых объектов, снижение цен на (-2,6%) на рынке аренды офисных помещений и снижение на (-3,5%) торговых помещений, снижение на (-3,1%) на рынке продажи и на (-1,4%) на рынке аренды складской и производственной недвижимости.
4. В связи со снижением доходности рынка недвижимости сократились объемы строительства, что обусловило уход с рынка некоторых инвестиционных и строительных компаний. Но сокращение строительства и постепенное восстановление потребительского спроса подтолкнет рынок к росту цен и стабилизирует строительную индустрию.

5. Восстановление и господдержка ипотечного кредитования, расширение кредитования бизнеса стабилизируют спрос, но роста цен не наблюдается.
6. В последующие периоды при условии политической и экономической стабильности, при условии стимулирования потребительского спроса, смягчении финансово-кредитной политики государства и поддержке кредитования вероятен рост спроса на недвижимость и некоторый рост цен.

3.2. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В Г. МОСКВЕ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.⁷

Основные показатели, характеризующие экономику г. Москвы в январе-сентябре 2017 года

	в фактических ценах	Январь-сентябрь 2017 г. в % к январю-сентябрю 2016 г., в сопоставимой оценке	Сентябрь 2017 г. в % к сентябрю 2016 г., в сопоставимой оценке	Справочно: январь-сентябрь 2016 г. в % к январю-сентябрю 2015 г., в сопоставимой оценке
Индекс промышленного производства, %	x	99,4 ¹⁾	107,3 ¹⁾	94,8 ¹⁾
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн. руб.	486024,7	100,8	88,9	107,0
Введено в действие общей площади жилых домов, тыс. кв. м.	1408,7	79,9	86,7	73,4
Оборот розничной торговли, млн. руб.	3252149,8	101,2	105,2	91,3
Объем перевозок грузов автомобильным транспортом организаций всех видов экономической деятельности (без субъектов малого предпринимательства), млн. тонн	17,2	100,5	100,0	93,0
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника за январь-август, руб.	77030,3	105,8 ²⁾	103,1 ³⁾	108,7 ⁴⁾
Реальная заработная плата одного работника за январь-август, %	x	100,6 ⁵⁾	99,1 ⁶⁾	100,3 ⁷⁾
Индекс потребительских цен на товары и услуги, %	x	105,1	103,9	108,3
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, рассчитанная на основе единых объемов потребления, установленных в целом по Российской Федерации для межрегионального сопоставления уровня потребительских цен (на конец сентября), руб.	4540,89	102,0 ⁸⁾	102,0 ⁸⁾	104,1 ⁹⁾
Численность официально зарегистрированных в органах труда и занятости безработных (на конец сентября), тыс. человек	27,7	71,8 ¹⁰⁾	71,8 ¹⁰⁾	107,1 ¹¹⁾

¹⁾ Индекс промышленного производства исчислен по видам экономической деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на

⁷⁾ Источники информации: http://moscow.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/moscow/ru/news/

основе данных о динамике производства важнейших товаров-производителей (в натуральном или стоимостном выражении) в соответствии с ОКВЭД2 и ОКПД2.

- 2) Январь-август 2017 г. в % к январю-августу 2016 г. Темп роста номинальной начисленной заработной платы.
- 3) Август 2017 г. в % к августу 2016 г. Темп роста номинальной начисленной заработной платы.
- 4) Январь-август 2016 г. в % к январю-августу 2015 г. Темп роста номинальной начисленной заработной платы.
- 5) Январь-август 2017 г. в % к январю-августу 2016 г. в сопоставимой оценке.
- 6) Август 2017 г. в % к августу 2016 г. в сопоставимой оценке.
- 7) Январь-август 2016 г. в % к январю-августу 2015 г. в сопоставимой оценке.
- 8) Сентябрь 2017 г. в % к декабрю 2016 г. в фактических ценах.
- 9) Сентябрь 2016 г. в % к декабрю 2015 г. в фактических ценах.
- 10) Сентябрь 2017 г. в % к сентябрю 2016 г.
- 11) Сентябрь 2016 г. в % к сентябрю 2015 г.

Динамика числа хозяйствующих субъектов

В территориальном разделе Статистического регистра хозяйствующих субъектов (Статрегистра Росстата) по г. Москве по состоянию на 1 октября 2017 г. насчитывалось 1303 тыс. хозяйствующих субъектов, включая предприятия, организации, их филиалы и другие обособленные подразделения, индивидуальных предпринимателей. В их число входят действующие и не действующие зарегистрированные хозяйствующие субъекты.

Из общего количества хозяйствующих субъектов 284 тыс. - индивидуальные предприниматели, прошедшие государственную регистрацию в налоговых органах. В основном они зарегистрированы в сфере оптовой и розничной торговли, ремонта автотранспортных средств, мотоциклов (32,3% от общего числа предпринимателей), в профессиональной, научной и технической деятельности (12,1%), операциях с недвижимым имуществом (10,7%), транспортировке и хранении (9,7%), деятельности в области информации и связи (6,7%), обрабатывающих производствах (4,6%).

В общем количестве предприятий и организаций по состоянию на 1 октября 2017 г. наибольший удельный вес составляют предприятия и организации оптовой и розничной торговли, ремонта автотранспортных средств, мотоциклов (42,0%), осуществляющие профессиональную, научную и техническую деятельность (11,3%), строительства (10,1%), обрабатывающих производств (5,5%), осуществляющие операции с недвижимым имуществом (5,0%).

Из общего числа предприятий 89,9% - частные, 1,4% - в собственности общественных организаций, 0,4% - в федеральной собственности, 0,4% - в собственности субъекта Федерации и муниципальной собственности, 5,5% - в иностранной собственности, 0,5% - в смешанной российской собственности и 1,9% - в смешанной российской и иностранной собственности.

Финансовые результаты работы предприятий и организаций

За январь-август 2017 г. сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) работы предприятий и организаций (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых организаций и бюджетных учреждений) составил 1630,7 млрд. рублей прибыли (за январь-август 2016 г. по сопоставимому кругу предприятий - 1922,3 млрд. рублей прибыли), что составило 84,8% от прибыли за соответствующий период 2016 г.

По видам экономической деятельности финансовые результаты за январь-август 2017 г. сложились следующим образом: по обрабатывающим производствам 170,1 млрд. рублей убытка (в январе-августе 2016 г. - 131,6 млрд. рублей прибыли), в строительстве - 29,1 млрд. рублей прибыли (в январе-августе 2016 г. - 24,7 млрд. рублей прибыли), в оптовой и розничной торговле, включая ремонт автотранспортных средств, мотоциклов - 430,4 млрд. рублей прибыли (в январе-августе 2016 г. - 596,2 млрд. рублей прибыли).

По итогам хозяйственной деятельности за январь-август 2017 г. доля убыточных организаций по сравнению с соответствующим периодом 2016 г. увеличилась на 2,5 процентных

пункта и составила 28,9%. Сумма их убытка на 1 сентября 2017 г. составила 339,8 млрд. рублей, на 1 сентября 2016 г. убыток составлял 282,7 млрд. рублей. По обрабатывающим производствам убыток составил 33,3 млрд. рублей (на 1 сентября 2016 г. - 47,9 млрд. рублей), в строительстве - 22,3 млрд. рублей (на 1 сентября 2016 г. - 23 млрд. рублей), в торговле - 89 млрд. рублей (на 1 сентября 2016 г. - 71,4 млрд. рублей).

Кредиторская задолженность предприятий и организаций (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых организаций и бюджетных учреждений) на 1 сентября 2017 г. составила 15980,1 млрд. рублей, из которых 7,3% или 1161,7 млрд. рублей приходилось на просроченные долги. На 1 сентября 2016 г. кредиторская задолженность составляла 15494,7 млрд. рублей, в том числе просроченная - 994,2 млрд. рублей (6,4%). На 1 сентября 2017 г. доля просроченной кредиторской задолженности в обрабатывающих производствах составила 12,6% (на 1 сентября 2016 г. - 10,9%), в строительстве - 2,4% (на 1 сентября 2016 г. - 1%), в торговле - 7% (на 1 сентября 2016 г. - 6,8%).

Дебиторская задолженность на 1 сентября 2017 г. сложилась в сумме 13766,2 млрд. рублей, из нее 6,3% или 865,3 млрд. рублей - просроченные долги. На 1 сентября 2016 г. дебиторская задолженность составляла 14675,4 млрд. рублей, в том числе просроченная - 784,1 млрд. рублей (5,3%). На 1 сентября 2017 г. доля просроченной дебиторской задолженности по обрабатывающим производствам составила 3,8% (на 1 сентября 2016 г. - 2,3%), в строительстве - 2,6% (на 1 сентября 2016 г. - 1,6%), в торговле - 8,4% (на 1 сентября 2016 г. - 8%).

Задолженность по полученным кредитам и займам на 1 сентября 2017 г. составила 19773,4 млрд. рублей, что на 1,9% больше задолженности на 1 сентября 2016 года.

Промышленное производство

(виды деятельности «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электроэнергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений»)

Индекс промышленного производства в январе-сентябре 2017 г. по сравнению с январем-сентябрем 2016 г. составил 99,4%, в том числе по обрабатывающим производствам - 99,9%, по обеспечению электроэнергией, газом и паром; кондиционированию воздуха - 97,9%, по водоснабжению; водоотведению, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 96,7%.

В январе-сентябре 2017 г. рост производства достигнут на предприятиях по производству прочих транспортных средств и оборудования на 47,3%, лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях - на 44,8%, электрического оборудования - на 29,2%, мебели - на 26,5%, резиновых и пластмассовых изделий - на 25,5%, текстильных изделий - на 18,2%, бумаги и бумажных изделий - на 17,9%, химических веществ и химических продуктов - на 11,5%, прочей неметаллической минеральной продукции - на 7,6%, напитков - на 5,4%, кожи и изделий из кожи - на 3,1%, пищевых продуктов - на 2,3%, по производству прочих готовых изделий - на 1,7%.

Объем промышленного производства был снижен на предприятиях следующих видов деятельности: производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования (на 49,7%), производство кокса и нефтепродуктов (на 28,5%), металлургическое производство (на 25,9%), производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки (на 24,8%), производство компьютеров, электронных и оптических изделий (на 14,3%), производство одежды (на 10,2%), деятельность полиграфическая и копирование носителей информации (на 9,3%), производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (на 9,2%), обработка

древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения (на 4,3%), водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений (на 3,3%), ремонт и монтаж машин и оборудования (на 2,1%), обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха (на 2,1%).

За девять месяцев 2017 г. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года на предприятиях г. Москвы, осуществляющих производство пищевых продуктов, был увеличен выпуск колбасных изделий, включая колбасные изделия для детского питания, мясных (мясосодержащих) охлажденных и замороженных полуфабрикатов, мясных (мясосодержащих), включая для детского питания, консервов, переработанной и консервированной рыбы, молока, кроме сырого, сливочного масла, сыра, продуктов сырных и творога, кисломолочных продуктов, кондитерских изделий.

За этот же период произошло снижение объемов производства хлеба и хлебобулочных изделий недлительного хранения, крупы.

Предприятиями, осуществляющими производство текстильных изделий, одежды и изделий из кожи, за январь-сентябрь 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года был увеличен выпуск постельного белья, трикотажных или вязаных изделий, анорак, ветровок, штормовок и аналогичных изделий из текстильных материалов, пальто, полупальто с верхом из натурального меха, обуви.

Снижено производство плащей из текстильных материалов, трикотажных или вязаных чулочно-носочных изделий, костюмов и комплектов из текстильных материалов, брюк, бриджей, шорт из текстильных материалов, мужских или для мальчиков рубашек из текстильных материалов, юбок и юбок-брюк женских или для девочек из текстильных материалов, платьев женских или для девочек из текстильных материалов.

Московские предприятия в январе-сентябре 2017 г. по сравнению с январем-сентябрем 2016 г. увеличили выпуск лифтов, деревянной мебели для спальни, ювелирных изделий, обоев и аналогичных материалов для оклеивания стен, материалов лакокрасочных на основе полимеров, блоков оконных пластмассовых, посуды столовой и кухонной, прочих предметов домашнего обихода из пластмассы.

Было снижено производство счетчиков производства и потребления электроэнергии, диванов, соф, кушеток с деревянным каркасом, трансформируемых в кровати, бумажных канцелярских принадлежностей.

Предприятиями г.Москвы в январе-сентябре 2017 г. выработано 33,9 млрд. кВт.ч электроэнергии (96,3% к январю-сентябрю 2016 г.), 41,6 млн. Гкал пара и горячей воды (104,2%).

Строительство

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в январе-сентябре 2017 г. составил 486,0 млрд. рублей, или 100,8% к уровню января-сентября 2016 года.

На территории г. Москвы в январе-сентябре 2017 г. введены в действие жилые дома общей площадью 1408,7 тыс. кв. метров, что на 20,1% меньше, чем в январе-сентябре 2016 года.

Из объектов социальной инфраструктуры в январе-сентябре 2017 г. введены в эксплуатацию дошкольные образовательные организации на 770 мест, общеобразовательные организации на 6778 ученических мест, амбулаторно-поликлинические организации на 100 посещений в смену.

Потребительский рынок товаров и услуг

Оборот розничной торговли за январь-сентябрь 2017 г. составил 3252,1 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 1,2% больше, чем за январь-сентябрь 2016 года.

Общий объем оборота розничной торговли на 90,0% был сформирован торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, на 10,0% - за счет продажи товаров на розничных рынках и ярмарках (в январе-сентябре 2016 г. - 87,8% и 12,2% соответственно). Торгующие организации за январь-сентябрь 2017 г. по сравнению с январем-сентябрем 2016 г. повысили оборот розничной торговли на 3,3%, продажа товаров на розничных рынках и ярмарках сократилась на 14,7%.

В структуре оборота розничной торговли на пищевые продукты, включая напитки, и табачные изделия приходилось 53,4% общего объема, на непродовольственные товары - 46,6%. Объем продажи пищевых продуктов, включая напитки и табачные изделия, увеличился на 2,6%, непродовольственных товаров снизился - на 0,5%.

Товарные запасы в организациях розничной торговли по состоянию на 1 октября 2017 г. возросли по сравнению с запасами на эту же дату 2016 г. на 6,4% и составили 29 дней.

Оборот общественного питания в январе-сентябре 2017 г. снизился по сравнению с аналогичным периодом 2016 г. в сопоставимых ценах на 2,8% и составил 120,7 млрд. рублей.

Платных услуг населению за январь-сентябрь 2017 г. оказано на 1185,9 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах ниже уровня января-сентября 2016 г. на 2,1%. Услуг бытового характера оказано на 40,5 млрд. рублей, или 87,5% к уровню января-сентября 2016 года.

Цены и тарифы

В январе-сентябре 2017 г. (здесь и далее в разделе «Цены и тарифы»: сентябрь 2017 г. в % к декабрю 2016 г.) индекс потребительских цен на товары и услуги в г. Москве составил 102,8%.

Продукты питания в сентябре 2017 г. по сравнению с декабрем 2016 г. подорожали на 0,9%.

Стоимость минимального набора продуктов питания, условно отражающая межрегиональную дифференциацию уровня потребительских цен на основные продукты питания, в расчете на месяц в среднем по Москве в конце сентября 2017 г. составила 4540,9 рубля и выросла по сравнению с декабрем 2016 г. на 2,0%.

Уровень цен на непродовольственные товары в сентябре 2017 г. по сравнению с декабрем 2016 г. вырос на 2,5%.

В сентябре 2017 г. по сравнению с декабрем 2016 г. цены и тарифы на услуги выросли на 5,3%.

В среднем на 8,1% выросли тарифы на услуги организаций ЖКХ, оказываемые населению.

В группе услуг пассажирского транспорта стоимость разовой поездки в городском наземном транспорте увеличилась в среднем на 11,4%, в метро - на 9,6%. Полет в салоне экономического класса самолета стал дороже на 7,5%, проезд в различных типах вагонов поездов дальнего следования - на 2,4%.

В сентябре 2017 г. по сравнению с декабрем 2016 г. стоимость 1 квадратного метра общей площади квартир на рынке жилья, реализуемого юридическими лицами, осуществляющими операции с недвижимостью, по данным выборочного обследования, в г. Москве на первичном рынке снизилась в среднем на 1,9%, на вторичном рынке - на 2,8%.

Индекс цен производителей промышленных товаров в сентябре 2017 г. (в % к декабрю 2016 г.) составил 107,5% против 103,6% в сентябре 2016 года.

Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения в сентябре 2017 г. по сравнению с декабрем 2016 г. повысился на 2,2%, в том числе индекс цен производителей на строительную продукцию - на 3,4%, на прочую продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения - на 2,8%, цен приобретения машин и оборудования инвестиционного назначения - на 0,3%. Цены на приобретенные основные строительные материалы, детали и конструкции повысились на 2,3%.

Общий уровень тарифов на перевозку грузов всеми видами транспорта в сентябре 2017 г. по сравнению с декабрем 2016 г. повысился на 23,5%, в том числе транспортировка грузов трубопроводным транспортом - на 74,4%, на внутреннем водном транспорте - на 13,6% на железнодорожном транспорте - на 4,7%, на автомобильном транспорте - на 0,7%; снижение тарифов наблюдалось на перевозку грузов воздушным транспортом - на 4,0%.

Цены на приобретенное промышленными организациями зерно для основного производства в сентябре 2017 г. по сравнению с декабрем 2016 г. снизились на 13,0%.

Тарифы на услуги связи для юридических лиц повысились на 6,4%.

Денежные доходы населения

В январе-сентябре 2017 г. по сравнению с январем-сентябрем 2016 г. денежные доходы населения с учетом роста потребительских цен уменьшились, по предварительным данным, на 1,8%. Номинальные среднемесячные денежные доходы в расчете на душу населения за январь-сентябрь 2017 г. увеличились на 2,8% и составили 56,7 тыс. рублей.

Реальные располагаемые денежные доходы населения (денежные доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен) за январь-сентябрь 2017 г., по предварительным данным, уменьшились на 3,7% по сравнению с январем-сентябрем 2016 года.

Среднемесячная заработная плата работников предприятий, учреждений и организаций всех форм собственности, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, в январе-августе 2017 г. составила 91815 рублей и выросла по сравнению с соответствующим периодом 2016 г. на 8,5%.

Наиболее высокая заработная плата наблюдалась на предприятиях и в организациях, осуществляющих производство нефтепродуктов - 518985 рублей, производство цемента, извести и гипса - 245035 рублей, рекламную деятельность - 181225 рублей, добычу сырой нефти и природного газа - 171022 рубля, разработку программного обеспечения и консультирование в этой области - 162983 рубля, финансовую и страховую деятельность - 155449 рублей, оптовую торговлю пищевыми продуктами, напитками и табачными изделиями - 124123 рубля, производство напитков - 124045 рублей, производство химических веществ и химических продуктов - 123545 рублей, производство лекарственных препаратов и материалов, применяемых в медицинских целях - 112073 рубля.

Ниже средней сложилась заработная плата на предприятиях по обработке древесины и производству изделий из дерева - 71610 рублей, по производству текстильных изделий - 61940 рублей, по производству одежды - 58321 рубль, по производству кожи, изделий из кожи - 32864 рубля, по производству обуви - 29695 рублей. В организациях строительства среднемесячная заработная плата составила 77728 рублей, здравоохранения и предоставления социальных услуг -

68765 рублей, ведущих образовательную деятельность - 68189 рублей, в гостиницах и предприятиях общественного питания - 46551 рубль.

Рынок труда

Численность рабочей силы (экономически активного населения), по оценке, в январе-августе 2017 г. составила 7141 тыс. человек. Во всех сферах экономики города было занято 7038 тыс. человек или 98,6% от рабочей силы (экономически активного населения).

Из общей численности работников списочного состава (без учета совместителей) предприятий и организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, в августе 2017 г. было занято: в организациях осуществляющих оптовую и розничную торговлю - 15%, в организациях, ведущих образовательную деятельность - 10% , в финансовых и страховых организациях - 9%, в организациях здравоохранения и предоставления социальных услуг, в обрабатывающих производствах - по 8%, в организациях, осуществляющих научные исследования и разработки - 7%, в строительстве - 4%.

На конец сентября 2017 г. по данным Департамента труда и социальной защиты населения города Москвы не имели занятий и активно искали работу 39,1 тыс. человек, из них 27,7 тыс. человек было официально признано безработными.

Численность незанятых трудовой деятельностью, ищущих работу, по сравнению с сентябрем 2016 г. уменьшилась на 14,7 тыс. человек, или на 24,9%, по сравнению с августом 2017 г. их численность увеличилась на 0,2 тыс. человек, или на 0,4%.

Численность официально зарегистрированных безработных на конец сентября 2017 г. по сравнению с аналогичным периодом 2016 г. уменьшилась на 10,9 тыс. человек, или на 28,2%. По сравнению с августом 2017 г. их численность уменьшилась на 0,3 тыс. человек, или на 1,1%.

Уровень официально зарегистрированной безработицы от общей численности рабочей силы (экономически активного населения) в августе 2017 г. составил 0,4%. Итоги проведенного Мосгорстатом обследования рабочей силы показывают, что реальный уровень безработицы выше и составил 1,3%.

Заявленная предприятиями и организациями потребность в работниках на конец сентября 2017 г. составила 177,6 тыс. человек, из них 89,7 тыс. человек - рабочих профессий. Нагрузка незанятого населения, состоящего на учете в Департаменте труда и социальной защиты населения города Москвы, на 100 заявленных вакансий составила 22 человека, что на 51,8% меньше, чем в августе 2016 года.

3.3. АНАЛИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

АНАЛИЗ РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ (ДЛЯ СФЕРЫ УСЛУГ) МОСКОВСКОГО РЕГИОНА⁸

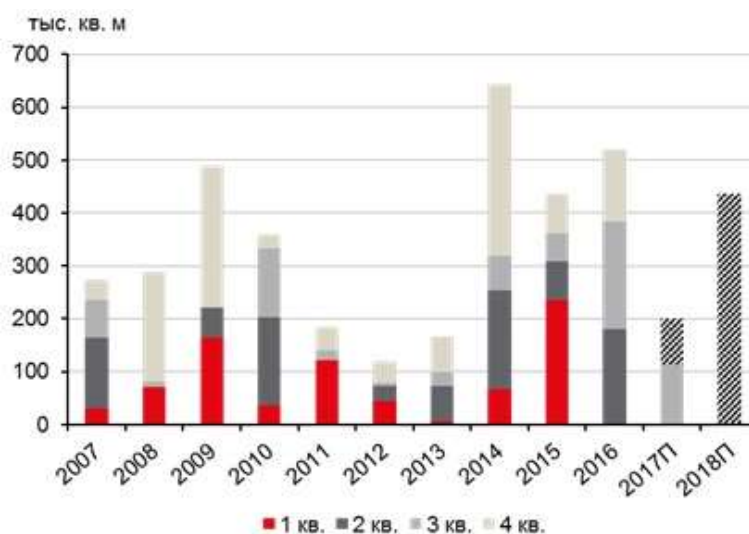
Компания JLL представила данные исследования рынка торговых площадей в столице – объём ввода новых торговых объектов и вакантность площадей в действующих ТЦ.

⁸ Источники: <https://zdanie.info/2427/2429/news/11053>

По данным компании, в III квартале 2017 года в Москве был открыт всего один качественный торговый центр – «Vegas Кунцево» арендуемой площадью 113 400 кв.м. С учетом того, что в первом полугодии ввода ТЦ не было, эта цифра и является результатом первых трех кварталов. Данный объем на две трети уступает вводу ТЦ в январе-сентябре 2016 года.

На IV квартал заявлен запуск торговых центров «Видное парк» (45 000 кв.м), «Миля» (21 000 кв.м), «Петровский» (8 500 кв.м), а также торгового объекта площадью 12 000 кв.м в составе МФК «Фили град». Таким образом, годовой объем ввода составит около 200 000 кв.м и станет рекордно низким за последние четыре года, сократившись на 62% по сравнению с 2016 годом. Среди проектов, которые были анонсированы к вводу до конца этого года, но перенесены на 2018-й, – «Арена плаза» (20 000 кв.м) и «Галеон» (14 000 кв.м).

Объем ввода на рынке торговых центров Москвы



Доля свободных торговых площадей в качественных торговых центрах Москвы уменьшилась с 6,4% во II квартале до 6% в III квартале, что на 2,5 п.п. ниже уровня III квартала 2016 года.

Структура вакантности в срезе по торговым центрам осталась практически неизменной с начала года. Эту картину не изменил даже выход нового суперрегионального объекта – «Vegas Кунцево» – вследствие высокого уровня его заполненности (85% к моменту открытия).

Динамика доли вакантных площадей в торговых центрах Москвы (%)



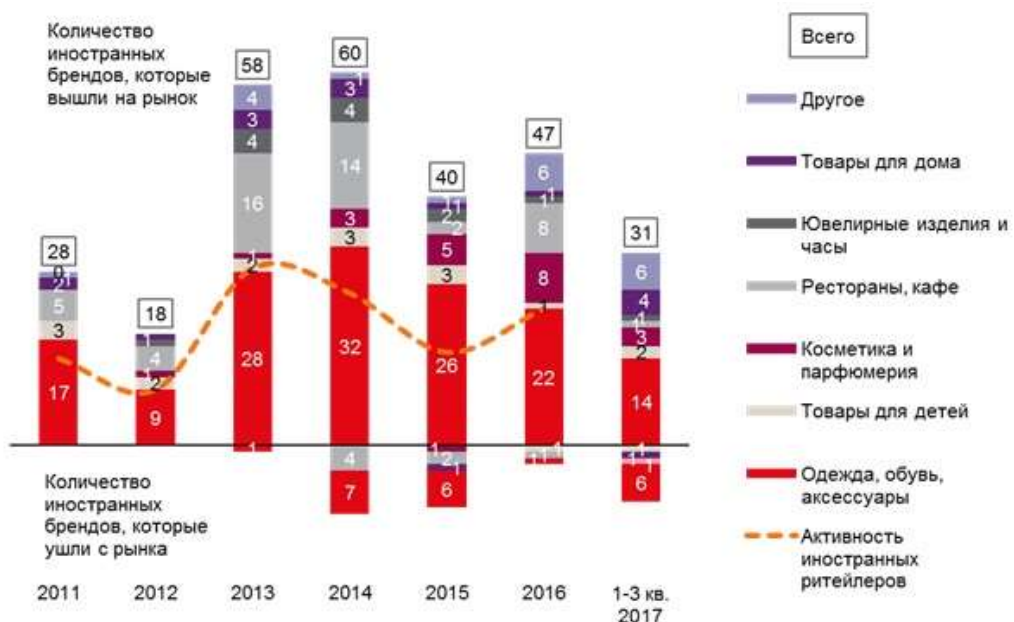
«На московском рынке появляются первые признаки дефицита качественных торговых площадей. В условиях рекордно низкого объема нового строительства, большинство профессиональных операторов вынуждены развивать свои сети в уже действующих торговых центрах. При этом стоит отметить, что сейчас ситуация в корне отличается от картины двухлетней давности. Если в 2014-2015 годах, в период активного ввода в условиях сложной экономической ситуации, торговые центры открывались заполненными на уровне 40-50% GLA, сейчас нового качественного предложения на рынке недостаточно для поддержания спроса со стороны ритейлеров. В итоге в торговых центрах, запланированных к открытию в следующем году, например, в проекте ТРЦ «ЭНКА ТЦ» на Каширском шоссе, заполняемость уже превышает 80% GLA», – комментирует Екатерина Земская, региональный директор и руководитель департамента торговых площадей компании JLL.

С учетом ограниченного ввода, вакантность ожидаемо продолжит снижаться, и к концу года может достичь минимального уровня с начала 2015 года – 5,7%, прогнозируют аналитики JLL. Доля свободных площадей в праймовых торговых центрах, характеризующихся высокими показателями посещаемости и конверсии, держится на уровне близком к нулю уже более года.

«В III квартале 2017 года на российском рынке появилось шесть новых брендов; пять из них открыли первый магазин в Москве, один – казахский Mimioriki – в Самаре. Половина новых операторов представляет премиальный и люксовый сегменты: состоялось открытие двух бутиков одежды премиального уровня Barracuda и Nanpo в ГУМе), а также итальянского бутика детской одежды класса «люкс» Il Gufo в «Петровском Пассаже», – перечисляет Оксана Копылова, руководитель аналитики торговой и складской недвижимости компании JLL. В целом уровень активности международных ритейлеров в первые три квартала сопоставим с аналогичным периодом 2016 года, когда на рынке появилось 37 новых брендов против 31 в этом году.

В то же время 6 зарубежных брендов покинули российский рынок в III квартале: Debenhams, Mamas&Papas, LeEco, C&A, Mexx, Accessorize. Решения компаний о закрытии своих последних монобрендовых магазинов в России в первую очередь, связаны с изменением их корпоративной стратегии на рынке либо с оптимизацией портфеля брендов и диверсификацией бизнеса.

Выход ритейлеров на рынок и их уход из России



В модернизированных концептуальных торговых объектах наблюдается устойчивый рост ставок аренды. Как правило, это выражается в повышении верхней границы диапазона ставок или показателя доли товарооборота, уплачиваемой арендатором.

Условия аренды в торговых центрах Москвы

Профиль арендатора	Диапазон базовых арендных ставок, руб./м ² /год*	% от товарооборота
Гипермаркет (>7 000 м ²)	4 500–10 000	1,5–4
DIY (>5 000 м ²)	3 000–9 000	4–6
Бытовая техника (1 300–4 000 м ²)	6 000–18 000	2,5–5
Спортивные товары (1 000–6 000 м ²)	6 000–10 000	6–8
Детские товары (1 000–2 000 м ²)	6 000–15 000	8–10
Операторы галереи профиля «одежда» (400–1 000 м ²)	0–40 000	4–12
Операторы галереи профиля «обувь» (300–500 м ²)	0–55 000	7–12
Досуговые концепции (1 000–4 000 м ²)	0–8 000	9–15
Общественное питание (food-court)	45 000–150 000	12–15
Общественное питание (рестораны)	10 000–25 000	10–12

* Коммерческие условия, обсуждаемые в процессе переговоров

Источник: Knight Frank Research, 2017

Согласно планам, анонсированным девелоперами торговых объектов, в IV квартале 2017 г. на столичном рынке будет введено еще около 123 тыс. м² торговых площадей. Одна треть планируемого объема приходится на ТРЦ «Видное парк», и при этом мы прогнозируем, что показатель доли вакантных площадей продолжит снижение. Также высокий спрос со стороны арендаторов и снижающаяся ключевая ставка стимулируют банки активнее инвестировать и позволяют девелоперам возобновлять проекты. Таким образом, благодаря позитивной экономической динамике мы ожидаем активизации девелоперского рынка в конце 2018-2019 гг.

Ценообразующие факторы

Основными ценообразующими факторами для помещений торгового назначения являются:

- *местоположение объекта (учитывает глобальное (общегородское), так и локальное (районное) местоположение объекта):* интенсивность транспортных и пешеходных потоков, развитость

социальной и инженерной инфраструктуры, транспортную доступность объекта легковым и общественным транспортом, близость станции метрополитена, перспективы развития территории. Арендные ставки (стоимости продажи) объектов, расположенных в одном районе, в зависимости от отличия факторов в положительную или отрицательную сторону могут отличаться до 30%;

- *площадь*: традиционно при увеличении площади объектов, собственники готовы идти на определенное снижение платежа, являющееся аналогом «скидки на опт», поскольку, чем больше предлагаемая площадь, тем менее ликвидным является объект. Арендные ставки (стоимости продажи) в зависимости от площади могут отличаться до 20% в положительную или отрицательную сторону;
- *занимаемый этаж*: наибольшим спросом у потенциальных арендаторов (покупателей) торговых помещений пользуются объекты, расположенные на первом этаже зданий, как в наибольшей степени отвечающие предъявляемым к ним требованиям. Поэтому подобные объекты имеют наиболее высокую арендную ставку (стоимость продажи). При прочих равных условиях арендные ставки (стоимости продажи) объектов, расположенных выше или ниже 1 этажа, могут уступать до 25%;
- *характеристика входа и наличие видовых характеристик*: наиболее выгодным для торговой функции считается наличие отдельного входа в помещение с улицы, при этом, зачастую окна помещений также выходят на улицу, а не во двор, далее в порядке снижения ликвидности идут помещения с входом с торца и со двора здания. В Санкт-Петербурге преимуществом в данном факторе обладают объекты, которые располагаются вдоль набережных или в центральной части города, в местах расположения крупных достопримечательностей. Объекты, располагающиеся на внутривортовых территориях, имеют наименьшую привлекательность. При прочих равных условиях арендные ставки (стоимости продажи) могут уступать до 20%;
- *наличие витринных окон*: витринные окна являются одной из важных составляющих при организации торговой точки, это дополнительная возможность привлечь потенциальных посетителей. Соответственно помещения, которые характеризуются наличием витринных окон более ликвидны. При прочих равных условиях арендные ставки (стоимости продажи) могут уступать до 10%;
- *состояние*: требуемый уровень ремонта, арендные ставки (стоимости продажи) в зависимости от состояния помещения от «евростандарта» до неудовлетворительного могут отличаться до 20-30%;
- *условия подъезда и парковки автотранспорта и условия доступа*: наличие удобного свободного подъезда и парковки является одним из основных ценообразующих факторов на рынке торговой недвижимости, при прочих равных условиях арендные ставки (стоимости продажи) могут уступать до 10%.

4. МЕТОДОЛОГИЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

4.1. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ

Федеральным стандартом «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297, установлены основные подходы, используемые при проведении оценки - сравнительный, доходный и затратный.

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.

- **Доходный подход** - совокупность методов оценки стоимости объектов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объектов оценки.
- **Сравнительный подход** - совокупность методов оценки стоимости объектов оценки, основанных на сравнении объектов оценки с объектами-аналогами объектов оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом Объекта оценки для целей оценки признаются объекты, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.
- **Затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объектов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения Объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство Объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии Объекта оценки с использованием применявшихся при создании Объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение Объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

В силу различных обстоятельств, например, уровня развития рынка данного вида имущества, типичности способов приобретения, степени достоверности и полноты исходных данных, доступных для проведения оценки, предпочтение может быть отдано одному (двум) из указанных подходов оценки, так как другие (другой) не обеспечивают достаточной для проведения согласования результатов точности оценки, что является обоснованием отказа от применения подходов (подхода).

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

4.2. ОБЗОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

Методология определения рыночной стоимости на основе доходного подхода

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

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

Согласно ФСО №7 (п. 24а) доходный подход применяется для недвижимости, генерирующей или способной генерировать доходы.

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

- *Метод прямой капитализации* применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при использовании данного метода определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.
- *Метод дисконтирования денежных потоков* применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.
- *Метод капитализации по расчетным моделям* применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

Методология определения рыночной стоимости на основе затратного подхода

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

В соответствии с ФСО №7 (п.25 а, б ,в) 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;
- для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования.

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

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства производится на основании:
 - данных о строительных контрактах на возведение аналогичных объектов;
 - данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
 - сметных расчетов;
 - информации о рыночных ценах на строительные материалы;
 - других данных;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

Методология определения рыночной стоимости на основе сравнительного подхода

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

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. В соответствии с ФСО №7 (п. 23б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

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

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

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам-аналогам;
- Определение единиц сравнения;
- Выбор метода расчета в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации.

Согласно ФСО №7 (п.23д) 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/предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

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

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

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 (п. 23е ФСО №7):

- передаваемые имущественные права, ограничения этих прав, а также обременения по использованию объекта недвижимости;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нерыночные условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования/зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, тип аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

4.3. ТРЕБОВАНИЯ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ

Проведение оценки включает следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

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

При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации. По итогам проведения оценки составляется отчет об оценке.

4.4. ВЫВОДЫ О ВОЗМОЖНОСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

В соответствии с Федеральным стандартом «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» и Федеральным стандартом «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

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

Основываясь на собранной информации об Объектах оценки, в настоящем отчете применяются все три подхода: **доходный, сравнительный и затратный.**

5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

5.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Из всех факторов, влияющих на рыночную стоимость, важнейшим является суждение о наиболее эффективном использовании объекта недвижимости. Это суждение является основополагающей предпосылкой его стоимости. Стандарты оценки требуют оценивать отдельно наилучшее и наиболее эффективное использование участка земли, как незастроенного, и участка земли с существующей застройкой.

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение Исполнителя в отношении наилучшего использования собственности, исходя из всеобъемлющего анализа рынка. Понятие "Наилучшее и наиболее эффективное использование", применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех рациональных физически осуществимых, финансово приемлемых, юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

Юридическая правомочность: рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическим законодательствам.

Физическая осуществимость: рассмотрение технологически реальных для данного участка способов использования.

Финансовая оправданность: рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу участка.

Максимальная эффективность: рассмотрение того варианта застройки, который из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

5.2. АНАЛИЗ ВАРИАНТОВ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ УСЛОВНО СВОБОДНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

При рассмотрении наилучшего использования свободного земельного участка все возможные варианты застройки и необходимые расчеты проводятся лишь в предположении того, что данный участок условно свободен от какой-либо застройки (т.е. условно не застроен).

Физическая осуществимость.

Под физической осуществимостью предполагается такое возможное использование, которое соответствует размеру, форме и ландшафту земельного участка. Кроме того, необходимо учитывать наличие коммуникаций или возможность их прокладки.

В ходе выполнения данной работы техническая экспертиза земельного участка не проводилась, но предполагается, что при реализации рассматриваемых ниже вариантов использования участка препятствий физического плана, таких как, например, неблагоприятные для строительства характеристики грунтов, на данной территории не будет.

Вывод: Учитывая местоположение земельного участка, его форму и ландшафт можно сделать вывод, что физические характеристики не накладывают существенных ограничений на способ его застройки. Т.е. с точки зрения физической осуществимости возможна реализация любой функции - создание жилого, коммерческого и производственно-складского объектов.

Правомочность: рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическим нормативам законодательства.

Производственно-складское строительство невозможно, т.к. земельный участок окружен плотной внутриквартальной застройкой, используемой под цели (в основном жилые и торговые).

Остаются следующие варианты строительства здания: жилое, офисное и торговое.

На основании данных Публичной кадастровой карты (<http://pkk5.rosreestr.ru/>), предоставленных Заказчиком, установлено, что оцениваемый участок предоставлен для размещения на нем объектов торговли.

Финансовая оправданность и максимальная текущая стоимость: рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

При анализе критерия финансовой оправданности, прежде всего, следует учитывать потенциал местоположения оцениваемого земельного участка. Анализируя рынок коммерческой недвижимости в Гатчинском районе целом, очевидно, что уровень арендных ставок на торговые помещения и на помещения под сферу услуг выше, чем на офисные.

Учитывая специфику местоположения земельного участка, его ближайшее окружение, планировку, Оценщик пришел к выводу, что строительство объекта торгового назначения может быть оправданным с финансовой точки зрения.

Максимальная текущая стоимость.

Допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить максимальный чистый доход собственнику, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Ввиду отсутствия конкурирующих вариантов использования рассматриваемого земельного участка, критерий максимальной продуктивности не анализировался.

Вывод: Наилучшим и наиболее эффективным вариантом использования объекта оценки является строительство **здания торгового назначения.**

5.3. АНАЛИЗ ВАРИАНТОВ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С ЗАСТРОЙКОЙ

Наилучшее и наиболее эффективное использование недвижимости как застроенной может отличаться от наилучшего и наиболее эффективного использования земли, как если бы она была незанята. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования недвижимости как застроенной способствует определению того использования, которое по проекту и по расчетам даст самый высокий общий доход на инвестированный капитал, а также поможет в нахождении сопоставимых вариантов.

Типичными вариантами использования застроенной недвижимости могут служить следующие альтернативы:

1. Снос строений.

2. Продолжение использования в том состоянии, в котором объект находится сейчас.
3. Изменение использования нереконструированного объекта недвижимости.
4. Реконструкция или обновление.

Применяется четыре теста для каждой из вышеупомянутых альтернатив по наилучшему и наиболее эффективному использованию. Все четыре варианта являются юридически допустимыми и физически возможными.

Тест по финансовой обоснованности заключается в том, что использование должно обеспечить доход, равный или больший, по сравнению с той суммой, которая необходима для покрытия операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат. Вдобавок, использование должно быть максимально продуктивным или тем использованием, которое дает наивысшую стоимость, согласующуюся с коэффициентом дохода, гарантированного рынком для этого типа использования.

Снос строений. Реконструкция или обновление.

Заключение анализа наилучшего и наиболее эффективного использования состоит в том, что существующие строения должны либо оставаться в прежнем состоянии и / или должны ремонтироваться, пока они продолжают вносить вклад в общую стоимость собственности, либо быть снесены, когда доход от новой застройки будет больше, чем компенсация стоимости сноса существующих строений и затраты на строительство альтернативных объектов.

В данном случае снос и изменение использования оцениваемого здания является экономически нецелесообразным, поскольку здание введено в эксплуатацию в 2010 году, поддерживается в нормальном (рабочем) состоянии и соответствует требованиям, предъявляемым к аналогичным объектам.

Состояние помещений оценивается как «нормальное/удовлетворительное».

Выводы: наиболее эффективным вариантом использования участка с существующим ОКС является использование здания по торговому назначению.

5.4. ВЫВОДЫ ИЗ АНАЛИЗА ВАРИАНТОВ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В результате проведенного анализа наиболее эффективного использования объекта оценки оценщики пришли к следующим выводам:

- *наиболее эффективным вариантом использования условно свободного земельного участка является строительство здания торгового назначения;*
- *наиболее эффективным вариантом использования участка с существующим ОКС является использование здания по торговому назначению.*

6. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

6.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Сравнительный подход базируется на той предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках. Предполагается, что благоразумный покупатель не заплатит за продаваемый объект больше, чем стоит на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности.

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Исследование рынка с целью сбора достоверной информации о недавно совершенных в свободных рыночных условиях сделках, о котировках, о предложениях по продаже объектов, которые сопоставимы с оцениваемым.

2. Определение подходящей единицы сравнения (например, стоимость в рублях за 1 квадратный метр площади) и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.

3. Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых.

4. Установление стоимости оцениваемого объекта путем сведения скорректированных стоимостных характеристик сравнимых объектов к одному стоимостному показателю.

Методы расчета поправок:

1. Метод анализа парных продаж;
2. Метод прямого анализа характеристик;
3. Экспертный метод;
4. Статистические методы.

Метод парных продаж

Парная продажа – продажа двух объектов, идентичных почти во всем, кроме одной (или нескольких) характеристик. Предполагается, что именно различием в этих характеристиках определяется различие в цене объектов.

Сравнивая цены объектов парных продаж, можно рассчитать поправку на вышеуказанные различия, которую можно распространить и на другие объекты данного сегмента рынка.

Объекты парных продаж необязательно должны быть сопоставимы с оцениваемым объектом и его аналогами, но парные продажи должны быть выявлены на том же сегменте рынка, что и объект оценки.

Ограниченность применения метода объясняется сложностью подбора объектов парной продажи, поиском и проработкой большого количества информации.

Метод прямого анализа характеристик

Метод применяется при отсутствии необходимой информации для применения метода парных продаж. Основывается на анализе данных по аналогам (например, стоимость ремонта).

Денежная поправка на дополнительные улучшения (Пу) проводится с учетом коэффициента удобства пользования (КУП):

$$P_y = C_y \times КУП, \text{ где};$$

P_y – поправка, учитывающая дополнительные улучшения;

C_y – стоимость улучшений;

$КУП$ – коэффициент удобства пользования.

Коэффициент удобства пользования представляет собой повышающий коэффициент, отражающий готовность потребителя заплатить за готовые улучшения и сразу начать ими пользоваться вместо того, чтобы создавать их самому. Его величина зависит от: сложности самостоятельной установки улучшений; времени, необходимого для установки улучшений; необходимости данных улучшений для типичного на данном сегменте рынка пользователя.

Экспертный метод

Основывается на представлениях оценщика о том, является ли объект оценки хуже или лучше аналога:

– $V_a = C_a \times (1 + P_3)$ – если объект оценки лучше аналога на $P_3\%$ ($P_3\%$ – процентная поправка, определенная экспертным методом);

– $V_a = C_a \times (1 - P_3)$ – если объект оценки хуже аналога на $P_3\%$;

– $C_a = V_a \times (1 + P_3)$ – если аналог лучше объекта оценки на $P_3\%$, то $V_a = \frac{C_a}{1 + P_3}$;

– $C_a = V_a \times (1 - P_3)$ – если аналог хуже объекта оценки на $P_3\%$, то $V_a = \frac{C_a}{1 - P_3}$.

Статистические методы

Обычно рассматриваются в контексте применения корреляционно-регрессионного анализа.

В результате проведенных расчетов определяется цена продажи каждого из сопоставимых объектов, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект. При корректировке цен продажи объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки. Вносимые поправки в стоимость объектов-аналогов делятся на последовательные и кумулятивные (накопительные). При последовательных поправках - каждый раз корректируется откорректированная цена. При непоследовательных (кумулятивных) корректировках учитывается их суммарное влияние на стоимость с учетом внесения последовательных поправок.

Выбор объектов-аналогов

Объектом оценки является здание торгового центра. При определении стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода Оценщик проанализировал данные по предложениям на продажу подобных объектов на текущую дату в г. Москва в аналогичных спальных районах города. Для расчета стоимости была сделана подборка по ценам предложения из пяти объектов, выставленных на продажу в настоящее время.

При подборе объектов сравнения использовались данные риэлтерских фирм и собственников объектов.








Данные по сопоставимым объектам с указанием источников их получения представлены далее в таблице. В Приложении 5 приведены распечатки Интернет-страниц с предложениями по отобранным объектам-аналогам.

В случае несоответствия информации об объекте-аналоге, содержащейся в объявлении, и информации, полученной в результате интервьюирования представителя правообладателя данного объекта, Оценщик принимал во внимание последнюю информацию (от представителя правообладателя), как более достоверную.

В качестве единицы сравнения в настоящих расчетах принимается 1 кв.м ОКС.

Характеристика Объекта оценки и объектов-аналогов

Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Ссылка на источник информации	-	https://www.realtymag.ru/osz/prodazha/479230	https://zдание.info/2387/2477/object/104316	https://www.realtymag.ru/osz/prodazha/369488	https://www.realtymag.ru/osz/prodazha/702684	https://moskva.gde.ru/c/prodazha_zdanie_972_6_kv_m_29305
Источник информации		тел. 74991124303	тел. 8-499-647-6574	тел. +7 (985) 643-04-63	тел. +7 (495) 241-60-05	тел. 8-495-241-6005
Фотографии объекта						
	г. Москва, ул. Шоссейная д.34/36 стр.1	г. Москва, ул. Зои и Александра Космодемьянских, 11-15	г. Москва, ул. Веденского	г. Москва, Резервный проезд, 11	г. Москва, улица Академика Опарина, 4 к1	г. Москва, Киевская улица, 20А
Сделка/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Дата оценки/сделки	11.12.2017	Декабрь 2017	Декабрь 2017	Декабрь 2017	Декабрь 2017	Декабрь 2017
Тип объекта	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Назначение	Торговое	Торговое	Торговое, офисное	Торговое	Торговое, офисное	Торговое, офисное
Местоположение, в т.ч.:						
район	Печатники	Войковский	Коньково	Дорогомилово	Коньково	Дорогомилово
Удаленность от метро	м. Печатники, 1,2 км	м. Войковская, 1 км	м. Беляево, 1 км	м. Студенческая, 400 м	м. Беляево, 1,5 км	м. Студенческая, 0,3 км
транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Интенсивность пешеходных потоков	средняя	средняя	средняя	средняя	средняя	средняя
Расположение относительно транспортной магистрали / условия доступа	не первая линия (хорошо просматривается с улицы)	не первая линия (хорошо просматривается с улицы)	не первая линия (хорошо просматривается с улицы)	не первая линия	не первая линия	не первая линия
Общая площадь здания, м ²	2 899,0	1 054,5	2 354,0	2 000,0	1 173,5	972,6
Год постройки	2010	н/д	2013	1980	2011	1953
Площадь земельного участка, м ²	2 899,0	1 500,0	2 100,0	2 000,0	1 173,0	970,0
Площадь застройки участка, кв.м.	2 452,00	614,37	901,9	2 000,0	674,4	558,97
Коэффициент застройки	0,86	0,41	0,43	1,00	0,57	0,58
Передаваемые права на земельный участок	право аренды (49 лет)	право аренды (49 лет)	право собственности	право аренды (49 лет)	право собственности	право собственности
Этажность здания	1 эт. + подвал	1 эт. + подвал	1-2, подвал	1	1-2	1-2
Наличие места для парковки	есть	есть	есть	есть	есть	есть
Состояние отделки помещений	нормальное/удовлетворительное	нормальное/удовлетворительное	нормальное	нормальное/удовлетворительное	нормальное/удовлетворительное	нормальное
Состояние здания в целом	нормальное	нормальное	нормальное	удовлетворительное	нормальное	удовлетворительное
Инженерные коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Цена сделки (предложения), руб. (с учетом НДС)	?	212 400 000	500 000 000	300 000 000	236 000 000	177 000 000
Цена сделки (предложения) с учетом НДС, руб./м ² общей площади ОКС		201 422	212 404	150 000	201 108	181 986

Описание проведенных корректировок

Выбор ценообразующих факторов по объектам сравнения осуществляется из списка ценообразующих факторов, определенных в анализе рынка, а также по результатам анализа подобранных объектов-аналогов. Были определены следующие ценообразующие факторы:

Первая группа элементов сравнения (различия по ним учитываются в расчете путем проведения последовательных абсолютных и процентных корректировок):

- передаваемые имущественные права;
- условия сделки.

Вторая группа элементов сравнения:

- местоположение (удаленность от метро, расположение относительно транспортной магистрали);
- общая площадь здания;
- состояние отделки помещений;
- состояние здания в целом;
- этажность здания;
- коэффициент застройки.

Другие корректировки не проводились, поскольку объекты сравнения по остальным параметрам в достаточной мере сопоставимы.

Корректировка цены по последовательным элементам сравнения:

Поправка на передаваемые права.

Поправка на передаваемые права. В результате продажи у объекта оценки и некоторых объектов-аналогов передается различный набор прав.

Корректировка на передаваемые права на землю рассчитана на основании аналитических данных некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт», размещенным на сайте <https://statrielt.ru/> (по данным на 01.10.2017 г.).

Право аренды / право собственности земельных участков - корректировки на 01.10.2017 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков](#)



- Коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений земельных участков, находящихся на праве аренды, к удельным ценам предложений земельных участков, находящихся на праве собственности.

К расчету приняты цены при приблизительно сопоставимых характеристиках участков: местоположении, наличии инженерных коммуникаций, сопоставимых площадях участков.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных:

Корректировка на право аренды земельного участка, предоставленного сроком на 49 лет, по отношению к собственному земельному участку*

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий коммерческого назначения, а также для смешанной застройки	0,83	0,91	0,87
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,92	0,98	0,95

При расчете использовано среднее значение коэффициента– 0,87.

Корректировка рассчитана следующим образом: $(\text{Коо}/\text{Коа}-1)*100\%$.

Поскольку в расчете рассматривается объект – здание с относящимся к ним земельным участком, корректировка должна быть учтена в соответствии с долей земли в стоимости единого объекта недвижимости.

Величина корректировки, была определена Оценщиком с учетом условного вклада стоимости прав на землю в общей стоимости единого объекта недвижимости, который определен также в соответствии с данными некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт», размещенным на сайте <https://statrielt.ru/> (по данным на 01.10.2017 г.)

Доля стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости на 01.10.2017 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков](#)



Доля стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости

Исследование рынков недвижимости застроенных и свободных территорий городов и поселков с различной численностью населения выявило вполне определенные и устойчивые во времени соотношения стоимости земельных участков и расположенных на них улучшений. Для анализа использовались цены предложений зданий и строений различного назначения в хорошем и новом состоянии, обеспеченные всеми коммуникациями, продаваемых совместно с участками (полностью застроенными), и свободных участков, расположенных рядом или в аналогичных местах. Рассматривались такие соотношения в центральных районах городов, культурно - исторических центрах, торговых районах, спальных районах, на окраинных территориях и в зонах смешанной застройки, учитывая зонирование территорий, разрешенное использование участков, а также назначение объектов.

Анализ показал:

1. Зависимости этого показателя от численности населения городов и поселков, от расположения по отношению к центру населенного пункта от разрешенного использования земельного участка не выявлены. Расхождения результатов незначительны.
2. Выявлено изменение этого соотношения в зависимости от назначения зданий и плотности застройки внешнего окружения.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе рыночных данных

№	Назначение объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,09	0,21	0,15
2	Торговые, офисные и другие общественные здания (гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на плотно застроенных особо ценных землях , в том числе с пересеченной местностью	0,16	0,34	0,25
3	Складские и производственные здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,14	0,32	0,23

Таким образом, корректировка удельных цен объектов-аналогов №№2,4 и 5 составила -3,3% в сторону понижения ($= 1 / 0,87-1)*100\% * 25\%$). Для остальных аналогов корректировка не вводится.

Принятые корректировки приведены в итоговой расчетной таблице.

Поправка на условия финансирования.

Под условиями финансирования в данном отчете понимается схема оплаты при переходе имущества из рук в руки. У оценщиков нет данных о каких-либо особых нетипичных условиях финансирования, в связи с этим данная корректировка не проводилась.

Поправка на условия сделки.

Для того чтобы объект недвижимости был реализован в разумные сроки, продавец вынужден соглашаться на скидку. На основании аналитических данных некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт», размещенным на сайте <https://statrielt.ru/> (по данным на 01.10.2017 г.) установлено, что скидка на торг при продаже зданий торгового назначения находится в диапазоне от 4 до 6%:

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.10.2017 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений**

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта **StatRielt**

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. При продаже объектов				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,96	0,95
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,96	0,94

В настоящей работе корректировка на торг принята на уровне среднего значения вышеуказанного диапазона – 0,95 (-5%).

Поправка на дату продажи. Поправка на дату продажи не применяется, т.к. все объекты сравнения выставлены на продажу до даты оценки.

Корректировка цены по независимым элементам сравнения

Для определения корректировок при расчете стоимости объектов используются методы расчета поправок:

- экспертный метод;
- расчетный метод.

Расположение относительно транспортной магистрали

Корректировка на расположение объекта относительно транспортной магистрали рассчитана на основании аналитических данных некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт», размещенным на сайте <https://statrielt.ru/> (по данным на 01.10.2017 г.).

на Красную линию коммерческих зданий и помещений - корректировки на 01.10.2017 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений**

Корректировки, поправки на "красную линию" - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений коммерческих объектов, расположенных на второй и дальше от улицы линии застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на «красной линии» улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу.

К расчету приняты парные цены предложений коммерческих объектов недвижимости при аналогичных характеристиках: местоположении в ценовой зоне населенного пункта, назначении и классе качества, техническом состоянии, общей площади.

Итоги расчетов **СтатРиелт** на основе актуальной рыночной информации

№	Объекты по назначению	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. Продажа:				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,73	0,80	0,76
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,77	0,84	0,80

Использовалось значение 0,76 для объектов, расположенных в удалении от красной линии застройки.

Для объекта оценки и объектов-аналогов №№1 и 2 использовалось значение коэффициента по верхней границе – 0,8, поскольку данные объекты расположены не на первой линии, но хорошо просматриваются с улицы.

Величина корректировки получена следующим образом:

$$\text{Величина корректировки} = (\text{К Объекта оценки} / \text{К объекта-аналога} - 1) * 100\%$$

Принятые коэффициенты и рассчитанные корректировки приведены в соответствующей строке расчетной таблицы.

Корректировка на площадь ОКС

Корректировка на масштаб учитывает, что при прочих равных условиях цена единицы площади в большом здании меньше, чем в здании меньшей площади.

Величина корректировки на площадь была определена на основании данных экспертного опроса специалистов рынка недвижимости. Подробная информация об экспертах приведена в разделе 1.9. настоящего отчета.

Расчет корректировки на площадь здания

Корректировка на площадь здания относительно объекта оценки					
Объект аналог	Площадь здания	Эксперты			Среднее значение (округленно)
		1	2	3	
		А.Н. Ильин	М.А. Сидоров	Д.М. Рачин	
1,4,5	До 2000 кв.м.	-(1-2)%	-(1-3)%	-(2-4)%	-2,0%
ОО, 2,3	Более 2000 кв.м., включая 2000 кв.м.	0%	0%	0%	0%

Принятые корректировки приведены в соответствующей строке расчетной таблицы.

Корректировка на коэффициент застройки

Коэффициент застройки - отношение площади застройки и площади земельного участка. Данных о площадях застройки части объектов сравнения Оценщику не было предоставлено. Данные о площади застройки были получены по формуле:

площадь ОКС / количество этажей / коэффициент, учитывающий толщину стен (0,87).⁹

Функция	Офис	Торговля	Промышленность	Жилье
Количество объектов, шт.	93	598	207	643
Коэффициент толщины стен (Sэт/Sзастр)	0,90	0,87	0,93	0,78
Среднее отклонение	3%	7%	4%	11%
Коэффициент арендной площади (Sар/Sобщ)	0,81	0,75	Модальное значение 1	-
Коэффициент продаваемой площади (Sпрод/Sобщей)	-	-	-	0,81
Среднее отклонение	7%	10%	4%	6%
Минимальная площадь, для которой значим коэффициент арендной (продаваемой) площади, кв. м (округленно)	800	1 000	-	430

Данная корректировка была введена для учета потенциала эффективного использования территории: чем ниже коэффициент, тем привлекательнее объект с точки зрения потенциального покупателя, поскольку имеется возможность для нового капитального строительства, а также условия для проведения погрузо-разгрузочных работ (свободная территория для складирования, парковки, площадок разворота автотранспорта и пр.).

Коэффициент застройки оцениваемого участка составляет 0,86.

Корректировка на коэффициент застройки рассчитана с учетом стоимости недостатка / избытка земельного участка.

⁹ Согласно статье К.Ю. Стабровской, А.Ю. Бойко «Непродажная» площадь», опубликованной на сайте <http://www.avg.ru/prensa/press/2009/5/227> 20.05.2009 г.

Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Общая площадь земельного участка, кв. м	2 899,0	1 500,0	2 100,0	2 000,0	1 173,0	970,0
Площадь застройки, кв. м	2 452,0	614,4	901,9	2 000,0	674,4	559,0
Коэффициент застройки	0,86	0,41	0,43	1,00	0,57	0,58
Разность Кзoa и Кзoo		-0,45	-0,43	0,14	-0,29	-0,28
(Разность Кзoa и Кзoo)*цена 1кв.м. зу		-22305,15	-21313,81	6939,38	-14374,43	-13878,76
Корректировка на коэффициент застройки		-11,7%	-10,9%	4,9%	-7,8%	-8,3%

Принятые корректировки приведены в соответствующей строке расчетной таблицы.

Корректировка на этажность

Значение корректировки на этаж рассчитано на основании аналитических данных некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт», размещенным на сайте <https://statrielt.ru/> (по данным на 01.10.2017 г.).

Коэффициенты этажа приняты в соответствии со следующей градацией:

1 этаж – 1,

Подвал – 0,76,

2 этаж – 0,9.

на Этаж расположения помещения - поправки - корректировки на 01.10.2017 года

Категория: **Корректировка рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений**

- отношения удельных рыночных цен помещений коммерческого назначения, расположенных на разных этажах, к ценам аналогичных помещений, расположенных на 1 этаже

К расчету приняты цены объектов при приблизительно сопоставимых характеристиках: местоположении, назначении, конструкции здания (помещения), классе качества, наличии коммуникаций, уровне износа, общей площади объекта.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. При продаже объектов				
Торговых помещений:				
1.1	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,69	0,84	0,76
1.2	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,80	0,93	0,86
1.3	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	0,95	0,90
1.4	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,84	0,93	0,88

Величина корректировки на состояние получена следующим образом:

1-2 этаж – 0,95 (среднее значение коэффициентов 1 и 0,9)

1-2 этаж + подвал – 0,89 (среднее значение 1, 0,9 и 0,76)

1 этаж + подвал – 0,88 (среднее значение 1 и 0,76).

Для объекта оценки величина корректировки составила 0,92 из расчета доли площади, приходящейся на соответствующий этаж.

Величина корректировки = (К Объекта оценки / К объекта-аналога - 1) * 100%

Принятые коэффициенты и рассчитанные корректировки приведены в соответствующей строке расчетной таблицы.

Состояние отделки помещений

Корректировка на состояние помещений рассчитана на основании данных ГУП ГУИОН, размещенных на сайте http://www.guion.spb.ru/scientific_and_methodical_work/reviews/.

Состояние	Функция использования		
	торговая	офисная	производственно-складская
«Евростандарт»	1,14	1,16	1,11
Отличное	1,08	1,09	1,07
Нормальное	1,00	1,00	1,00
Удовлетворительное	0,90	0,89	0,90
Неудовлетворительное	0,80	0,81	0,79

Для объекта оценки и объектов-аналогов №№1,3,4 величина корректировки составила 0,95, как среднее между удовлетворительным состоянием и нормальным.

Величина корректировки на состояние рассчитана следующим образом:

$$K_{ка} = (K \text{ Объекта оценки} / K \text{ объекта-аналога} - 1) * 100\%$$

Принятые коэффициенты и рассчитанные корректировки приведены в итоговой расчетной таблице ниже.

Корректировка на общее состояние здания

Корректировка по данному фактору принята на основании данных Справочника оценщика под ред. Лейфера Л.А., том 3, 2014 г.

Таблица 8.1.3.

Наименование коэффициента	Цена		
	Среднее	Расширенный интервал	
Физическое состояние здания			
Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,81	0,73	0,90
Отношение удельной цены объекта, требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,74	0,50	0,90

Поскольку состояние зданий (объект оценки, аналоги №№1,2,3) не новые, но в хорошем состоянии, то применялся коэффициент по верхней границе диапазона для объектов в удовлетворительном состоянии.

Величины корректировок для объектов-аналогов получены следующим образом:

$$\text{Величина корректировки} = ((K_{\text{сост}} \text{ объекта-аналога} / K_{\text{сост}} \text{ объекта оценки}) - 1) * 100\%$$

Принятые коэффициенты и рассчитанные корректировки приведены в итоговой расчетной таблице.

Расчет весовых коэффициентов проводится по следующему алгоритму:

1. Рассчитывается значение абсолютной валовой коррекции, как сумма внесенных корректировок второй группы, взятых по модулю. Данная величина позволяет оценить, насколько сильно отличие объекта-аналога от оцениваемого объекта.
2. Рассчитывается относительная валовая коррекция, как частное от деления разности скорректированных стоимостей объекта-аналога по первой и второй группам и скорректированной стоимости объекта-аналога по первой группе. Данная величина позволяет оценить, насколько лучше/хуже подобранный объект-аналог относительно оцениваемого объекта.

3. Рассчитывается вес абсолютной корректировки объекта-аналога, как частное от деления абсолютной валовой коррекции объекта-аналога и суммы значений абсолютной валовой коррекции по всем объектам-аналогам.
4. Рассчитывается коэффициент обратной корректировки, как разность между весом абсолютной корректировки объекта-аналога и их суммой весов по всем объектам-аналогам.
5. Рассчитывается весовой коэффициент путем деления коэффициента обратной корректировки объекта-аналога на сумму коэффициентов обратной корректировки по всем объектам-аналогам.
6. Рассчитывается доля объекта-аналога в стоимости оцениваемого объекта путем перемножения скорректированной стоимости по второй группе корректировок на рассчитанный выше весовой коэффициент объекта-аналога.
7. Рассчитывается стоимость оцениваемого объекта путем суммирования долей объектов-аналогов.

Учитывая то обстоятельство, что корректировки были проведены на основании публичной аналитической информации, можно сделать вывод о том, что полученные откорректированные значения, являются достоверными.

Результаты расчета методом сравнительного анализа и произведенные корректировки для объектов-аналогов приведены ниже в таблице.

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Корректировки первой группы						
Передаваемые права на земельный участок	право аренды (49 лет)	право аренды (49 лет)	право собственности	право аренды (49 лет)	право собственности	право собственности
Коэффициент прав	0,87	0,87	1,00	0,87	1,00	1,00
Изменение, руб.		0,0%	-3,3%	0,0%	-3,3%	-3,3%
Скорректированная стоимость, руб./м2		201 422	205 395	150 000	194 471	175 980
Сделка/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Изменение, %		-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%
Скорректированная стоимость, руб./м2		191 351	195 125	142 500	184 747	167 181
Корректировки второй группы						
Расположение относительно транспортной магистрали / условия	не первая линия (хорошо просматривается с улицы)	не первая линия (хорошо просматривается с улицы)	не первая линия (хорошо просматривается с улицы)	не первая линия	не первая линия	не первая линия
Коэффициент стоимости	0,80	0,80	0,80	0,76	0,76	0,76
Корректировка в %		0,0%	0,0%	5,3%	5,3%	5,3%
Общая площадь здания, м2	2 899,0	1 054,5	2 354,0	2 000,0	1 173,5	972,6
Корректировка в %		-2,0%	0,0%	0,0%	-2,0%	-2,0%
Этажность здания	1 эт. + подвал	1 эт. + подвал	1-2, подвал	1	1-2	1-2
Коэффициент этажа	0,92	0,88	0,89	1,00	0,95	0,95
Корректировка в %		4,5%	3,4%	-8,0%	-3,2%	-3,2%
Коэффициент застройки	0,86	0,41	0,43	1,00	0,57	0,58
Изменение, %		-11,7%	-10,9%	4,9%	-7,8%	-8,3%
Состояние отделки помещений	нормальное/удовлетворительное	нормальное/удовлетворительное	нормальное	нормальное/удовлетворительное	нормальное/удовлетворительное	нормальное
Коэффициент состояния	0,95	0,95	1,00	0,95	0,95	1,00
Корректировка в %		0,0%	-5,0%	0,0%	0,0%	-5,0%
Состояние здания в целом	нормальное	нормальное	нормальное	удовлетворительное	нормальное	удовлетворительное
Коэффициент на состояние	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	0,90
Корректировка		0,0%	0,0%	11,1%	0,0%	11,1%
Суммарная величина корректировки, %		-9,2%	-12,5%	13,3%	-7,7%	-2,1%
Скорректированная стоимость, руб./м2		173 747	170 734	161 453	170 521	163 670
Абсолютная валовая коррекция		18,2%	19,3%	29,3%	18,3%	34,9%
Относительная валовая коррекция		-9,2%	-12,5%	13,3%	-7,7%	-2,1%
Весовой коэффициент		0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
Доля аналога в стоимости объекта оценки, руб.		34 749	34 147	32 291	34 104	32 734
Итоговая удельная стоимость, руб./кв.м общей площади ОКС с учетом НДС						168 025
Итоговая стоимость, руб. с учетом НДС						487 104 475
Итоговая стоимость, руб. без учета НДС						412 800 403

После выполнения всех необходимых корректировок и проведения окончательных расчетов в рамках сравнительного подхода получены следующие результаты:

Рыночная стоимость объекта оценки (**ОСЗ с земельным участком в аренде на 49 лет**), определенная сравнительным подходом, по состоянию на 11 декабря 2017 года, составляет (без учета НДС):

412 800 000 (Четыреста двенадцать миллионов восемьсот тысяч) рублей.

Примечание: В соответствии с п. 5 ст. 155 ч. 2 Налогового Кодекса, при передаче прав, связанных с правом заключения договора, и арендных прав, сделки с земельными участками НДС облагаются. Налоговая база определяется в порядке, предусмотренном ст. 154 ч. 2 Налогового Кодекса.

6.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью тех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от ее коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи. Доходный подход или подход капитализации доходов имеет две разновидности:

- метод прямой капитализации (ПК-метод);
- метод анализа дисконтированных денежных потоков (АДДП).

Оценка недвижимости ПК-методом выполняется с использованием следующей формулы:

$$V = \frac{NOI_1}{R},$$

где:

NOI₁ – наиболее типичный чистый операционный доход объекта оценки за один год;

R – коэффициент (норма) капитализации.

ПК-метод используется в том случае, если оцениваемый объект на дату оценки эксплуатируется в соответствии с наиболее эффективным использованием, а чистый операционный доход, который обеспечивает объект в результате своей эксплуатации стабильный или стабильно изменяющийся (темп роста чистого операционного дохода постоянный).

Расчет чистого операционного дохода осуществляется на основе анализа чистых операционных доходов объектов, сопоставимых с оцениваемым, с использованием метода сравнительного анализа их арендных ставок. Коэффициент капитализации рассчитывается методом рыночной экстракции (выжимки) на основе анализа отношений чистого операционного дохода и стоимости объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом по своим характеристикам.

Несомненным достоинством ПК-метода является то, что, при всей своей математической простоте, он на основе прямых рыночных данных (NOI₁ и R) учитывает косвенным образом все требования инвесторов к объекту инвестиций: уровень дохода (NOI) и желаемую отдачу (R). При наличии требуемой информации ПК-метод является наиболее надежным из доходных методов.

Оценка недвижимости методом АДДП выполняется с использованием следующей формулы:

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

где: Y_q - ставка дисконтирования, V_p - стоимость реверсии, k – прогнозный период.

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

В соответствии с итогом анализа наиболее эффективного использования объекта оценки было установлено, что таковым вариантом является продолжение использования помещения под торговую функцию.

Расчет стоимости недвижимости в рамках доходного подхода производился с применением метода прямой капитализации.

Ниже представлен расчет доходов, операционных расходов, коэффициента капитализации и другие предположения, непосредственно связанные с применением ПК-метода в данном отчете, связанных с оцениваемым объектом.

Доходная часть проекта

Независимо от того, что оцениваемый объект может использоваться собственником для своих целей, доходный подход к оценке недвижимости основан на определении дохода от возможной сдачи объекта в аренду.

При прогнозировании денежных потоков в первую очередь Оценщик определяет потенциальный валовой доход - сумма дохода, которая может быть получена от владения объектами недвижимости и сдачи их в аренду в предположении 100% загрузки объектов и своевременного расчета по арендным договорам.

Доход от рассматриваемого объекта может быть получен за счет сдачи в аренду помещений под торговлю.

Для расчета арендной ставки за торговые помещения были подобраны объекты, максимально сопоставимые с оцениваемыми по основным ценообразующим характеристикам, расположенные в торговых центрах в спальных районах г. Москва.

Информация по арендным ставкам, приведенная в расчетах, представлена по данным агентств Москвы.

В качестве единицы сравнения используется ставка аренды за 1 кв.м. общей площади в месяц (без НДС и без учета коммунальных платежей).

Описание расчета рыночной арендной платы аналогично описанию расчета рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода, поэтому далее приводятся только основные рассуждения и расчетные таблицы.

Ссылки на источники информации по объектам-аналогам приведены в Приложении 4 настоящего отчета.

В качестве единицы сравнения используется ставка аренды 1 кв. м объекта в месяц без НДС и коммунальных платежей (КП) и без эксплуатационных платежей. Для расчетов Оценщик принял величину коммунальных услуг, представленную в статье Информационного бюллетеня «Российский оценщик» № 3 [108] 2011 «Анализ состава арендной ставки при оценке доходным подходом», согласно которой среднее значение величины всех коммунальных платежей для торговых

помещений составляет 8% от арендной ставки, 20% составляет доля эксплуатационных расходов в величине арендной ставки.

№ п/п	Показатель	Значение по средним городам	Значение по городам-миллионникам
Доля условно-переменных расходов в величине арендной ставки			
1	Доля условно-переменных расходов в величине арендной ставки (по данным аналитических агентств), %	13 – 21 Москва, Санкт-Петербург	
2	Доля условно-переменных расходов в величине арендной ставки, расчетное значение (на основе анализа), %	30	28
в том числе:			
2.1	доля коммунальных расходов в величине арендной ставки, %	8	8
2.2	доля эксплуатационных расходов в величине арендной ставки, %	22	20
Состав условно-переменных расходов			
1	Среднее значение величины коммунальных платежей, руб./м ² в год	405	541
2	Доля коммунальных платежей в общей сумме расходов, %	30	28
3	Среднее значение эксплуатационных расходов, руб./м ² в год	1 034	1 292
4	Доля эксплуатационных расходов в общей сумме расходов, %	70	72
Структура коммунальных платежей по их видам			
1	Электроэнергия, %	—	52
2	Вода и канализация, %	—	6
3	Горячее водоснабжение и теплоснабжение (с учетом газоснабжения), %	—	42

Таким образом, корректировка арендных ставок объектов-аналогов, включающих все эксплуатационные платежи составляет 20% в сторону понижения.

Оцениваемые помещения расположены на первом и подвальном этажах. Оценщик сначала рассчитывает стоимость арендной платы для помещений первого этажа, а затем с использованием коэффициента на этаж (с помощью коэффициентов Статриелт) переходит к рыночной арендной плате за помещения подвального этажа.

Описание подобранных объектов-аналогов

Характеристика объектов	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Источник информации		https://realty.yandex.ru/offer/7279994645406691585/	https://realty.yandex.ru/offer/6275975845514925863/	https://www.cian.ru/torgovo-razvlekatelnyy-centr-vitte-moll-moskva-11537/	https://realty.yandex.ru/offer/5705965995223871745/
		тел. +7 985 641-54-44	тел. +7 495 920-97-33	тел. 8-909-153-7702	тел. +7 916 609-98-77
Передаваемые права	право пользования (аренда)	право пользования (аренда)	право пользования (аренда)	право пользования (аренда)	право пользования (аренда)
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Сделка / предложение	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Дата сделки / предложения	11.12.2017	Декабрь 2017	Декабрь 2017	Декабрь 2017	Декабрь 2017
Тип объекта	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Адрес местоположения	г. Москва, ул. Шоссейная д.34/36 стр.1	г. Москва, Хамовнический вал, 2	г. Москва, улица Горбунова, 12к2сб	г. Москва, Веневская ул., 6	г. Москва, Кастанаевская ул. д.16, кор. 1
<i>район</i>	<i>Печатники</i>	<i>Хамовники</i>	<i>Можайский</i>	<i>Гавриково</i>	<i>Филевский Парк</i>
<i>характеристика местоположения/ближайшее окружение</i>	<i>ОДЗ и жилая застройка</i>	<i>ОДЗ и жилая застройка</i>	<i>ОДЗ и жилая застройка</i>	<i>ОДЗ и жилая застройка</i>	<i>ОДЗ и жилая застройка</i>
<i>Удаленность от метро</i>	<i>м. Печатники, 1,2 км</i>	<i>м. Спортивная, 1,1 км</i>	<i>м. Молодежная, 2,7 м</i>	<i>м. Адмирала Ушакова, 0,5 км</i>	<i>м. Багратионовская, 700 м</i>
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Назначение	торговое	торговое	торговое	торговое	торговое
Арендопригодная площадь, кв.м	разная	344,3	37,8	150-370	44,0
Занимаемый этаж	1	1, подвал	1	2	1
Тип входа	общий	общий	общий	общий	общий
Тип здания, в котором расположено помещение	ТЦ	ТЦ	ТЦ	ТЦ	ТЦ
Общее состояние здания, в котором расположено помещение	нормальное	нормальное	нормальное	нормальное	нормальное
Состояние отделки помещения	нормальное/ удовлетворительное	удовлетворительное	нормальное	нормальное	нормальное
Инженерные коммуникации, в т.ч.					
Электроснабжение	есть	есть	есть	есть	есть
Водоснабжение	есть	есть	есть	есть	есть
Канализация	есть	есть	есть	есть	есть
Отопление	есть	есть	есть	есть	есть
Условия парковки	парковка на прилегающей территории	парковка на прилегающей территории	парковка на прилегающей территории	парковка на прилегающей территории	парковка на прилегающей территории
Арендная ставка, руб./кв.м в мес.		2 033	2 334	2 917	2 045
Включено в арендную ставку		НДС	НДС	НДС, эксплуатационные расходы	-
Арендная ставка, руб./кв.м в мес., без НДС и учета КП		1 723	1 978	1 978	2 045

Описание проведенных корректировок

Последовательные корректировки (первой группы)

Объем передаваемых прав. Для всех объектов-аналогов в качестве предмета сделки выступало право пользования. Так как в случае Объекта оценки также предполагается передача права пользования, корректировка на объем передаваемых прав не проводилась.

Условия финансирования. Условия сделки по объектам-аналогам и Объекту оценки - типичные для рынка коммерческой недвижимости Москвы, объекты сдаются в аренду путем публичной оферты. Корректировка на условия финансирования не проводилась.

Корректировка на условия сделки (скидка на уторгование)

Как правило, на рынке аренды арендодатели предпочитают открыто не декларировать более низкие суммы сделок, однако, предоставляют значительные дисконты. В 90% случаев при заключении договора аренды реальная арендная плата отличается от первоначальной, по которой выставлялся объект в сторону снижения.

По объектам-аналогам выступает цена предложения, в цену предложения необходимо ввести корректировку на отличие цен предложений от цен сделок (скидка на торг).

Корректировка по данному фактору принята по аналитическим данным некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт», размещенным на сайте <https://statrielt.ru/>, по данным на 01.10.2017 г.

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.10.2017 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений**

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта **Statrielt**

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. При продаже объектов				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,96	0,95
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,96	0,94
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,96	0,93
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,95	0,92
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,84	0,93	0,88
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,81	0,92	0,86
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,83	0,94	0,88
Б. При аренде объектов				
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,95	0,99	0,97
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,94	0,98	0,96

Коэффициент корректировки на торг принят на уровне среднего значения вышеуказанного диапазона – 0,97. Таким образом, к стоимости объектов-аналогов была применена корректировка на уторгование в размере 3% в сторону понижения ($=0,97-1$)*100%).

Условия рынка (время сдачи в аренду)

Поскольку объекты-аналоги актуальны на дату оценки, корректировка на условия рынка не проводилась.

В результате проведенного анализа была проведена одна корректировка (на уторгование) для всех объектов-аналогов и определена базовая скорректированная арендная ставка для каждого из объектов-аналогов, которая являлась основой для проведения дальнейших расчетов.

Независимые корректировки (второй группы)

В настоящем расчете проводились корректировки по следующим ценообразующим факторам, характерным для торговых помещений:

- на занимаемый этаж;
- на состояние отделки помещений.

Оценщики не проводили корректировок на характеристики объектов-аналогов, идентичные характеристикам Объекта оценки.

Корректировка на площадь также не проводилась, поскольку предполагается сдача площадей у объекта оценки разными блоками.

Корректировка на занимаемый этаж

Корректировка на занимаемый этаж рассчитана на основании аналитических данных некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт», размещенным на сайте <https://statrielt.ru/> (по данным на 01.10.2017 г.).

		Б. При аренде объектов:		
1.	Торговых помещений:	0,00	0,00	
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,73	0,85	0,78
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	0,98	0,92
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,85	0,96	0,90

Для объекта-аналога №1 коэффициент этажа составит 0,89 (как среднее значение 1 и 0,78), корректировка в сторону повышения 12,4%. Для объекта-аналога №4 – 0,92, корректировка в сторону повышения 8,7%.

Величина корректировки получена следующим образом:

$$\text{Величина корректировки} = (\text{Кобъекта оценки} / \text{Кобъекта-аналога} - 1) * 100\%$$

Принятые коэффициенты и рассчитанные корректировки приведены в итоговой расчетной таблице.

Корректировка на состояние отделки помещений

Корректировка на состояние помещений рассчитана на основании данных ГУП ГУИОН, размещенных на сайте http://www.guion.spb.ru/scientific_and_methodical_work/reviews/.

Состояние	Функция использования		
	торговая	офисная	производственно-складская
«Евростандарт»	1,10	1,13	1,06
Отличное	1,05	1,07	1,04
Нормальное	1,00	1,00	1,00
Удовлетворительное	0,90	0,89	0,88
Неудовлетворительное	0,79	0,79	0,76

Для объекта оценки величина корректировки составила 0,95, как среднее между удовлетворительным состоянием и нормальным.

Величина корректировки на состояние рассчитана следующим образом:

$$K\text{-ка} = (K \text{ Объекта оценки} / K \text{ объекта-аналога} - 1) * 100\%.$$

Принятые коэффициенты и рассчитанные корректировки приведены в итоговой расчетной таблице ниже.

Для расчета ставки аренды из полученных арендных ставок объектов-аналогов рассчитывается весовой коэффициент в результате пересчета абсолютной суммарной корректировки. Для объекта-аналога, который имеет наименьшее значение абсолютной суммарной корректировки, получаем наибольший весовой коэффициент, поскольку такой объект имеет наиболее близкие параметры к оцениваемому объекту. Соответственно, аналоги, которые имеют наибольшее отклонение от оцениваемого объекта, получают наименьший весовой коэффициент. При этом одновременно нивелируется разброс арендных ставок объектов-аналогов.

Результаты расчета арендной ставки для помещений торгового назначения методом сравнительного анализа арендных ставок и произведенные корректировки для объектов-аналогов приведены ниже в таблицах.

Расчет рыночной арендной платы за помещения 1 этажа

Характеристика объектов	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Арендная ставка, руб./кв.м в мес., без НДС и учета КП	-	1 723	1 978	1 978	2 045
Корректировки по первой группе					
Дата сделки / предложения	11.12.2017	Декабрь 2017	Декабрь 2017	Декабрь 2017	Декабрь 2017
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м		1 723	1 978	1 978	2 045
Сделка / предложение	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %	1,00	0,97	0,97	0,97	0,97
Корректировка, %		-3,0%	-3,0%	-3,0%	-3,0%
Скорректированная по 1-ой группе цена, руб./кв.м		1 671	1 919	1 919	1 984
Корректировки по второй группе					
Занимаемый этаж	1	1, подвал	1	2	1
Коэффициент на этаж	1,0	0,89	1,0	0,92	1,00
Корректировка, %		12,4%	0,0%	8,7%	0,0%
Состояние отделки помещения	нормальное/ удовлетворительное	удовлетворительное	нормальное	нормальное	нормальное
Коэффициент состояния отделки помещений	0,95	0,90	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		5,6%	-5,0%	-5,0%	-5,0%
Корректировка по второй группе, %		18,0%	-5,0%	3,7%	-5,0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м		1 972	1 823	1 990	1 885
Абсолютная валовая коррекция		18,0%	5,0%	13,7%	5,0%
Относительная валовая коррекция		18,0%	-5,0%	3,7%	-5,0%
Вес абсолютной корректировки, %		42,9%	11,9%	32,6%	11,9%
Коэффициент обратной корректировки		0,561	0,871	0,664	0,871
Весовой коэффициент		0,189	0,293	0,224	0,293
Доля аналога в арендной ставке объекта оценки, руб.		372,7	534,1	445,8	552,3
Итоговая величина арендной ставки, руб./кв.м в мес., без НДС, без учета КП					1 905

Для расчета рыночной стоимости арендной ставки для помещений, расположенных в подвальном этаже, применялась корректировка на занимаемый этаж на основании аналитических данных некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт», размещенным на сайте <https://statrielt.ru/> (по данным на 01.10.2017 г.).

	Б. При аренде объектов:	0,00	0,00	
1.	Торговых помещений:	0,00	0,00	
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,73	0,85	0,78
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	0,98	0,92
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,85	0,96	0,90

Таким образом, получено:

Наименование	Арендная ставка, руб./кв.м./мес. (без НДС и КП)
Помещения, расположенные на первом этаже	1905
Помещения, расположенные в подвальном этаже	1486 (1905*0,78)

Определение арендопригодной площади помещений

Арендопригодная площадь в большинстве случаев отличается от общей: в нее не включаются лестницы, санузлы, подсобные помещения и т.д. На практике точно определить величину арендопригодной площади достаточно сложно, так как она зависит от намерений конкретных арендаторов: могут быть желающие арендовать этаж целиком или несколько этажей, часть здания со всеми прилегающими подсобными помещениями либо же конкретные отдельные помещения и т.д. Таким образом, арендопригодная площадь может составлять в зависимости от планировки здания от 70 до 100% общей площади.

Для расчета арендопригодной площади применялся коэффициент арендопригодной площади на основании аналитических данных некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт», размещенным на сайте <https://statrielt.ru/> (по данным на 01.10.2017 г.).

Коридорный коэффициент, Коэффициент арендопригодной площади

Анализируя технические паспорта зданий и встроенных помещений различного назначения и различных стандартов постройки, специалисты StatRielt выявили наиболее типичные значения Коридорных коэффициентов и Коэффициентов арендопригодной площади. Пределы значений зависят от общей площади объектов и стандартов (проектов) постройки. Обнаруживается зависимость: чем больше общая площадь объекта доходной недвижимости и чем современнее проект здания, тем меньше доля вспомогательных помещений в общей площади объекта, следовательно, Коэффициент арендопригодной площади выше, а Коридорный коэффициент ниже.

по расчетам StatRielt на основе сопоставления технической документации объектов

№	Назначение и классы качества доходных зданий и помещений	Коридорный коэффициент		Коэффициент арендопригодной площади	
		Нижняя и верхняя границы	Среднее значение	Нижняя и верхняя границы	Среднее значение
1.1	Здания и встроенные помещения розничной торговли	1,04 - 1,19	1,12	0,84 - 0,96	0,90
1.2	Административные и др. общественные здания и встроенные помещения	1,10 - 1,30	1,20	0,77 - 0,91	0,84
1.3	Складские здания и блоки	1,02 - 1,14	1,08	0,88 - 0,98	0,93
1.4	Производственные здания и блоки	1,02 - 1,19	1,10	0,84 - 0,96	0,91

Таким образом, при расчетах применялся коэффициент арендопригодной площади 0,9 и арендопригодная площадь составила 2609,1 кв.м.

Определение действительного валового дохода

Потери от незанятости помещений и неплатежей учитывают уменьшение потенциального дохода, относимого на пустующие помещения, ротацию арендаторов и неплатежи арендной платы. Годовая сумма арендной платы обычно меньше годового потенциального валового дохода, поэтому

при оценке доходного объекта недвижимости, как правило, учитывают убытки от незанятости помещений и неплатежей. Данную поправку обычно рассчитывают, как процент от потенциального валового дохода, который варьируется в зависимости от типа и характеристик физического объекта, качественного состава арендаторов, текущего и прогнозного спроса и предложения, а также общих и местных экономических условий.

Процент недозагрузки принят на уровне 2% в год, исходя из предположения, что объект простаивает свободным около 1й недели в году ($7/365=2\%$).

Расходная часть проекта

При прогнозировании денежных потоков от доходной эксплуатации объектов недвижимости необходимо учитывать и операционные или эксплуатационные расходы на содержание объекта.

Операционные расходы – это периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства эффективного валового дохода. Операционные расходы состоят из переменных расходов и постоянных расходов.

К постоянным расходам относятся расходы, которые не зависят от степени заполняемости объектов и арендной платы за них. Обычно это платежи за землю, налог на имущество, некоторые эксплуатационные расходы и страховка объектов¹⁰.

К переменным относятся расходы, которые связаны с интенсивностью использования собственности и уровнем предоставляемых услуг.

Постоянные расходы

В рамках данного Отчета предполагается, что постоянные расходы собственника будут складываться из арендных платежей за земельный участок, платежей по налогу на имущество и страхования объекта.

Налог на имущество

Оценщик принимает, что годовая сумма амортизационных отчислений определяется линейным способом, исходя из первоначальной стоимости объекта и нормы амортизации, исчисленной исходя из срока полезного использования этого объекта.

При расчетах платежей по налогу на имущество предполагалось, что налогооблагаемая база снижается на амортизацию в соответствии с нормативами.

Оценщиками были проведены расчеты платежей по налогу на имущество и амортизационных отчислений для оцениваемого объекта. Налоговая ставка определена согласно статье 380 Налогового Кодекса: «налоговые ставки устанавливаются законами субъектов Российской Федерации и не могут превышать 2,2%».

Порядок определения налоговой базы определяется статьей 376 Налогового Кодекса: «Среднегодовая (средняя) стоимость имущества, признаваемого объектом налогообложения, за налоговый (отчетный) период определяется как частное от деления суммы, полученной в результате сложения величин остаточной стоимости имущества на 1-е число каждого месяца налогового (отчетного) периода и 1-е число следующего за налоговым (отчетным) периодом месяца, на количество месяцев в налоговом (отчетном) периоде, увеличенное на единицу».

¹⁰ Страхование бизнеса и личной собственности не относится к функционированию объекта.

Расчет платежей в бюджет по налогу на имущество Оценщиком проводился исходя из нормативной ставки налога от остаточной стоимости объекта – 2,2%. Остаточная стоимость объекта получается уменьшением первоначальной стоимости на величину амортизационных отчислений.

Оценщик выполнил расчет платежей по налогу на имущество, используя в качестве базы для налогообложения величину рыночной стоимости объекта, полученную на основе доходного подхода, без НДС.

Расходы на платежи за пользование землей

В соответствии справкой, предоставленной Заказчиком, величина арендной платы за оцениваемый участок составляет 708 476,65 руб. в год.

Расходы на страхование

Неотъемлемой частью расходов собственника являются отчисления на страхование объекта. Размер отчислений был принят равным 0,1% в год от остаточной стоимости объекта. Данный размер страховых отчислений был принят на основании интервью с сотрудниками ряда страховых компаний.

Наименование страховой компании	Тарифы на страхование, % от страховой суммы	Источник информации
СК «Прогресс-Нева»	0,1-0,4% от стоимости	www.progress-neva.spb.ru, т. 331-06-60, 718-66-06
СК «Спасские ворота»	0,1-0,6% от страховой стоимости	www.spass.rut. 336-36-36
СК «Ингосстрах»	0,1-0,4% от страховой суммы	www.ingos.ru, т. 332-10-10
СК «Зенит»	0,1-0,5% от страховой суммы	www.zenit-ic.ru, т. 324-70-92
«Московская страховая компания»	0,1-3% от страховой суммы	www.mosinsur.ru, т. 324-03-00

Переменные расходы

В рамках данного отчета к переменным расходам собственника могут быть отнесены расходы, связанные с управлением помещением, а также эксплуатационные расходы (эксплуатация помещения, охрана, уборка помещения и т.п.).

Расходы на управление объектом

Собственник объекта может сам организовать управление, а может привлечь для этого специализированную управляющую компанию. Цена управления колеблется в широком диапазоне, зависит от договоренностей и набора услуг. Кроме того, существуют различные схемы оплаты, например, фиксированная оплата, плюс процент от прибыли/ Стоимость услуг по управлению недвижимостью в среднем составляет 2-5% от валового дохода (по данным компании «Бекар»). <http://www.74rif.ru/>). В данном случае расходы на управление приняли в размере 2% от среднегодовой величины ДВД.

Коммунальные и эксплуатационные услуги.

В настоящей работе коммунальные и эксплуатационные расходы приняты на счет Арендаторов.

Резерв на замещение

Данная позиция предполагает, что в типичных рыночных условиях владелец будет эксплуатировать недвижимость на уровне, соответствующем нормативам и стандартам данного типа недвижимости. Действующие нормативы эксплуатации объекта недвижимости предполагают регулярную замену строительных элементов с коротким сроком службы. Типичный рыночный

стандарт управления недвижимостью предполагает, что средства на замену короткоживущих элементов аккумулируются в течение срока их эксплуатации за счет равных ежегодных отчислений из дохода, называемых отчислениями в резерв на замещение.

Величина резерва на замещение принята в результате консультирования со специалистами рынка недвижимости:

Название фирмы	Телефоны, Факс	Адрес офиса	Сайт, e-mail
Группа Компаний «Бекар», консультант Пирогова Елена Владимировна	324-31-31, 324-31-44	СПб, Большой Сампсониевский пр., 61	www.becar.ru office@becar.spb.ru
«ИНАТА», агент Исакова Елена Борисовна	324-67-77, 274-50-60 факс: 274-50-61	Невский пр., д. 180	www.inata.info inata@mail.wplus.net
«Олимп 2000», агент Максимова Ирина Валерьевна	325-67-07, 325-67-07	Загородный пр., 18/2	www.olimp2000.ru info@olimp2000.ru
«Октава», агент Бельская Евгения Григорьевна	322-64-41, 327-26-03	Невский пр., д.76, оф.38	www.octava.spb.ru office@octava.spb.ru

По мнению вышеуказанных экспертов, величины затрат на косметический ремонт и резерв на замещение может составить порядка 5%-8% от действительного валового дохода.

В настоящих расчетах значение данного параметра принято на уровне 5% от ДВД.

Определение коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации был принят на основании аналитических данных некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт», размещенным на сайте <https://statrielt.ru/> (по данным на 01.10.2017 г.).

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.10.2017 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости выражают отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, рассчитанные на основе рыночных данных за истекший квартал.

Определены на основе анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики.

Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, усредненных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом скидок на торг.

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью (см. Структурные риски при инвестировании в недвижимость) в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

Итоги расчетов StatRielt на основе рыночных данных за истекший квартал

	Объекты недвижимости высшего класса качества (А+, А), в отличном или очень хорошем тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
Торговые помещения и здания	0,09	0,11	0,12
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,09	0,11	0,13
Складские помещения и здания	0,11	0,15	0,18
Производственные помещения и здания	0,12	0,18	0,22

1. В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров Российской Федерации.

2. В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости районных центров субъектов Российской Федерации за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей.

В расчетах был принят среднее значение коэффициента капитализации в размере 0,11.

Результаты расчета рыночной стоимости объекта в рамках доходного подхода приведены в таблице ниже. Таким образом:

Рыночная стоимость объекта оценки (**ОСЗ с земельным участком в аренде на 49 лет**), определенная доходным подходом, по состоянию на 11 декабря 2017 года, составляет (без учета НДС):

391 157 982 (Триста девяносто один миллион сто пятьдесят семь тысяч девятьсот восемьдесят два) рубля.

Расчет стоимости объекта методом капитализации дохода	
Дата оценки	11.12.2017
Общая площадь земельного участка, кв. м	2 452,0
Общая площадь ОКС, кв. м	2 899,0
<i>общая площадь 1 этажа, кв.м.</i>	<i>1 942,7</i>
<i>общая площадь подвала, кв.м.</i>	<i>956,3</i>
Арендопригодная площадь ОКС, кв.м, в т.ч.:	2 609,1
<i>арендопригодная площадь 1 этажа, кв.м.</i>	<i>1 748,4</i>
<i>арендопригодная площадь подвала, кв.м.</i>	<i>860,7</i>
Арендная ставка для 1 этажа, руб./кв. м в месяц (без НДС и КУ)	1 905
Арендная ставка для подвала, руб./кв. м в месяц (без НДС и КУ)	1 486
Потенциальный валовый доход от сдачи в аренду, руб. (без НДС и КП)	55 316 426
Потери от недозагрузки, %	2%
Действительный валовый доход от сдачи в аренду, руб. (без НДС и КП)	54 210 097
Операционные расходы собственника всего, в т. ч.:	11 182 719
<i>постоянные</i>	7 388 012
платежи за землю	708 476,65
страхование объекта	340 028
налог на имущество	6 339 508
<i>переменные расходы, связанные с обслуживанием объекта</i>	3 794 707
расходы на управление объектом (собственно управление, расходы на бухгалтерские, аудиторские, юридические услуги и др.), % от ДВД	2,0%
то же, руб.	1 084 202
расходы на рекламу, % от ДВД	0,0%
то же, руб.	0
резерв на замещение, текущий ремонт, % от ДВД	5,0%
то же, руб.	2 710 505
Годовой чистый операционный доход	43 027 378
<i>Коэффициент капитализации</i>	11,00%
Стоимость объекта оценки, руб. (без НДС)	391 157 982
Рыночная стоимость объекта, руб. (с НДС)	461 566 419

6.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

В затратном подходе стоимость объекта недвижимости равна рыночной стоимости прав на земельный участок (право собственности или право аренды) плюс стоимость нового строительства, за вычетом накопленного износа улучшений. Отсюда процедура оценки затратным подходом, в общем случае, включает следующий последовательный алгоритм:

1. Определение рыночной стоимости права собственности или аренды свободного земельного участка в целях его оптимального использования.
2. Определение стоимости замещения (восстановления) оцениваемого объекта.
3. Расчет прибыли предпринимателя и добавление ее к стоимости улучшений (определение стоимости восстановления или стоимости замещения улучшений).
4. Определение величины накопленного износа.
5. Уменьшение стоимости замещения (восстановления) на сумму накопленного износа для получения остаточной стоимости объекта.
6. Добавление к остаточной стоимости улучшений рыночной стоимости прав на земельный участок.

Затратный подход может привести к объективным результатам, если достаточно точно просчитана величина затрат на создание объекта, накопленный износ и устаревания, а также стоимость прав на земельный участок.

Определение стоимости земельного участка

Для оценки рыночной стоимости земли необходимо применять Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков и Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденные распоряжениями Минимущества России от 07.03.2002 №568-р и от 10.04.2003 №1102-р соответственно. Данные рекомендации определяют ряд методов оценки стоимости земли, основанных на трех классических подходах к оценке:

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения.

На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Далее приведено содержание перечисленных методов применительно к оценке рыночной стоимости земельных участков.

1. Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

2. Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом - квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно-индексного методов. Ресурсный (ресурсно-индексный) методы состоят в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора - величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений.

Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям.

Физическим износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств.

Функциональным износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно-планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

Экономическим износом является потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустраняемыми. Экономический износ, как правило, является неустраняемым. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

3. Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

4. Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

5. Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной

платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные - не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости, переменные - зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше чем срок использования улучшений в целом (далее - элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости - собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений - учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

6. Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;

- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости, либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Выбор методов расчета

Оценщиком не применялись методы:

- распределения и выделения, так как они предназначены для оценки застроенных земельных участков;
- разбивки на участки, в связи с тем, что данный метод традиционно применяется для оценки загородных участков под индивидуальное жилищное строительство;
- метод капитализации земельной ренты и метод остатка, в связи с тем, что вторичный рынок сдачи в аренду земельных участков под строительство капитальных объектов не развит и земельные участки сдаются в аренду не частными собственниками, а Государством по нормативным ставкам аренды;
- метод предполагаемого использования – из-за отсутствия возможности спрогнозировать доходы и риски.

Оценщик считает, что стоимость рассматриваемого земельного участка целесообразно определить методом сравнения продаж, как наиболее достоверным в сложившихся условиях и особенностях местоположения объекта оценки.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж

Поскольку участки являются смежными с расположенным на них единым объектом капитального строительства, то при расчетах рассматривается совокупная площадь земельных участков в размере 2452 кв.м.

В качестве единицы сравнения используется цена продажи 1 кв. м земельного участка. В процессе оценки цены продаж 1 кв. м объектов-аналогов приводятся к цене 1 кв. м оцениваемого земельного участка через систему корректировок. Произведенные корректировки сделаны на основе анализа рыночной информации о предложениях по цене продажи объектов и мнения экспертов. Размер корректировок согласовывался со специалистами риэлтерских фирм и управляющих компаний. Потребность в привлечении экспертов связана с необходимостью подтверждения рыночных данных, полученных Оценщиком из различных источников массовой информации. Полученные после проведения корректировок результаты формируют окончательную величину рыночной стоимости 1 кв. м оцениваемого земельного участка.

В соответствии с п. 5 ст. 155 ч. 2 Налогового Кодекса, при передаче прав, связанных с правом заключения договора, и арендных прав, сделки с земельными участками НДС облагаются. Налоговая база определяется в порядке, предусмотренном ст. 154 ч. 2 Налогового Кодекса.

Данные по сопоставимым объектам с указанием источников их получения представлены далее в таблице. В Приложении 4 приведены распечатки Интернет-страниц с предложениями по отобранным объектам-аналогам.

Корректировка цены по последовательным элементам сравнения

Корректировка на передаваемые права. Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

Корректировка на передаваемые права на землю рассчитана на основании аналитических данных некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт», размещенным на сайте <https://statrielt.ru/> (по данным на 01.10.2017 г.).

Право аренды / право собственности земельных участков - корректировки на 01.10.2017 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков

- Коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений земельных участков, находящихся на праве аренды, к удельным ценам предложений земельных участков, находящихся на праве собственности.

К расчету приняты цены при приблизительно сопоставимых характеристиках участков: местоположении, наличии инженерных коммуникаций, сопоставимых площадях участков.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных:

Корректировка на право аренды земельного участка, предоставленного сроком на 49 лет, по отношению к собственному земельному участку*

№	Земельный участок (категория, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий коммерческого назначения, а также для смешанной застройки	0,83	0,91	0,87
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,92	0,98	0,95

При расчете использовано среднее значение коэффициента – 0,87.

Величина корректировки = (Кс объекта-аналога – Кс Объекта оценки) * 100%.

Принятые коэффициенты и рассчитанные корректировки приведены в итоговой расчетной таблице.

Поправка на условия финансирования. У оценщиков нет данных о каких-либо особых нетипичных условиях финансирования, в связи с этим данная корректировка не применялась.

Поправка на условия сделки.

Для того чтобы объект недвижимости был реализован в разумные сроки, продавец вынужден соглашаться на скидку.

На основании аналитических данных некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт», размещенным на сайте <https://statrielt.ru/> (по данным на 01.10.2017 г.) установлено, что скидка на торг при продаже земельного участка для смешанной застройки находится в диапазоне от 4 до 14%:

Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.10.2017 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков](#)



Коэффициенты Скидки на торг - отношение цен сделок к ценам предложений земельных участков на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте [Statrelt](#)

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования*)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов, для смешанной застройки (офисные, торговые, коммунальные) - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,86	0,96	0,91

В настоящей работе корректировка на торг принята на уровне среднего значения вышеуказанного диапазона – 0,91 (-9%).

Поправка на дату продажи. Корректировка на рыночные условия, отражает изменение состояния рынка на дату определения стоимости оцениваемого объекта, и производится от даты определения стоимости объектов-аналогов. Это позволяет избежать искажения динамики изменения цен за рассматриваемый период. Поправка на дату продажи не применяется, т.к. все объекты сравнения выставлены на продажу в настоящее время.

Корректировка цены по независимым элементам сравнения

Подобранные для сравнения земельные участки отличаются от Объекта оценки по нескольким ценовым характеристикам, для каждой из которых была введена корректировка, учитывающая разницу в стоимости между объектами за счет отличий по определенной ценовой характеристике.

Для определения стоимости оцениваемого объекта были выделены следующие ценообразующие факторы, по которым проводилась дальнейшая оценка и корректировка объектов-аналогов и объектов оценки.

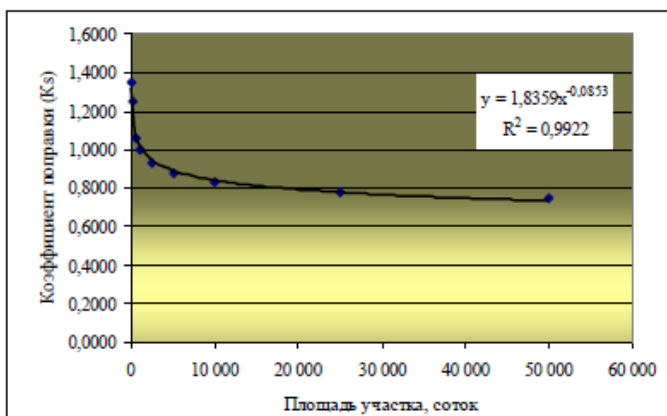
Корректировка на общую площадь участка

Площадь объекта является мерой его ликвидности. Как правило, большие по площади объекты стоят дешевле, чем объекты меньшего размера, схожие по остальным характеристикам.

Размер корректировки был рассчитан путем статистического исследования зависимости цены на участки от их размера (источник информации Власов И. Д. «Проблемы кадастровой оценки стоимости земельных участков», (Журнал «Имущественные отношения в РФ» № 1 (40) в 2005 году). Поправка на площадь подчиняется экспоненциальной зависимости.

№ п/п	Площадь участка, сот.
1	до 50 включительно
2	от 50 до 100 включительно
3	от 100 до 500 включительно
4	от 500 до 1 000 включительно
5	от 1 000 до 2 500 включительно
6	от 2 500 до 5 000 включительно
7	от 5 000 до 10 000 включительно
8	от 10 000 до 25 000 включительно
9	от 25 000 до 50 000 включительно
10	от 50 000 и выше

Эта зависимость отражена на графике ниже.



Наиболее точно (коэф-т корреляции – 0,9922) эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$K_s = 1,8359 * S^{-0,0853} , \text{ где}$$

K_s - коэффициент поправки,

S – площадь участка.

Расчет корректировок

Объект	Площадь земельного участка, кв.м.	Коэффициент корректировки (K_s)	Корректировка на площадь, %
Объект оценки	2 452	1,397	-
Объект-аналог №1	1 700	1,442	-3,1%
Объект-аналог №2	3 450	1,357	2,9%
Объект-аналог №3	3 316	1,362	2,6%

Величина корректировки получена следующим образом:

$$\text{Величина корректировки} = ((K_s \text{ оцениваемого ЗУ} / K_s \text{ объекта-аналога}) - 1) * 100\%$$

Принятые корректировки приведены в соответствующей строке расчетной таблицы.

Местоположение / удаленность станции метрополитена

Корректировка на удаленность объекта от метро принималась на основании данных опроса экспертов – специалистов рынка недвижимости. В ходе опроса, специалистам была предоставлена информация о характеристиках объекта оценки и подобранных аналогах. Подробная информация об экспертах приведена в разделе 1.9. настоящего отчета.

Определение корректировки на удаленность от метро относительно Объекта оценки

Объект оценки (ст.м. "Печатники" ~ 1,2 км)	А.Н. Ильин	М.А. Сидоров	Д.М. Рачин	Среднее значение
Объект-аналог №1 (ст.м. "Домодедовская" ~ 1,2 км)	0%	0%	0%	0%
Объект-аналог №2 (ст.м. "Солнцево" ~ 50 м)	8-10%	10%	10-12%	10%
Объект-аналог №3 (ст.м. "Строгино" ~ 0,8 км)	0%	0%	0%	0%

Принятые корректировки приведены в соответствующих строках расчетной таблицы.

Расположение относительно транспортной магистрали

Корректировка на расположение объекта относительно транспортной магистрали рассчитана на основании аналитических данных некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт», размещенным на сайте <https://statielt.ru/> (по данным на 01.10.2017 г.).

на Красную линию земельных участков - корректировки на 01.10.2017 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков**

- корректировки рыночной стоимости земельных участков на местоположение по отношению к Красной линии - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений земельных участков, расположенных на второй и дальше от улицы линии застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на линии застройки (Красной линии) улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, или внутри земельного массива, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу, автодорогу.

К расчету приняты цены при сопоставимых характеристиках: назначении, разрешенном использовании, наличии коммуникаций, общей площади.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных

№	Земельный участок (категория, разрешенного использования)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов под торговые, офисные и другие общественные здания коммерческого назначения	0,70	0,81	0,75
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	1,01	1,07	1,04

Использовалось значение 0,75 для объектов, расположенных в удалении от красной линии застройки.

Для объекта оценки использовалось значение коэффициента по верхней границе – 0,81, поскольку он расположен не на первой линии, но хорошо просматривается с улицы.

Величина корректировки получена следующим образом:

Величина корректировки = $(K \text{ Объекта оценки} / K \text{ объекта-аналога} - 1) * 100\%$

Принятые коэффициенты и рассчитанные корректировки приведены в соответствующей строке расчетной таблицы.

Корректировка на инженерное обеспечение

При реализации проектов застройки территорий необходима разработанная и утвержденная градостроительная документация, после получения которой можно приступить к инженерной подготовке. В каждом конкретном случае затраты на инженерную подготовку того или иного участка различаются, в частности, в зависимости от того, какими инженерными мощностями обеспечена территория изначально, достаточно ли их для реализации планируемого проекта застройки. Лимиты выделяемых мощностей и требуемые для инженерного обеспечения того или иного участка мероприятия по строительству необходимой инженерной инфраструктуры определяются отраслевыми ведомствами города. От этого, соответственно, зависят и затраты на инженерную подготовку.

Корректировка на инженерную обеспеченность для объектов-аналогов была проведена на основании данных Центра экономического анализа и экспертизы», г. Москва. В соответствии с информацией, размещенной на сайте <http://www.ceae.ru/ocenka-zemel-uchastkov.htm>, увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом:

Увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций

Увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом

1. Транспортные подъездные пути – 5-15%
2. Электроэнергия – 10-20%
3. Газоснабжение – 10-25%
4. Остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи) – 5- 15%.

В настоящей работе в качестве корректировок использовались средние значения вышеуказанных диапазонов корректировок на коммуникации (за исключением корректировки на

транспортные подъездные пути и газоснабжение). Таким образом, корректировки к цене участков следующие:

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наличие инженерных коммуникаций (<i>электричество, водоснабжение, теплоснабжение, канализация</i>)	инженерно обеспечен (электроснабжение, водопровод, канализация, отопление)	инженерно не обеспечен, имеется возможность подключения коммуникаций	инженерно не обеспечен, имеется возможность подключения коммуникаций	инженерно не обеспечен, имеется возможность подключения коммуникаций
Корректировка, %		15%+10%	15%+10%	15%+10%
Корректировка, %		25,0%	25,0%	25,0%

Принятые корректировки приведены в расчетной таблице в рамках текущего подраздела.

Расчет весовых коэффициентов проводится по следующему алгоритму:

1. Рассчитывается значение абсолютной валовой коррекции, как сумма внесенных корректировок второй группы, взятых по модулю. Данная величина позволяет оценить, насколько сильно отличие объекта-аналога от оцениваемого объекта.
2. Рассчитывается относительная валовая коррекция, как частное от деления разности скорректированных стоимостей объекта-аналога по первой и второй группам и скорректированной стоимости объекта-аналога по первой группе. Данная величина позволяет оценить, насколько лучше/хуже подобранный объект-аналог относительно оцениваемого объекта.
3. Рассчитывается вес абсолютной корректировки объекта-аналога, как частное от деления абсолютной валовой коррекции объекта-аналога и суммы значений абсолютной валовой коррекции по всем объектам-аналогам.
4. Рассчитывается коэффициент обратной корректировки, как разность между весом абсолютной корректировки объекта-аналога и их суммой весов по всем объектам-аналогам.
5. Рассчитывается весовой коэффициент путем деления коэффициента обратной корректировки объекта-аналога на сумму коэффициентов обратной корректировки по всем объектам-аналогам.
6. Рассчитывается доля объекта-аналога в стоимости оцениваемого объекта путем перемножения скорректированной стоимости по второй группе корректировок на рассчитанный выше весовой коэффициент объекта-аналога.
7. Рассчитывается стоимость оцениваемого объекта путем суммирования долей объектов-аналогов.

Учитывая то обстоятельство, что корректировки были проведены на основании публичной аналитической информации, можно сделать вывод о том, что полученные откорректированные значения, являются достоверными.

Результаты расчета методом сравнительного анализа и произведенные корректировки для объектов-аналогов приведены ниже в таблице.

Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка

	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		№ 1	№ 2	№ 3
Источник информации	-	https://www.realtymag.ru/zemelny-uchastok/prodazha/23342919	http://stzem.ru/pages/catalog/10/1/8/	https://www.cian.ru/sale/commercial/164145212/
Сделка/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение
Передаваемые права	право аренды (49 лет)	право аренды (49 лет)	По результатам реализации проекта 100% площадей объекта передается в собственность инвестора	право аренды (49 лет)
Дата сделки/предложения	11.12.2017	Декабрь 2017	Декабрь 2017	Декабрь 2017
Местоположение	г. Москва, ул. Шосейная, дом 36, стр. 1	г. Москва, на пересечении ул. Генерала Белова с ул. Шпиловской	г. Москва, улица Богданова, вблизи вл.50	г. Москва, ул. Твардовского, 18К1
<i>Район</i>	Печатники	Орехово-Борисово Южное	Солнцево	Строгино
<i>Удаленность от метро</i>	м. Печатники, 1,2 км	м. Домодедовская, 1,2 км	м. Солнцево, 50 м	м. Строгино 0,8 км
<i>Транспортная доступность</i>	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
<i>Расположение относительно транспортной магистрали / условия доступа</i>	не первая линия (хорошо просматривается с дороги)	первая линия	не первая линия	не первая линия
Тип объекта	(условно) незастроенный земельный участок	незастроенный земельный участок	незастроенный земельный участок	незастроенный земельный участок
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для размещения объектов торговли	для размещения объектов торговли	для размещения объектов торговли	для размещения объектов торговли
Потенциал использования территории	общественно-деловая застройка	общественно-деловая застройка	общественно-деловая застройка	общественно-деловая застройка
Площадь земельного участка, кв.м.	2 452,0	1 700,0	3 450,0	3 316,0
Наличие инженерных коммуникаций (электричество, водоснабжение, теплоснабжение, канализация)	инженерно обеспечен (электроснабжение, водопровод, канализация, отопление)	инженерно не обеспечен, имеется возможность подключения коммуникаций	инженерно не обеспечен, имеется возможность подключения коммуникаций	инженерно не обеспечен, имеется возможность подключения коммуникаций
Рельеф земельного участка	ровный, без уклонов	ровный, без уклонов	ровный, без уклонов	ровный, без уклонов
Условия подъезда/ парковки	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие
Цена предложения, руб.	?	100 000 000	170 000 000	120 000 000
Цена предложения, руб./кв.м земельного участка	?	58 824	49 275	36 188

Характеристика объектов	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		№ 1	№ 2	№ 3
Корректировки первой группы				
Передаваемые права	право аренды (49 лет)	право аренды (49 лет)	По результатам реализации проекта 100% площадей объекта передается в собственность инвестора	право аренды (49 лет)
Коэффициент передаваемых прав на землю	0,87	0,87	1,00	0,87
Корректировка на передаваемые права,		0,0%	-13,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		58 824	42 869	36 188
Сделка/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-9,0%	-9,0%	-9,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		53 530	39 011	32 931
Корректировки второй группы				
Удаленность от метро	м. Печатники, 1,2 км	м. Домодедовская, 1,2 км	м. Солнцево, 50 м	м. Строгино 0,8 км
Корректировка в %		0,0%	-10,0%	0,0%
Расположение относительно транспортной магистрали / условия доступа	не первая линия (хорошо просматривается с дороги)	первая линия	не первая линия	не первая линия
Коэффициент стоимости	0,81	1,00	0,75	0,75
Корректировка в %		-19,0%	8,0%	8,0%
Площадь земельного участка, кв.м.	2 452,0	1 700,0	3 450,0	3 316,0
Корректировка в %		-3,1%	2,9%	2,6%
Наличие инженерных коммуникаций (электричество, водоснабжение, теплоснабжение, канализация)	инженерно обеспечен (электроснабжение, водопровод, канализация, отопление)	инженерно не обеспечен, имеется возможность подключения коммуникаций	инженерно не обеспечен, имеется возможность подключения коммуникаций	инженерно не обеспечен, имеется возможность подключения коммуникаций
Корректировка в %		25,0%	25,0%	25,0%
Суммарная величина корректировок второй группы		2,9%	25,9%	35,6%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		55 082	49 115	44 654
Абсол. валовая коррекция		47,1%	45,9%	35,6%
Относит. валовая коррекция		2,9%	25,9%	35,6%
Весовой коэффициент		0,333	0,333	0,333
Доля аналога в стоимости объекта оценки, руб./кв.м		18 342	16 355	14 870
Итоговая удельная стоимость права аренды земельного участка, руб./кв.м (с НДС)				49 567
Итоговая удельная стоимость права аренды земельного участка, руб./кв.м (без НДС)				42 006
Оцениваемая площадь участка (в границах застройки здания торгового центра)				2 452,0
Стоимость права аренды земельного участка, руб. (с НДС)				121 538 284
Стоимость права аренды земельного участка, руб. (без НДС)				102 999 000

После выполнения всех необходимых корректировок и проведения окончательных расчетов методом сравнения продаж получен следующий результат:

Рыночная стоимость* земельных участков (право аренды на 49 лет), определенная по состоянию на 11 декабря 2017 года, составляет (без НДС):

102 999 000 (Сто два миллиона девятьсот девяносто девять тысяч) рублей.

**В соответствии с п. 5 ст. 155 ч. 2 Налогового Кодекса, при передаче прав, связанных с правом заключения договора, и арендных прав, сделки с земельными участками НДС облагаются. Налоговая база определяется в порядке, предусмотренном ст. 154 ч. 2 Налогового Кодекса.*

Расчет стоимости объекта капитального строительства (ОКС)

При использовании затратного подхода, прежде всего, необходимо решить, определение какой стоимости более обосновано: стоимости восстановления или стоимости замещения.

Стоимость замещения (затраты на полное замещение) – расходы в текущих ценах на строительство здания, имеющего эквивалентную полезность с объектом оценки, но построенного из новых материалов и в соответствии с современными стандартами, дизайном и планировкой.

Стоимость восстановления – расходы в текущих ценах на строительство точного объекта-аналога с использованием точно таких же материалов, стандартов, дизайна и с тем же качеством работ, которые воплощают в себе все недостатки, несоответствия (функциональный износ), что и у объекта оценки.

На практике более широкое распространение получило определение стоимости восстановления, поскольку при замещении создается здание, отличающееся от оцениваемого объекта. При этом затруднительно оценить разницу в полезности между существующим зданием и предложенным к постройке новым.

Анализ методов определения строительных затрат в Российской Федерации показывает, что в соответствии принятой терминологией в целях оценки при определении восстановительной стоимости могут быть применены:

- базисно-индексный метод,
- ресурсный метод,
- модульный метод,
- метод сравнительной единицы.

Базисно-индексный метод предполагает использование данных проектно-сметной документации, составленной в базисном уровне цен 1984г., и применение системы директивных корректирующих коэффициентов пересчета (индексов) от цен 1984г. к текущим ценам, рекомендованных региональными центрами по ценообразованию в строительстве. При этом могут использоваться как интегральные коэффициенты пересчета для различных типов зданий, так и коэффициенты пересчета, отдельно учитывающие удорожание материалов, основной заработной платы и эксплуатации машин и механизмов. Как показывает проведенный анализ, различие в величине общей восстановительной стоимости, вычисленной с помощью интегрального и дифференцированных коэффициентов, незначительно.

Ресурсный метод оценки основан на определении объемов или массы основных элементов зданий и сооружений, расхода строительных материалов, расчете стоимости этих материалов (или элементов конструкции) в текущих региональных рыночных ценах с последующим добавлением

стоимости оплаты труда, эксплуатации машин и механизмов, прочих работ и затрат. Стоимость основной заработной платы и эксплуатации машин и механизмов обычно определяется в процентах от стоимости основных строительных материалов по среднестатистическим данным строительных организаций для определенного типа зданий или, что предпочтительнее, по данным конкретного подрядчика. Следует отметить, что ресурсный метод, оперирующий непосредственно с затратами в текущих ценах, дает лучшее приближение к рыночным ценам, чем базисно-индексный.

Модульный метод оценки стоимости заключается в расчленении всего объема строительно-монтажных работ на крупные разделы (модули), как то: земляные работы, фундаменты, стены, перекрытия, кровля и т.д. Модульный метод целесообразно использовать для приближенной оценки при недостатке исходной информации. В этом случае достаточно определить затраты для одного или нескольких основных модулей, чтобы, исходя из примерного процентного вклада, найти общую стоимость строительно-монтажных работ.

Метод сравнительной единицы предполагает использование данных по текущей стоимости наиболее значимого параметра, например, 1 кв.м. общей площади в зданиях определенного типа, получаемых по средней фактической стоимости строительства в условиях региона.

Для проведения расчета величины затрат на создание объекта (стоимости строительства объекта) Оценщик воспользовался справочниками Укрупненных показателей стоимости строительства (КО-ИНВЕСТ.2016) «Общественные здания».

Публикуемые стоимостные показатели для определения стоимости строительства зданий основываются на проектно-сметной документации, в том числе на данных о средних показателях затрат на освоение строительных площадок, устройство внешних коммуникаций, новых расценках на работы и данных об индексах цен в строительстве.

По данным составителей Справочника, показатели справочника включают всю номенклатуру затрат, которые предусматриваются действующей методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС 81-35.2004, с учетом непредвиденных работ и затрат. Все показатели рассчитаны в соответствии с новой сметно-нормативной базой ценообразования в строительстве, сформированной и введенной в действие в уровне цен по состоянию на 01.01.2016.

В справочных показателях стоимости учтены следующие виды затрат: прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих); накладные расходы (по нормам Госстроя России – в процентах от фонда оплаты труда рабочих строителей и механизаторов, дифференцированных по видам работ); прибыль в строительстве в процентах от фонда оплаты труда рабочих.

В справочных показателях не учтен налог на добавленную стоимость.

Во многом, точность проводимых расчетов зависит от правильности выбора аналога объекта оценки.

Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), «объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость».

В соответствии с рекомендациями по использованию КО-ИНВЕСТ-2016 стоимость строительства объекта оценки определяется в соответствии с классом конструктивной системы здания и уровнем отделки, с учетом дополнительных корректирующих коэффициентов.

Классы конструктивных систем зданий и сооружений в зависимости от материалов несущих и ограждающих конструкций подразделяются от КС-1 до КС-14.

Классы конструктивных систем зданий

Здания		
Основной материал ограждающих конструкций	Основной материал несущих конструкций	Класс конструктивной системы
Кирпич	Железобетон и сталь	КС-1
	Древесина	КС-2
Железобетон	Железобетон в бескаркасных системах	КС-3
	Железобетон в каркасных системах	КС-4
	Сталь	КС-5
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	Сталь и железобетон	КС-6
Древесина	Древесина и другие конструктивные материалы	КС-7
Нерудных и бетона		КС-8
Монолитного железобетона		КС-9
Сборного железобетона		КС-10
Конструкционной стали		КС-11
Стальных труб		КС-12
Древесины		КС-13
Кабелей и проводов		КС-14

Класс качества зданий, построенных по технологиям, применявшимся до 1984 г., определен авторами как Standard-69, при условии, что в них не проводился капитальный ремонт или реконструкция. Качественные параметры здания соответствующего типа, построенного после 1985 г., или здания, в котором после 1985 года проводился капитальный ремонт или реконструкция, определены в соответствии с классами качества:

- ECONOM (экономичный);
- STANDARD (средний);
- PREMIUM (улучшенный);
- DE LUX (люкс).

Группировка зданий в зависимости от класса качества производится по классификатору наиболее распространенных материалов, конструкций и инженерных систем. Классификаторы приведены в справочнике отдельно для зданий разного функционального назначения. Авторы Справочника не относят тип используемых фундаментов к числу признаков, характеризующих класс качества, поскольку их применение обусловлено инженерно-геологическими условиями строительства. Материал, используемый в каркасах перекрытия, также является признаком конструктивной схемы здания и не относится к качественному параметру.

Класс качества определялся на основании соответствующих таблиц, приведенных в Справочнике КО-ИНВЕСТ в подразделе «Классификатор качества зданий» по видам зданий.

Таким образом, *класс конструктивной системы объекта оценки – КС-1, класс качества – STANDARD.*

Выбор объекта аналога для определения укрупненного стоимостного показателя следует производить из объектов, относящихся к группе с конструктивной схемой с подходящим описанием основных конструктивных элементов, указываемых в графе «Основные конструктивные решения», а

также с аналогичными оцениваемым объектам функциональным назначением. Справочником предусмотрена возможность корректировки справочных показателей, учитывающих неполное соответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным, конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства. Предусматривается введение поправок как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, что позволяет скорректировать величину стоимости как в целом по зданию, так и в разрезе основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания.

В данном случае в качестве аналогов был использован 1 объект из сборника Ко-Инвест «Общественные здания 2016». При выборе объекта-аналога рассматривались здания, в первую очередь, сопоставимые по общему функциональному назначению.

Характеристики предполагаемых к строительству здания и объекта-аналога

Объект, предлагаемый к строительству	
Назначение здания	Нежилое здание
Класс конструктивной системы здания	КС-1
Класс качества объекта	standart
Объемно-планировочные и функциональные параметры:	
- строительный объем, куб. м	10519
- общая площадь, кв. м	2899
Фундаменты	1 этаж + подвал
Стены	ж/бетонные блоки
Высота потолков, м (среднее)	кирпич
	3
Аналоги объектов строительства	
	Аналог 1
Назначение здания	магазин универсальный
Класс конструктивной системы здания	КС-1
Шифр объекта-аналога	ruO3.08.000.0038
Класс качества объекта	standart
Объемно-планировочные и функциональные параметры:	
- строительный объем, куб. м	-
- общая площадь, кв. м	-
Фундамент	ж/бетонный
Стены	кирпичные
Высота потолков, м	4,4
Показатель стоимости	17023 руб./куб.м

Единицей измерения выступает в данном случае 1 куб. м. Показатели в справочнике приведены на единицу измерения по зданиям – в целом и в разрезе основных конструктивных элементов в рублях и в процентах.

Описание корректировок справочных показателей стоимости

Публикуемые стоимостные показатели для определения стоимости строительства зданий основываются на проектно-сметной документации, в том числе на данных о средних показателях затрат на освоение строительных площадок, устройство внешних коммуникаций, новых расценках на работы и данных об индексах цен в строительстве.

Показатели справочника включают всю номенклатуру затрат, которые предусматриваются действующей методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС 81-35.2004 с учетом непредвиденных работ и затрат. Все показатели рассчитаны в соответствии с новой сметно-нормативной базой ценообразования в строительстве, сформированной

и введенной в действие в уровне цен по состоянию на 01.01.2000 г. Пересчет в цены на текущую дату производился с применением индексов КО-ИНВЕСТ.

Для определения класса качества Оценщик выделил наличие признака класса качества по конструктивным элементам и материалам, преобладающим или составляющим существенную часть в оцениваемом объекте.

Согласно группировкам, принятым в Сборнике, были определены конструктивная система и класс качества оцениваемого ОКС. Выбор объектов-аналогов для определения укрупненных стоимостных показателей проводился из объектов соответствующей конструктивной системы и класса качества с аналогичным функциональным назначением.

Были введены коэффициенты на различия в объемах или площадях зданий и поправки для пересчета в текущие цены и условия Москвы (справочник составлен в ценах Московской области).

Первая группа поправок

По первой группе поправок было учтено различие на высоту потолков.

Поправка на различие в высоте этажа (С_h)

Поправка на различие в высоте этажа для не жилых зданий (руб./куб. м на здание в целом) определяется по формуле:

$$C_h = (C_{пер} + C_{пол} + 0,6 \times C_{карк}) \times ((h_a - h_o)/h_o),$$

где:

C_{пер}, C_{пол}, C_{карк} — удельные справочные показатели стоимости конструктивных элементов здания соответственно перекрытий (гр. «Перекрытия и покрытия»), пола (гр. «Полы»), каркаса (гр. «Каркас»);
h_o, h_a — средняя высота этажа соответственно оцениваемого здания и здания-аналога, м.

Таким образом, корректировка составила в сторону повышения 1350,53 руб.

Остальные характеристики сопоставимы.

Вторая группа поправок

По второй группе поправок были введены коэффициенты на пересчет в текущие цены и условия Москвы.

Для перевода цен, опубликованных в справочниках к ценовым условиям Москвы на дату оценки использованы коэффициенты на региональное различие в уровне цен, а также на изменение цен после издания Справочника.

Коэффициент на изменение цен после издания Справочника пересчитывает стоимость строительства объекта оценки, определенную на основании Справочника УПСС-2016, в цены на дату проведения оценки. Коэффициент определен в соответствии с рекомендациями Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве. Итоги за III квартал 2017 г.» выпуск № 101, пункт 2.1 и пункт 2.2.2. (регион – Москва).

**2.2.2 КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА
ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ
(ДЛЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ)**

на 01.10.2017 г. по сравнению с 01.01.2016 г.

Рекомендуются при использовании только справочников КО-ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика» выпуска 2016 г.; показатели справочника умножаются на показатели данной таблицы, без использования региональных коэффициентов таблицы 8.2.1

Для регионов севернее Полярного круга территорий тех краев и областей, которые помечены знаком «*», следует дополнительно применять поправочный коэффициент 1.2

2
Строительные
монтажные
работы

Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ									
	с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	железо- бетонных панелей и слоистых блоков	кирпича	железобетона		панелей "сандвич"	стекла, свето- прозрач- ного ма- териала	панелей "сандвич"	древя- нные	
	с внутренними конструкциями преимущественно из:									
железо- бетона, стали, кирпича	железо- бетона и стали	древя- нные	железобетона в бескар- касных системах	стали в каркас- ных си- стемах	железо- бетона, стали (кроме ЛСТК)	железо- бетона, стали (кроме ЛСТК)	легких стальных тонкостен- ных кон- струкций (ЛСТК)	древя- нные и др. кон- струк- тивных ма- териалов		
Класс конструктивных систем										
	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7
Северный район										
Республика Карелия *	1,126	1,040	1,130	1,153	1,088	1,055	1,106	1,072	1,130	1,236
Республика Коми (южные Полярного круга)	1,201	1,088	1,200	0,953	1,119	1,112	1,152	1,126	1,139	1,198
Республика Коми (север. Полярного круга)	1,464	1,327	1,463	1,162	1,365	1,355	1,404	1,372	1,388	1,461
Архангельская область (южные Поляр. круга)	1,229	1,037	1,234	1,101	1,110	1,104	1,138	1,097	1,135	1,287
Архангельская область (север. Поляр. круга)	1,496	1,261	1,501	1,340	1,351	1,343	1,385	1,334	1,382	1,566
Вологодская область	1,000	0,888	0,970	0,910	0,929	0,922	0,964	0,969	0,951	0,964
Мурманская область *	1,429	1,292	1,494	1,145	1,360	1,351	1,391	1,333	1,378	1,427
Северо-Западный район										
г.Санкт-Петербург	1,148	1,110	1,220	0,966	1,159	1,140	1,172	1,162	1,142	1,139
Ленинградская область	1,135	1,036	1,239	0,870	1,083	1,088	1,115	1,090	1,094	1,097
Новгородская область	0,972	0,921	0,952	0,878	0,929	0,947	0,974	0,960	0,953	0,953
Псковская область	0,844	0,767	0,764	0,803	0,789	0,795	0,831	0,851	0,854	0,868
Центральный район										
Брянская область	0,816	0,808	0,756	0,793	0,791	0,818	0,835	0,852	0,835	0,797
Владимирская область	0,944	0,913	0,872	0,853	0,873	0,900	0,910	0,906	0,896	0,977
Ивановская область	1,018	0,921	0,940	0,932	0,916	0,909	0,932	0,943	0,957	0,952
Калужская область	0,945	0,875	0,943	0,794	0,906	0,915	0,932	0,935	0,938	0,948
Костромская область	0,807	0,733	0,739	0,708	0,783	0,782	0,806	0,825	0,787	0,789
г.Москва	1,283	1,248	1,438	0,998	1,305	1,303	1,344	1,257	1,357	1,339
Московская область	1,108	1,140	1,159	1,091	1,147	1,123	1,168	1,134	1,125	1,127

БЕЗ НДС							
Дата введения сметных цен, период	Центральный район						
	г.Москва	Московская область	Орловская область	Рязанская область	Смоленская область	Тульская область	Тульская область
01.01.1984	0,04517	0,04989	0,05922	0,05985	0,05812	0,06210	0,05903
01.01.1991	0,07306	0,08096	0,09592	0,09766	0,09441	0,10162	0,09633
декабрь 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,134	1,074	1,240	1,178	1,118	1,151	1,169
2001 г.	1,510	1,305	1,818	1,459	1,400	1,472	1,389
2002 г.	1,799	1,602	1,966	1,769	1,732	1,827	1,707
2003 г.	2,087	1,937	2,287	2,075	2,097	2,182	2,038
2004 г.	2,388	2,229	2,596	2,415	2,473	2,569	2,386
2005 г.	2,781	2,616	2,976	2,850	2,941	3,022	2,814
2006 г.	3,427	3,235	3,589	3,502	3,661	3,702	3,475
2007 г.	4,031	3,797	4,182	3,991	4,321	4,185	4,008
2008 г.	4,753	4,552	4,928	4,722	5,115	4,938	4,737
2009 г.	5,238	5,077	5,320	5,055	5,406	5,537	5,181
2010 г.	6,874	6,016	6,208	5,444	6,037	6,010	5,469
2011 г.	7,536	6,127	6,466	5,940	6,208	6,391	5,281
2012 г.	8,454	6,679	7,486	7,028	7,116	7,360	6,082
2013 г.	10,173	7,314	8,249	7,265	8,079	8,175	7,523
2014 г.	10,369	7,758	8,642	7,529	8,581	8,404	7,915
2015 г.	10,028	7,953	8,408	7,783	8,272	8,430	8,233
2016 г.	10,230	8,358	8,784	8,181	8,386	8,627	8,483
1-й кв.	10,004	8,200	8,586	8,026	8,236	8,533	8,325
2-й кв.	10,122	8,272	8,707	8,119	8,305	8,586	8,412
3-й кв.	10,254	8,453	8,896	8,316	8,457	8,717	8,608
4-й кв.	10,439	8,508	8,945	8,262	8,548	8,670	8,585
2017 г.							
1-й кв.	10,289	8,771	9,172	8,347	8,614	9,023	8,774
2-й кв.	10,145	9,001	9,968	8,315	8,597	8,877	8,989
июль	10,454	8,171	8,908	8,472	8,502	8,811	9,044
август	10,585	9,239	8,900	8,587	8,518	8,857	9,198
сентябрь	10,330	9,291	8,995	8,650	8,471	9,083	9,350
3-й кв.	10,589	9,234	8,934	8,570	8,497	8,917	9,197
4-й кв.							
2017 г. ПРОГНОЗ							
октябрь	10,926	9,387	9,013	8,740	8,504	9,163	9,443
ноябрь	11,127	9,485	9,030	8,832	8,538	9,244	9,538
декабрь	11,331	9,583	9,048	8,924	8,571	9,326	9,633

Коэффициент определялся как произведение коэффициентов, расчет которых представлен ниже, и составил для «КС-1» - 1,34 (=1,253 *1,007).

- Коэффициент определен в соответствии с рекомендациями «Индексы цен в строительстве. Итоги за III квартал 2017 г.» выпуск № 101, пункт 2.2.2 «Корректирующие коэффициенты стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений на 01.10.2017 г. по сравнению с 01.01.2016 г.). Для класса конструктивной «КС-1», величина коэффициента составляет 1,253 (регион – Москва).
- Отношение прогнозного индекса удорожания общей стоимости строительства в ценах декабря 2017 года (прогнозное значение) по отношению к ценам базисного 2000 года (11,331) для Москвы, к индексу удорожания общей стоимости строительства в ценах на конец 3 квартала 2017 года по отношению к тому же 2000 году (10,589) для Москвы. Расчетное значение индекса удорожания составило 1,07 (пункт 2.1 «Средние региональные индексы»).

Коэффициент на региональное различие в уровне цен не определялся, поскольку при применении корректирующего коэффициента стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений нужного региона (в данном случае – Москвы), использование региональных коэффициентов не требуется.

Все вышеперечисленные корректировки рассчитаны в соответствии с рекомендациями по использованию КО-ИНВЕСТ-2016.

Все вышеперечисленные корректировки рассчитаны в соответствии с рекомендациями по использованию КО-ИНВЕСТ-2016.

Сводные показатели стоимости строительства оцениваемого объекта приведены ниже в таблице.

В таблице ниже приведен итоговый расчет восстановительной стоимости объекта оценки.

Наименование показателей и поправок		Стоимость здания-аналога/ поправка/ коэффициент
		Аналог 1
	Класс конструктивной схемы/ Класс качества	KC-1/ standart
1	Справочные показатели: Шифр/ Стоимость, руб./куб.м	ru03.08.000.00438
		17023
	Объем, куб.м	-
2	Первая группа поправок, руб./куб.м	
	- на коммуникации	0,00
	- на высоту	1350,53
	<i>Итого по первой группе поправок</i>	1350,53
3	Вторая группа поправок, коэф.	
	- на различие в площади / объеме здания	1,00
	- на сейсмичность	1,00
	- на величину прочих и непредвиденных затрат	1,00
	- на региональное различие в уровне цен	1,00
	- на изменение цен после издания справочника	1,34
	-на зональное различие в уровне цен	1,00
	<i>Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок</i>	1,340
4	Скорректированный показатель стоимости, руб. / куб. м	24 621
	Скорректированный показатель стоимости, руб. / куб. м СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	24 621
5	Скорректированный показатель стоимости, руб. / кв. м	89 337
	Стоимость строительства, руб. без НДС	258 988 299

К полученной восстановительной стоимости здания по теории затратного подхода следует прибавить прибыль предпринимателя.

Прибыль предпринимателя является сложившейся рыночной нормой, стимулирующей предпринимателя на инвестирование строительного проекта. Прибыль предпринимателя у нас ассоциируется с понятиями застройщик, заказчик, девелопер, предприниматель, инвестор, и т.п. Прибыль предпринимателя зависит от направления развития инвестиционного проекта.

Прибыль предпринимателя является фактором вознаграждения инвестора за риск строительства объекта и отражает величину, которую предприниматель рассчитывает получить в качестве вознаграждения за свою реализованную активную предпринимательскую деятельность.

Данная величина отражает степень риска и уровень компетентности предпринимателя, связанные с реализацией строительного проекта, а также тот факт, что возможность использования объекта откладывается по сравнению с приобретением готового объекта.

Прибыль предпринимателя определяется как сумма, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала. Прибыль предпринимателя зависит:

- от ставки дохода на капитал;
- от объема и динамики вложения денежных средств по этапам строительства;
- от продолжительности строительства.

Прибыль предпринимателя применялась на основании справочника СРК-2015 под редакцией Е.Е. Яскевича в размере 30% для торговых объектов окраинных районов.

Таким образом, в настоящей работе, прибыль предпринимателя принята в размере 30%.

Расчет накопленного износа

Накопленный износ (И) — это совокупность физического (Ифиз), функционального (Ифунк) и внешнего износов (Ивн).

Для расчета относительного накопленного износа использована формула:

$$I = 1 - (1 - I_{\text{физ}}) \cdot (1 - I_{\text{функ}}) \cdot (1 - I_{\text{вн}})$$

Данная формула исключает двойной и тройной учет различных видов износа. Более того, она представляет собой правильное выражение для метода суммирования износов с учетом их корреляции.

Физический износ зданий и их элементов состоит в частичной утрате первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, непроницаемости и др.) под воздействием эксплуатационных нагрузок и природных воздействий. Признаками физического износа являются дефекты элементов зданий. Величина физического износа зданий определена на основании сведений, полученных в результате визуального осмотра и укрупненной оценки технического состояния конструктивных элементов. Во внимание принимались также такие существенные факты, как года постройки объектов недвижимости, их внешний вид, факт проведения ремонта.

В настоящей работе физический износ определялся на основе методики ВСН 53-86(р).

В соответствии с данной методикой физический износ здания следует определять по формуле:

$$\Phi_3 = \sum_{i=1}^{i=n} \Phi_{\text{к}i} \cdot l_i$$

где Φ_3 – физический износ здания, %;

$\Phi_{\text{к}i}$ – отдельной конструкции, элемента или системы, %;

l_i – коэффициент, соответствующий доле восстановительной стоимости отдельной конструкции, элемента или системы в общей восстановительной стоимости здания;

n – число отдельных конструкций, элементов или систем в здании.

Доли восстановительной стоимости отдельных конструкций, элементов и систем в общей восстановительной стоимости здания, (в %) следует принимать по укрупненным показателям восстановительной стоимости зданий, утвержденным в установленном порядке, а для конструкций, элементов и систем, не имеющих утвержденных показателей – по их сметной стоимости.

Физический износ отдельных конструкций, элементов, систем или их участков следует оценивать путем сравнения признаков физического износа, выявленных в результате визуального обследования, с их значениями, приведенными в таблицах в описании методики (например, на сайте: <http://www.docload.ru/Basesdoc/1/1874/index.htm>).

Расчет физического износа здания

№ п/п	Конструктивный элемент	Описание	Величина физического износа, %	Техническое состояние (признаки износа)	Удельный вес элемента, %	Приведенный физический износ, %
1	Фундаменты	Ж/б ленточный	40%	Трещины в цоколе	10%	4%
2	Стены	кирпич с подвесным мрамором	20%	Трещины местами, местами отсутствие плитки	28%	6%
3	Перегородки	кирпич				
4	Перекрытия	ж/б плиты	15%	Трещины местами	22%	3%
5	Крыша, кровля	рулонная по ж/б настилу	15%	Незначительные дефекты	7%	1%
6	Полы	мраморная, керамическая плитка	15%	Незначительные повреждения	18%	3%
7	Проемы	Оконные - витражные, дверные – заводского изготовления	15%	Незначительные повреждения	5%	1%
8	Внутренняя отделка	подвесные потолки, окраска, облицовка керамической плиткой	15%	Следы протечек, отслаивание побелки	3%	0%
9	Санитарные и электротехнические устройства	Отопление, водопровод, канализация, электроосвещение	20%	Следы частичного износа	4%	1%
10	Прочие работы	лестницы, мраморная отделка	20%	трещины, сколы	3%	1%
Итого физический износ здания,					100%	20%

Функциональное устаревание - потеря стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям.

С точки зрения текущих рыночных стандартов, функциональное устаревание вызывается:

- недостатками, требующими добавления элементов;
- недостатками, требующими замены или модернизации элементов;
- «сверхулучшениями».

По мнению Оценщика, говорить о наличии каких-либо факторов, способных отрицательно сказаться на стоимости объекта с точки зрения функциональной пригодности, нет оснований. Величина функционального устаревания принята равной нулю.

Экономическое устаревание недвижимости проявляется в потере стоимости, вызванной крупными отраслевыми, региональными, общенациональными или мировыми технологическими, социально-экономическими и политическими изменениями (например, падение спроса или предложения на определенный вид продукции, прекращение поставок сырья, закрытие градообразующих предприятий, крупные экологические загрязнения территории, изменениями в законодательстве и др.).

В условиях сложной экономической ситуации на рынке вполне вероятно, что Объект оценки имеет внешнее экономическое устаревание, однако методы для достоверного расчета данного устаревания отсутствуют. Поэтому внешнее устаревание в рамках настоящей оценки также принимается равным нулю.

Величина накопленного износа

$$I = 1 - (1 - I_{\text{физ}}) \cdot (1 - I_{\text{функ}}) \cdot (1 - I_{\text{вн}})$$

Подставив полученные значения каждого из износов в базовую формулу, находим величину накопленного износа оцениваемого здания – 20%.

На последнем этапе необходимо прибавить стоимость земли. Результаты расчета, полученные в результате применения затратного подхода отражены в таблице:

Итоговый расчет рыночной стоимости Объекта оценки в рамках затратного подхода

№ п/п	Наименование показателей и поправок	Значение показателя
1	Величина затрат на создание здания, руб.	258 988 299
2	Прибыль предпринимателя, %	30%
3	Величина затрат на создание здания с учетом прибыли предпринимателя, руб.	336 684 789
4	Величина физического износа, руб.	20%
5	Величина функционального устаревания, руб.	0%
6	Величина внешнего (экономического) устаревания, %	0%
7	Величина накопленного износа, %	20%
8	Стоимость улучшений с учетом накопленного износа, руб.	269 347 831
9	Стоимость земельного участка, руб.	102 999 000
Итого рыночная стоимость объекта (с земельным участком), руб. без НДС		372 346 831
Итого рыночная стоимость объекта (с земельным участком), руб. с НДС		439 369 261

Рыночная стоимость объекта оценки (**ОСЗ с земельным участком в аренде на 49 лет**), определенная затратным подходом, по состоянию на 11 декабря 2017 года, составляет (без учета НДС):

372 346 831 (Триста семьдесят два миллиона триста сорок шесть тысяч восемьсот тридцать один) рубль.

7. СОГЛАСОВАНИЕ (ОБОБЩЕНИЕ) РЕЗУЛЬТАТОВ

При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов. Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания Оценщики должны обосновать выбор использованных весов (ФСО №1).

В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости (ФСО №7).

В настоящей работе для определения рыночной стоимости объекта оценки применялись сравнительный, доходный и затратный подходы.

Результаты расчетов

Наименование подхода	Стоимость, с НДС
Затратный подход	372 346 831
Доходный подход	391 157 973
Сравнительный подход	412 800 403

Затратный подход

Жизненный цикл объекта недвижимости, как правило, начинается с анализа возможного использования имеющегося (или приобретаемого) земельного участка. По результатам этого анализа принимается решение о выборе варианта развития жизненного цикла – от проектирования до строительства и пуска улучшений в эксплуатацию. Следовательно, для принятия экономически обоснованного решения о развитии объекта недвижимости необходимо владеть всеми способами оценки затрат на приобретение земельного участка, на выполнение проектных работ и создание улучшений, а также способами оценки прибыли инвестора, планирующего развитие объекта. Эти способы оценки и все необходимые инструменты анализа реализуются в рамках затратного подхода к оценке недвижимости.¹¹

Затратный подход в наибольшей степени применим для недавно построенных объектов, имеющих небольшой физический износ. При определении стоимости затратным подходом могли возникнуть неточности при определении величины затрат на строительство объекта и величины физического износа и устареваний здания. В связи с этим, затратному подходу присвоен меньший вес, чем сравнительному и доходному – 10%.

Доходный подход

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от их использования. Доходный подход позволяет рассчитать стоимость объекта недвижимости путем пересчета ожидаемых будущих доходов в оценку их стоимости в настоящее время. В этом отношении данный процесс очень похож на любой процесс установления цен на рынках капитала. Инвестор сегодня приобретает приносящую доход недвижимость в обмен на право получать в дальнейшем доход от ее эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи. Объект оценки по состоянию на дату оценки используется по своему прямому назначению (сдан в аренду по краткосрочным договорам), приносит

¹¹ Е.С. Озеров «Экономический анализ и оценка недвижимости», Санкт-Петербург, «МКС», 2007 г.

стабильный доход. Общее физическое состояние здания характеризуется как удовлетворительное, состояние отделки помещений - удовлетворительное. Для дальнейшей эксплуатации проведения ремонтных работ не требуется. Максимально достоверный результат стоимости при применении доходного подхода можно получить, используя фактические данные по доходам и расходам, связанным с эксплуатацией объекта недвижимости. Такие данные Заказчиком настоящей работы не предоставлены. При расчетах доходным подходом использовались среднерыночные данные. Принимая изложенное во внимание, Оценщик считает, что наиболее обосновано, будет присвоить доходному подходу, вес 40%.

Сравнительный подход

Сравнительный подход позволяет получить наиболее достоверные результаты при условии, что имеется достаточное количество информации о сделках (предложениях) по аналогичным объектам недвижимости.

Информации о ценах сделок с производственно-складскими объектами по состоянию на дату оценки в открытом доступе нет. При оценке стоимости в рамках сравнительного подхода использовались цены предложений сопоставимых объектов. Используемые аналоги отражают общий уровень цен, тенденции рынка аналогичной недвижимости по состоянию на дату оценки. В качестве аналогов были использованы объекты, максимально сопоставимые с Объектом оценки по основным ценообразующим факторам.

Следует отметить, что объекты, используемые в качестве аналогов при расчетах сравнительным подходом, находятся в листингах на продажу достаточно давно, но продавцы, как правило, не снижают цен предложений в объявлениях, несмотря на некоторую стагнацию на рынке недвижимости в целом. Учитывая цели и задачи настоящей оценки, а также в соблюдении принципа консервативности в рамках настоящей оценки Оценщик считает, что наиболее целесообразно присвоить результату сравнительного подхода вес 50%.

Таким образом, итоговое значение рыночной стоимости Объекта оценки получено путем присвоения вышеуказанных весовых коэффициентов примененным подходам.

Согласование результатов расчетов стоимости

Наименование подхода	Рыночная стоимость, руб. с НДС (округленно)	Весовые к-ты
Затратный подход	372 346 831	0,10
Доходный подход	391 157 973	0,40
Сравнительный подход	412 800 403	0,50
Рыночная стоимость объекта без НДС, рублей		400 098 074
Рыночная стоимость объекта оценки ОКРУГЛ., руб. без НДС		400 000 000

Учитывая неизбежные погрешности при расчетах, оценщик принял решение округлить результат до «-б» единиц.

8. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод:

Рыночная стоимость объекта недвижимости, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Шосейная д.34/36 стр.1, по состоянию на 11 декабря 2017 года, составляет (не включая НДС):

400 000 000 (Четыреста миллионов) рублей

В том числе по составляющим объекта оценки:

№ п/п	Объект оценки	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость (не включая НДС), руб.	НДС в рыночной стоимости, руб.	Рыночная стоимость (включая НДС), руб.
1	Нежилое здание	2899	297 001 000	53 460 180,00	350 461 180
2	Право долгосрочной аренды земельного участка	1152	48 391 047	8 710 388,39	57 101 435
3	Право долгосрочной аренды земельного участка	1300	54 607 953	9 829 431,61	64 437 385
ИТОГО:			400 000 000	72 000 000,00	472 000 000

Генеральный директор

И.А. Галанцев

Оценщик

Д.С. Смирнов

Оценщик

Н.В. Киришун





ПРИЛОЖЕНИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1.
ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНФОРМАЦИИ

1. Федеральный Закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ (ред. от 21.07.2014) «Об оценочной деятельности в РФ» (с изм. и доп., вступ. в силу с 06.08.2014);
2. Федеральный Закон от 01 декабря 2007 г. № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях» (в ред. от 07.06.2013);
3. Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)" утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20 мая 2015 г. №297.
4. Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20 мая 2015 г. №298.
5. Федеральный стандарт оценки "Требования к Отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20 мая 2015 г. №299.
6. Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.
7. Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» с изменениями от 30 сентября 2015 года.
8. "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков", утвержденные распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 № 568-р.
9. "Международные стандарты оценки 2005". – М., 2005.
10. С.В. Грибовский. Методология оценки коммерческой недвижимости. – СПб., 1998.
11. Григорьев В.В. Оценка и переоценка основных фондов: Учебно-практическое пособие. – М.: ИНФРА-М, 1997.



**ПРИЛОЖЕНИЕ № 2.
ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ**



Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что

КИРИШУН

Наталья Владимировна

прошел(а) повышение квалификации в (на)

**Негосударственном образовательном частном
учреждении высшего образования «Московский
финансово-промышленный университет «Синергия»
по программе «Оценочная деятельность»
за время обучения сдав(а) экзамены и эссе
по основным дисциплинам программам**

Наименование	Объем	Оценка
Обязательные дисциплины	72	
Дисциплины по выбору	32	
Итоговый комплексный экзамен		Отлично
Всего:	104	

Итоговая работа на тему: **Нет**



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

**Негосударственном образовательном частном
учреждении высшего образования «Московский
финансово-промышленный университет «Синергия»**

УДОСТОВЕРЕНИЕ

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

772400406547

Документ о квалификации

Регистрационный номер

0122

Города

Москва

Дата выдачи

15 апреля 2016 года

П О Л И С 7811R/776/00021/7

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 7811R/776/00021/7 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: оценщик Киришун Наталья Владимировна
Адрес регистрации: : Г. Санкт-Петербург, Фрунзенский р-он, ул. Софийская, д.38, корп.1, кв.214

Объект страхования:

*А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).
Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.*

Страховой случай: с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

Страховая сумма: 300 000,00 (Триста тысяч) рублей 00 копеек - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 300 000,00 (Триста тысяч) рублей 00 копеек.

Франшиза: Не установлена.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «02» февраля 2017 г. и действует по 23 часа 59 минут «01» февраля 2018 г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской.

Страховщик:
Доверенность № 9035/14 от 08.12.2014 г.



Место и дата выдачи полиса:
г. Санкт-Петербург 02.02.2017 г.



П О Л И С 7811R/776/00205/6

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 7811R/776/00205/6 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: оценщик Смирнов Дмитрий Сергеевич

Адрес регистрации: Вологодская область, Вологодский район, д. Марфино, ул. Сосновая, д.5, кв.3

Объект страхования:

А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

Страховая сумма: 300 000,00 (Триста тысяч и 0/100) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 300 000,00 (Триста тысяч и 0/100) рублей

Франшиза: не установлена.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут "13" января 2017 г. и действует по 24 часа 00 минут "12" января 2018 г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:
Доверенность № 9655/14 от 08.12.2014 г.



Место и дата выдачи полиса:
г. Санкт-Петербург 13.01.2017 г.



П О Л И С № № 7811R/776/00159/6

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 7811R/776/00159/6 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015, которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: ООО «Аудит Оценка Центр»
Юридический адрес: 195112, Санкт-Петербург, Пр. Шаумяна, д. 18, оф.123
ИНН 7802489999

Объект страхования: не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:

- а) *риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;*
- б) *риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;*
- в) *риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.*

Страховой случай: - события, названные в п. 3.1.2.1 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

- *возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:*
- *такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;*
- *такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.*

Оценочная деятельность: деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

Страховая сумма: по каждому страховому случаю составляет 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

Лимит ответственности на один страховой случай: 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в п. 3.1 настоящего Договора.

Франшиза: не установлена.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «01» января 2017 г. и действует по 23 часа 59 минут «31» декабря 2017 г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или иски, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования и/или не позднее трех лет после его окончания за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период с «23» августа 2015 г. по «31» декабря 2017 г.

Страховщик:

Булгарин Г.О.
Доверенность №9655/14 от 08.12.2016 г.



Место и дата выдачи полиса:
г. Санкт-Петербург 01.01.2017 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3.
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКАМИ И
УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ
ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ


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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: "08" мая 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи доли нежилого здания от "27" марта 2013 г.
• Договор купли-продажи доли нежилого здания от "22" марта 2013 г.

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Елакс", ИНН: 7729534123, ОГРН: 1057748641048, дата гос. регистрации: 17.10.2005, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, КПП: 771901001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, 105318, г. Москва, ул. Вельяминовская, д. 6

Вид права: Собственность

Объект права: здание, назначение: нежилое, общая площадь 2 899 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Шоссейная, д. 34/36, строен. 1

Кадастровый (или условный) номер: 77:04:0003008:12325

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "08" мая 2013 года сделана запись регистрации № 77-77-04/090/2013-262


Регистратор Фахрутдинова Е. Ф.


 (подпись)

77-АО 621735 

Ситуационный план объекта недвижимого имущества:



 г. Москва, ул. Шоссейная, д.34/36. стр.1

Инвентарная карточка на здание (строение)

I. Ичисление площадей и объемов здания (строения) и его частей

(подвалов, полуподвалов, пристроек и т.д.)

№ на плане (литера)	Состав	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь, кв. м		Высота, м	Объем, куб. м.
			в расчет объема	застройки		
лит.А	Здание		1153,8	-	3,30	3808
			2064,9	2104,7	3,25	6711
Всего			2104,7	х	х	10519

II. Благоустройство здания (строения), кв. м.

Водопроница	Канализация	Отопление					Централизованное горячее водоснабжение	Газоснабже ние	Электроснабжение	Лифты - шт.	
		от ГРЭС	от групповой (корпусной) котельной	от собственной котельной	от АГВ	от ТЭЦ				пассажирские	грузовые
2899,0	2899,0	-	-	-	-	2899,0	2899,0	-	2899,0	-	-

III. Техническое описание конструктивных элементов здания (основной пристройки), определение физического износа

 Лит. лит.А Год постройки не установлен Число этажей 1
 Группа капитальности II Вид внутренней отделки простая

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструк. элем. с поправками	Износ в %	% износа к стр. гр.7 к стр.10 100	Тех. изм. износа в %	
									элементы	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	железобетонный	удовлетворительное	10	1	10,00	45	4,5		
2	Стены и перегородки	кирпичные, гипсокартон	хорошее	28	1	28,00	20	5,6		
3	Перекрытия (покрытия)	железобетонные плиты	хорошее	22	1	22,00	15	3,3		
4	Крыша	металлическая	хорошее	7	1	7,00	15	1,05		
5	Полы	бетонные, плитка	хорошее	18	1	18,00	20	3,6		
6	Проемы	оконные	хорошее	5	1	5,00	10	0,5		
	дверные	металлические, деревянные, ПВХ								
7	Внутренняя отделка	штукатурка, плитка, окраска, обои	хорошее	3	1	3,00	15	0,45		
8	Сл. и электротехнические устройства	отопление	хорошее	4	1	4,00	20	0,8		
		водопровод								
		канализация								
		гор. водоснабжение								
		газоснабжение								
		электроосвещение								
		радио								
		телефон								
		вентиляция								
9	Прочие работы	отмостка	хорошее	3	1	3,00	20	0,6		
Итого				100	x	100	x	20	x	

% износа, приведенный к 100 по формуле $\frac{\text{гр.11} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = 20\%$

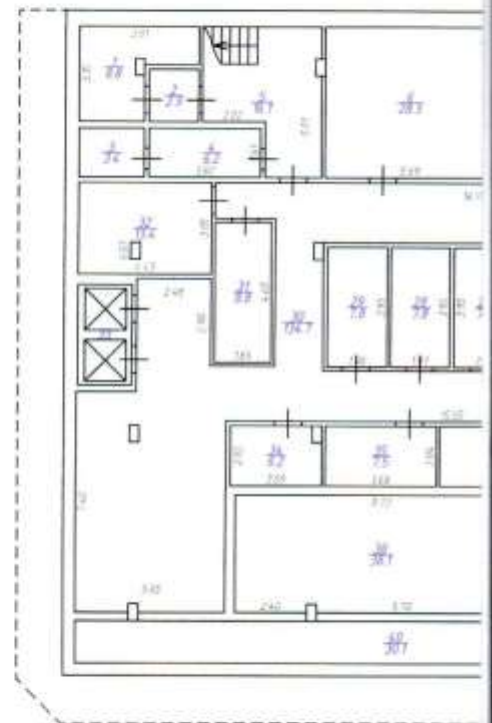
7

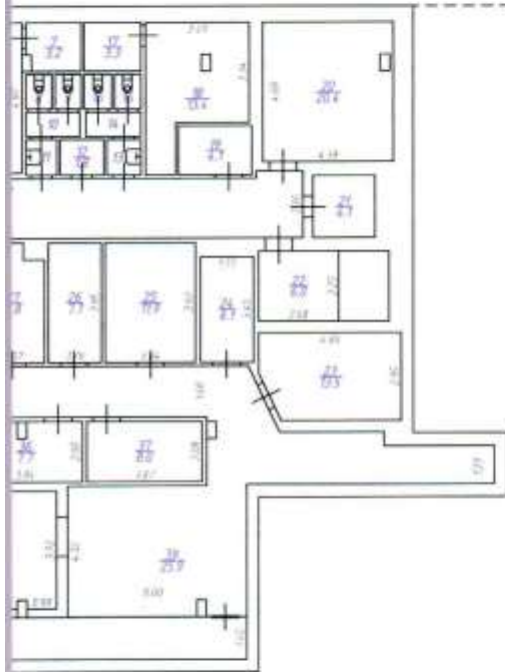
IV. Техническое описание пристроек и других частей здания, определение физического износа

Наименование конструктивных элементов		удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой		удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой		удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого			х				х				х	
Наименование конструктивных элементов		удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой		удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой		удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого			х				х				х	

V. Исчисление инвентаризационной стоимости здания (строения) и его частей в ценах 1991 года, руб.

Литера по плану	Часть здания (строения), пристройки	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты) на						Стоимость измерителя с поправкой	К-во объем-куб.м, площ. кв. м.	Восстановительная стоимость, руб.	Износ, %	Действит. стоимость, руб.	
						удел. вес	груп. капит.	благоустройство	подвал	объем	этажность						перевод в цены 1991 г.
лит.А	Здание	18	19в	м3	9,1	1	1	-	-	-	-	1,96	17,836	18519	187617	20	150094
Всего:													187617	150094			



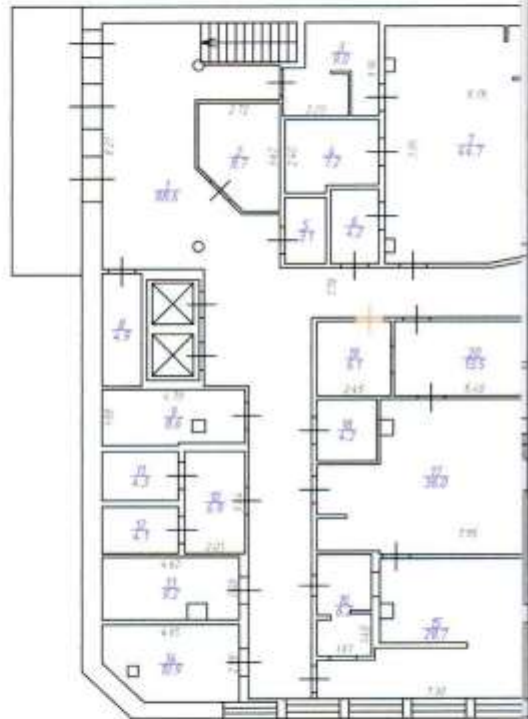


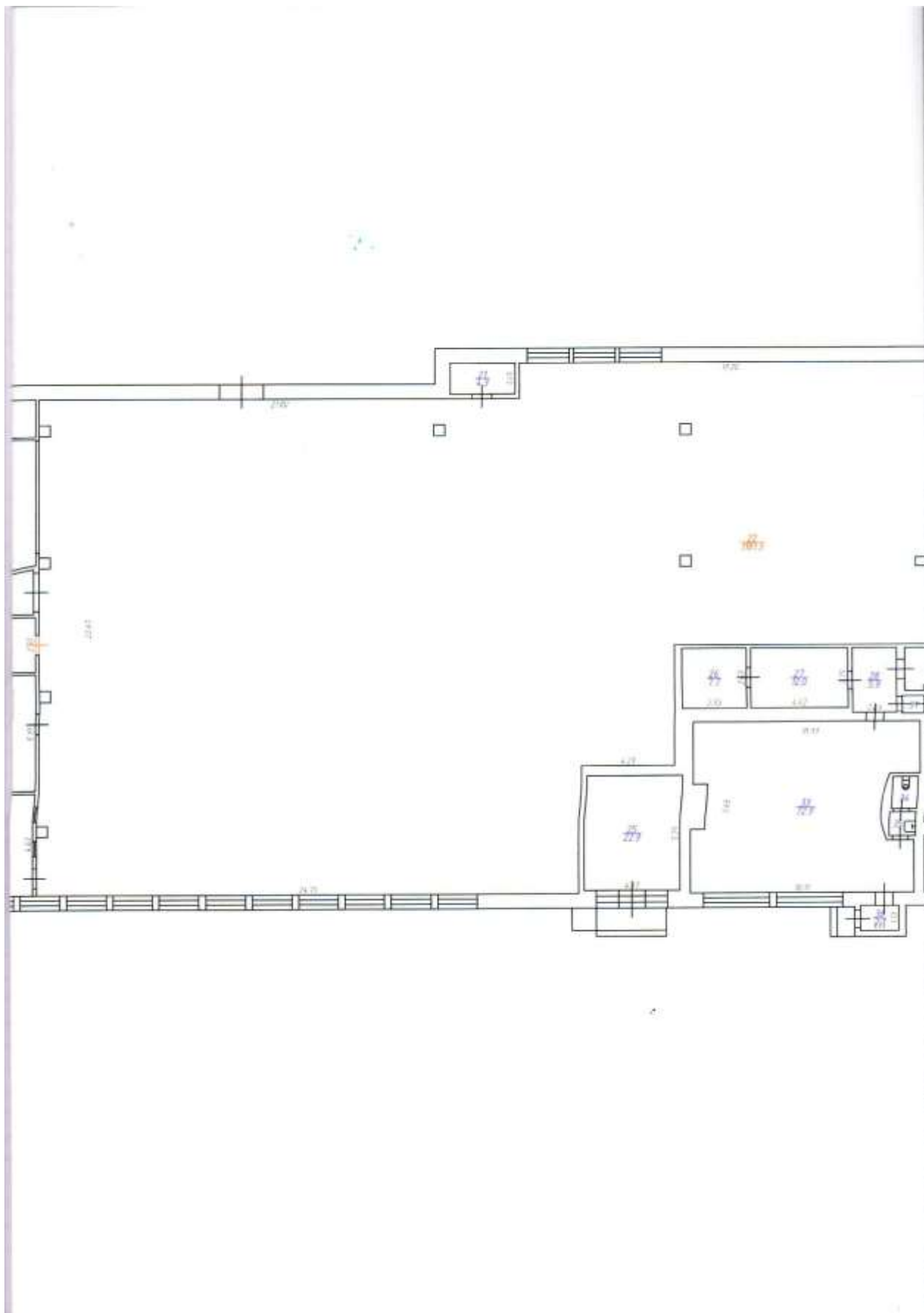
На переоборудование
(переустройство) помещений
лит А, корпус

РАЗРЕШЕНИЕ НЕ ПРЕДЪЯВЛЕНО
07.02 2014 Ил. Подпись *Ильин А.Т.*

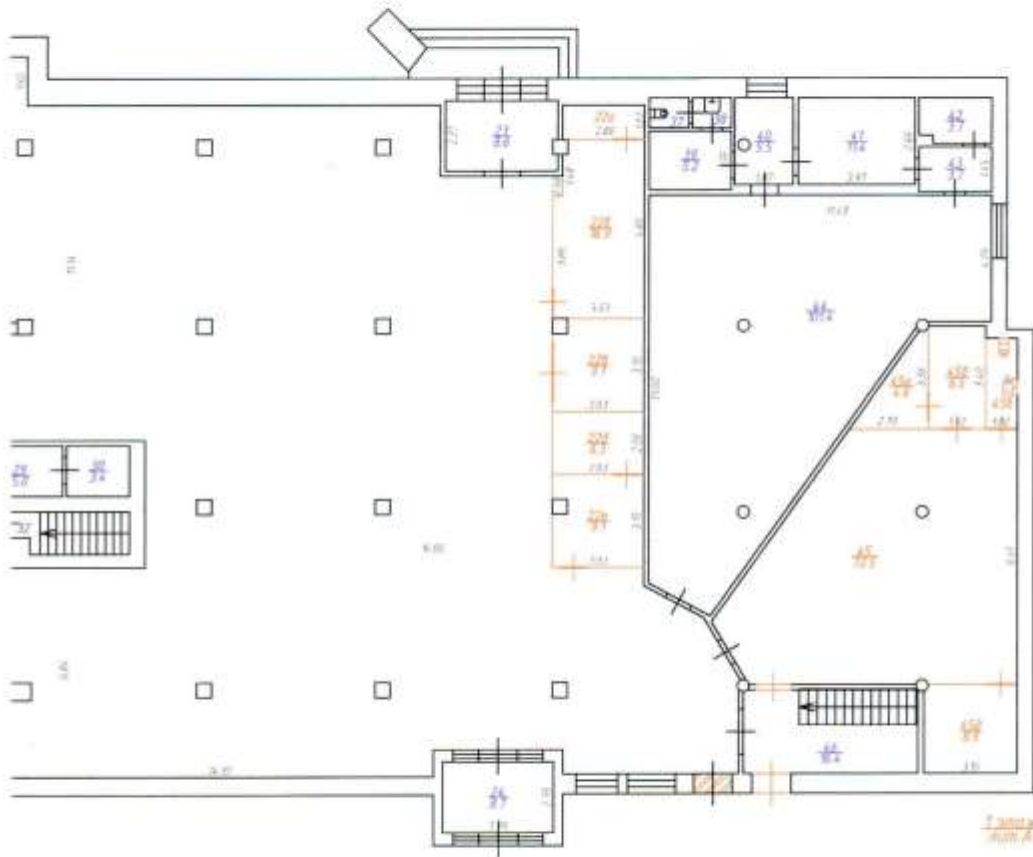


Учредитель	4130 Технико-внедрение - Фирма «АЦ»		№
Лист 1	Получены копии		Масштаб 1:200
Листов 2			
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
07.02.2014	Выполнил	Ильин А.Т.	<i>Ильин А.Т.</i>
07.02.2014	Проверил	Лосин А.Т.	<i>Лосин А.Т.</i>





На переоборудование
 (перестройку) помещений
 ООО А. Гамале
 РАЗРЕШЕНИЕ НЕ ПРЕДЪЯВЛЕНО
 07.02.2018 Попова Ивет -



Высота:	в/ст. Переоборудование - Федеральное Б.П.		ЭФ
Лист 2	Полтавский план		Маслов 1208
Листов 2			
Дата:	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
07.02.2018	Ивет	Ивет И.И.	Ивет
07.02.2018	Проектировщик	Ивет И.И.	Ивет

Экспликация к поэтажным планам здания

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение частей помещения	Формула подсчета частей помещения	Площади			Высота помещений	Примечание
						общая	основная	исполнительная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
лит.А	подвал		1	служебное		8,8	8,8		3,03	
			2	тамбур		2,9		2,9		
			3	подсобное		3,4		3,4		
			4	служебное		6,2	6,2			
			5	коридор		16,1		16,1		
			6	раздевалка		28,3		28,3		
			7	душевая		3,2		3,2		
			8	уборная		1,0		1,0		
			9	уборная		1,0		1,0		
			10	тамбур		1,5		1,5		
			11	умывальная		1,3		1,3		
			12	подсобное		1,8		1,8		
			13	умывальная		1,3		1,3		
			14	тамбур		1,5		1,5		
			15	уборная		1,0		1,0		
			16	уборная		1,0		1,0		
			17	душевая		3,3		3,3		
			18	раздевалка		13,4		13,4		
			19	техническое помещение		4,1		4,1		
			20	техническое помещение		20,4		20,4		
			21	серверная		4,1		4,1		
			22	прачечная		6,0		6,0		
			23	комната приема пищи		13,5		13,5		
			24	холодильная камера		6,1	6,1			
			25	холодильная камера		11,9	11,9			
			26	холодильная камера		7,1	7,1			
			27	холодильная камера		7,8	7,8			
			28	холодильная камера		7,8	7,8			
			29	холодильная камера		7,8	7,8			
			30	коридор		134,7		134,7		
			31	служебное		8,8	8,8			
			32	служебное		13,4	13,4			
			33	подъемник		5,8		5,8		
			34	склад		6,2	6,2			
			35	склад		7,5	7,5			
			36	склад		7,7	7,7			
			37	склад		8,0	8,0			
			38	склад		38,1	38,1			
			39	склад		25,9	25,9			
			40	техническое помещение		30,1		30,1		
			41	подсобное		11,1		11,1		
			42	подсобное		6,1		6,1		
			43	коридор		7,0		7,0		
			44	уборная		1,9		1,9		
			45	умывальная		1,9		1,9		

Экспликация к поэтажным планам здания

Длина по шпалу	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение частей помещения	Формула подсчета частей помещения	Площади			Высота помещений	Примечание
						общая	основная	вспомогательная		
			46	коридор		9,6		9,6		
			47	тамбур		4,9		4,9		
			48	подсобное		3,8		3,8		
			49	подсобное		11,9		11,9		
			50	коридор		23,6		23,6		
			51	подсобное		2,8		2,8		
			52	подсобное		1,8		1,8		
			53	подсобное		5,0		5,0		
			54	подсобное		5,3		5,3		
			55	подсобное		5,1		5,1		
			56	зал		374,7	374,7			
				Всего по подвалу:		956,3	553,8	402,5		
	1		1	коридор		88,6		88,6	2,94	
			2	служебное		8,7	8,7			
			3	мойка		9,0		9,0		
			4	кондитерская		7,2	7,2			
			5	подсобное		3,1		3,1		
			6	подсобное		4,2		4,2		
			7	кухня		44,7	44,7			
			8	подсобное		4,9		4,9		
			9	склад		8,6	8,6			
			10	тамбур		6,9		6,9		
			11	холодильная камера		4,3	4,3			
			12	холодильная камера		4,1	4,1			
			13	холодильная камера		9,2	9,2			
			14	холодильная камера		10,9	10,9			
			15	цех		28,7	28,7			
			16	мойка		6,2		6,2		
			17	кухня		36,0	36,0			
			18	склад		4,2	4,2			
			19	подсобное		6,1		6,1		
			20	подсобное		13,5		13,5		
			21	электроцитовая		4,3		4,3		
			22	зал торговый		1181,3	1181,3			
			22а	зал		3,0	3,0			
			22б	зал		16,9	16,9			
			22в	зал		9,1	9,1			
			22д	зал		6,3	6,3			
			22е	зал		9,1	9,1			
			23	тамбур		8,6		8,6		
			24	тамбур		8,7		8,7		
			25	зал торговый		22,9	22,9			
			26	мойка		7,7		7,7		
			27	кухня		12,0	12,0			
			28	тамбур		5,9		5,9		
			29	подсобное		5,0		5,0		

Экспликация к поэтажным планам здания

Литера по- этажу	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение частей помещения	Формула подчета частей помещения	Площади			Высота помещения	Примеча- ние
						общая	основная	вспомогате- льная		
			30	подсобное		3,4		3,4		
			31	тамбур		0,8		0,8		
			32	лестница		5,4		5,4		
			33	зал		72,9	72,9			
			34	уборная		1,6		1,6		
			35	умывальная		1,3		1,3		
			36	тамбур		2,1		2,1		
			37	уборная		1,3		1,3		
			38	умывальная		1,3		1,3		
			39	коридор		5,2		5,2		
			40	тамбур		5,5		5,5		
			41	служебное		11,4	11,4			
			42	подсобное		3,7		3,7		
			43	тамбур		3,7		3,7		
			44	зал торговый		101,4	101,4			
			45	зал торговый		72,5	72,5			
			45а	подсобное		4,6		4,6		
			45б	подсобное		6,5		6,5		
			45в	санузел		2,9		2,9		
			45д	касса		8,9	8,9			
			46	лестница		16,4		16,4		
				Всего по 1 этажу:		1942,7	1694,3	248,4		
				Итого по зданию:		2899,0	2248,1	650,9		

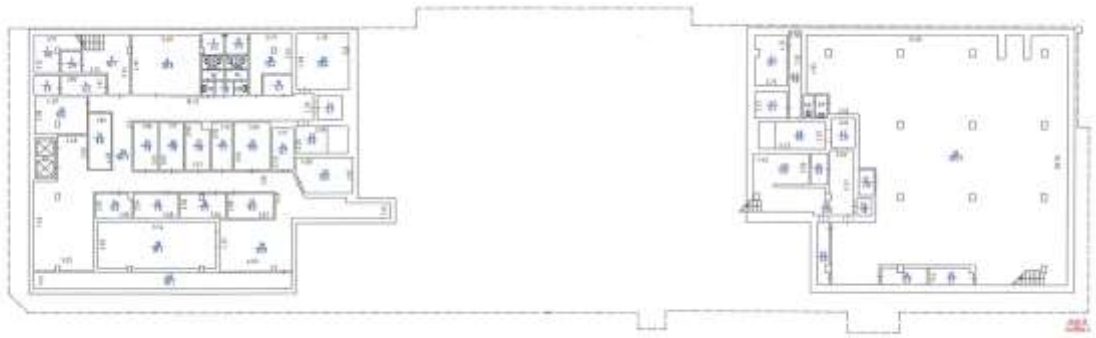
Отметки об обследованиях

Дата обследования	Выполнил		Проверил	
	Фамилия И.О.	Подпись	Фамилия И.О.	Подпись
07.02.2014 г.	Шевченко В.Ф.		Лисин А.Г.	

Продублировано, пронумеровано,
схреплено печатью

_____ лист(ов)

Исполнитель _____



№ п/п	№ 01 Производственный цеховый цех		Л/п
№ п/п	Назначение/комн.		Площадь, кв.м.
1	Здание	Производство	Производство
2	21.0.01.01	Складские	Складские 0,5
3	21.0.01.02	Складские	Складские 1,47



№ п/п	№ 01 Производственный цеховый цех		Л/п
№ п/п	Назначение/комн.		Площадь, кв.м.
1	Здание	Производство	Производство
2	21.0.01.01	Складские	Складские 0,5
3	21.0.01.02	Складские	Складские 1,47

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1, всего листов 7

Здания

(код объекта недвижимого имущества)

Дата 25 июня 2013 г.

Кадастровый номер 77:04:0003008:12325

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 45:290:004:000010380

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование Здание

1.2

Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район	—	
Муниципальное образование	Тип	город
	Наименование	Москва
Населенный пункт	Тип	—
	Наименование	—
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	ул
	Наименование	Шоссейная
Номер дома	34/36	
Номер корпуса	—	
Номер строения	1	
Литера	А	
Иное описание местоположения	г. Москва, Шоссейная ул., д. 34/36, стр. 1	

1.3. Основная характеристика: Общая площадь 2899 кв.м
(тип) (значение) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства —

1.4. Назначение: Нежилое здание

1.5. Этажность:

количество этажей 2, количество подземных этажей 0

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 0

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества: —

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: —

1.9. Примечание: —

1.10. феднал ФГБУ "ФКН Росреестра" по Москве

(наименование органа или организации)

инженер

(полное наименование должности)

М.П.

(подпись)

С. В. Пугачев

(инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания

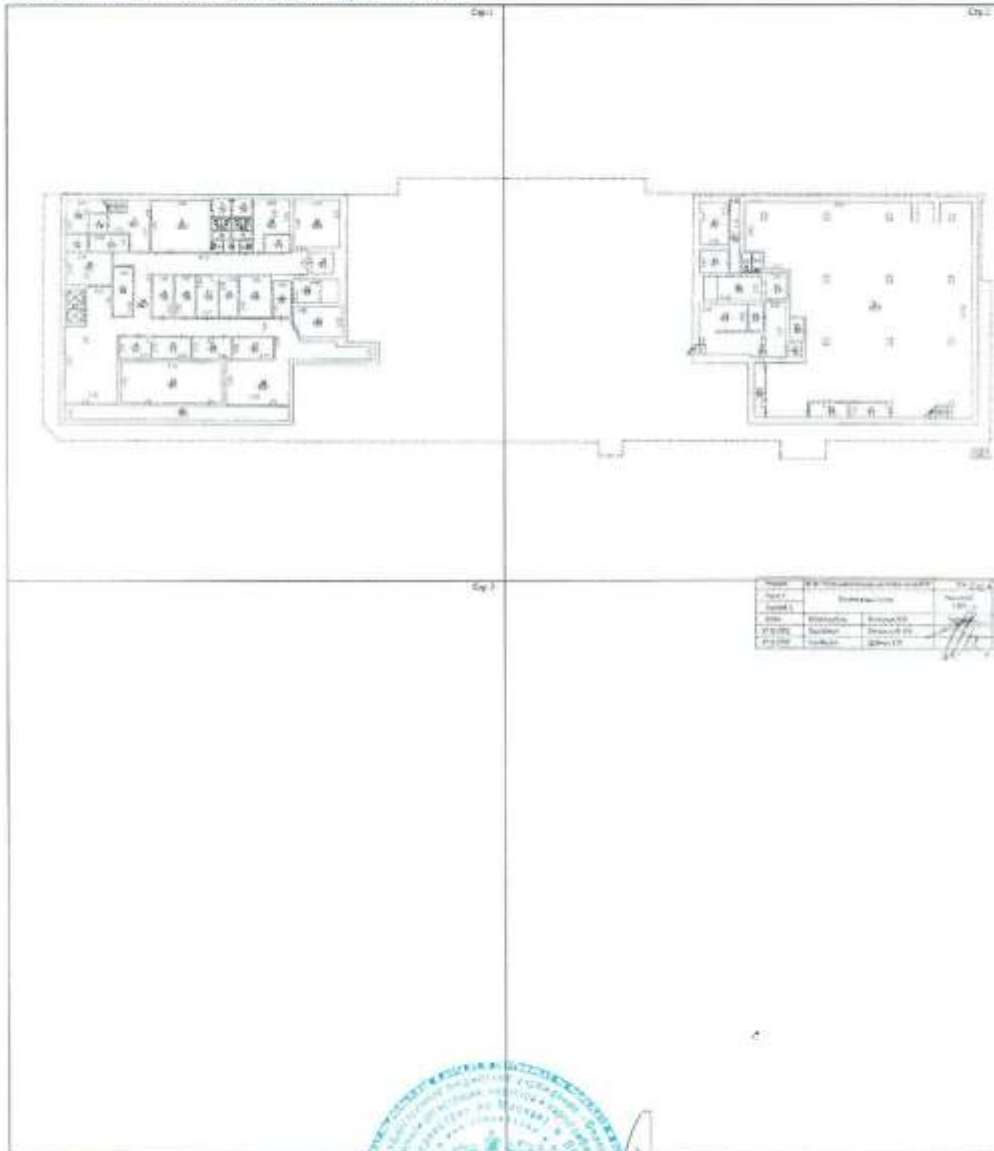
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2 , всего листов 7

Кадастровый номер 77:04:0003008-12325

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 43:290.004.000010380

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:

инженер

(возможное наименование должности)



И.П.

(подпись)

С. В. Пугачев

(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания

(вид объекта недвижимого имущества)

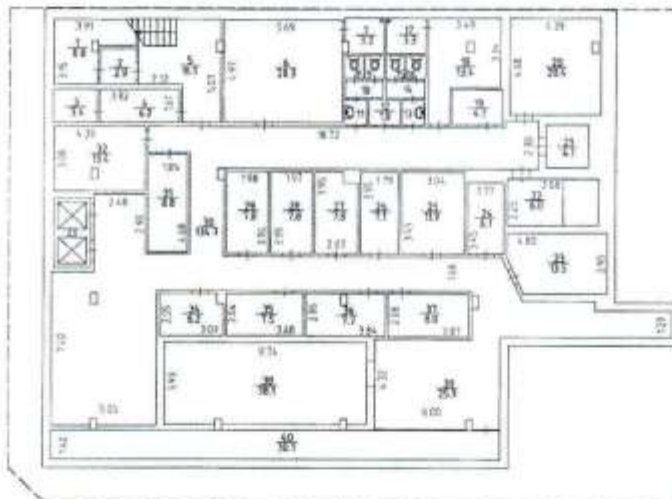
Лист № 3 , всего листов 7

Кадастровый номер 77:04:0003008:12325

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 43:290:004:000010380

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества

Стр.1



Масштаб 1:

инженер

(полное наименование должности)



С. В. Пугачев

(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания

(вид объекта недвижимого имущества)

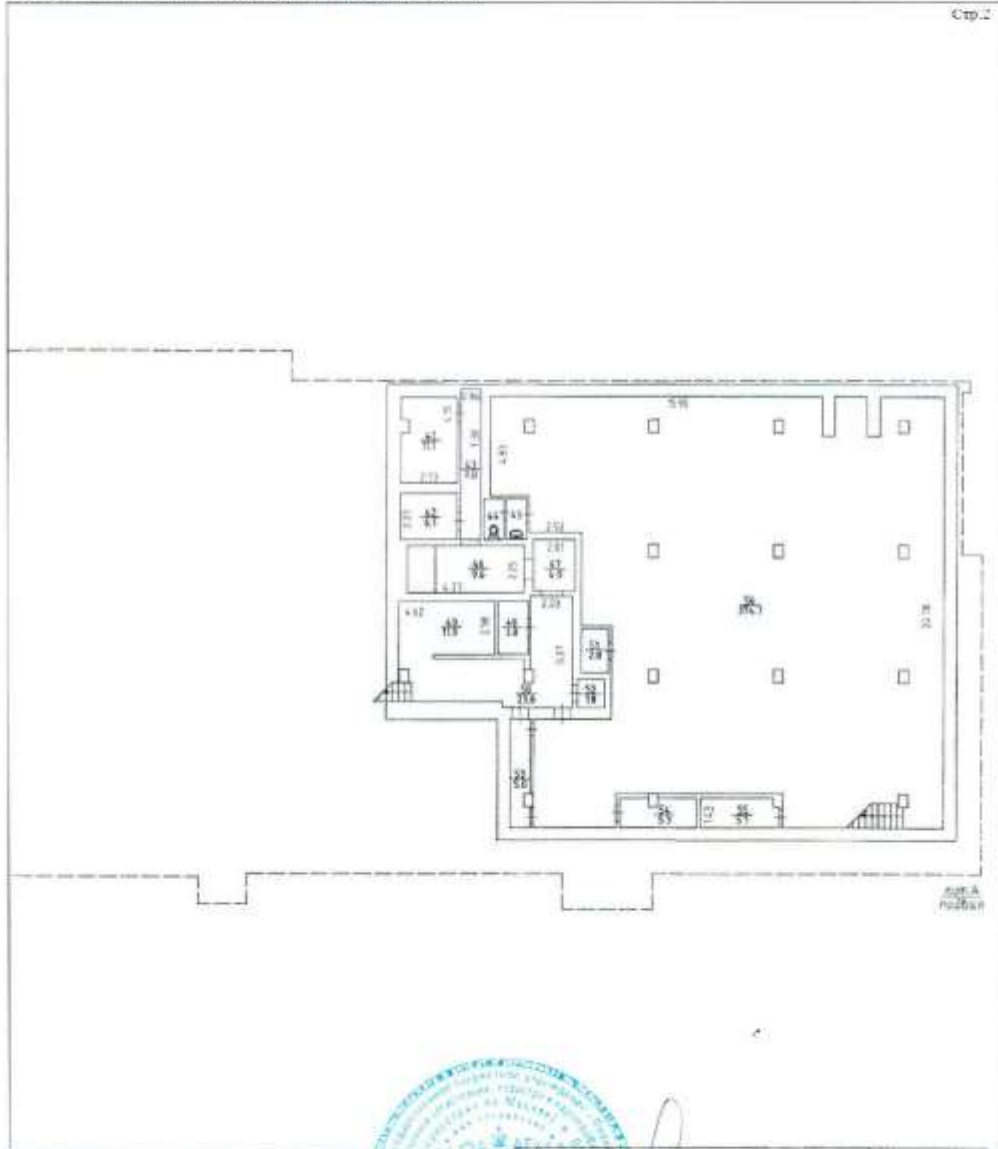
Лист № 4 , всего листов 7

Кадастровый номер 77:04:0003008:12325

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 45:290:004:000010380

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества

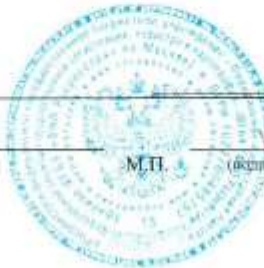
Стр. 2



Масштаб 1:

инженер

(полное наименование должности)



М.П.

(подпись)

С. В. Пугачев

(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания

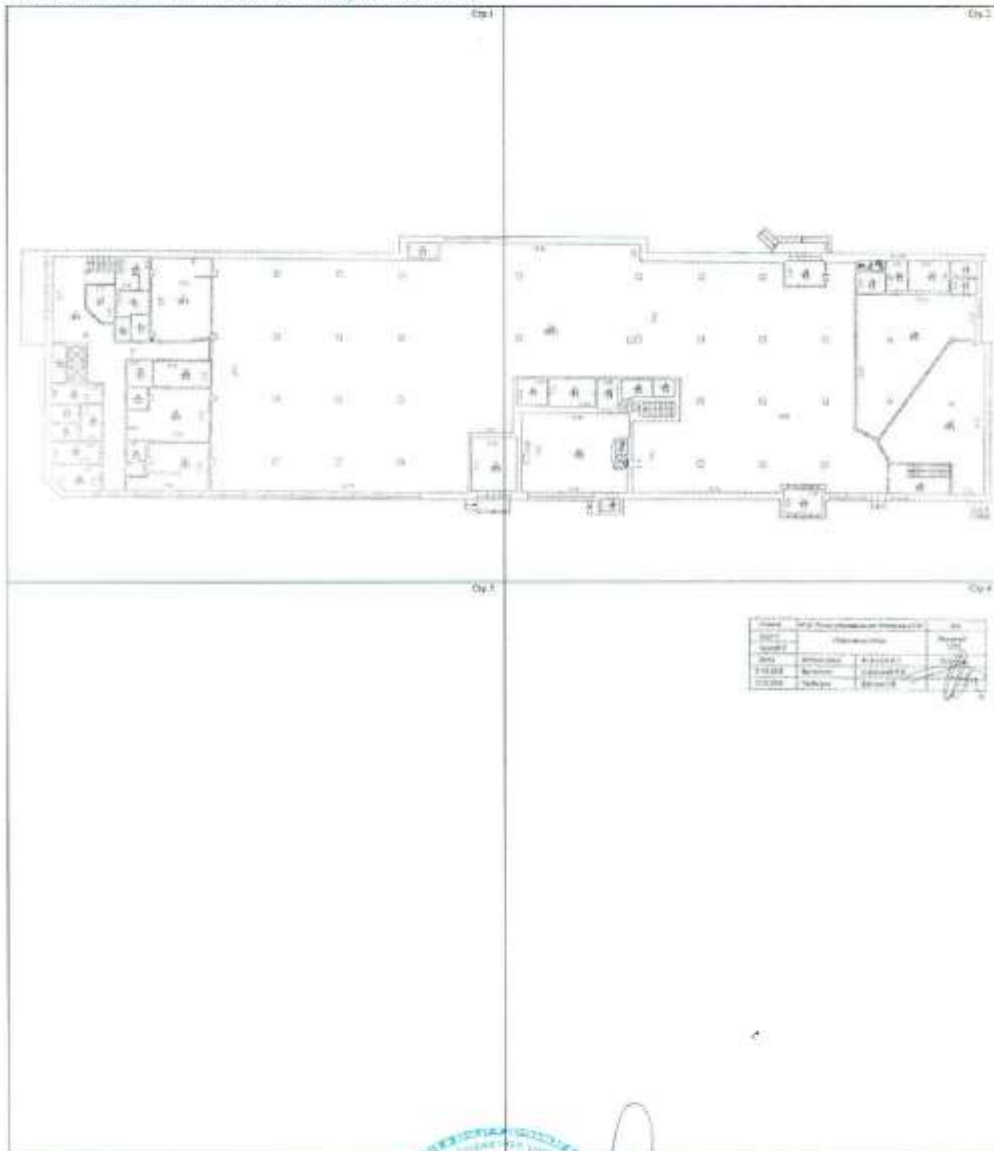
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 5 , всего листов 7

Кадастровый номер 77:04:0003008:12325

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 45.290.004.000010380

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:

инженер

(полное наименование должности)



М.П.

(подпись)

С. В. Пугачев

(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания

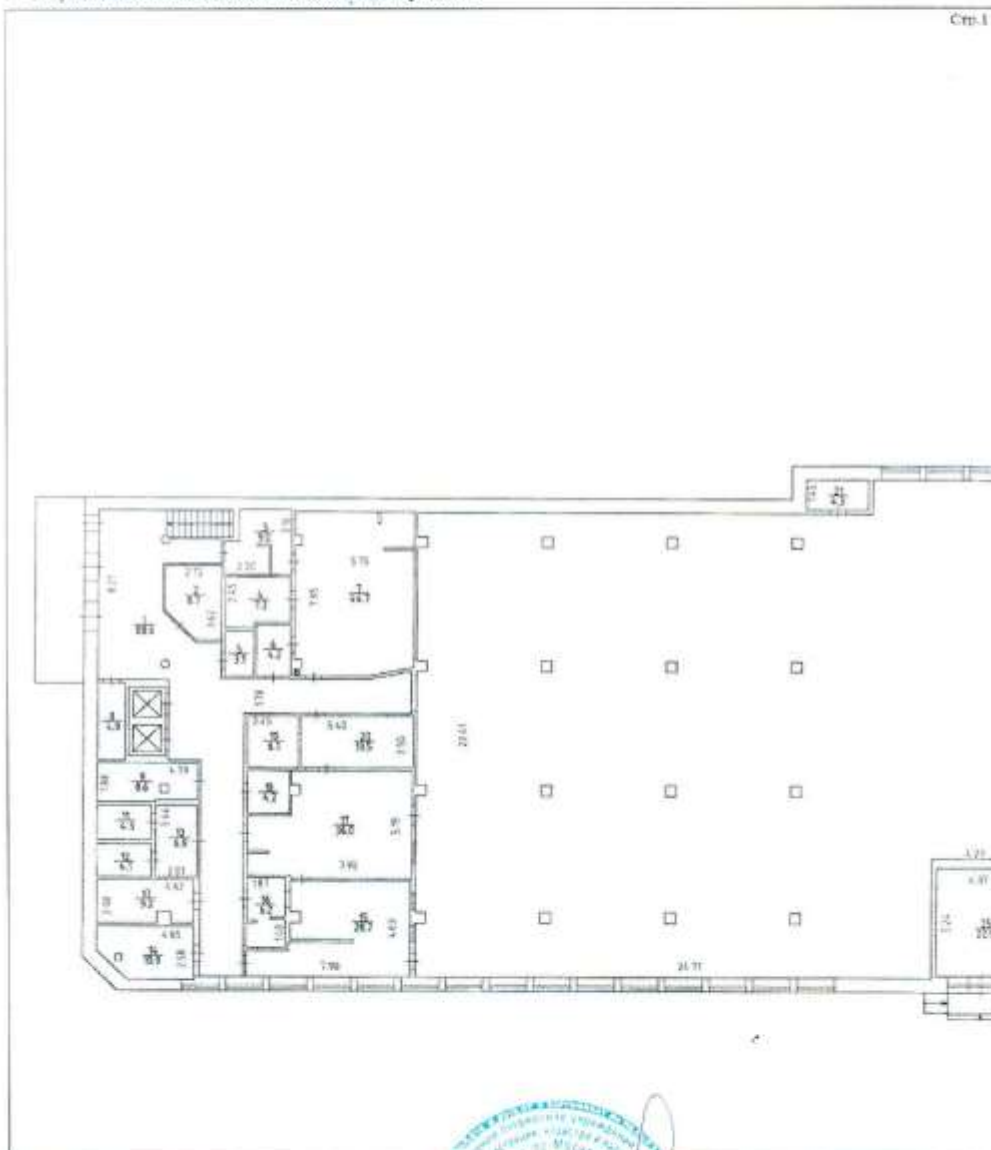
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 6 , всего листов 7

Кадастровый номер 77:04:0003008:12325

Инженерный номер (также присвоенный учетный номер) 45:290:004:000010380

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания

(вид объекта недвижимого имущества)

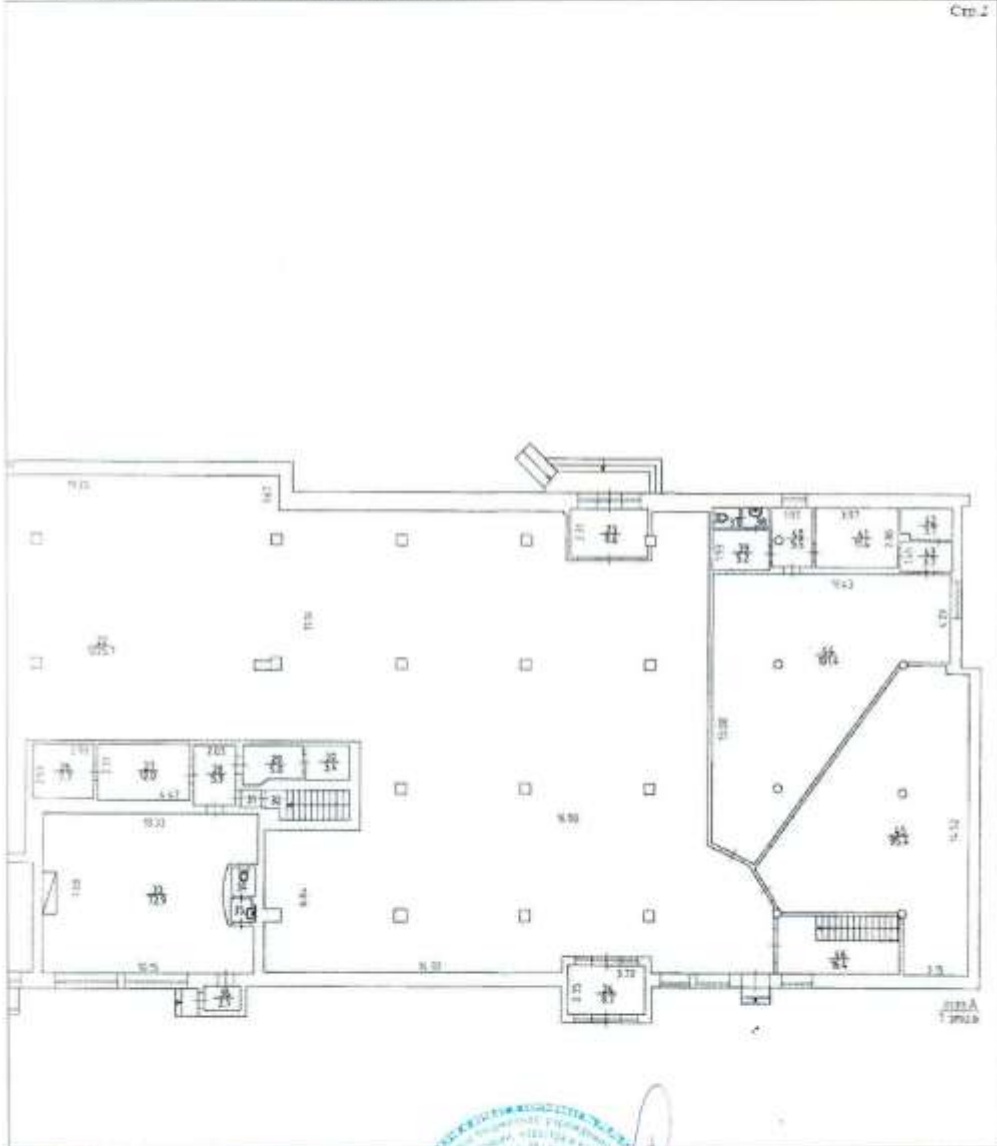
Лист № 7 , всего листов 7

Кадастровый номер 77:04:0003008:12325

Идентификационный номер (ранее присвоенный учетный номер) 45:290:004:0000110380

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества

Стр. 2



Масштаб 1:

инженер

(полное наименование должности)



М.П.

(подпись)

С. В. Пугачев

(инициалы, фамилия)

**Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Москве**

(полное наименование органа кадастрового учета)

КВ.1

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА

Здания			
(вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	1	Всего листов:	5
"26" декабря 2016 г. № 77/501/16-1518342			
Кадастровый номер:	77:04:0003008:12325		
Номер кадастрового квартала:	77:04:0003008		
Предшлющие номера:	45:290:004:000010380		
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	12.12.2012		

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Адрес (описание местоположения):	109548 Москва, ул Шоссейная, д 34/36, корп 1		
2	Основная характеристика:	площадь	2899,0	кв.м
		(тип)	(значение)	(единица измерений)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Наименование:	Здание		
5	Количество этажей, в том числе подземных этажей :	2, а также подземных 1		
6	Материал наружных стен:	Кирпичные		
7	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	2010		
8	Кадастровая стоимость (руб.):	102879103.21		
9	Система координат:	Московская		
10	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	77:04:0003008:74, 77:04:0003008:80		
11	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	—		
12	Сведения о кадастровых инженерах: Кулакова Евгения Сергеевна, 77-15-206, 20.12.2016 г.			
13	Особые отметки:	В ГКН обнаружена и исправлена техническая ошибка в части наличия ошибочно внесенных сведений. ОКС с кадастровым номером 77:04:0003008:12325 отдан приоритет. ОКС с кадастровыми номерами 77:04:0003008:1093, 77:04:0003008:1094 присвоен статус «Архивный».		
Дополнительные сведения:				
14	14.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости	—	
	14.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости	—	
	14.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета	—	
15	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные.			

(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)
---------------------------------	-----------	---------------------



М.П.

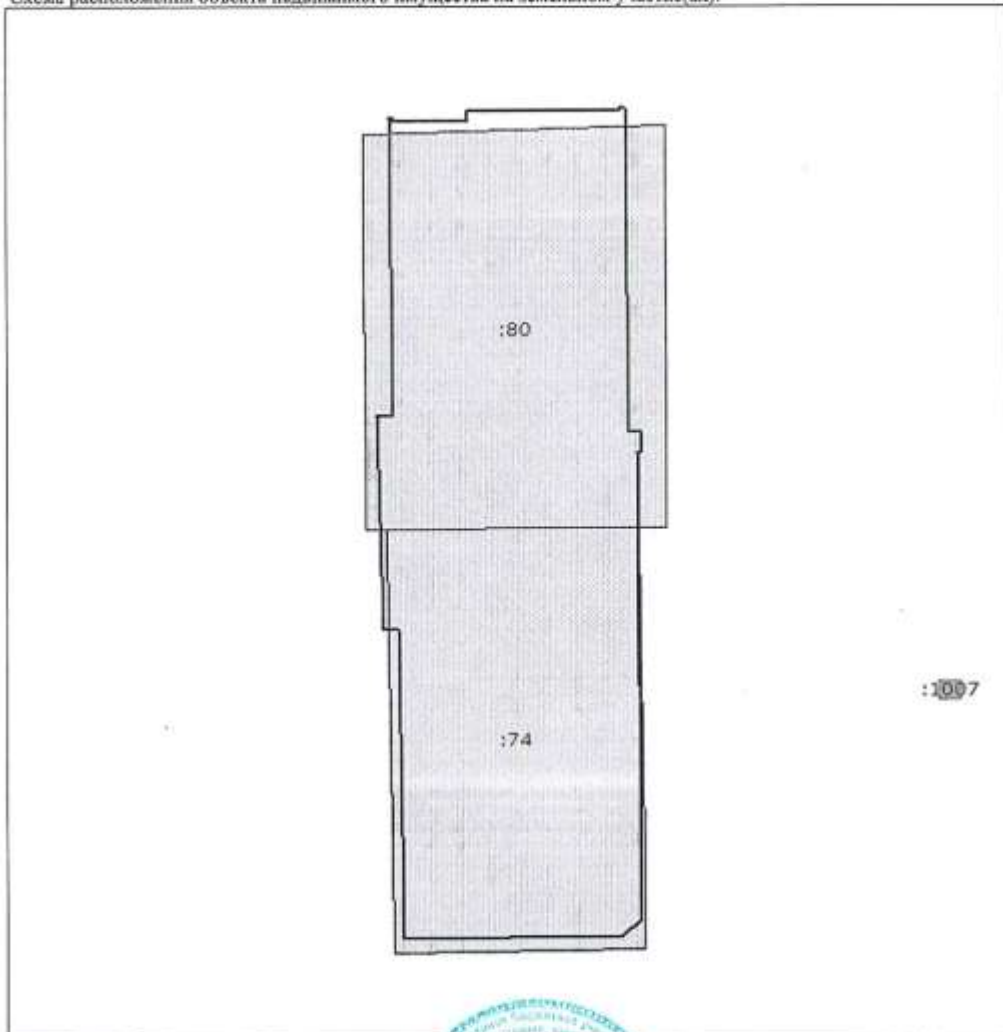
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР
КОМАРОВА Н.В.

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА

КВ.2

Здания			
(вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	2	Всего листов:	5
"26" декабря 2016 г. № 77/501/16-1518342			
Кадастровый номер:	77:04:0003008:12325		

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах):



Масштаб 1: 600

(полное наименование должности)	(подпись)	БСАЩИИ ИНЖЕНЕР Кендеев И. Б. (инициалы, фамилия)
---------------------------------	-----------	--



М.П.

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА

Здания			
(вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	3	Всего листов:	5

"26" декабря 2016 г. № 77/501/16-1518342	
Кадастровый номер:	77:04:0003008:12325

Перечень координат характерных точек контура				
Номер точки	Координаты		Радиус (R)	Особые отметки (точность определения)
	X	Y		
1	2	3	4	5
1.1	1792.09	14141.35	—	0.10
1.2	1776.28	14141.51	—	0.10
1.3	1771.83	14141.54	—	0.10
1.4	1756.68	14141.67	—	0.10
1.5	1756.69	14142.95	—	0.10
1.6	1754.52	14142.95	—	0.10
1.7	1754.51	14142.40	—	0.10
1.8	1703.38	14142.70	—	0.10
1.9	1701.56	14140.85	—	0.10
1.10	1701.53	14140.43	—	0.10
1.11	1701.68	14140.43	—	0.10
1.12	1701.34	14119.28	—	0.10
1.13	1735.20	14118.76	—	0.10
1.14	1735.17	14117.33	—	0.10
1.15	1758.45	14116.67	—	0.10
1.16	1758.47	14118.23	—	0.10
1.17	1791.08	14117.94	—	0.10
1.18	1791.08	14118.48	—	0.10
1.19	1790.76	14118.48	—	0.10
1.20	1790.83	14125.79	—	0.10
1.21	1791.81	14125.78	—	0.10
1.22	1791.95	14140.83	—	0.10
1.23	1792.08	14140.83	—	0.10
1.1	1792.09	14141.35	—	0.10

(полное наименование должности)	(подпись)	ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР И.О.М. (наименование, фамилия)
---------------------------------	-----------	---



КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА

Здания			
(вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	4	Всего листов:	5
26 декабря 2016 г. № 77/501/16-1518342			
Кадастровый номер:		77:04:0003008:12325	

Сведения о частях здания, сооружения:

1. Сведения о местоположении части здания, сооружения на земельном участке

Обозначение части: —				
Номера характерных точек контура части здания, сооружения	Координаты, м		Особые отметки (точность определения)	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
—	—	—	—	—

2. Общие сведения о части здания, сооружения

№ п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1	—	—	весь	—	—	Ипотека
2	—	—	весь	—	—	Аренда (в том числе субаренда)

(полное наименование должности)	(подпись)	Р.С. (наименование район/района)



Р.С. Дзержинский район
КОМАРОВА Н.В.

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА

Здания	
(вид объекта недвижимого имущества)	

Лист №	5	Всего листов:	5
--------	---	---------------	---

"26" декабря 2016 г. № 77/501/16-1518342	
Кадастровый номер:	77:04:0003008:12325

Перечень помещений, расположенных в здании, сооружении:			
№ п/п	Кадастровый номер	Номер этажа (этажей)	Площадь, м ²
1	77:04:0003008:12564	Этаж № 2, Подвал № 1	1288.3
2	77:04:0003008:11762	Этаж № 1	495.7
3	77:04:0003008:11764	Этаж № 1	10.0
4	77:04:0003008:11766	Этаж № 1	484.2
5	77:04:0003008:11765	Подвал № 0	464.9
6	77:04:0003008:11767	Этаж № 1	57.3
7	77:04:0003008:12839	Этаж № 1	10.0
8	77:04:0003008:12841	Этаж № 1	10.0
9	77:04:0003008:12832	Этаж № 1	250.0
10	77:04:0003008:11761	Подвал № 0	474.2
11	77:04:0003008:11763	Подвал № 0	13.4
12	77:04:0003008:12840	Этаж № 1	18.0

(полное наименование должности)	(подпись)	(подпись, фамилия)



Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Москве

(полное наименование органа кадастрового учета)

КВ.1

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА

Здания			
(вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	1	Всего листов:	5

*26" декабря 2016 г. № 77/501/16-1518342	
Кадастровый номер:	77:04:0003008:12325
Номер кадастрового квартала:	77:04:0003008
Предыдущие номера:	45:290:004:000010380
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	12.12.2012

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Адрес (описание местоположения):	109548 Москва, ул Шоссейная, д 34/36, корп 1		
2	Основная характеристика:	площадь	2899,0	кв.м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Наименование:	Здание		
5	Количество этажей, в том числе подземных этажей :	2, а также подземных 1		
6	Материал наружных стен:	Кирпичные		
7	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	2010		
8	Кадастровая стоимость (руб.):	102879103.21		
9	Система координат:	Московская		
10	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	77:04:0003008:74, 77:04:0003008:80		
11	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	—		
12	Сведения о кадастровых инженерах:	Кулакова Евгения Сергеевна, 77-15-206, 20.12.2016 г.		
13	Особые отметки:	В ГКН обнаружена и исправлена техническая ошибка в части наличия ошибочно внесенных сведений. ОКС с кадастровым номером 77:04:0003008:12325 отдан приоритет. ОКС с кадастровыми номерами 77:04:0003008:1093, 77:04:0003008:1094 присвоен статус «Архивный».		
Дополнительные сведения:				
14	14.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости	—	
	14.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости	—	
	14.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета	—	
15	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные			

(полное наименование должности)	(подпись)	(И.Д.Квифинад, фамилия)
---------------------------------	-----------	-------------------------



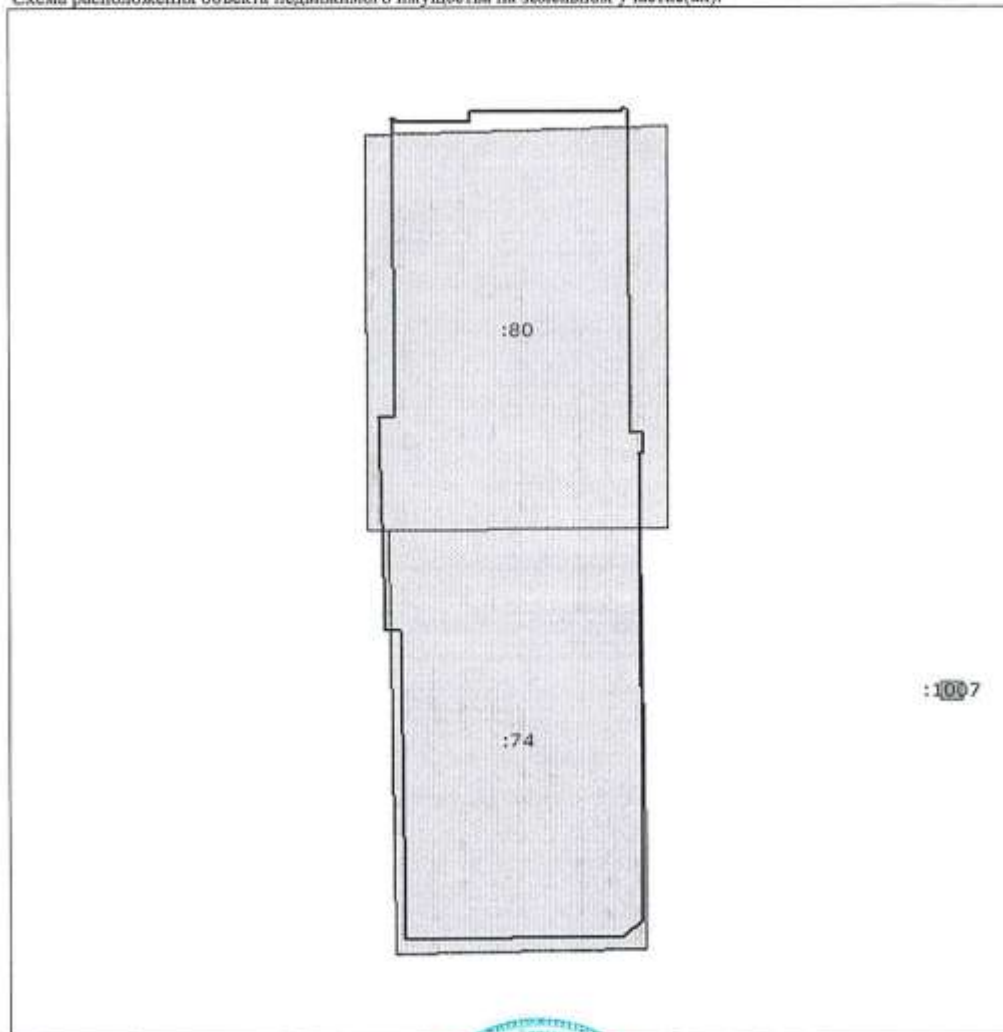
КОМАРОВА Н.В.

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА

КВ.2

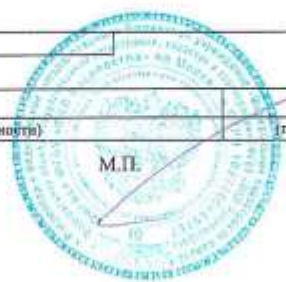
Здания			
(вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	2	Всего листов:	5
"26" декабря 2016 г. № 77/501/16-1518342			
Кадастровый номер:	77:04:0003008:12325		

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах):



Масштаб 1: 600

(полное наименование должности)	(подпись)	(цифровая фотография)



М.П.

ВЕДУНОВ АНДРЕЙ
(цифровая фотография)

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА

Здания			
(вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	3	Всего листов:	5

"26" декабря 2016 г. № 77/501/16-1518342	
Кадастровый номер:	77:04:0003008:12325

Перечень координат характерных точек контура				
Номер точки	Координаты		Радиус (R)	Особые отметки (точность определения)
	X	Y		
1	2	3	4	5
1.1	1792.09	14141.35	—	0.10
1.2	1776.28	14141.51	—	0.10
1.3	1771.83	14141.54	—	0.10
1.4	1756.68	14141.67	—	0.10
1.5	1756.69	14142.95	—	0.10
1.6	1754.52	14142.95	—	0.10
1.7	1754.51	14142.40	—	0.10
1.8	1703.38	14142.70	—	0.10
1.9	1701.56	14140.85	—	0.10
1.10	1701.53	14140.43	—	0.10
1.11	1701.68	14140.43	—	0.10
1.12	1701.34	14119.28	—	0.10
1.13	1735.20	14118.76	—	0.10
1.14	1735.17	14117.33	—	0.10
1.15	1758.45	14116.67	—	0.10
1.16	1758.47	14118.23	—	0.10
1.17	1791.08	14117.94	—	0.10
1.18	1791.08	14118.48	—	0.10
1.19	1790.76	14118.48	—	0.10
1.20	1790.83	14125.79	—	0.10
1.21	1791.81	14125.78	—	0.10
1.22	1791.95	14140.83	—	0.10
1.23	1792.08	14140.83	—	0.10
1.1	1792.09	14141.35	—	0.10

(полное наименование должности)	(подпись)	В. (инициал, фамилия)
---------------------------------	-----------	-----------------------



КОМАРОВА Н.В.

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА

Здания (вид объекта недвижимого имущества)	
Лист №	4
Всего листов:	5
"26" декабря 2016 г. № 77/501/16-1518342	
Кадастровый номер:	77:04:0003008:12325

Сведения о частях здания, сооружения:

1. Сведения о местоположении части здания, сооружения на земельном участке

Обозначение части: —				
Номера характерных точек контура части здания, сооружения	Координаты, м		Особые отметки (точность определения)	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
—	—	—	—	—

2. Общие сведения о части здания, сооружения

№ п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1	—	—	весь	—	—	Ипотека
2	—	—	весь	—	—	Аренда (в том числе субаренда)

(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)
---------------------------------	-----------	---------------------



М.П.

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР
КОМАРОВА Н.В.

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА

Здания (вид объекта недвижимого имущества)	
---	--

Лист №	5	Всего листов:	5
--------	---	---------------	---

"26" декабря 2016 г. № 77/501/16-1518342	
Кадастровый номер:	77:04:0003008:12325

Перечень помещений, расположенных в здании, сооружении:			
№ п/п	Кадастровый номер	Номер этажа (этажей)	Площадь, м ²
1	77:04:0003008:12564	Этаж № 2, Подвал № 1	1288,3
2	77:04:0003008:11762	Этаж № 1	495,7
3	77:04:0003008:11764	Этаж № 1	10,0
4	77:04:0003008:11766	Этаж № 1	484,2
5	77:04:0003008:11765	Подвал № 0	464,9
6	77:04:0003008:11767	Этаж № 1	57,3
7	77:04:0003008:12839	Этаж № 1	10,0
8	77:04:0003008:12841	Этаж № 1	10,0
9	77:04:0003008:12832	Этаж № 1	250,0
10	77:04:0003008:11761	Подвал № 0	474,2
11	77:04:0003008:11763	Подвал № 0	13,4
12	77:04:0003008:12840	Этаж № 1	18,0

(полное наименование должности)	(подпись)	Первый вице-президент (Инициалы, фамилия)



Договор об ипотеке №018А1З001 от "12" февраля 2014 г.

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

№018А1З001

Проект Единого государственного реестра недвижимости

Дата регистрации: 12.02.2014

№018А1З001

ДОГОВОР ОБ ИПОТЕКЕ №018А1З001

г. Москва

Двенадцатое февраля две тысячи четырнадцатого года

ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «АЛЬФА-БАНК» (ОГРН №07700067328), именуемое в дальнейшем «Залогодержатель», зарегистрированное Центральным Банком Российской Федерации «29» января 1998 года, Генеральная лицензия Центрального Банка Российской Федерации № 1326, место нахождения: город Москва, улица Каланчевская, дом 27, в лице директора по кредитованию корпоративных клиентов Дирекции кредитования корпоративных клиентов Блока «Корпоративно-Инвестиционный Банк» г-жи Потемкиной Елены Николаевны, паспорт гражданина Российской Федерации 46 03 421189, выдан Реутовским ГОВД Московской области 05.09.2002г., код подразделения 502-052, проживающей по адресу: 143960, Московская область, г. Реутов ул. Ашхабадская, д.23, кв.32, действующей на основании Доверенности №5/2612Д от «11» июля 2013 года, удостоверенной временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Гончарова Филиппа Юрьевича Даньшиной Ольгой Ивановной, реестровый №4д-1143, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью "Елакс" (ОГРН 1057748641048), именуемое в дальнейшем «Залогодатель», Свидетельство о регистрации 77 серии 005530103, место нахождения: г. Москва, ул. Вельяминовская, д. 6, в лице Генерального директора г-на Ефрюкова Андрея Юрьевича, паспорт гражданина Российской Федерации 4504 №636072, выдан ОВД района «Крылатское» г. Москвы «25» ноября 2002 года, код подразделения 772-030, проживающего по адресу: 121614, г. Москва, Осенний бульвар, дом 12, к. 7, кв. 884, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор (далее именуется «Договор о залоге») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с Договором №018А1К о предоставлении кредита в российских рублях от «26» декабря 2013 г. (именуемый далее «Кредитный договор»), заключенным в городе Москва между Залогодержателем и Залогодателем, Залогодержатель предоставил Залогодателю Кредит в размере 388.885.150,00 (Триста восемьдесят восемь миллионов восемьсот восемьдесят пять тысяч сто пятьдесят 00/100) российских рублей с датой предоставления «26» декабря 2013 г. и погашением по следующему графику:

Дата погашения	Сумма погашения, российских рублей
«26» декабря 2015 г.	6 375 166.40
«26» января 2016 г.	6 375 166.40
«26» февраля 2016 г.	6 375 166.40
«26» марта 2016 г.	6 375 166.40
«26» апреля 2016 г.	6 375 166.40
«26» мая 2016 г.	6 375 166.40
«26» июня 2016 г.	6 375 166.40
«26» июля 2016 г.	6 375 166.40
«26» августа 2016 г.	6 375 166.40
«26» сентября 2016 г.	6 375 166.40
«26» октября 2016 г.	6 375 166.40
«26» ноября 2016 г.	6 375 166.40
«26» декабря 2016 г.	6 375 166.40
«26» января 2017 г.	6 375 166.40
«26» февраля 2017 г.	6 375 166.40
«26» марта 2017 г.	6 375 166.40
«26» апреля 2017 г.	6 375 166.40
«26» мая 2017 г.	6 375 166.40
«26» июня 2017 г.	6 375 166.40
«26» июля 2017 г.	6 375 166.40

Залогодатель

Залогодержатель

Договор об ипотеке №018A1Z001 от "12" февраля 2014 г.

2 (11)

«26» августа 2017 г.	6 375 166.40
«26» сентября 2017 г.	6 375 166.40
«26» октября 2017 г.	6 375 166.40
«26» ноября 2017 г.	6 375 166.40
«26» декабря 2017 г.	6 375 166.40
«26» января 2018 г.	6 375 166.40
«26» февраля 2018 г.	6 375 166.40
«26» марта 2018 г.	6 375 166.40
«26» апреля 2018 г.	6 375 166.40
«26» мая 2018 г.	6 375 166.40
«26» июня 2018 г.	6 375 166.40
«26» июля 2018 г.	6 375 166.40
«26» августа 2018 г.	6 375 166.40
«26» сентября 2018 г.	6 375 166.40
«26» октября 2018 г.	6 375 166.40
«26» ноября 2018 г.	6 375 166.40
«26» декабря 2018 г.	6 375 166.40
«26» января 2019 г.	6 375 166.40
«26» февраля 2019 г.	6 375 166.40
«26» марта 2019 г.	6 375 166.40
«26» апреля 2019 г.	6 375 166.40
«26» мая 2019 г.	6 375 166.40
«26» июня 2019 г.	6 375 166.40
«26» июля 2019 г.	6 375 166.40
«26» августа 2019 г.	6 375 166.40
«26» сентября 2019 г.	6 375 166.40
«26» октября 2019 г.	6 375 166.40
«26» ноября 2019 г.	6 375 166.40
«26» декабря 2019 г.	6 375 166.40
«26» января 2020 г.	6 375 166.40
«26» февраля 2020 г.	6 375 166.40
«26» марта 2020 г.	6 375 166.40
«26» апреля 2020 г.	6 375 166.40
«26» мая 2020 г.	6 375 166.40
«26» июня 2020 г.	6 375 166.40
«26» июля 2020 г.	6 375 166.40
«26» августа 2020 г.	6 375 166.40
«26» сентября 2020 г.	6 375 166.40
«26» октября 2020 г.	6 375 166.40
«26» ноября 2020 г.	6 375 166.40
«04» декабря 2020 г.	6 375 166.00

и выплатой процентов пользование Кредитом по ставке из расчета ставка $MOSPRIME1M+3,55\%$ (Три целых 55/100 процента) годовых, за период с даты предоставления Кредита и до даты погашения задолженности по Кредиту в полном объеме, но не позднее даты погашения последней части Кредита, указанной в настоящем пункте 1.1.

Ставка $MOSPRIME1M$ определяется в соответствии с данными Рейтерс (Reuters) автоматически, без обязательного уведомления Залогодателя, в следующем порядке:

- при предоставлении Кредита ставка $MOSPRIME1M$ фиксируется по состоянию на Дату (Т-3), где «Т» – дата предоставления Кредита, «3» – число рабочих дней;

- далее ставка $MOSPRIME1M$ фиксируется один раз в 1 (Один) месяц от даты предоставления Кредита или от даты последнего пересмотра этой ставки по состоянию на Дату (Т-3), где дата «Т» – дата пересмотра процентной ставки, «3» – число рабочих дней.

В целях получения информации о ставке $MOSPRIME1M$ используются данные информационного агентства Reuters или другие информационные источники, в том числе официальный сайт Национальной валютной ассоциации (www.nva.ru). В случае несовпадения величины указанной

Залогодатель



Залогодержатель



Договор об ипотеке №018A1Z001 от "12" февраля 2014 г.

3 (11)

ставки на соответствующую Дату по данным Reuters и иного информационного источника, преимущественно пользуются данные Reuters.

1.1.1. Начисление процентов осуществляется с даты, следующей за датой предоставления Кредита.

Проценты на часть Кредита начисляются за период, начиная с даты предоставления Кредита и до даты погашения задолженности по соответствующей части Кредита в полном объеме, но не позднее даты погашения соответствующей части Кредита, предусмотренной графиком погашения, указанным в пункте 1.1 Кредитного договора.

1.1.2. Проценты уплачиваются Залогодателем ежемесячно «25» числа каждого месяца за фактическое количество дней пользования каждой частью Кредита, при этом год принимается равным 365 или 366 дням в соответствии с действительным числом календарных дней в году.

Последний платеж процентов производится в дату погашения задолженности по последней части Кредита в полном объеме, но не позднее даты погашения последней части Кредита, указанной в пункте 1.1 Кредитного договора.

Под датой уплаты процентов понимается дата зачисления суммы процентов на счет Залогодержателя.

1.1.3. В случаях изменения ставки рефинансирования Банка России, ставок LIBOR, MOSPRIME RATE, ставок кредитования на межбанковском рынке, изменения ситуации на внутреннем или внешнем финансовых рынках, а также в иных случаях по обоснованному мнению Залогодержателя, Залогодержатель вправе в одностороннем порядке изменить размер процентов за пользование Кредитом.

1.1.4. Залогодатель вправе досрочно погасить (в полной сумме или частично) Кредит, но не ранее чем с «26» декабря 2015 г.

В случае нарушения указанного срока при досрочном погашении Залогодатель уплачивает Залогодержателю штраф в размере, равном сумме процентов за пользование Кредитом, которые были бы начислены за период с даты фактического досрочного погашения до даты погашения Кредита, указанной в пункте 1.1 Кредитного договора.

В случае досрочного погашения части Кредита платежи по графику погашения Кредита уменьшаются на сумму досрочного погашения, начиная с ближайшего по сроку платежа.

1.1.5. В случае несвоевременного или ненадлежащего исполнения Залогодателем обязательств по Кредитному договору Залогодержатель вправе начислить Залогодателю следующие неустойки (штрафы):

- в случае несвоевременного погашения Кредита (части Кредита), в том числе в соответствии с пунктом 5.4 Кредитного договора, Залогодатель выплачивает Залогодержателю неустойку в размере 0,2% (Ноль целых 2/10 процента) от суммы несвоевременно погашенного Кредита (части Кредита) за каждый день просрочки в его погашении, но не ниже двойной ставки рефинансирования Банка России, действующей в день, за который производится начисление неустойки. Неустойка начисляется до даты зачисления всей суммы основного долга (соответствующей части основного долга) на счет Залогодержателя;

- в случае несвоевременной уплаты процентов, в том числе в соответствии с пунктом 5.4 Кредитного договора, Залогодатель выплачивает Залогодержателю неустойку в размере 0,2% (Ноль целых 2/10 процента) от неоплаченной в срок суммы за каждый день просрочки, но не ниже двойной ставки рефинансирования Банка России, действующей в день, за который производится начисление неустойки. Неустойка начисляется до даты зачисления полной суммы задолженности на счет Залогодержателя;


- в случае невыполнения Залогодателем обязательств, изложенных в пунктах 2.3.1, 2.3.2 и 2.4.1 Кредитного договора, Залогодатель уплачивает Залогодержателю штраф в размере 100 (Сто) минимальных размеров оплаты труда, установленных законом на дату уплаты штрафа;

- в случае нарушения Залогодателем обязательств по поддержанию кредитового оборота на условиях, указанных в Приложении № 1 к Кредитному договору, Залогодержатель вправе потребовать от Залогодателя уплаты штрафа в размере 0,5% (Ноль целых 5/10 процента) от объема неисполненных обязательств по поддержанию кредитового оборота, определяемых Залогодержателем как разность между размером кредитового оборота за соответствующий расчетный период, определенным согласно условиям Приложения № 1 к Кредитному договору, и фактическим размером кредитового оборота за тот же расчетный период. Штраф уплачивается Залогодателем не позднее следующего дня после предъявления Залогодержателем соответствующего требования;

- в случае нарушения Залогодателем обязательств по предоставлению Залогодержателю документов, указанных в пункте 2.6.1. Кредитного договора, Залогодержатель вправе потребовать от залогодателя уплаты штрафа в размере 1.000,00 (Одна тысяча 00/100) российских рублей за каждый день

Залогодатель



Дата:  2014 г.

Залогодержатель

Договор об ипотеке №018A1Z001 от "12" февраля 2014 г.

4 (11)

нарушения. Штраф уплачивается Залогодателем не позднее следующего дня после предъявления Залогодержателем соответствующего требования;

- в случае нарушения Залогодателем обязательств по соблюдению установленных в пункте 2.7.1.4 Кредитного договора ограничений по финансовым ковенантам или по предоставлению документов, указанных в пункте 2.7.1.4 Кредитного договора, Залогодержатель вправе требовать уплаты Залогодателем неустойки в валюте Кредита в размере 0,0055% (Ноль целых 55/10000 процента) от суммы фактической ссудной задолженности по Кредитному договору за каждый день нарушения, начиная с даты (включительно), следующей за датой, в которой выявлено нарушение, или с даты (включительно), следующей за датой, истечения установленного срока для предоставления документов, до даты (включительно) приведения значений финансовых ковенантов к установленным Кредитным договором нормативным значениям, или до даты (включительно) предоставления документов, подтверждающих надлежащее соблюдение финансовых ковенантов, либо до даты (включительно) погашения максимальной по сроку ссудной задолженности по Кредитному договору (в зависимости от того, какая из дат наступит раньше). Неустойка уплачивается Залогодателем в течение 3 (Трех) календарных дней с даты предъявления Залогодержателем требования об уплате неустойки;

- в случае отсутствия у Залогодателя права на досрочное погашение Кредита согласно пункту 3.5 Кредитного договора при досрочном взыскании задолженности по инициативе Залогодержателя (согласно пункту 5.2 Кредитного Договора), Залогодержатель вправе потребовать от Залогодателя уплаты штрафа, размер которого рассчитывается исходя из процентной ставки, применимой к Кредиту на дату погашения, определенную согласно пункту 5.4 Кредитного договора, начисленной на сумму досрочно востребованного Залогодержателем Кредита, за период с даты погашения, определенной согласно пункту 5.4 Кредитного договора по дату, в которую Кредит или часть Кредита подлежали погашению, включая такую дату. Штраф уплачивается Залогодателем не позднее даты погашения, определенной согласно пункту 5.4 Кредитного договора.

1.1.6. Залогодержатель вправе досрочно взыскать задолженность по Кредиту, начисленным процентам, иным платежам, предусмотренным Кредитным договором, и/или в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть Кредитный договор в следующих случаях:

а) просрочка уплаты начисленных процентов (полностью или частично), в том числе в результате нарушения Залогодателем обязанности, предусмотренной пунктом 3.1.1 Кредитного договора;

б) нарушение Залогодателем даты(дат) погашения Кредита, предусмотренной(ых) пунктом 1.1.2 Кредитного договора, в том числе в результате нарушения Залогодателем обязанности, предусмотренной пунктом 3.1.1 Кредитного договора;

в) возбуждение (или возобновление) против Залогодателя судебных разбирательств либо предъявление к Залогодателю требования об уплате налогов или сборов, либо возбуждение в отношении Залогодателя производства по делу о налоговом или об административном правонарушении, в результате которых возможно отчуждение имущества Залогодателя на сумму не менее 15% (Пятнадцати процентов) от балансовой стоимости его имущества;

г) наложение ареста на имущество Залогодателя, стоимость которого составляет не менее 15% (Пятнадцати процентов) от балансовой стоимости его активов/имущества;

д) непредоставление Залогодержателю документов и/или информации, предусмотренных пунктами 2.3, 2.4 Кредитного договора, либо выявление недостоверности или неполноты информации, предоставленной Залогодателем Залогодержателю в соответствии с пунктами 2.3, 2.4 Кредитного договора, которые по обоснованному мнению Залогодержателя могут повлиять на платежеспособность Залогодателя и надлежащего исполнения условий Кредитного договора;

е) возбуждение в суде дела о принудительной ликвидации или о несостоятельности (банкротстве) Залогодателя;

ж) реорганизация или добровольная ликвидация Залогодателя без предварительного письменного уведомления Залогодержателя;

з) прекращение или изменение без письменного уведомления Залогодержателя вида деятельности Залогодателя, осуществляемой им на дату подписания Кредитного договора;

и) невыполнение Залогодателя условия Кредитного договора о целевом использовании Кредита;

к) передача Залогодателем имущества без письменного согласия Залогодержателя в залог, доверительное управление, а также обременение имущества Залогодателя иными способами, за исключением сдачи помещений в аренду и субаренду;

Залогодатель

Залогодержатель

Договор об ипотеке №018A1Z001 от "12" февраля 2014 г.

5 (11)

л) признание недействительной(ыми) (по любым основаниям) сделки (сделок), устанавливающей(их) обеспечение исполнения Залогодателем своих обязательств по Кредитному договору;

м) существенные изменения в органах управления Залогодателя (смена генерального директора, состава Совета директоров (Наблюдательного совета), иных органов управления) без предварительного уведомления Залогодержателя не менее чем за 10 (Десять) рабочих дней;

н) нарушение Залогодателя условий Кредитного договора, а также нарушение Залогодателя и/или поручителями и/или залогодателями условий иных договоров и соглашений, заключенных с Залогодержателем;

о) ухудшение финансового положения Залогодателя или наличие (появление) любых иных обстоятельств, которые, по обоснованному мнению Залогодержателя, могут осложнить или сделать невозможным надлежащее исполнение Залогодателем своих обязательств по Кредитному договору;

п) невыполнение Залогодателя обязательств, указанных в пунктах 2.6, 2.7, 2.8, 2.9, 2.10 Кредитного договора.

р) нарушение Залогодателем(ями) условий Договора(ов) о залоге, заключенного(ых) в обеспечение исполнения Залогодателя своих обязательств по Кредитному договору.

1.2. В обеспечение надлежащего исполнения Залогодателем обязательств, указанных в пунктах 1.2.1 и 1.2.2 ниже, Залогодатель передает в ипотеку Залогодержателю имущество, указанное в пункте 1.3 Договора о залоге (далее – «Предмет ипотеки»).

Указанные в пунктах 1.2.1 и 1.2.2 обязательства Залогодателя, за которые предоставлена ипотека, далее по тексту Договора о залоге именуется как «Обеспеченные обязательства».

1.2.1. Ипотека обеспечивает надлежащее исполнение всех текущих и будущих обязательств Залогодателя по Кредитному договору, включая выплату:

а) Кредита, в том числе при досрочном востребовании Кредита Залогодержателем;

б) процентов за пользование Кредитом, в том числе в измененном размере в случаях, указанных в пунктах 1.1.3 Договора о залоге;

в) неустойки, а также убытков, причиненных Залогодержателю ненадлежащим выполнением Кредитного договора.

1.2.2. Ипотека обеспечивает требования Залогодержателя о возврате полученных по Кредитному договору денежных средств при недействительности Кредитного договора, установленной вступившим в законную силу решением суда, а также уплату процентов за пользование чужими денежными средствами, начисленными на суммы, полученные Залогодателем по Кредитному договору.

1.3. Предмет ипотеки составляет следующее имущество:

1.3.1. Здание, назначение: нежилое, общей площадью 2.899 (Две тысячи восемьсот девяносто девять) квадратных метров, кадастровый (или условный) номер 77:04:0003008:12325, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Шоссейная, д. 34/36, стр. 1 (далее – «Здание»). Здание принадлежит Залогодателю на праве собственности. Регистрация права собственности Залогодателя на Здание удостоверяется Свидетельством о государственной регистрации права от «08» мая 2013г., серия 77-АО 621735, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве. В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» мая 2013 г. сделана запись о государственной регистрации права собственности Залогодателя на Здание № 77-77-04/090/2013-262. Основанием для государственной регистрации права собственности Залогодателя на Здание является Договор купли-продажи доли нежилого здания от «27» марта 2013 г., Договор купли-продажи доли нежилого здания от «22» марта 2013 г.

1.3.2. Право долгосрочной аренды земельного участка на котором находится Здание, принадлежащее Залогодателю на основании Договора уступки прав аренды земельного участка от 22 марта 2013 года, заключенного между Залогодателем и ООО фирма "Мираж Лтд", зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, запись регистрации 77-77-04/092/2013-22 от 08 мая 2013 по договору долгосрочной аренды земельного участка № М-04-021053 от 23.05.2002, заключенного между Московским земельным комитетом и ООО фирма "Мираж Лтд", зарегистрированному Московским комитетом по регистрации прав, регистрационный округ № 01/05, запись регистрации № 77/01/05-04/2002-5559 от 03 июля 2002 года (далее - «Договор уступки прав аренды 1»). Договор уступки прав аренды 1 предусматривает предоставление на срок с 08 мая 2013 года по 23 мая 2027 года в аренду Залогодателю земельного участка общей площадью 1.152 (Одна тысяча сто пятьдесят два) квадратных метра, кадастровый номер: 77:04:0003008:74, категория земель земли населенных пунктов, находящегося по адресу Москва, ул. Шоссейная, д. 36, строение 1 (далее – «Земельный участок 1»).

Залогодатель

Залогодержатель

Договор об ипотеке №018А1Z001 от "12" февраля 2014 г.

6 (11)

1.3.3. Право долгосрочной аренды земельного участка на котором находится Здание, принадлежащее Залогодателю на основании Договора уступки прав аренды земельного участка от 27 марта 2013 года, заключенного между Залогодателем и ООО "Надежда-5", зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, запись регистрации 77-77-04/092/2013-21 от 08 мая 2013 по договору долгосрочной аренды земельного участка № М-04-020037 от 30.11.2001, заключенного между Московским земельным комитетом и ООО "Надежда-5", зарегистрированному Московским комитетом по регистрации прав, регистрационный округ № 01/05, запись регистрации № 77/01/05-49/2003-213 от 10 апреля 2003 года (далее - «Договор уступки прав аренды 2»). Договор уступки прав аренды 2 предусматривает предоставление на срок с 08 мая 2013 года по 30 ноября 2016 года в аренду Залогодателю земельного участка общей площадью 1.300 (Одна тысяча триста) квадратных метров, категория земель земли населенных пунктов, кадастровый номер: 77:04:0003008:80, находящегося по адресу Москва, ул. Шоссейная, д. 34, строение 1. (далее - «Земельный участок 2»).

Земельный участок 1, Земельный участок 2 далее как по отдельности, так и совместно, по тексту настоящего Договора о залоге именуется «Земельные участки».

1.4. Согласованная Сторонами общая залоговая стоимость Предмета ипотеки составляет 272 219 605,00 (Двести семьдесят два миллиона двести девятнадцать тысяч шестьсот пять 00/100) российских рублей и складывается из следующих сумм:

1.4.1. Здание оценивается Сторонами в размере 244 997 645,00 (Двести сорок четыре миллиона девятьсот девяносто семь тысяч шестьсот сорок пять 00/100) российских рублей.

1.4.2. Права аренды Земельного участка 1 оцениваются Сторонами в размере 12 789 437,00 (Двенадцать миллионов семьсот восемьдесят девять тысяч четыреста тридцать семь 00/100) российских рублей.

1.4.3. Права аренды Земельного участка 2 оцениваются Сторонами в размере 14 432 523,00 (Четырнадцать миллионов четыреста тридцать две тысячи пятьсот двадцать три 00/100) российских рублей.

1.5. Стороны признают и соглашаются с тем, что ипотека, возникающая по Договору о залоге, распространяется на любое имущество, присоединенное или прикрепленное к Зданию, и не делимое без вреда от него, а также в соответствии с п. 3 стр. 5 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» №102-ФЗ от 16 июля 1998 г. и стр. 135 Гражданского Кодекса Российской Федерации на все связанные со Зданием улучшения включая, но не ограничиваясь:

- системы вентиляции,
- системы кондиционирования,
- внутренние сантехническое оборудование,
- авто установки пожаротушения,
- водопровод и узел водопровода,
- пожарная сигнализация,
- трансформатор,
- системы освещения и электрооборудования,
- системы канализации и отопления.

1.6. Стороны признают и соглашаются с тем, что ипотека, возникающая по Договору о залоге, распространяется на любое имущество, присоединенное или прикрепленное к Зданию и не делимое без вреда от него.

1.7. Предмет ипотеки остается во владении и пользовании Залогодателя, однако такое владение и пользование должны осуществляться в соответствии с условиями Договора о залоге.

1.8. Стороны подтверждают, что ипотека, установленная Договором о залоге, сохранит силу в случае изменения адресов, кадастровых номеров Земельных участков, кадастрового (или условного) номера Здания или иных индивидуализирующих характеристик Предмета ипотеки по сравнению с описанием Предмета ипотеки, приведенным в Договоре о залоге.

1.9. Договор о залоге не может быть изменен, расторгнут или прекращен в результате какого-либо существенного изменения обстоятельств, из которых исходила любая из Сторон при заключении Договора о залоге.

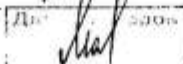
2. ЗАВЕРЕНИЯ И ГАРАНТИИ ЗАЛОГОДАТЕЛЯ

2.1. Залогодатель настоящим заверяет Залогодержателя и гарантирует, что на дату заключения Договора о залоге, дату предоставления Кредита:

Залогодатель



Залогодержатель



Договор об ипотеке №018А12001 от "12" февраля 2014 г.

7 (11)

2.1.1. Залогодатель является надлежащим образом созданным юридическим лицом, действующим в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2.1.2. Договор о залоге от имени Залогодателя подписан лицом, которое надлежащим образом уполномочено совершить такие действия.

2.1.3. Залогодатель является законным собственником Здания, а также законным арендатором Земельных участков.

2.1.4. Не существует каких-либо обстоятельств, которые могут ограничить, запретить или оказать иное существенное неблагоприятное воздействие на исполнение Залогодателем обязательств по Договору о залоге.

2.1.5. Не существует никаких договоров или соглашений, стороной которых является Залогодатель, либо иных обстоятельств, которые могут оказать на Предмет ипотеки неблагоприятное воздействие.

2.1.6. Заключение Договора о залоге и исполнение его условий не нарушит и не приведет к нарушению учредительных документов Залогодателя, любого положения законодательства Российской Федерации или какого-либо договора или документа, стороной по которому является Залогодатель.

2.1.7. Использование Залогодателем Здания и Земельных участков полностью соответствует целевому назначению Здания и Земельных участков и во всех остальных отношениях соответствует законодательству, Залогодателем соблюдаются все его обязательства по Договорам аренды, включая соблюдение целевого назначения и разрешенного использования Земельных участков, и не возникли какие-либо обстоятельства, которые могли бы повлиять на права Залогодателя по Договорам аренды, привести к прекращению или расторжению Договоров аренды.

2.1.8. В отношении Здания и Земельных участков у третьих лиц отсутствуют какие-либо вещные права, Здания и Земельные участки не находятся в пользовании третьих лиц.

2.1.9. В отношении Здания и Земельных участков не существует каких-либо обременений, за исключением ипотеки, возникающей по Договору о залоге.

2.1.10. Предмет ипотеки свободен от долгов, не подлежит удержанию, в споре и под запрещением (арестом) не состоит, не является предметом судебных разбирательств с любыми лицами, никаким лицом не заявлено требований, претензий или правопритязаний в отношении Здания и Земельных участков и Залогодателю не известно о каких-либо основаниях, которые какое-либо лицо может использовать для оспаривания или признания недействительным права собственности Залогодателя на Здание или Прав аренды на Земельные участки.

2.1.11. Залогодателем соблюдены корпоративные процедуры, необходимые для заключения Договора о залоге, заключение Договора о залоге получило одобрение органов управления Залогодателя (в случае необходимости).

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ЗАЛОГОДАТЕЛЯ

3.1. Залогодатель обязуется получить предварительное письменное согласие Залогодержателя на совершение указанных в пунктах 3.1.1.- 3.1.4 Договора о залоге действий и соглашается с тем, что без предварительного письменного согласия Залогодержателя Залогодатель не вправе:

3.1.1. Передавать Предмет ипотеки в аренду или безвозмездное пользование, отчуждать или распоряжаться Предметом ипотеки любым способом, включая внесение в качестве вклада в уставный (складочный) капитал хозяйственных товариществ и обществ, а также в качестве имущества некоммерческих и благотворительных организаций, внесение в виде паев, взносов, передачу в доверительное управление и последующий залог, уступку Прав аренды;

3.1.2. вносить изменения в ранее согласованные Залогодержателем договоры аренды (субаренды) или безвозмездного пользования, заключенные в отношении Предмета ипотеки, в том числе в части изменения размера арендной платы, срока договора аренды (субаренды) или безвозмездного пользования.

3.1.3. проводить в Здании строительные работы, в том числе работы по реконструкции, перепланировке и переоборудованию, а также вносить иные изменения в Здание, которые могут привести к несоответствию фактического состояния Здания сведениям, внесенным в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также документам, удостоверенным организацией (органом) по учету объектов недвижимого имущества;

3.1.4. осуществлять или допускать осуществление строительства каких-либо зданий или сооружений на Земельных участках.

3.2. Залогодатель обязуется:

Залогодатель

Залогодержатель

3.2.1. не совершать и не производить никаких действий, которые могут повлечь за собой прекращение ипотеки;

3.2.2. использовать Здание и Земельные участки в соответствии с их целевым назначением, содержать Здание в хорошем и исправном состоянии, своевременно осуществлять капитальный и текущий ремонт Здания, воздерживаться от любых действий, которые могут привести к порче, ухудшению качества или снижению стоимости Здания и Земельных участков, к невозможности использования и эксплуатации Здание и Земельных участков, а также надлежащим образом исполнять свои обязательства по Договорам аренды и не допускать их прекращения;

3.2.3. нести все расходы, связанные с содержанием Предмета ипотеки, включая уплату всех налогов и сборов, также иных обязательных платежей;

3.2.4. принимать все меры для защиты Предмета ипотеки от любых посягательств и претензий третьих лиц, заявляющих о своих правах на него или о каком-либо праве в отношении Предмета ипотеки.

3.2.5. предоставлять Залогодержателю по его требованию (не чаще 1 (одного) раза в год) отчет независимого оценщика в отношении Предмета ипотеки, подготовленный за счет Залогодателя согласованным с Залогодержателем независимым оценщиком.

3.2.6. в кратчайшие сроки сообщать Залогодержателю любые соответствующие сведения, имеющие отношения к Предмету ипотеки, а также о любых фактах и обстоятельствах, которые могут ухудшить состояние Предмета ипотеки или снизить его стоимость.

3.2.7. предоставлять Залогодержателю возможность осуществления проверки сохранности Предмета ипотеки, предъявлять по его первому требованию необходимые документы;

3.2.8. предоставлять по требованию Залогодержателя оригинал выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним в отношении Предмета ипотеки (предоставляется не чаще 1 (одного) раза в квартал);

3.2.9. в целях осуществления Залогодержателем контроля заложенного имущества, финансового положения Залогодателя обеспечить следующее:

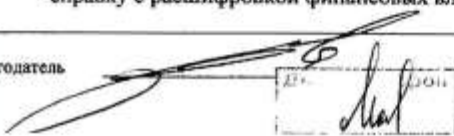
3.2.9.1. составлять бухгалтерскую отчетность за квартал нарастающим итогом с начала отчетного года в соответствии с утвержденными Министерством финансов Российской Федерации формами бухгалтерской отчетности организаций и предоставлять Залогодержателю в полном объеме квартальную бухгалтерскую отчетность (бухгалтерский баланс, отчет о финансовых результатах, все приложения к ним, предусмотренные нормативными актами Министерства финансов Российской Федерации для промежуточной бухгалтерской отчетности), подписанную руководителем Залогодателя (лицом, исполняющим его обязанности), с оттиском печати Залогодателя, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты окончания соответствующего квартала;

3.2.9.2. в течение 5 (Пяти) рабочих дней, следующих за датой окончания периода, установленного законодательством Российской Федерации для предоставления годовой бухгалтерской отчетности в налоговые органы, предоставлять Залогодержателю копии годовой бухгалтерской отчетности в полном объеме, подготовленной в соответствии с утвержденными Министерством финансов Российской Федерации формами бухгалтерской отчетности организаций (бухгалтерский баланс, отчет о финансовых результатах, все приложения к ним, предусмотренные нормативными актами Министерства финансов Российской Федерации для годовой бухгалтерской отчетности), содержащие проставленную на копиях отметку налогового органа о принятии бухгалтерской отчетности и дату принятия бухгалтерской отчетности, заверенные руководителем Залогодателя (лицом, исполняющим его обязанности), с оттиском печати Залогодателя. Если бухгалтерская отчетность была передана в налоговый орган по телекоммуникационным каналам связи, то Залогодатель обязуется представить копии документов, подтверждающих передачу годовой бухгалтерской отчетности налоговому органу, заверенные руководителем Залогодателя (лицом, исполняющим его обязанности), с оттиском печати Залогодателя. Если иное не будет установлено законодательством РФ, такими документами являются в совокупности копии подтверждения даты отправки, квитанции о приеме налоговой декларации (расчета) в электронном виде и извещения о вводе сведений, указанных в налоговой декларации (расчете);

3.2.9.3. одновременно с предоставлением бухгалтерской отчетности, указанной в пп. 3.2.9.1 и 3.2.9.2, предоставлять Залогодержателю следующие справки за соответствующий истекший квартал года, подписанные руководителем (лицом, исполняющим обязанности руководителя) или главным бухгалтером Залогодателя, с оттиском печати Залогодателя:

- справку с расшифровкой основных средств;
- справку с расшифровкой кредитов и займов;
- справку с расшифровкой финансовых вложений;

Залогодатель



Залогодержатель



Договор об ипотеке №018A1Z001 от "12" февраля 2014 г.

9 (11)

- справку с расшифровкой отчета о финансовых результатах, в т.ч. амортизация, прочие доходы и расходы.

3.2.9.4. В том случае, если бухгалтерская отчетность содержит сведения, составляющие государственную тайну, Залогодатель обязуется предоставить Залогодержателю выписку из перечня сведений, составляющих государственную тайну, на основании которых эти сведения подлежат засекречиванию.

Залогодержатель имеет лицензию на проведение работ с использованием сведений, составляющих государственную тайну, и обязуется обеспечить защиту сведений, в отношении которых Залогодержателю представлена вышеуказанная выписка.

3.3. Залогодатель обязуется застраховать в пользу Залогодержателя Предмет ипотеки за свой счет на сумму не менее 272 219 605,00 (Двести семьдесят два миллиона двести девятнадцать тысяч шестьсот пять 00/100) российских рублей в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня подписания Договора о залоге, в согласованной с Залогодержателем страховой компании, на срок, превышающий срок возврата Кредита, не менее чем на 30 (Тридцать) календарных дней.

В случае наступления страхового случая, Залогодержатель вправе удовлетворить свои требования по Кредитному договору из страхового возмещения в полном объеме, определяемом к моменту фактического удовлетворения.

3.4. Если Здание (или какая-либо его часть) утрачено, повреждено, либо если права собственности на Здание (или его часть) и Права аренды прекращены в силу оснований, предусмотренных законом, Залогодатель немедленно уведомит об этом Залогодержателя и обязуется в срок не более 30 (Тридцати) дней с даты наступления соответствующего события восстановить Предмет ипотеки (или его части) или заменить его другим имуществом, которое будет признано Залогодержателем равноценным, а также осуществить все необходимые и предусмотренные законом действия для возобновления Прав аренды.

4. ПРАВА И ПОЛНОМОЧИЯ СТОРОН

4.1. Залогодатель вправе потребовать у Залогодержателя выдавать ему документы, подтверждающие полное или частичное исполнение обязательств по Кредитному договору.

4.2. Залогодержатель вправе предпринимать следующие действия:

4.2.1. Проверять по документам и фактически (путем осмотра) наличие, размер, состояние и условия использования и содержания Предмета ипотеки и требовать в этих целях предоставления необходимых документов, а также требовать подписания Залогодателем акта осмотра Предмета ипотеки.

4.2.2. Требовать от Залогодателя принятия мер, необходимых для сохранения Предмета ипотеки.

4.2.3. Выступать в качестве третьего лица в любом деле или разбирательстве, в котором рассматриваются требования в отношении Предмета ипотеки или о правах на него.

4.2.4. Поручать любому лицу (лицам) исполнение любых своих прав и полномочий, предусмотренных Договором о залоге.

4.2.5. Осуществлять иные полномочия залогодержателей, установленные законодательством Российской Федерации.

4.3. Залогодержатель вправе уступить свои права по Договору о залоге третьему лицу без согласия Залогодателя.

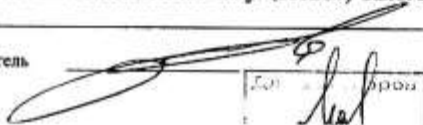
4.4. Залогодержатель вправе удовлетворить свои требования по Договору о залоге за счет стоимости Предмета ипотеки, а также иного имущества, на которое распространяется ипотека в соответствии с законом и условиями Договора о залоге, преимущественно перед иными Залогодержателями в порядке, установленном законом.

4.5. В случае нарушения Залогодателем своих обязанностей по Договору о залоге, а также несоблюдения гарантий, указанных в статье 2 Договора о залоге, или установления Залогодержателем недостоверности таких гарантий, Залогодержатель вправе потребовать досрочного возврата Кредита и исполнения других обязательств, предусмотренных Кредитным договором.

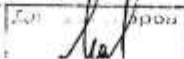
5. ОБРАЩЕНИЕ ВЗЫСКАНИЯ НА ПРЕДМЕТ ИПОТЕКИ

5.1. За счет Предмета ипотеки, а также иного имущества, на которое распространяется ипотека в соответствии с законом и/или условиями Договора о залоге (далее Предмет ипотеки и иное имущество, на которое распространяется ипотека в соответствии с законом и/или условиями Договора о залоге, именуются как «Заложённое имущество») Залогодержатель вправе удовлетворить свои требования по

Залогодатель



Залогодержатель



Договор об ипотеке №018A1Z001 от "12" февраля 2014 г.

10 (11)

Обеспеченным обязательствам в полном объеме, определяемом к моменту фактического удовлетворения, включая основной долг, начисленные проценты, убытки, причиненные просрочкой исполнения Обеспеченных обязательств, а также неустойку и иные платежи, предусмотренные Кредитным договором. Возмещению подлежат также любые расходы и издержки Залогодержателя, связанные с обращением взыскания и реализацией Заложеного имущества, включая расходы, связанные с привлечением оценщика для определения рыночной стоимости Заложеного имущества.

5.2. Обращение взыскания на Предмет ипотеки осуществляется по решению суда. Реализация Предмета ипотеки, на которое обращено взыскание по решению суда, осуществляется путем продажи Предмета ипотеки с публичных торгов, проводимых в порядке, установленном процессуальным законодательством Российской Федерации и Федеральным законом от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

5.3. Удовлетворение требований Залогодержателя по Обеспеченным обязательствам за счет денежных средств, вырученных при реализации Предмета ипотеки, осуществляется в соответствии с очередностью удовлетворения требований Залогодержателя, предусмотренной Кредитным договором.

В случае, когда сумма, вырученная при реализации Предмета ипотеки, недостаточна для полного удовлетворения требований Залогодержателя по Обеспеченным обязательствам, а также для возмещения расходов, связанных с обращением взыскания и реализацией Предмета ипотеки, Залогодержатель вправе получить недостающую сумму из прочего имущества Залогодателя, не пользуясь преимуществом, основанном на залоге.

6. ИНЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Договор о залоге будет регулироваться и толковаться в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Договор о залоге вступает в силу с момента его государственной регистрации в установленном законом порядке и действует до полного исполнения Залогодателем обязательств по Кредитному договору.

6.2. Залогодержатель вправе передать свои права по Договору о залоге третьему лицу.

6.3. Все расходы по государственной регистрации Договора о залоге, а также изменений и дополнений к нему, несет Залогодатель.

6.4. Любой спор, разногласия или претензии, вытекающие из Договора о залоге, урегулируются путем переговоров, а при недостижении согласия разрешаются в Арбитражном суде города Москвы.

6.5. Все письма, уведомления, извещения и иные сообщения (далее – «Сообщения») составляются Сторонами в письменной форме и направляются любыми из способов, перечисленных ниже, с использованием реквизитов, указанных в статье 7 Договора о залоге или в дополнительных соглашениях к нему.

Сообщения считаются доставленными:

6.5.1. при направлении Сообщений в письменном виде по почте заказным письмом или заказной телеграммой с уведомлением о вручении, с курьерской доставкой, с использованием услуг агентства по экспресс-доставке отправлений (в частности, DHL, EMS, FedEx) или с вручением под расписку:

1) в дату, указанную организацией почтовой связи или агентством по экспресс-доставке в уведомлении о вручении Сообщения;

2) в дату, указанную Стороной-получателем на копии Сообщения при его вручении под расписку;

3) в дату отказа Стороны - получателя от получения Сообщения;

4) в дату, на которую Сообщение, направленное по почте заказным письмом или заказной телеграммой с уведомлением о вручении по адресу Стороны-получателя, указанному в Договоре о залоге, дополнительных соглашениях или в письменном уведомлении Стороны-получателя об изменении адреса для направления ей Сообщений, не вручено в связи с отсутствием адресата;

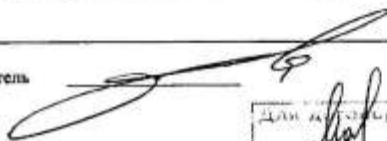
6.5.2. при направлении по факсу - в момент получения на аппарате Стороны-отправителя подтверждения передачи Сообщения;

6.5.3. при направлении по электронной почте – на следующий рабочий день после отправки Сообщения;

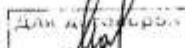
6.5.4. при направлении посредством системы СВИФТ – с момента присвоения Сообщению системой статуса «получено»;

6.5.5. при направлении по телексу – с момент получения автоответа Стороны-получателя.

Залогодатель



Залогодержатель



Договор об ипотеке №018А12001 от "12" февраля 2014 г.

11 (11)

6.6. Стороны обязуются немедленно письменно уведомлять друг друга об изменении своих почтовых адресов, а также любых иных реквизитов, по которым должны направляться Сообщения. В противном случае, Сторона, направившая Сообщение по прежнему адресу или реквизитам, считается осуществившей уведомление надлежащим образом.

В случае если одна из Сторон изменит свои платежные реквизиты или подвергнется реорганизации или ликвидации, то она обязана письменно информировать об этом другую Сторону в течение пяти дней с даты вступления в силу этих изменений.

6.7. Все изменения и дополнения к Договору о залоге действительны только при условии их государственной регистрации.

6.8. Во всем остальном, что не предусмотрено Договором о залоге, Стороны будут руководствоваться действующим законодательством Российской Федерации.

6.9. Договор о залоге составлен в трех экземплярах, из них по одному экземпляру - для каждой из сторон, третий экземпляр - для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

7. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ:

Место нахождения:

Адрес для корреспонденции:

Платежные реквизиты:

Телефон:

ОАО «АЛЬФА-БАНК», (ИНН 7728168971)

Россия, 107078, г. Москва, ул. Каланчевская, д.27

Россия, 107078, г. Москва, ул. Маши Порываевой, дом 9

БИК 044525593, к/с №30101810200000000593 в ОПЕРУ Москва;

S.W.I.F.T.: ALFARUMM

(495) 620-91-91

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ:

Место нахождения:

Платежные реквизиты:

Телефон/Факс:

ООО "Елакс", ИНН 7729534123

115582 г. Москва, ул. Домодедовская, д. 42

р/с №40702810901100002497, №40702978001100000600

в ОАО «АЛЬФА-БАНК»

(495) 989-29-32

8. ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ

Генеральный директор
ООО "Елакс"

ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ

Директор по кредитованию корпоративных клиентов
Дирекции кредитования корпоративных клиентов
Блока "Корпоративно-Инвестиционный Банк"
ОАО «АЛЬФА-БАНК»

(Потемкина Е.Н.)

Залогодатель

Залогодержатель

Договор подписан в моем присутствии
Лицой: *Борисов Виталий*, *Борисов Виталий*
св. *Борисов Виталий*
Иванов *Борисов Виталий*

Договор подписан в моем присутствии
Л.И. по фид и прошивке *Борисов Виталий*



Ефремов А.Ю.

Прошито, пронумеровано, скреплено печатью
Заголовок
Генеральный директор
ООО «Елакс»



М.П. Петкина Е.Н.

Заголовок
Директор по кредитованию корпоративных
клиентов
Дирекция кредитования корпоративных
клиентов блока «Корпоративно-
Инвестиционный Банк» ОАО «АЛЬФА-БАНК»

Handwritten signature

Акт сверки

взаимных расчетов за период Октябрь 2016 г. - Декабрь 2017 г.
между ООО "Елакс"
и УФК по г. Москве (Департаментгородского имущества)

Мы, нижеподписавшиеся, Конкурсный управляющий ООО "Елакс" Кучеров Денис Владимирович, с одной стороны, и _____ УФК по г. Москве (Департаментгородского имущества) _____ с другой стороны, составили настоящий акт сверки в том, что состояние взаимных расчетов по данным учета следующее:

По данным ООО "Елакс", руб.				По данным УФК по г. Москве (Департаментгородского имущества), руб.			
Дата	Документ	Дебет	Кредит	Дата	Документ	Дебет	Кредит
Сальдо начальное			342 739,21	Сальдо начальное		342 739,21	
договор							
Сальдо начальное			342 739,21	Сальдо начальное		342 739,21	
01.01.17	Принято (05 от 01.01.2017)	368 483,24					
31.03.17	Прямод (29 от 31.03.2017)		25 744,83				
Обороты по договору		368 483,24	25 744,83	Обороты по договору			
Сальдо конечное				Сальдо конечное			
01-10-000196 от 16.05.2013							
Сальдо начальное				Сальдо начальное			
31.12.16	Приход (30.09.2016)		184 261,60				
31.12.16	Приход (31.12.2016)		184 261,60				
01.01.17	Приход (05 от 01.01.2017)		368 483,24				
31.03.17	Принято (29 от 31.03.2017)	25 744,03					
31.03.17	Прямод (31.03.2017)		174 353,40				
Обороты по договору		25 744,03	811 359,84	Обороты по договору			
Сальдо конечное			885 595,81	Сальдо конечное			
Обороты за период			937 083,87	Обороты за период			
Сальдо конечное		384 227,27	885 595,81	Сальдо конечное			

По данным ООО "Елакс"
на 31.12.2017 задолженность в пользу УФК по г. Москве (Департаментгородского имущества) 885 595,81 руб. (Восемьсот восемьдесят пять тысяч пятьсот девяносто пять рублей 81 копейка).

По данным УФК по г. Москве (Департаментгородского имущества)

От ООО "Елакс"

От УФК по г. Москве (Департаментгородского имущества)

Конкурсный управляющий

(Кучеров Д. В.)



ПРИЛОЖЕНИЕ № 4.
КОПИИ МАТЕРИАЛОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ СТОИМОСТИ

Аналоги, используемые для расчета рыночной стоимости земельного участка

Аналог 1

<https://www.realtymag.ru/zemelny-uchastok/prodazha/23342919>

Земельный участок 17 соток, Москва

Цена продажи: **100 000 000 Р**
руб долл евро

+7 (901) 519-97-30
Дмитрий агентств

17.04.2017
111 просмотров
позвониться

на карте · г. Москва · улица Генерала Белова

325-01-01
Опыт в строительстве более 20 лет
LSR.RU

Описание от продавца

Продаю участок 0,17 Га под строительство ТЦ, ресторана на пересечении ул. Генерала Белова с ул. Шипиловской, 1-я линия домов, проездное и проходное место, м. Домодедовская, 5 м.п. Назначение: торговое-бытовое, общественное питание. Проектная площадь: до 4590 кв. м., верхняя отметка объекта 15 м, максимальный процент застройки в границах земельного участка – не установлен. ГПЗУ от 2014 г. Коммуникации вдоль границы. Договор аренды земельного участка до июля 2021 г.

Участок			
Площадь	17 соток	Категория земли	населенных пунктов
Назначение земли	строительство	Местонахождение	в городе

Коммуникации			
Газ	на границе участка	Водоснабжение	водопровод
Электричество	на границе участка	Канализация	центральная

Инфраструктура	
Транспортная доступность	Подведена автодорога

Предлагается к продаже земельный участок (право аренды) под строительство объектов торгового назначения по адресу: г. Москва, на пересечении ул. Генерала Белова с ул. Шипиловской. Общая площадь – 1700 кв.м. Инженерные коммуникации по границе. Цена предложения – 100 000 000 руб. Торг возможен.

Аналог 2

<http://stzem.ru/pages/catalog/10/1/8/>

СТОЛИЧНАЯ ЗЕМЛЯ Реальные проекты
Оптимальные решения

ГЛАВНАЯ О КОМПАНИИ УСЛУГИ ОБЪЕКТЫ ПОРТФОЛИО НОВОСТИ ГЛОССАРИЙ КОНТАКТЫ

← → ↻ 🏠 stzem.ru/pages/catalog/10/1/8/ +7 495 215-15-35

ГЛАВНАЯ / ОБЪЕКТЫ / РЕСТОРАН, КАФЕ / ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК ПОД СТРОИТЕЛЬСТВО ТОРГОВОГО ЦЕНТРА И ОБЪЕКТОВ ОБЩЕСТВЕННОГО ПИТАНИЯ С ДЕЙСТВУЮЩИМ ГПЗУ РЯДОМ С МЕТРО СОЛНЦЕВО

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК ПОД СТРОИТЕЛЬСТВО ТОРГОВОГО ЦЕНТРА И ОБЪЕКТОВ ОБЩЕСТВЕННОГО ПИТАНИЯ С ДЕЙСТВУЮЩИМ ГПЗУ РЯДОМ С МЕТРО СОЛНЦЕВО

Стоимость: 170 000 000 руб.

Контакты: 8 (495) 215-15-35

Объект: Земельный участок для размещения торгового центра с объектами общественного питания.

Адрес: г. Москва, улица Богданова, вблизи владения 50, в непосредственной близости (50 метров) от метро Солнцево (ввод 2017 г.).

Площадь: 3 450 кв.м. (34,5 сот)

Местоположение: Участок расположен в Западном административном округе города Москвы на территории муниципального образования Солнцево по адресу: с. Москва, улица Богданова, вблизи владения 50, в непосредственной близости (50 метров) от метро Солнцево (ввод 2017 г.).

Кадастровый номер: 77:07:0015003:1000.

Категория земли: Земли населенных пунктов.

Разрешенное использование: Земельные участки, предназначенные для размещения торгово-бытовых объектов и объектов общественного питания.

Характеристики объекта капитального строительства по ГПЗУ:

← → ↻ 🏠 stzem.ru/pages/catalog/10/1/8/

РАСПОЛОЖЕНИЕ НА КАРТЕ

Коммуникации:

- **Водоснабжение и водоотведение:** Постоянные ТУ выданы ОАО «Мосводоканал» на присоединение к сетям водоснабжения в объеме **88 куб.м. в сутки (5,9 л/с)**; водоотведения хозяйственно-бытовых сточных вод в объеме **88 куб.м. в сутки**; наружного пожаротушения **110 л/с**.
- **Теплоснабжение:** Постоянные ТУ выданы ПАО «МОЭК» на присоединение к сетям теплоснабжения с тепловой нагрузкой **0,45 Гкал/час**.
- **Электроснабжение:** Постоянные ТУ выданы ПАО «МОЭСК» на присоединение к сетям максимальной мощностью **650 кВт**.
- **Дождевая канализация:** Постоянные ТУ выданы ГУП «Мосводосток» на присоединение к городской системе водоотведения поверхностного стока в объеме **18,0 л/с**.
- **Телефония и интернет:** Постоянные ТУ выданы ПАО «МГТС» на телефонизацию номерной емкостью **30 номеров**, доступ в интернет и IP-телефонию.

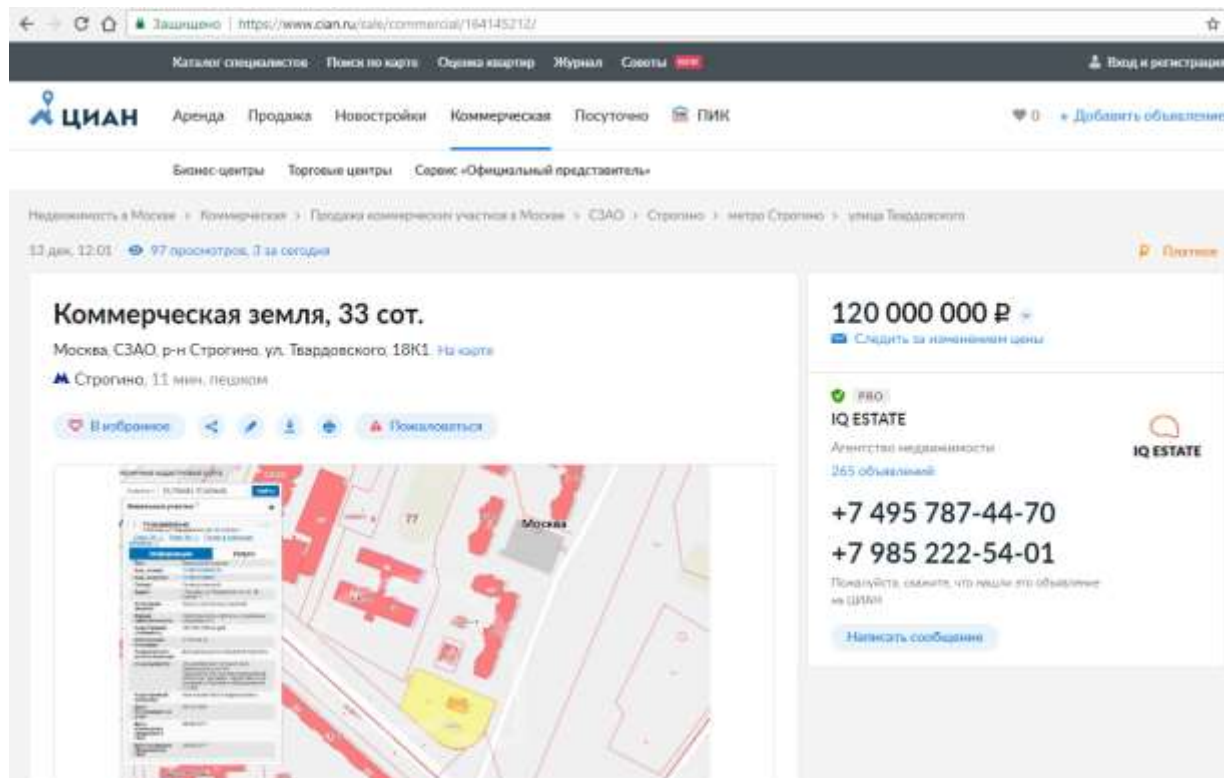
Юридический аспект: Договор долгосрочной аренды земельного участка на срок 5 лет 11 месяцев и 28 дней с 05.09.2014 г. с правом пролонгации для целей эксплуатации объекта размещения организаций общественного питания. По результатам реализации проекта 100% площадей объекта передается в собственность инвестора.

Предлагается к продаже земельный участок под строительство объектов торгового назначения по адресу: г. Москва, улица Богданова, вблизи вл.50. Договор долгосрочной аренды земельного участка на срок 5 лет 11 месяцев и 28 дней с 05.09.2014 г. с правом пролонгации для целей эксплуатации объекта размещения организаций общественного питания. По результатам реализации проекта 100% площадей объекта передается в собственность инвестора

Общая площадь – 3450 кв.м. Инженерные коммуникации по границе. Цена предложения – 170 000 000 руб. Торг возможен.

Аналог 3

<https://www.cian.ru/sale/commercial/164145212/>

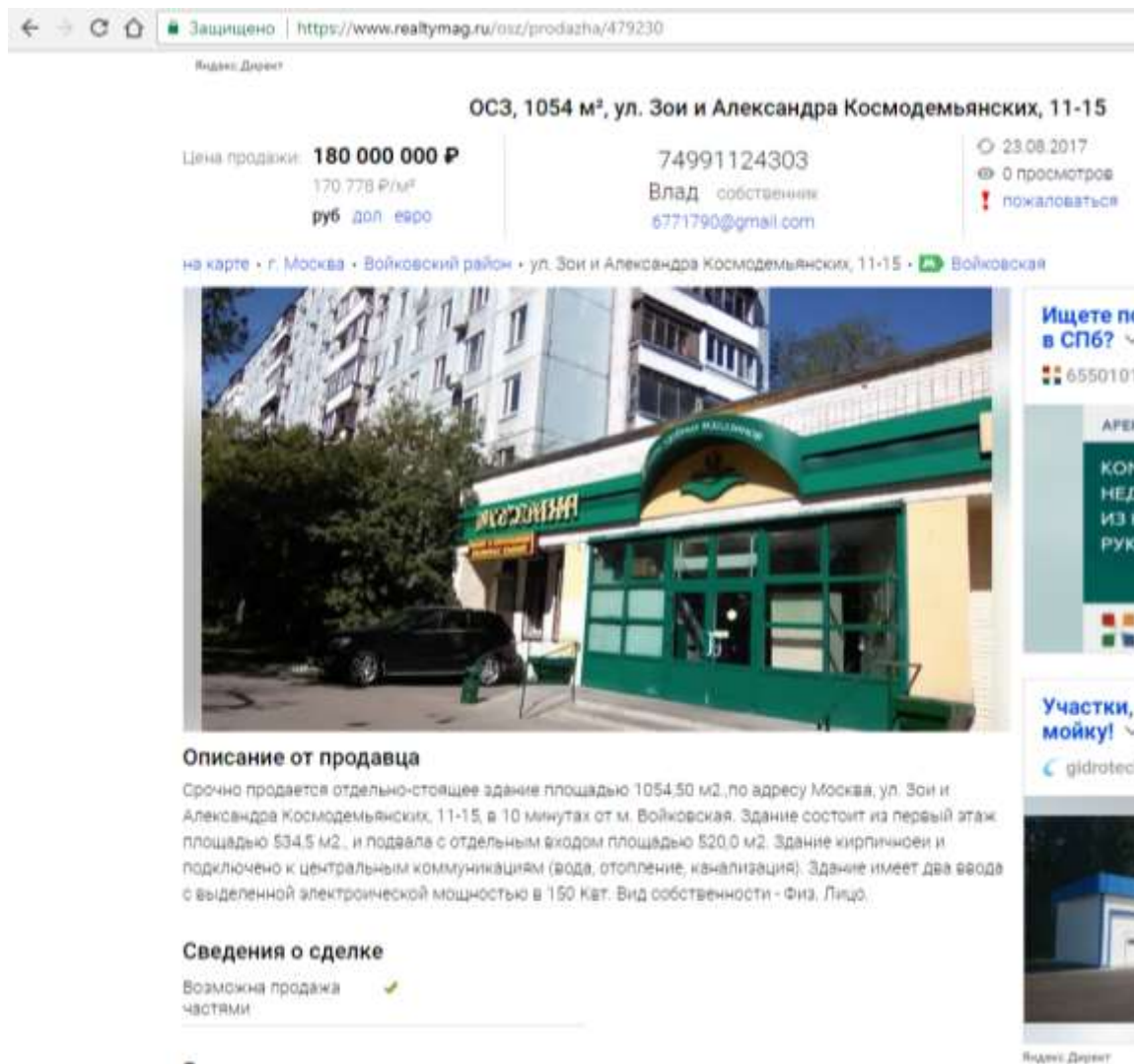


Предлагается к продаже земельный участок (право аренды) под строительство объектов торгового назначения по адресу: г. Москва, ул. Твардовского, 18K1. Общая площадь – 3316 кв.м. Инженерные коммуникации по границе. Цена предложения – 120 000 000 руб. Торг возможен.

Аналоги, используемые для расчета рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Аналог 1

<https://www.realtymag.ru/osz/prodazha/479230>



Защищено <https://www.realtymag.ru/osz/prodazha/479230>

Индикс: Директ


ОСЗ, 1054 м², ул. Зои и Александра Космодемьянских, 11-15

Цена продажи: **180 000 000 Р**
170 778 Р/м²
руб дол евро

74991124303
Влад собственник
6771790@gmail.com

23.08.2017
0 просмотров
пожаловаться

на карте • г. Москва • Войковский район • ул. Зои и Александра Космодемьянских, 11-15 • Войковская



Ищете по в СПб?
6550101

АГЕН
КОМ
НЕД
ИЗ
РУК


Участки, мойку!
gidrotecl

Описание от продавца
Срочно продается отдельно-стоящее здание площадью 1054,50 м2, по адресу Москва, ул. Зои и Александра Космодемьянских, 11-15, в 10 минутах от м. Войковская. Здание состоит из первый этаж площадью 534,5 м2, и подвала с отдельным входом площадью 520,0 м2. Здание кирпичное и подключено к центральным коммуникациям (вода, отопление, канализация). Здание имеет два ввода с выделенной электрической мощностью в 150 Квт. Вид собственности - Физ. Лицо.


Сведения о сделке
Возможна продажа частями

Индикс: Директ









Сведения о сделке

Возможна продажа частями 

Здание

Площадь	1054 м²	Статус участка	в аренде
Этажность	1	Состояние	рабочее состояние
Высота потолков	3 м	Назначение	Свободное
Возможно перепрофилирование		Удаленность	15 минут пешком до метро
Общая площадь земельного участка	15 соток	Линия домов	первая

Коммуникации

Подведенная электрическая мощность	150 кВт	Пожарная сигнализация	
Холодная вода		Охранная сигнализация	
Горячая вода		Телефонные линии	
Центральное отопление		Парковочное пространство	
Центральная канализация			

Комментарий автора по контакту

с 9 до 18 час

Предлагается к продаже отдельно стоящее здание торгового назначения общей площадью 1054 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Зои и Александра Космодемьянских, 11-15. При продаже передается право аренды (49 лет) земельного участка площадью 1500 кв.м. Этажность: 1 этаж + подвал. Состояние внутренней отделки – нормальное/удовлетворительное, состояние здания в целом – нормальное. Все коммуникации подведены. Цена предложения – 180 000 000 рублей без НДС или 212 400 000 руб. с НДС. Торг возможен.

Аналог 2

https://zдание.info/2387/2477/object/104316

The screenshot displays the Zdanie.info website interface. At the top, there is a navigation bar with categories like 'ПРОДАЖА', 'АРЕНДА', 'СПЕЦПРЕДЛОЖЕНИЯ', 'БИЗНЕС ЦЕНТРЫ', 'ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ', 'НОВОСТИ', 'ОБЗОРЫ', and 'ЕЩЕ'. A search bar and a 'ВОЙТИ' button are also present. The main content area features a 'ТОП-5' section on the left with three property cards. The central focus is a large listing for 'ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ | МОСКВА И МО | ВВЕДЕНСКОГО' (Shopping Centers | Moscow and MO | Vvedenskogo), listing 'МОСКВА | ДИЗАЙН | И ВНЕШНИЙ ВИД | ВВЕДЕНСКОГО' and 'лот № 104316'. The main image shows a modern building with a green facade and signage for 'Любимый супермаркет' and 'БХ'. Below the main image are smaller thumbnail images. At the bottom of the listing, the following data is provided: 'ПЛОЩАДЬ: 2 354 м²', 'ЦЕНА М²: 212 404', and 'ЦЕНА ВСЕГО: 500 000 000'. On the right side, there is a sidebar with social media icons, a 'Позвоните или отправьте запрос' button, and a 'Контакты по объекту' button. Below this are options to 'Отправить запрос', 'Сохранить', 'Распечатать (PDF)', and 'Переслать по E-mail'. At the bottom right, there is a 'КРЕДИТОВАНИЕ' section with 'КРЕДИТЫ на покупку и под залог коммерческой недвижимости' and 'АККРЕДИТИВЫ для сделок с недвижимостью', featuring the Sberbank logo and contact information.

← → ↻ 🏠 Защищено <https://zдание.info/2387/2477/object/104316>

Zдание.info КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ 🔍 [РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЕКТ](#) [ОПЛАТА](#)

Лот №14436. Предлагается на продажу ТЦ районного значения. Якорный арендатор Я Любимый был открыт 08 июля 2013 года. Подвал и первый этаж - супермаркет Любимый, второй этаж: Лига ставок, Парикмахерская и др. Электричество 260 квт. Центральные коммуникации. Помещение перетерпело модернизацию в 2011 году. Никаких вложений не требует Святослав Шаралов

Объект на карте | **Панорама** | [Показать объекты рядом](#) 🚗

Как добраться? Пробки Слои

Центр акушерства и гинекологии им. В.И. Куликова
Коньково
Белыево
Севастопольский проезд
Ботанический лес

800 м

Открыть в Яндекс Картах

© Яндекс Условия использования

КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Позвонить

Компания: **RICH RUSSIAN BROTHERS**

Статус: Представитель собственника

Святослав Шаралов

8 (499) 647-65-74

- Сохранить объект
- Распечатать (PDF)
- Переслать по E-mail
- Статистика страницы

Предлагается к продаже отдельно стоящее здание торгового назначения общей площадью 2354 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Введенского. При продаже передается право собственности земельного участка площадью 2100 кв.м. Этажность: 1,2 этажи, подвал. Состояние внутренней отделки – нормальное, состояние здания в целом – нормальное. Все коммуникации подведены. Цена предложения – 500 000 000 рублей с НДС. Торг возможен.

Аналог 3

<https://www.realtymag.ru/osz/prodazha/369488>

← → ↻ 🏠
Защищено | <https://www.realtymag.ru/osz/prodazha/369488>

Цена продажи: **300 000 000 ₽**
 150 000 ₽/м²
 руб дол евро

+7 (985) 643-04-63
 Владимир агентство
 4110642@mail.ru

🔄 07.11.2017
 👁 64 просмотра
 🚩 пожаловаться

на карте · г. Москва · район Дорогомилово · Резервный проезд, 11 · Киевская

Описание от продавца


Продается отдельно стоящее здание в собственности 2000 кв.м. 1-этажное с ремонтом, в данное время все сдано в аренду можно рассматривать предложение как продажа готового бизнеса. Земля в аренде 20 соток (получено разрешение перевода в собственность)

Сведения о сделке

Включена стоимость земельного участка ✔









Сведения о сделке

Включена стоимость земельного участка 

Здание

Площадь	2000 м²	Статус участка	в аренде
Год постройки	1980	Состояние	рабочее состояние
Класс здания	A+	Назначение	Свободное, Торгово-развлекательный комплекс (ТРК)
Этажность	1	Линия домов	первая
Высота потолков	4 м		
Общая площадь земельного участка	20 соток		

Коммуникации

Подведенная электрическая мощность	100 кВт	Система вентиляции	
Холодная вода		Пожарная сигнализация	
Горячая вода		Охранная сигнализация	
Центральное отопление		Телефонные линии	
Центральная канализация		Интернет	
Система кондиционирования		Парковочное пространство	

Предлагается к продаже отдельно стоящее здание торгового назначения общей площадью 2000 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, Резервный проезд, 11. При продаже передается право аренды (49 лет) земельного участка площадью 2000 кв.м. Этажность: 1 этаж. Состояние внутренней отделки – нормальное/удовлетворительное, состояние здания в целом – нормальное. Все коммуникации подведены. Цена предложения – 300 000 000 рублей. Торг возможен.

Аналог 4

<https://www.realtymag.ru/osz/prodazha/593229>

Защищено | <https://www.realtymag.ru/osz/prodazha/702684>

результаты поиска **ОСЗ, 1173,5 м², улица Академика Опарина, 4 к1**

Цена продажи: **200 000 000 Р**
170 430 Р/м²
руб. дол.: евро

+7 (495) 241-60-05
Брокер: агентство
info@basel-realty.ru

29.11.2017
6 просмотров
пожаловаться

на карте: г. Москва · Обручевский район · улица Академика Опарина, 4 к1 · Беляево

Москва, продажа коммер...
97 000 000 руб.
Подробнее

Москва, продажа

Защищено | <https://www.realtymag.ru/osz/prodazha/702684>

Описание от продавца

Продается отдельно стоящее здание класса С, площадью 1173,5 кв.м в 7 мин. пешком от м.Беляево, район города - Обручевский. Этажей в здании - 2, высота потолков: 3 м, год постройки 2011 г.. Отдельный вход в здание с улицы. В здании: центральное кондиционирование, вентиляция - приточная, центральное отопление, есть водоснабжение. Парковка автомобилей - наземная. [#762069#]

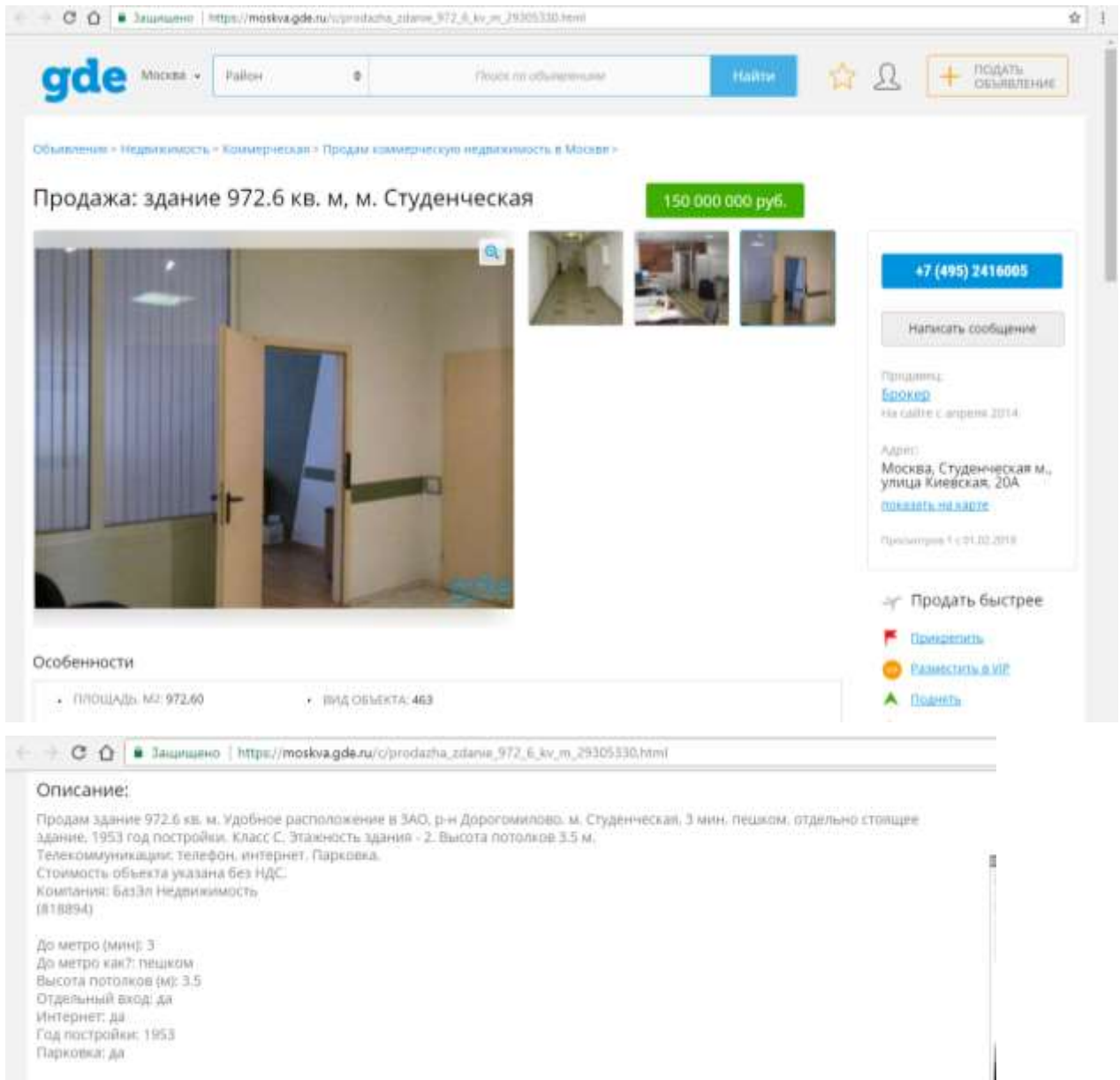
Здание

Площадь	1173.5 м²	Общая площадь земельного участка	11.73 соток
Год постройки	2011	Статус участка	в собственности
Этажность	3	Назначение	Свободное
Высота потолков	3 м		

Предлагается к продаже отдельно стоящее здание торгового назначения общей площадью 1173,5 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, улица Академика Опарина, 4 к1. При продаже передается право собственности земельного участка площадью 1173 кв.м. Этажность: 1,2 этажи. Состояние внутренней отделки – нормальное, состояние здания в целом – нормальное/удовлетворительное. Все коммуникации подведены. Цена предложения – 200 000 000 без НДС или 236 000 000 рублей с НДС. Торг возможен.

Аналог 5

https://moskva.gde.ru/c/prodazha_zdanie_972_6_kv_m_29305330.html

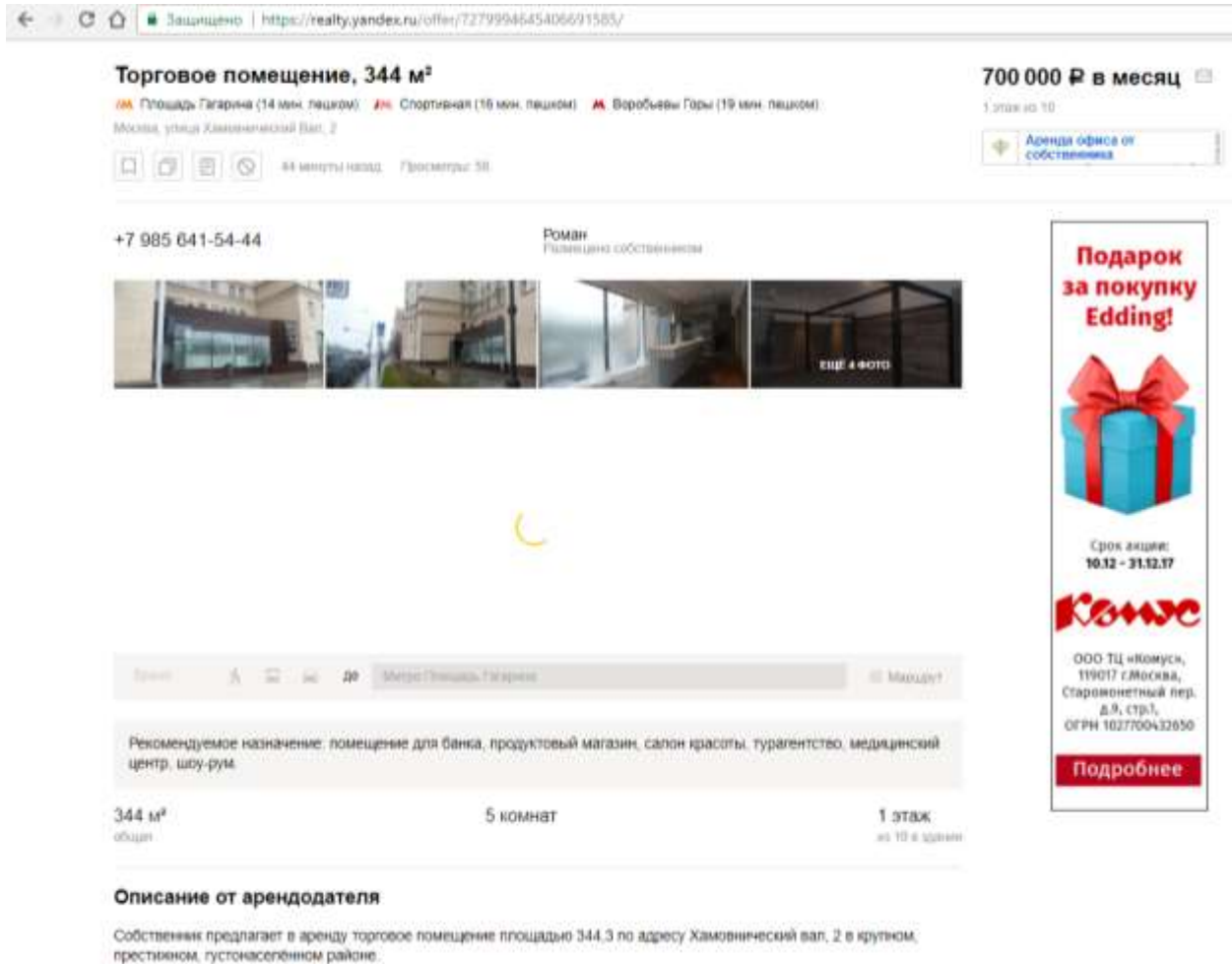


Предлагается к продаже отдельно стоящее здание свободного назначения общей площадью 972,6 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, Киевская улица, 20А. При продаже передается право собственности земельного участка площадью 970 кв.м. Этажность: 1,2 этажи. Состояние внутренней отделки – нормальное, состояние здания в целом – удовлетворительное. Все коммуникации подведены. Цена предложения – 150 000 000 руб. без НДС или 177 000 000 руб. с НДС. Торг возможен.

Аналоги, используемые при расчете рыночной арендной платы за объект оценки

Аналог 1

<https://realty.yandex.ru/offer/7279994645406691585/>



Торговое помещение, 344 м² **700 000 Р в месяц**

Площадь Гагарина (14 мин. пешком) Спортивная (16 мин. пешком) Воробьевы Горы (19 мин. пешком)

Москва, улица Хамовнический Вал, 2

84 минуты назад Просмотры: 38

+7 985 641-54-44 Роман Пальвина собственник

ЕЩЕ 4 ФОТО

Метро Площадь Гагарина


Рекомендуемое назначение: помещение для банка, продуктовый магазин, салон красоты, турагентство, медицинский центр, шоу-рум

344 м² общ. 5 комнат 1 этаж из 10 в здании

Описание от арендодателя

Собственник предлагает в аренду торговое помещение площадью 344,3 по адресу Хамовнический вал, 2 в кружном, престижном, густонаселенном районе.

Подарок за покупку Edding!



Срок акции: 10.12 - 31.12.17

Kanve

ООО ТЦ «Комус», 119017 г.Москва, Староволынский пер. д.9, стр.1, ОГРН 1027700432650

Подробнее

← → ↻ 🏠 Защищено | <https://realty.yandex.ru/offer/7279994645406691585/>

+7 985 641-54-44 **Роман**
Размещено собственником Торгов

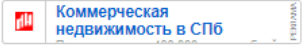
Помещение обладает рядом преимуществ:

- Первая линия
- Отдельный вход
- Витринное остекление
- Несколько уровней:
 - 1) подвал
 - 2) основной уровень
 - 3) антресоль
- Есть возможность разместить рекламу на фасаде – уточнить

Одно из самых больших плюсов данного помещения это транспортная доступность:

- Удобный проезд из центра
- м. Спортивная в 10 минутах ходьбы
- Непосредственная близость ТТК – 200 м

НДС включен, предоплата 100%, комиссия 100%, обеспечительный платеж 100%, прямая аренда



Объявление обновлено 44 минуты назад, размещено 12 декабря

Отделка	требуется косметический ремонт
Пожарная сигнализация	есть
Вход	отдельный
Вентиляция	есть

Предлагается в аренду встроенное помещение торгового назначения в ТЦ по адресу: г. Москва, Хамовнический вал, 2. Площадь, предлагаемая в аренду – 344,3 кв.м. Состояние помещения – требуется косметический ремонт. Все коммуникации подключены. Занимаемый этаж: первый и подвал. Цена предложения – 700 000 руб./в месяц или 2 033 руб./кв.м./мес. с НДС. Коммунальные платежи оплачиваются отдельно. Торг возможен.

Аналог 2

<https://realty.yandex.ru/offer/6275975845514925863/>

Торговое помещение, 37,8 м²

М Молодежная (16 мин. на транспорте)
М Худьковская (21 мин. на транспорте)
М Крылатские (24 мин. на транспорте)

Москва, улица Перлунова, 12с1/8

15 часов назад Просмотры: 96


88 210 Р в месяц


1 этаж из 3

Недвижимость без посредников!

+7 495 920-97-33
+7 495 226-04-75

Светлана
агентство





Предложения рядом

49 мин Метро Молодежная

Рекомендуемое назначение: шоу-рум.

37,8 м²
общая

1 комната

1 этаж
из 3 в здании

НЕУДАЧЛИВЫЙ ПОКУПАТЕЛЬ XXI ВЕК

ОБМЕНИЙТЕ СНИДОЧНУЮ КАРТУ любого медицинского учреждения



И УВЕЛИЧЬТЕ СКИДКУ **до 50%***

Сумма покупки	Скидка
от 1 до 500 руб.	5%
от 500 до 1000 руб.	7%
от 1000 до 5000 руб.	10%
от 5000 руб.	15%

* условия акции на сайте

ЕСТЬ ПРОГРАММА НАКОПИТЕЛЬСКОГО СЧЕТА

← → 🏠 🔒 Защищено | <https://realty.yandex.ru/offer/6275575845514925863/>

+7 495 920-97-33 Светлана
+7 495 226-04-75  

Торговое помещение, 37,8 м² 88 210 ₽ в месяц

Описание от арендодателя

Сдан в аренду помещение в торговом комплексе площадью 37,8 м2, в субаренду на срок до года, с предоплатой в 1 месяц. Минимальный срок аренды 11 мес, предоставляется юридический адрес. Помещение располагается в 3-этажном торговом центре класса В в 9 мин. транспортом от м. Молодежная, район города - Можайской.

Помещение располагается на 1 этаже здания.

Возможное назначение помещения - автозапчасти, внутри типовой ремонт. Комнат в аренду - 1, на полу плитка. В помещении интернет, телефон. Общая площадь здания 7000 м2, располагается на участке 2 га, эскалаторов 2, лифтов 3, траволаторов нет, здание на первой линии, здание работает с 9 до 21 ч., открыто ежедневно. Здание построено в 2013 году, участок находится в собственности, здание полностью функционирует, обслуживает здание управляющая компания ПСН-групп.

Внутри центральное кондиционирование, есть водоснабжение.


Доступ в здание свободный, здание охраняется. Вход в помещение - общий с улицы.

Парковка автомобилей - наземная, парковка с охраной, парковка предоставляется бесплатно, с гостевыми местами. [#972741#]

НДС включен, предоплата 100%, без комиссии, без обеспечительного платежа, субаренда

Объявление обновлено 10 часов назад, размещено 1 февраля

Отделка	хороший ремонт
Интернет	есть
Кондиционер	есть
Охрана	есть
Доступ на объект 24/7	нет
Лифт	нет
Вход	общий
Парковка для гостей	есть
Возможность выбрать оператора связи	нет
Возможность добавить телефонные линии	нет
Год постройки здания	2013



XXI ВЕК
СКИДочная карта для любого медицинского учреждения

И УВЕЛИЧЬТЕ СКИДКУ ДО 50%*

срок	скидка
от 3 до 4%	5%
от 5 до 6%	7%
от 7 до 9%	10%
от 10%	15%

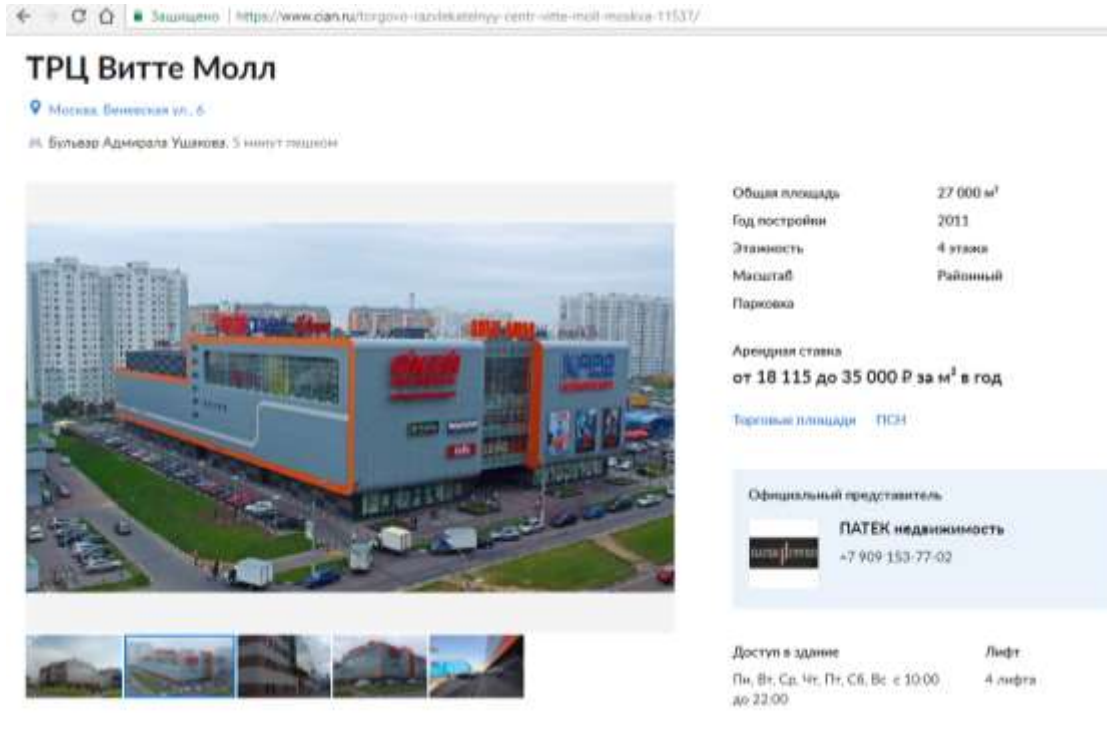
Увеличьте скидку на скидку

5% ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНО
СКИДКА НА СКИДКУ

Предлагается в аренду встроенное помещение торгового назначения в ТЦ по адресу: г. Москва, улица Горбунова, 12к2сб. Площадь, предлагаемая в аренду – 37,8 кв.м. Состояние помещения – нормальное. Все коммуникации подключены. Занимаемый этаж: первый. Цена предложения – 88 210 руб./в месяц или 2334 руб./кв.м./мес. с НДС. Коммунальные платежи оплачиваются отдельно. Торг возможен.

Аналог 3

<https://www.cian.ru/torgovo-razvlekatelnyy-centr-vitte-moll-moskva-11537/>



ТРЦ Витте Молл
 Москва, Веневская ул., 6
 П. Бульвар Адмирала Ушакова, 5 минут пешком

Общая площадь	27 000 м ²
Год постройки	2011
Этажность	4 этажа
Масштаб	Районный
Парковка	

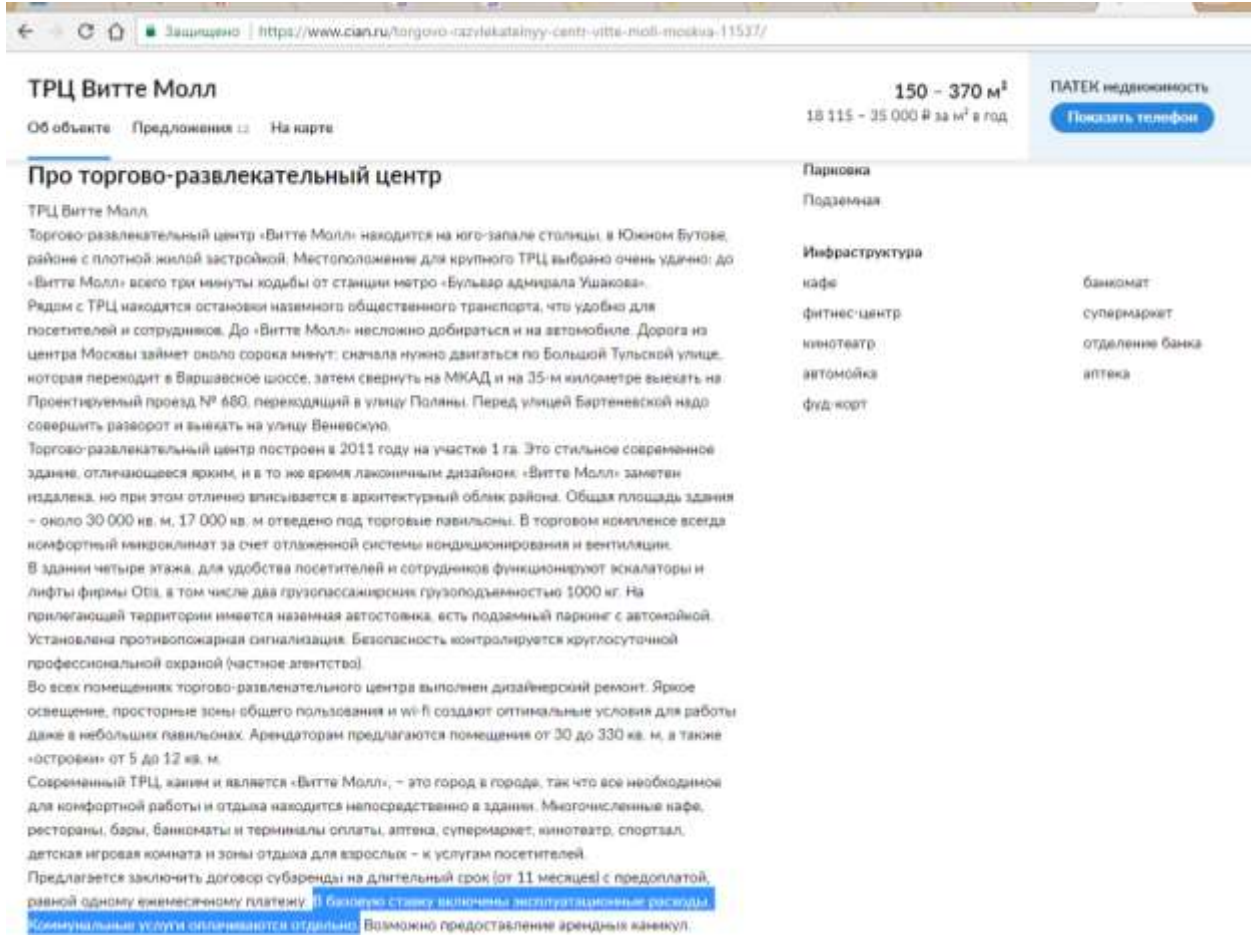
Арендная ставка
от 18 115 до 35 000 Р за м² в год

Торговые площади ПСМ

Официальный представитель
ПАТЕК недвижимость
 +7 909 153-77-02

Доступ в здание
 Пн, Вт, Ср, Чт, Пт, Сб, Вс с 10:00 до 22:00

Лифт
 4 лифта



ТРЦ Витте Молл
 Об объекте Предложения На карте

150 – 370 м²
 18 115 – 35 000 Р за м² в год

ПАТЕК недвижимость
 Показать телефон

Про торгово-развлекательный центр

ТРЦ Витте Молл
 Торгово-развлекательный центр «Витте Молл» находится на юго-западе столицы, в Южном Бутово, районе с плотной жилой застройкой. Местоположение для крупного ТРЦ выбрано очень удачно: до «Витте Молл» всего три минуты ходьбы от станции метро «Бульвар адмирала Ушакова».

Рядом с ТРЦ находятся остановки наземного общественного транспорта, что удобно для посетителей и сотрудников. До «Витте Молл» несложно добраться и на автомобиле. Дорога из центра Москвы займет около сорока минут: сначала нужно двигаться по Большой Тульской улице, которая переходит в Варшавское шоссе, затем свернуть на МКАД и на 35-м километре выехать на Проектируемый проезд № 480, переходящий в улицу Поляны. Перед улицей Барташевской надо совершить разворот и выехать на улицу Веневскую.

Торгово-развлекательный центр построен в 2011 году на участке 1 га. Это стильное современное здание, отличающееся ярким, и в то же время лаконичным дизайном. «Витте Молл» заметен издалека, но при этом отлично вписывается в архитектурный облик района. Общая площадь здания – около 30 000 кв. м, 17 000 кв. м отведено под торговые павильоны. В торговом комплексе всегда комфортный микроклимат за счет отлаженной системы кондиционирования и вентиляции.

В здании четыре этажа, для удобства посетителей и сотрудников функционируют эскалаторы и лифты фирмы Otis, в том числе два грузопассажирских грузоподъемности 1000 кг. На прилегающей территории имеется наземная автостоянка, есть подземный паркинг с автоматой. Установлена противопожарная сигнализация. Безопасность контролируется круглосуточной профессиональной охраной (частное агентство).

Во всех помещениях торгово-развлекательного центра выполнен дизайнерский ремонт. Яркое освещение, просторные зоны общего пользования и wi-fi создают оптимальные условия для работы даже в небольших павильонах. Арендаторам предлагаются помещения от 30 до 330 кв. м, а также «островки» от 5 до 12 кв. м.

Современный ТРЦ, казино и является «Витте Молл», – это город в городе, так что все необходимое для комфортной работы и отдыха находится непосредственно в здании. Многочисленные кафе, рестораны, бары, банкоматы и терминалы оплаты, аптека, супермаркет, кинотеатр, спортзал, детская игровая комната и зоны отдыха для взрослых – к услугам посетителей.

Предлагается заключить договор субаренды на длительный срок (от 11 месяцев) с предоплатой, равной одному ежемесячному платежу. В базовую ставку включены эксплуатационные расходы. Коммунальные услуги оплачиваются отдельно. Возможно предоставление аренды канкул.

Парковка
 Подземная

Инфраструктура
 кафе банкомат
 фитнес-центр супермаркет
 кинотеатр отделение банка
 автомойка аптека
 фуд-корт

ТРЦ Витте Молл
 Об объекте | Предложения | На карте

150 – 370 м²
 18 115 – 35 000 Р за м² в год

ПАТЕХ недвижимость
 Показать телефон

Предложения

Аренда | Продажа | Объект | **Торговые площади** | Склады | ПСН

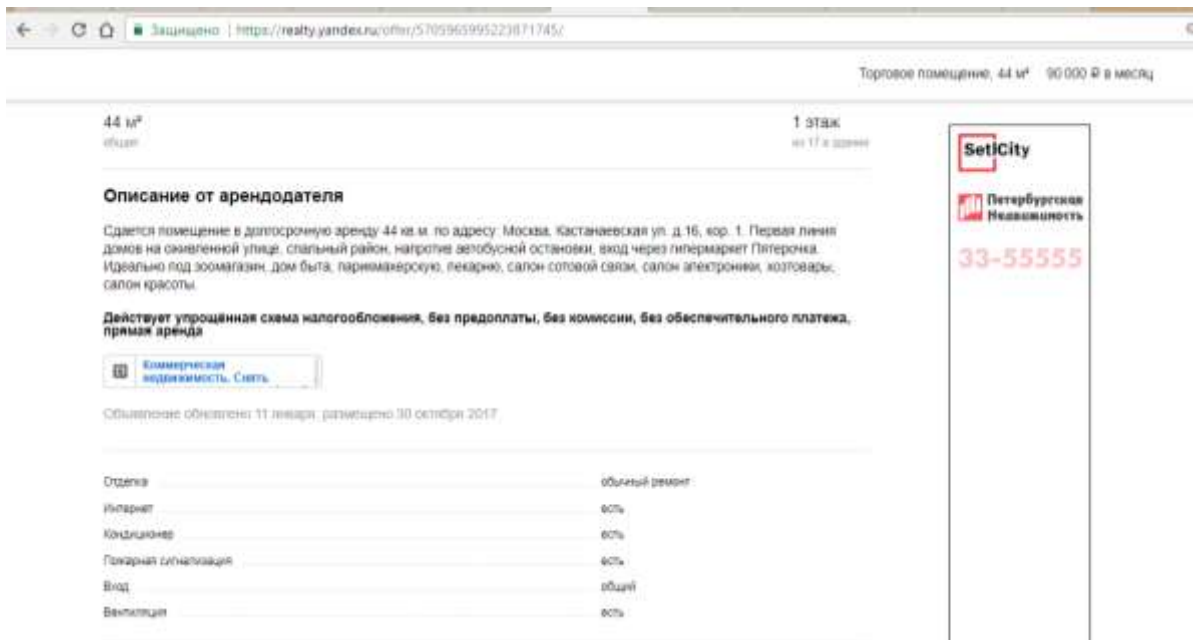
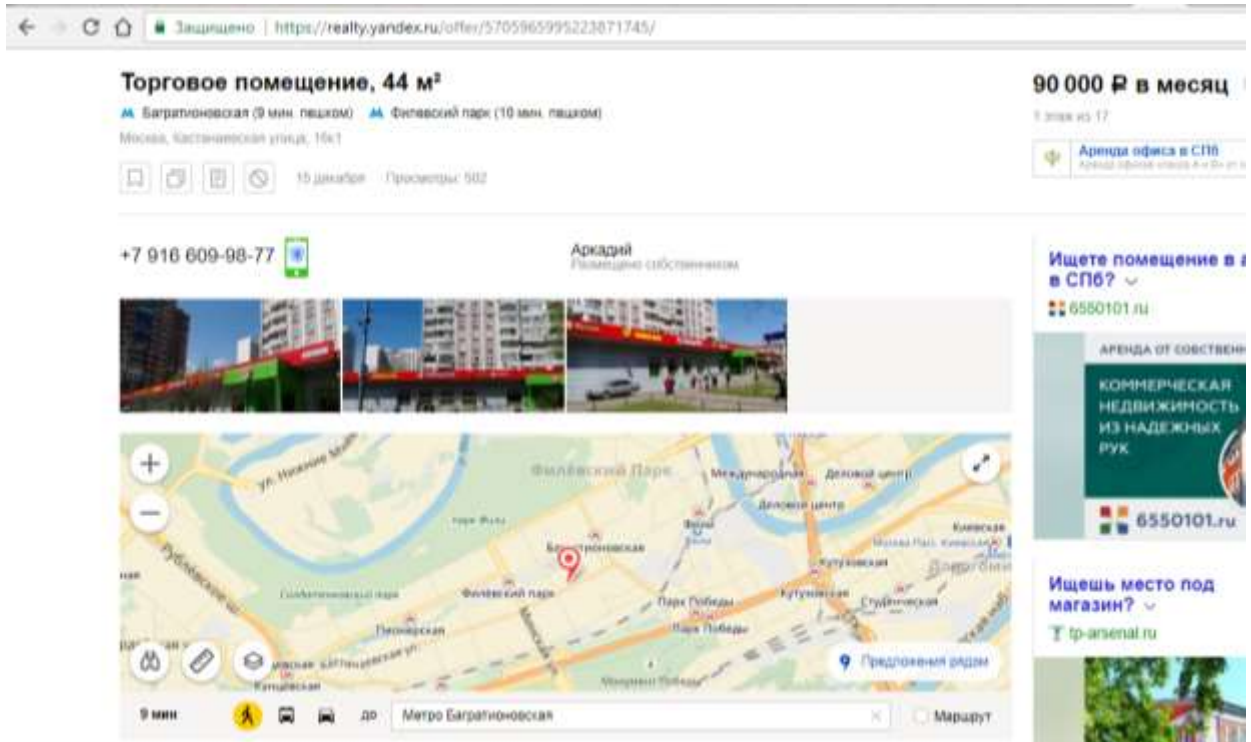
От официального представителя | От агентств

Тип сделки	Этаж	Площадь	Ставка за м ² в год
аренда	2 / 4	150 м ²	35 000 Р
аренда	2 / 4	180 м ²	35 000 Р
аренда	3 / 4	370 м ²	30 000 Р
аренда	2 / 4	330 м ²	35 000 Р

Предлагается в аренду встроенное помещение торгового назначения в ТЦ по адресу: г. Москва, Веневская ул., 6. Площадь, предлагаемая в аренду – 150-370 кв.м. Состояние помещения – нормальное. Все коммуникации подключены. Занимаемый этаж: второй. Цена предложения – 35000 руб./кв.м/в год или 2917 руб./кв.м./мес. с НДС, включая эксплуатационные расходы Коммунальные платежи оплачиваются отдельно. Торг возможен.

Аналог 4

<https://realty.yandex.ru/offer/5705965995223871745/>



Предлагается в аренду встроенное помещение торгового назначения в ТЦ по адресу: г. Москва, Кастанаевская ул. д.16, кор. 1. Площадь, предлагаемая в аренду – 44 кв.м. Состояние помещения – нормальное. Все коммуникации подключены. Занимаемый этаж: первый. Цена предложения – 90 000 руб./в месяц или 2045 руб./кв.м./мес. без НДС. КП оплачиваются отдельно. Торг возможен.

