

426053, Удмуртская Республика, г. Ижевск,
ул. Ворошилова, 37а
ИНН 1840000287; КПП 184001001;
ОГРН 1111840003274

«УТВЕРЖДАЮ»

Директор ООО «Региональная Экспертная
Компания»



В.В. Филиппов/

ОТЧЕТ № 55-РЭК -2016 от 26.10.16 г.

**ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ,
РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСУ: Г.МОСКВА, УЛ.МЕЖДУНАРОДНАЯ, Д.38**

ЗАКАЗЧИК: ООО «ТОМА»

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ИМУЩЕСТВО ПЛЮС»

г. ИЖЕВСК, 2016 г.

ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ

ООО «Региональная Экспертная Компания» на основании договора об оказании услуг по оценке имущества № 55-РЭК-2016 от «24» октября 2016 г., произвела определение рыночной стоимости объектов оценки.

Данные о проведенных расчетах представлены в письменном отчете¹.

Отчет об оценке содержит описание оцениваемого объекта, собранную фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также ограничительные условия и сделанные допущения.

При выполнении работ по оценке Оценщик использовал информацию, предоставленную Заказчиком. Оценщик не проводил ее перепроверку и рассматривал ее как достоверную.

Основываясь на фактах и информации, предоставленной заказчиком, и примененных в настоящем отчете методах оценки, с учетом принятых допущений и предположений, Оценщик пришел к следующему заключению, что по состоянию на «26» октября 2016 г., для целей банкротства рыночная стоимость (без НДС) объекта оценки, составляет:

230 233 000 (Двести тридцать миллионов двести тридцать три тысячи) рублей

Детализация полученных результатов отражена в ниже представленной таблице.

Детализация полученных результатов

Таблица 1

№ п/п	Объект оценки	Итого рыночная стоимость, руб. (без учета НДС)
1	2	3
	Нежилое здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1499,4 кв.м, инв.№1161/11, лит.11, адрес объекта: г.Москва, ул.Международная, д.38, в том числе: Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов торговли, кадастровый номер 77:01:0096032:26, площадь 1105 кв.м., адрес объекта: г.Москва, ул.Международная, д.38	230 233 000
	ИТОГО:	230 233 000

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев от даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Директор ООО «Региональная Экспертная Компания» / В. В. Филиппов /



¹ ФСО № 1, п.28.

² Ф3 N 135 ст.12, ФСО № 3, п.3.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	4
1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
1.2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	6
1.3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	6
1.4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	8
1.6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	9
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ И ОКРУЖЕНИЯ	11
2.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
2.2. ОПИСАНИЕ ЮРИДИЧЕСКИХ ПРАВ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	12
2.3. ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
2.4. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	23
3.1. ОБЗОР ОКРУЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	23
3.1.1. Характеристика местоположения объектов оценки	23
3.1.2. Описание социально-экономического окружения объекта оценки	26
3.1.3. Описание рынка присутствия объекта оценки	28
3.1.4. Анализ сегмента рынка объекта оценки	29
3.1.5. Характеристика основных ценообразующих факторов рынка объекта оценки	34
3.1.6. Анализ ликвидности объекта оценки	37
4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	39
4.1. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ, ПРИНЦИПЫ И МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	39
4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ	43
4.3. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	47
4.3.1. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода	47
4.3.1.1. Определение стоимости прав на земельные участки	48
4.3.1.2. Определение затрат на воспроизводство зданий и сооружений	63
4.3.1.2.1. Расчет стоимости зданий и сооружений методом сравнительной единицы без учета накопленного износа	64
4.3.1.2.2. Расчет накопленного износа	67
4.3.1.2.3. Расчет стоимости зданий и сооружений методом сравнительной единицы с учетом накопленного износа	79
4.3.1.3. Итоговый расчет стоимости объектов оценки в рамках затратного подхода	80
4.3.1. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода	81
4.3.2. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода	94
4.3.2.1. Расчет чистого операционного дохода	95
4.3.3.2. Расчет ставки капитализации	103
4.3.3.3. Расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости	108
4.3.3. Согласование результатов оценки полученных в рамках различных подходов оценки	108
4.3.4. Анализ достаточности и достоверности данных	115
5. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ	116
6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	117
ПРИЛОЖЕНИЯ	119

1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ¹

Таблица 1

Задание на оценку

№ п/п	Наименование	Описание	
1	2	3	
1.	Общая информация²		
1.1.	Объект оценки	Нежилое здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1499,4 кв.м, инв.№1161/11, лит.11, адрес объекта: г.Москва, ул.Международная, д.38, в том числе: <i>Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов торговли, кадастровый номер 77:01:0006032:26, площадь 1105 кв.м., адрес объекта: г.Москва, ул.Международная, д.38</i>	
1.2.	Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности на здание Право аренды на земельный участок	
1.3.	Цель оценки³	Определение рыночной стоимости объектов оценки.	
1.4.	Предполагаемое использование результатов оценки⁴	Результаты оценки будут использованы для цели банкротства объектов оценки. Связанные с этим ограничения: отчет об оценке не может применяться для иных целей.	
1.5.	Вид стоимости⁵	Рыночная	
1.6.	Дата оценки	26.10.16 г.	
1.7.	Допущения, на которых должна основываться оценка	<p>✓ Оценщик не несет ответственности за истинность информации, связанной с подтверждением прав на оцениваемую собственность и/или за истинность юридического описания этих прав. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.</p> <p>✓ Оценщик не проводит в полном объеме юридическую экспертизу и иные исследования юридических прав и обязанностей Заказчика, кроме получения информации и анализа факта наличия правоустанавливающих и правозакрепляющих документов на данный объект оценки, включая анализ объема ограничений (обременений) объекта.</p> <p>✓ Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оцениваемую собственность и на результат ее оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов</p>	
2.	Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки⁶		
2.1.	Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Нежилое здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1499,4 кв.м, инв.№1161/11, лит.11, адрес объекта: г.Москва, ул.Международная, д.38, в том числе: <i>Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов торговли, кадастровый номер 77:01:0006032:26, площадь 1105 кв.м., адрес объекта: г.Москва, ул.Международная, д.38</i>	
2.2.	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Наименование и состав объекта	Документы, содержащие характеристики объекта оценки
		Нежилое здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1499,4 кв.м, инв.№1161/11, лит.11, адрес объекта: г.Москва, ул.Международная, д.38, в том числе:	1) Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АО №772666 от 24 октября 2013г. 2) Договор аренды здания от 18

¹ ФСО № 1. Глава IV; ФСО № 3. п.8(а).

² ФСО № 1. п.21(а-ж).

³ ФСО № 2. п.3.

⁴ ФСО № 2. п.4.

⁵ ФСО № 2. п.5.

⁶ ФСО № 1. пп.21(з),22; ФСО № 7. пп.8-9.

№ п/п	Наименование	Описание	
1	2	3	
		Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов торговли, кадастровый номер 77:01:0006032:26, площадь 1105 кв.м., адрес объекта: г.Москва, ул.Международная, д.38	июля 2014г. 3) Договор долгосрочной аренды земельного участка №М-01-018709 от 29.06.2001г.
2.3.	Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки, в т. ч.:		
2.3.1.	Имущественные права на объект оценки	Объект оценки	Регистрационная запись в ЕГРП
		Нежилое здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1499,4 кв.м, инв.№1161/11, лит.11, адрес объекта: г.Москва, ул.Международная, д.38	№ 77-77-15/020/2013-603 от 24.10.2013 (Собственность)
		Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов торговли, кадастровый номер 77:01:0006032:26, площадь 1105 кв.м., адрес объекта: г.Москва, ул.Международная, д.38	Нет данных
2.3.2.	Оцениваемые права на объект оценки	Объект оценки	Оцениваемые права на объекты оценки
		Нежилое здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1499,4 кв.м, инв.№1161/11, лит.11, адрес объекта: г.Москва, ул.Международная, д.38	Собственность
		Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов торговли, кадастровый номер 77:01:0006032:26, площадь 1105 кв.м., адрес объекта: г.Москва, ул.Международная, д.38	Аренда
2.3.3.	Ограничения (обременения) оцениваемых прав объекта оценки	<p>Нежилое здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1499,4 кв.м, инв.№1161/11, лит.11, адрес объекта: г.Москва, ул.Международная, д.38 – № 77-77/015-77/015/010/2015-852/1 от 19.08.2015 (Запрещение сделок с имуществом)</p> <p>№ 77-77/015-77/015/004/2016-2881/1 от 05.04.2016 (Запрещение сделок с имуществом)</p> <p>№ 77-77/015-77/015/004/2016-2894/1 от 05.04.2016 (Запрещение сделок с имуществом)</p> <p>№ 77-77-03/104/2014-110 от 18.09.2014 (Аренда)</p> <p>Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под зданием магазина, кадастровый номер 42:30:0604057:65, площадь 822 кв.м, адрес объекта: Кемеровская область, г.Новокузнецк, Новоильинский район, проспект Авиаторов, д.55, корп.1– № 77-01/00-219/2001-66123 от 17.09.2001 (Аренда)</p>	
2.4.	Правообладатель объекта оценки	Наименование и состав объекта оценки	Субъект права
		Нежилое здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1499,4 кв.м, инв.№1161/11, лит.11, адрес объекта: г.Москва, ул.Международная, д.38, в том числе Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для	ООО "ТОМА", ИНН:7709074037, ОГРН:1027739213700, дата гос.регистрации: 12.05.1992, наименование регистрирующего органа: г.Москва, КПП:770901001; адрес (место нахождения) иного органа или лица, имеющих право действовать от имени

№ п/п	Наименование	Описание
1	2	3
		размещения объектов торговли, юридического лица бз кадастровый номер 77:01:0006032:26, доверенности: Россия, 109544, площадь 1105 кв.м., адрес объекта: г.Москва, Международная, д.38 г.Москва, ул.Международная, д.38
2.5.	Иные расчетные величины	Не предусмотрено заданием на оценку
2.6.	Прочее	Исполнитель не приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться рыночная стоимость.

1.2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ⁷

Таблица 2

Применяемые стандарты оценочной деятельности

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта	Основание для использования стандарта
1	2	3	4
ФСО № 1	Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1) "	Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297	Стандарт обязателен к применению.
ФСО № 2	Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)"	Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 298	Стандарт обязателен к применению.
ФСО № 3	Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)"	Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 299	Стандарт обязателен к применению.
ФСО № 7	Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО N 7)"	Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611	Стандарт обязателен к применению.

В дальнейшем, при упоминании в отчете тех или иных положений стандарта такое упоминание будет сопровождаться ссылкой на краткое наименование стандарта.

1.3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ⁸

Приводимый в отчете анализ, мнения и заключения Оценщика ограничиваются высказанными предположениями и ограничительными условиями, указанными ниже.

- ✓ Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь при его использовании в указанных в нем целях. Какие-либо промежуточные результаты не могут быть использованы в качестве оценок отдельных объектов.
- ✓ Оценщик не несет ответственности за истинность информации, связанной с подтверждением прав на оцениваемую собственность и/или за истинность юридического описания этих прав. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
- ✓ Оценщик не проводит в полном объеме юридическую экспертизу и иные исследования юридических прав и обязанностей Заказчика, кроме получения информации и анализа

⁷ ФСО № 3, п.8(б).

⁸ ФСО № 3, п.8(в).

факта наличия правоустанавливающих и правозакрепляющих документов на данный объект оценки, включая анализ объема ограничений (обременений) объекта.

- ✓ Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оцениваемую собственность и на результат ее оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов.
- ✓ В отчете указаны ссылки на источники информации. При использовании в качестве источников информации сайтов Интернет оценщик указывает адреса доменов и интернет-страниц. Однако это не является гарантией, что читатель сможет самостоятельно найти опубликованную информацию по указанной ссылке. Это обусловлено тем, что источник информации может иметь динамический адрес, который невозможно задать в виде фиксированной ссылки. Кроме того, информация в любой момент может быть удалена с сайта по независящим от Оценщика причинам.
- ✓ Сведения, полученные Оценщиком из внешних источников, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать точность информации большую, чем точность исходных материалов, взятых из литературы, или представленной Заказчиком документации.
- ✓ В отчете используются модели и расчетные формулы, в основе которых лежат те или иные допущения. Эти допущения Оценщик отражает в отчете по мере обращения к ним. Принятые допущения и ограничения следует учитывать при использовании представленных результатов.
- ✓ Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических или иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную (и/или общеэкономическую, и/или социальную и др.) ситуацию, а, следовательно, и на стоимость оцениваемого объекта.
- ✓ Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости оцениваемого объекта, которую Заказчик предполагает использовать в соответствии с целью оценки. Но этот отчет не является гарантией того, что будущие партнеры или контрагенты Заказчика согласятся с оценкой стоимости, определенной Оценщиком.
- ✓ В отчете могут не учитываться отдельные факторы, оказывающие незначительное влияние на результаты оценки (в пределах погрешности метода).
- ✓ В соответствии с профессиональными этическими нормами Оценщик обязуется сохранять конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика. Он также не может разглашать содержание настоящего отчета в целом или по частям без предварительного письменного согласования с Заказчиком, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.
- ✓ Без письменного согласия Оценщика, настоящий отчет не должен распространяться или публиковаться, равно, как и использоваться, даже в сокращенной форме, для целей иных, чем указано выше. Настоящий отчет предназначен исключительно для выше оговоренной цели. Оценщик не принимает юридической и финансовой ответственности перед третьими лицами, независимо от того, будет ли он использоваться третьими лицами для целей, оговоренных в отчете, или для каких-либо иных целей. Оценщик также не принимает на себя ответственности за убытки, которые могут возникнуть у Заказчика или другой стороны вследствие нарушения и/или игнорирования сформулированных ограничивающих условий.
- ✓ Полученная оценка отражает независимое суждение оценщика о стоимости имущества, основанное на его профессиональном опыте и знаниях, и носит рекомендательный характер (см. статья 12 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ», ФЗ-135 от 29.07.98). Таким образом, вышеуказанные значения могут быть использованы Заказчиком в качестве отправной точки при обеспечении реализации имущественных прав, а при обязательности проведения оценки (см. статья 8 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ», ФЗ-135 от 29.07.98) рекомендует проведение торгов. Действие настоящей статьи не распространяется на отношения, возникающие при

распоряжении государственными и муниципальными унитарными предприятиями, государственными и муниципальными учреждениями имуществом, закрепленным за ними в хозяйственном ведении или оперативном управлении, за исключением случаев, если распоряжение имуществом в соответствии с законодательством Российской Федерации допускается с согласия собственника этого имущества, а также на отношения, возникающие в случае распоряжения государственным или муниципальным имуществом при реорганизации государственных и муниципальных унитарных предприятий, государственных и муниципальных учреждений.

- ✓ Объект оценки рассчитывается как свободный от обременения.
- ✓ Согласно предоставленной документации от заказчика, а именно, Договор аренды земельного участка №17-06 от 26.05.2010г., срок действия данного договора истекает 01.05.2015г., однако согласно п.7. настоящего договора «По истечении срока действия договора аренды, если одна из сторон не заявила о расторжении договора, договор считается возобновленным на неопределенный срок», на основании этого оценщик делает допущение о расчете арендной платы на земельный участок. К данному договору нет дополнительного соглашения о годовой арендной плате, в связи с чем, в дальнейших расчетах годовая арендная плата рассчитана согласно Постановления Кемеровской области №47 от 05.02.2010г., так как за период аренды земельного участка 2010г-2015г. в данное Постановление были введены изменения, которые отражаются на итоговой стоимости.
- ✓ Расчеты, представленные в отчете, были произведены:
 - с использованием программного обеспечения относящегося к классу электронно-вычислительных таблиц входящих в состав офисных пакетов (например: Calc (Libre Office, OpenOffice); Exel (MS Office); и т.п.);
 - по правилам округления;
 -

При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки⁹. В таком случае, принятые допущения будут непосредственно отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета.

1.4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ¹⁰

Таблица 3

Сведения о Заказчике

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ТОМА»
ОГРН юридического лица	ОГРН:1027739213700, дата гос.регистрации: 12.05.1992
ИНН юридического лица	7709074037
Адрес (место нахождения) юридического лица	Россия, 109544, г.Москва, Международная, д.38

Таблица 4

Сведения о предприятии, с которым у оценщика заключен трудовой договор

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	ООО «Региональная экспертная компания»
ИНН/КПП	1840000287 / 184001001
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1111840003274 от 18.04.2011
Место нахождения	Адрес: 426053, Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Ворошилова, 37а
Контактная информация юридического лица	тел. (3412) 56-79-06

⁹ ФСО № 1, п.24.

¹⁰ ФСО № 3, п.8(г-д).

Сведения о страховании ответственности юридического лица	Страховой полис ОАО «АльфаСтрахование» на сумму 5 000 000 (Пять миллионов) рублей, № 4791R/776/00062/6 период страхования с 25.08.2016 г. по 24.08.2017 г.
---	--

Таблица 5

Сведения об Оценщике

Фамилия, имя, отчество оценщика	Филиппов Владислав Валерьевич
Информация о членстве в СРО	«Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», регистрационный номер в Реестре № 0492, дата выдачи 19.10.2011 г.
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	диплом «Московская финансово-промышленная академия» № 0421 от 04.06.2011 г. профессиональная переподготовка «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».
Сведения о страховании гражданской ответственности	ОАО «АльфаСтрахование» на сумму 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей (Страховой полис 4791R/776/00068/6, период страхования с 18.09.2016 г. по 17.09.2017 г.
Стаж работы в области оценочной деятельности	с 2011 г.
Степень участия	Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление расчетов. Подготовка и ведение соответствующей документации (архив).

1.5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

Таблица 6

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

№ п/п	Наименование	Описание
1	2	3
1.	Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	Не привлекались

1.6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ¹¹

Таблица 7

Основные факты и выводы

Порядковый номер отчета	№ 55-РЭК-2016
Дата составления отчета	26.10.16 г.
Дата оценки	26.10.16 г.
Дата осмотра	24.10.16г.
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	<i>Договор об оценке № 55-РЭК-2016 от «24» октября 2016 г.</i>
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Нежилое здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1499,4 кв.м, инв.№1161/11, лит.11, адрес объекта: г.Москва, ул.Международная, д.38, в том числе: <i>Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов торговли, кадастровый номер 77:01:0006032:26, площадь 1105 кв.м., адрес объекта: г.Москва, ул.Международная, д.38</i>

¹¹ ФСО № 3. п.8(е).

<p>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</p>	<p>Полученный результат может быть использован лишь с учетом ниже следующих ограничений:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ В соответствии со статьей 8 ФЗ-135 настоящая оценка является не обязательной и, в соответствии с этим, данный отчет может быть оспорен в судебном порядке на основании ст. 13 ФЗ-135 до принятия решения уполномоченным органом о проведении сделки с оцениваемым имуществом. В соответствии с разъяснениями Информационного письма ВАС РФ №92 от 30 мая 2005 года данный отчет не может быть оспорен после принятия уполномоченным органом решения о проведении сделки. ✓ Оценщик особо подчеркивает, что стоимость, установленная в настоящем отчете, является рекомендуемым на основе знаний и ограниченного опыта Оценщика первоначальным ориентиром, однако эта стоимость может и должна быть скорректирована в рамках предусмотренных законодательством торгов по продаже имущества. Оценщик особо обращает внимание Заказчика на то, что ни одна сделка на рынке не должна пройти точно по установленной стоимости. Реальные сделки на рынке происходят и должны происходить по ценам, для которых характерен значительный разброс. ✓ Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, является рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если со дня составления отчета об оценке до дня совершения сделки с объектом оценки или дня представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев. ✓ Результат оценки достоверен лишь в рамках той задачи оценки, которая была определена в рамках задания на оценку. ✓ Цена, установленная в случае заключения реальной сделки, может значительно отличаться от стоимости, определенной в настоящем отчете, вследствие таких факторов как: мотивы сторон, объем и качество рекламы, умение сторон вести переговоры, условия сделки, качество проведения торгов, и иные существенные факторы, непосредственно относящиеся к Объекту оценки и не представленные Оценщику.
--	---

Таблица 8

Итоги оценки

Наименование объекта оценки	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, руб., в т.ч.:			Согласованная стоимость объекта оценки (округленно), руб. без учета НДС
	затратного	сравнительного	доходного	
1	2	3	4	5
<p>Нежилое здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1499,4 кв.м, инв.№1161/11, лит.11, адрес объекта: г.Москва, ул.Международная, д.38, в том числе: <i>Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов торговли, кадастровый номер 77:01:0006032:26, площадь 1105 кв.м., адрес объекта: г.Москва, ул.Международная, д.38</i></p>	206 754 418	271 134 723	105 756 664	230 233 000

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ И ОКРУЖЕНИЯ

2.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ¹²

Для проведения оценки Оценка предоставлена следующая документация:

Таблица 9

Документы, характеризующие объект оценки¹³

№ п/п	Наименование и состав объекта	Документы, содержащие характеристики объекта оценки
1	2	3
1.	Нежилое здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1499,4 кв.м, инв.№1161/11, лит.11, адрес объекта: г.Москва, ул.Международная, д.38, в том числе: <i>Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов торговли, кадастровый номер 77:01:0006032:26, площадь 1105 кв.м., адрес объекта: г.Москва, ул.Международная, д.38</i>	1) Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АО №772666 от 24 октября 2013г. 2) Договор аренды здания от 18 июля 2014г. 3) Договор долгосрочной аренды земельного участка №М-01-018709 от 29.06.2001г. (см. Приложение №3)

¹² ФСО № 3. п.8(ж).

¹³ Копии документов в Приложение № 2

2.2. ОПИСАНИЕ ЮРИДИЧЕСКИХ ПРАВ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Таблица 10

Описание юридических прав на объект оценки

№ п/п	Объект права	Субъект (субъекты) права	Вид права	Основания права	Существующие ограничения (обременения) права	Объем правомочий владельца объекта оценки
1	2	3	4	5	6	7
1	Нежилое здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1499,4 кв.м, инв.№1161/11, лит.11, адрес объекта: г.Москва, ул.Международная, д.38	ООО "ТОМА", ИНН:7709074037, ОГРН:1027739213700, дата гос.регистрации: 12.05.1992, наименование регистрирующего органа: г.Москва, КПП:770901001; адрес (место нахождение) иного органа или лица, имеющих право действовать от имени юридического лица бз доверенности: Россия, 109544, г.Москва, Международная, д.38	Собственность	№ 77-77-15/020/2013-603 от 24.10.2013 (Собственность)	№ 77-77/015-77/015/010/2015-852/1 от 19.08.2015 (Запрещение сделок с имуществом) № 77-77/015-77/015/004/2016-2881/1 от 05.04.2016 (Запрещение сделок с имуществом) № 77-77/015-77/015/004/2016-2894/1 от 05.04.2016 (Запрещение сделок с имуществом) № 77-77-03/104/2014-110 от 18.09.2014 (Аренда)	Владение, пользование и распоряжение своим имуществом ¹⁴
2	Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов торговли, кадастровый номер 77:01:0006032:26, площадь 1105 кв.м., адрес объекта: г.Москва, ул.Международная, д.38	ООО "ТОМА", ИНН:7709074037, ОГРН:1027739213700, дата гос.регистрации: 12.05.1992, наименование регистрирующего органа: г.Москва, КПП:770901001; адрес (место нахождение) иного органа или лица, имеющих право действовать от имени юридического лица бз доверенности: Россия, 109544, г.Москва, Международная, д.38	Аренда	Договор долгосрочной аренды земельного участка №М-01-018709 от 29.06.2001г.	№ 77-01/00-219/2001-66123 от 17.09.2001 (Аренда)	Владение, пользование и распоряжение своим имуществом

¹⁴ п.1. ст.209 ГК РФ

2.3. ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 11

Характеристика местоположения объекта оценки

№ п/п	Наименование характеристики	Описание характеристики
1	2	3
1.	Объект оценки	<p>Единый объект недвижимости, включающий в себя:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Нежилое здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1499,4 кв.м, инв.№1161/11, лит.11, адрес объекта: г.Москва, ул.Международная, д.38 ✓ Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов торговли, кадастровый номер 77:01:0006032:26, площадь 1105 кв.м., адрес объекта: г.Москва, ул.Международная, д.38
2.	Адрес	Россия, г.Москва, ул.Международная, д.38
3.	Транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность, удобные подъездные пути, подъезд к участку осуществляется по асфальтированной дороге
4.	Возможность круглогодичного подъезда к земельному участку	Есть
5.	Близость к скоростным магистралям	Ул. Нижегородская, Нижегородская эстакада
6.	Близость к населенным пунктам	Участок расположен в г. Москва
7.	Преобладающая застройка района	Коммерческая и жилая застройка
8.	Сегмент рынка недвижимости, в котором может позиционироваться объект оценки	Коммерческая недвижимость торгового назначения

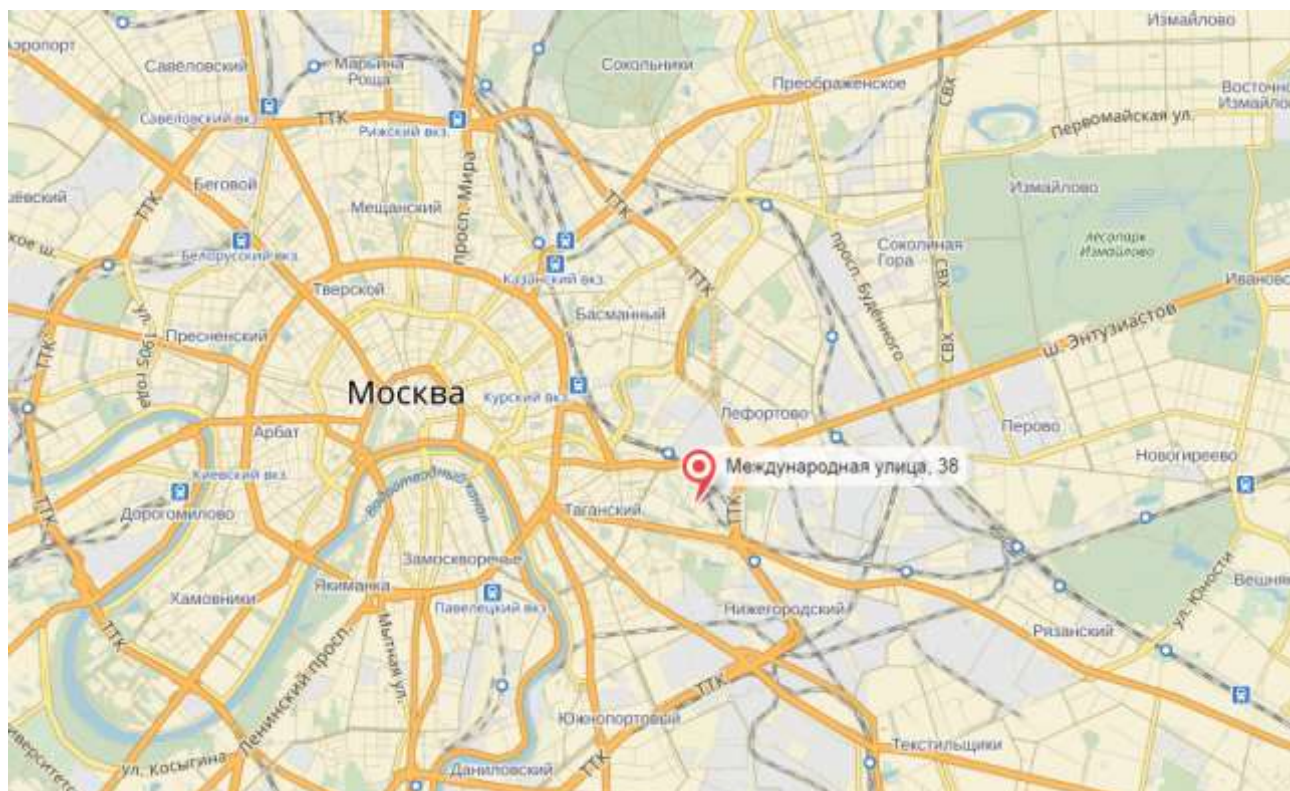


Рисунок 1 Местоположение объекта оценки

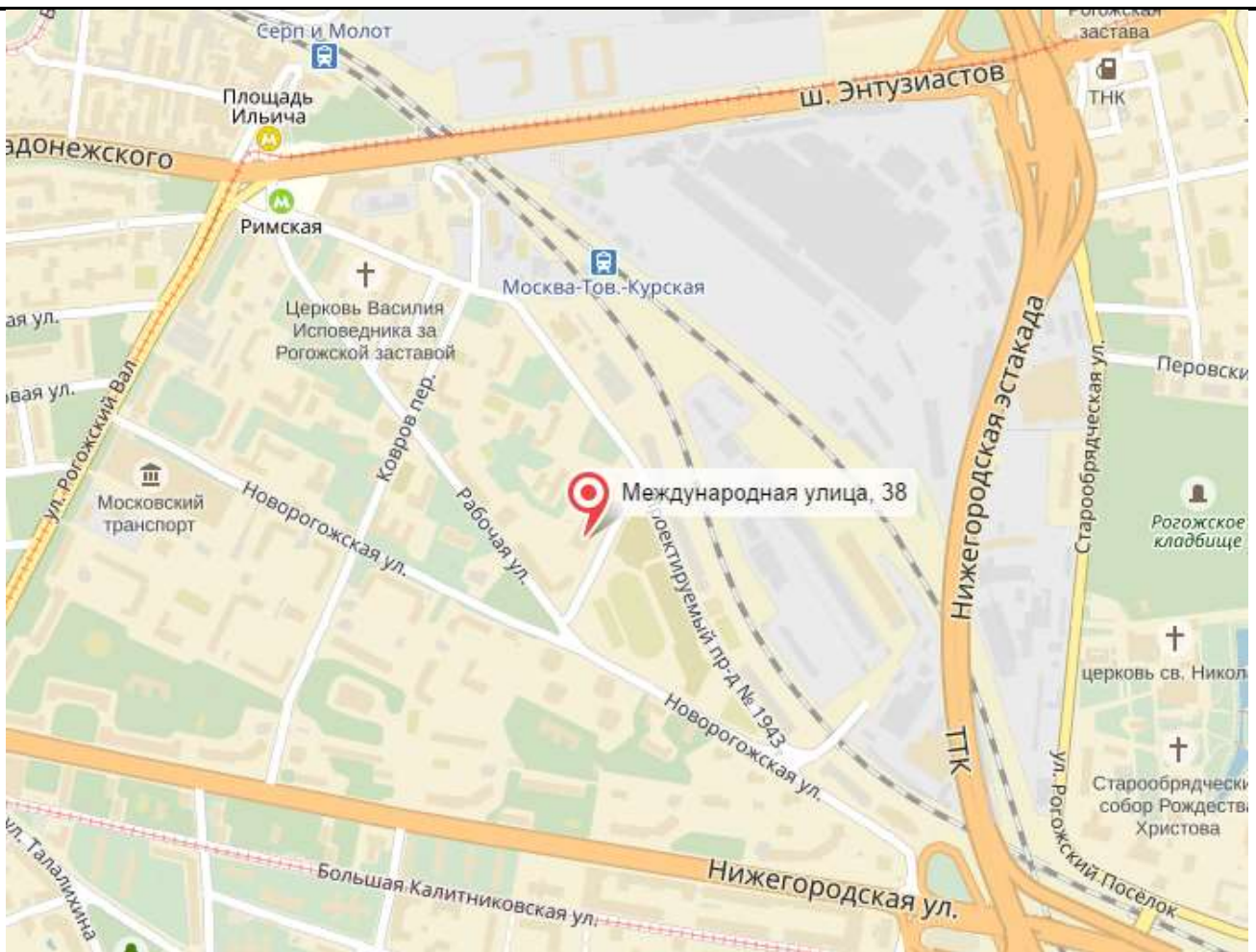


Рисунок 2 Местоположение объекта оценки

2.4. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 12

Характеристика объекта оценки

№ п/п	Наименование характеристики	Описание характеристики
1	2	3
1.	Объект оценки	Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов торговли, кадастровый номер 77:01:0006032:26, площадь 1105 кв.м., адрес объекта: г.Москва, ул.Международная, д.38
2.	Разрешенное использование	Для размещения объектов торговли
3.	Фактическое использование	В соответствии с разрешенным
4.	Балансовая стоимость объекта оценки, руб.	Нет данных
5.	Кадастровая стоимость, руб.	96 098 291,9
6.	Площадь, кв.м.	1105
7.	Застроенная площадь земельного участка, кв.м.	н/д
8.	Инфраструктура земельного участка	
8.1.	<i>Улучшения земельного участка</i>	Нежилое здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1499,4 кв.м, инв.№1161/11, лит.11, адрес объекта: г.Москва, ул.Международная, д.38
8.2.	<i>Наличие инженерной инфраструктуры</i>	Присутствует комплексная инженерная инфраструктура
8.3.	<i>Наличие парковки</i>	Есть
8.4.	<i>Транспортная доступность</i>	Транспортная доступность хорошая
9.	Прочее	
9.1.	<i>Рельеф земельного участка</i>	Спокойный
9.2.	<i>Затопляемость</i>	Отсутствует
9.3.	<i>Экологическая обстановка</i>	Удовлетворительная (загазованность и уровень шума находится в пределах нормативных показателей)
9.4.	<i>Форма земельного участка</i>	Прямоугольная

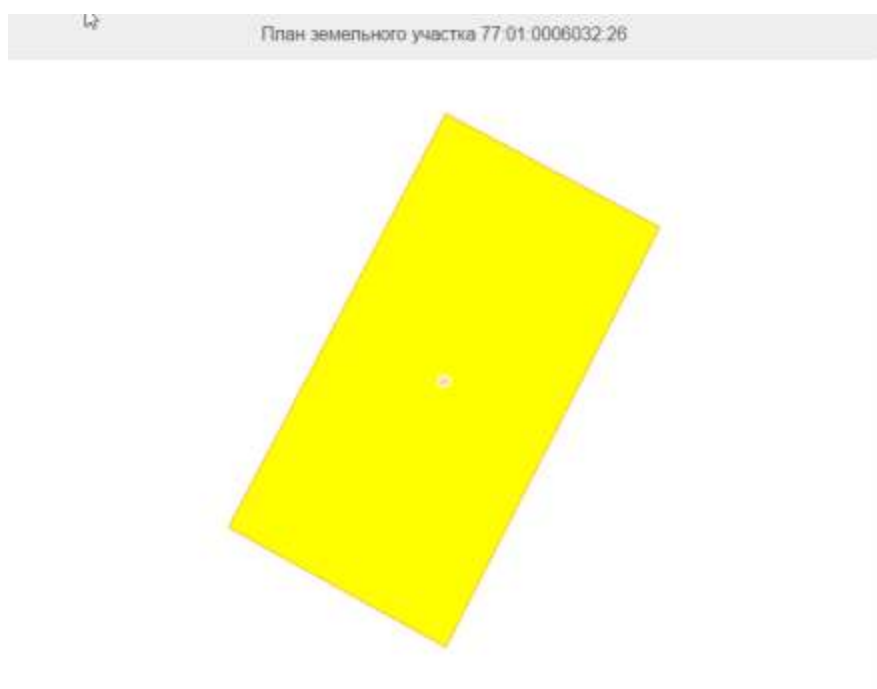


Рисунок 3 *План земельного участка*

Количественные и качественные характеристики объекта оценки¹⁵

№ п/п	Наименование характеристики	Описание характеристики	
1	2	3	
1.	Объект оценки	Нежилое здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1499,4 кв.м, инв.№1161/11, лит.11, адрес объекта: г.Москва, ул.Международная, д.38	
2.	Разрешенное использование	Нежилое	
3.	Фактическое использование	Торговое	
4.	Балансовая стоимость объекта оценки, руб.	Нет данных	
5.	Кадастровая стоимость, руб.	214 217 118,86	
6.	Площадь, кв.м.	1499,4	
7.	Площадь застройки, кв.м.	Нет данных	
8.	Строительный объем	5 997,60 ¹⁶ куб.м.	
9.	Этажность	Одноэтажное здание	
10.	Оцениваемые этажи	Один этаж	
11.	Год постройки	1976	
12.	Год реконструкции	Нет данных	
	Описание конструктивных элементов		
	Конструктивный элемент	Описание конструктивных элементов	Физическое состояние¹⁷
13.1.	Фундаменты	Железобетонные	Удовлетворительное
13.2.	Стены, перегородки	Кирпич	Хорошее
13.3.	Перекрытия и покрытия	Ж/б плиты	Удовлетворительное
13.4.	Крыша	Черепица	Хорошее
13.5.	Полы	Керамическая плитка, бетонный	Удовлетворительное
13.6.	Проемы	Пластиковые, филеичатые	Хорошее
13.7.	Внутренняя отделка	Штукатурка, покраска, витражное остекление	Хорошее
13.8.	Внутренние сантехнические и электротехнические работы	Центральное электричество, отопление, водоснабжение, канализация, вентиляция	Хорошее
14.	Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Здание расположено на земельном участке: Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов торговли, кадастровый номер 77:01:0006032:26, площадь 1105 кв.м., адрес объекта: г.Москва, ул.Международная, д.38	

¹⁵ Источник информации:

https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/lut/p/c5/hY3LDoIwFEQ_6d5KH7hsSqRFigVNFdQkMQRJeLgWjv69oBs36szy5MxABXNHf-9af-um0fdwgorXjFlltjHB0G1CNGsmqNUZoRGfeclrEydOLzzOU0Sjoj1xUiA6_GMflz9el2GSaIpmZwOGUqpDYkWxwpC--a_9l_8IEiHT09BACZX4fFEKpSq0TFMboCRQ9k3rzw-4Difs3CV_Aoq1GjQ!dl3/d3/L0lJSklna21BL0IKakFBTXIBQkVSO0pBISEvNEZH3NvMFZ2emE5SUFnIS83XzAxNUExSDQwSU9NQ0MwQUNSSEFMTE0zMEExL19zbHVINDg5NDawMzQ!/?PC_7_015A1H40IOMCC0ACRHALLM30A1000000_ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2fObjectDataController&object_data_id=77:1:6032:1029

¹⁶ Согласно замерам. Источник информации: http://www.avg.ru/prensa/pdf/statja_bojko.pdf

¹⁷ Согласно фактическому возрасту объекта оценки, согласно визуальному осмотру объект находится в хорошем состоянии



Рисунок 4 Общий план объекта оценки

2.5 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ¹⁸

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта оценки, т.е. использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

Согласно ст. 15 ФСО-7 «Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода».

Часто это требование стандартов трактуется, как необходимость проведения неких расчетов, напоминающих краткие инвестиционные проекты. Вместе с тем, необходимо учитывать, что с точки зрения рынка варианты использования имущества, предусматривающие его реконструкцию, заведомо проигрывают по сравнению с вариантами, не предусматривающими реконструкцию. Исключением из этого правила могут быть лишь обстоятельства меняющегося отношения рынка к объекту оценки.

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «наилучшего и оптимального использования», применяемое в настоящем отчёте, определяется как вероятное и разрешённое законом использование объекта с наилучшей отдачей, при чём неизменны условия физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий. Данное понятие подразумевает наряду с выгодами для собственника недвижимости, особую общественную пользу и увязывается с задачами развития общества. В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и оптимальном использовании представляет собой посылку для дальнейшей оценки стоимости объекта.

Общие понятия

На рынке недвижимости, как и на любом другом рынке, покупатели и продавцы вступают между собой в определенные взаимоотношения, целью которых является согласование меры обмена товара или услуги. При этом в качестве основы для расчета меры обмена на рынке понимают рыночную стоимость товара или услуги, которая отражает сложившуюся текущую ситуацию на рынке.

Являясь функцией экономической ситуации на рынке, рыночная стоимость определяется на базе основных принципов оценки с учетом всех социально-экономических, физических, политических факторов и отражает текущее соотношение сил, действующих на рынке, а также ожидаемую тенденцию изменения этого соотношения.

С другой стороны, любой благоразумный покупатель или инвестор будет стремиться к получению максимальной отдачи от вложенных средств путем наиболее эффективного использования недвижимости. Очевидно, что форма такого использования также будет зависеть от текущего состояния рынка, а стоимость собственности при этом будет максимальной.

¹⁸ ФСО № 7. Глава VI.

Таким образом, можно утверждать, что в любой текущий момент времени максимальная стоимость собственности соответствует ее наиболее эффективному использованию, которое, в свою очередь, определяется текущим состоянием рынка.

Процедура выявления и обоснования альтернативного использования собственности, обеспечивающего максимально продуктивное использование, называется **анализом наилучшего и наиболее эффективного использования**.

Наилучшее и наиболее эффективное использование - наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальным.

На практике анализ оптимального использования объекта недвижимости выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим категориям:

- ✓ **быть физически возможным**, т.е. рассмотрение физически и технологически реальных в данной местности и для данного участка способов использования;
- ✓ **быть законодательно допустимым**, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действия правовых ограничений, существующих либо потенциальных;
- ✓ **быть финансово состоятельным**, т.е. рассмотрение того, какое физически осуществимое и легальное использование, являясь также разумно обоснованным, будет приносить доход владельцу объекта;
- ✓ **быть максимально эффективным**, т.е. рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных, финансово оправданных и рациональных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или приводить к максимальной текущей стоимости объекта.

Для любой недвижимости может существовать оптимальное использование земельного участка как свободного и отличное от него оптимальное использование собственности как улучшенной. Пока стоимость собственности с улучшениями будет больше стоимости участка без улучшений, наилучшим и наиболее эффективным использованием будет использование собственности с улучшениями. Когда стоимость свободного участка превысит стоимость собственности с улучшениями, наилучшим и наиболее эффективным использованием будет использование земли как будто бы свободной.

Использование земельного участка как свободного

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земли как свободной выполняется в двух случаях:

- ✓ при необходимости отдельной оценки участка земли;
- ✓ при выборе объектов для сравнительного анализа.

Основная задача данного анализа - дать ответ на следующие вопросы:

1. Если земля есть или будет свободной, как ее следует использовать?
2. Какой тип здания или сооружения следует построить и когда?

Для ответа на первый вопрос необходимо проанализировать не только текущее состояние рынка, но и дать прогноз его изменения на будущее, т.к. стоимость определяется, главным образом, потенциальными возможностями.

Существуют случаи, когда наиболее эффективным текущим использованием будет временное или спекулятивное. Временное использование предполагает устройство автостоянок, спортивных площадок и т.д. Через некоторое время в соответствии с прогнозом рыночной ситуации наиболее эффективным использованием участка может быть строительство гостиницы. Спекулятивное использование предполагает удерживание участка свободным до того момента, когда ситуация на рынке будет благоприятна для проведения улучшений.

Необходимо учесть, что анализ использования земельного участка как неосвоенного подразумевает снос и демонтаж оцениваемых объектов. В рассматриваемом случае снос и демонтаж зданий и сооружений нецелесообразен, так как они представляют собой действующий имущественный комплекс, который приносит Собственнику доход. Таким образом, оцениваемый объект оценки может эксплуатироваться по своему назначению собственником, либо сдаваться в аренду сторонним организациям в том виде, в котором находится на сегодняшний день без проведения строительно-восстановительных работ по капремонту либо реконструкции.

Вывод: *Исходя из вышеизложенного, анализ наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого участка как незастроенного не проводился.*

Использование земельного участка с улучшениями

Наилучшее и наиболее эффективное использование собственности как улучшенной - это использование ее как при наличии существующих улучшений.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования собственности, как улучшенной, выполняется в следующих случаях:

- ✓ при определении характера использования собственности, обеспечивающего максимальный возврат инвестированного капитала;
- ✓ при выборе объектов для сравнительного анализа.

Основная задача данного анализа - дать ответ на следующие вопросы:

1. Как следует использовать существующие улучшения?
2. Какой тип реконструкции или модернизации следует выполнить и когда?

В настоящее время на рассматриваемом земельном участке расположен объект оценки с функциональным назначением площадей: рекреационно-оздоровительного назначения.

По определению, использование, которое максимизирует стоимость собственности при подходящей долгосрочной норме отдачи и величине риска, является наилучшим и наиболее эффективным использованием.

Типичными вариантами использования улучшенной недвижимости могут служить следующие альтернативы:

- ✓ **снос строений** - существующее строение может быть снесено только в том случае, когда не существует эффективных инвестиционных проектов по его ремонту, реконструкции и дальнейшему использованию. Как было уже указано ранее, снос оцениваемой недвижимости нецелесообразен;
- ✓ **реконструкция или обновление** – с точки зрения рынка варианты использования имущества, предусматривающие его реконструкцию, заведомо проигрывают по сравнению с вариантами, не предусматривающими реконструкцию. Исключением из этого правила могут быть лишь обстоятельства меняющегося отношения рынка к объекту оценки;

✓ *продолжение использования в текущем состоянии.*

Современный уровень развития инфраструктуры оценочной деятельности не может предоставить оценщику необходимых сведений, подготовленных специалистами различных областей экономических и технических знаний, с учетом изменения рыночной ситуации. В этих условиях используется метод качественного анализа¹⁹ возможных вариантов использования оцениваемой недвижимости. Данный метод базируется на качественной оценке, параметров оцениваемой недвижимости с точки зрения их соответствия возможным вариантам использования объекта.

Ниже по тексту проведем анализ наилучшее и наиболее эффективное использование анализ объектов оценки, текущее использование которых относится к офисно-торговой деятельности, в т.ч.:

- ✓ Нежилое здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1499,4 кв.м, инв.№1161/11, лит.11, адрес объекта: г.Москва, ул.Международная, д.38

Таблица 14

Анализ вариантов возможного использования объектов оценки

№ п/п	Параметры	административное	торгово-рыночное	производственное
1	2	3	4	5
1	Общая площадь	соответствует	соответствует	соответствует
2	Объемно-планировочное решение	Не соответствует, необходима реконструкция	соответствует	Не соответствует, необходима реконструкция
3	Транспортная доступность	соответствует	соответствует	соответствует
4	Наличие инженерных систем	соответствует	соответствует	соответствует
5	Общее физическое состояние	соответствует	соответствует	Не соответствует, необходима реконструкция
6	Местоположение	соответствует	соответствует	Не соответствует, т.к. объект находится на территории жилой застройки
7.	Вывод:	<p><u>Вариант не соответствует текущему использованию.</u></p> <p>Вариант использования нецелесообразен с точки зрения объемно-планировочного решения – потребуются реконструкция</p>	<p><u>Вариант соответствует текущему использованию</u></p> <p>Вариант использования возможен</p>	<p><u>Вариант не соответствует текущему использованию.</u></p> <p>Вариант использования нецелесообразен с точки зрения ценности месторасположения, и потребует реконструкции объектов оценки, и сопряжен с существенными финансовыми вложениями</p>

Ниже по тексту проведем анализ наилучшее и наиболее эффективное использование анализ **Вывод:** Проанализировав имеющуюся информацию, учитывая конструктивные особенности

¹⁹ Иванова Е.Н. «Оценка стоимости недвижимости», стр. 137, - М.:КНОРУС,2007

объектов оценки, а также сложившуюся ситуацию на рынке. Оценщик полагает, что наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемого объектов оценки является их использование по текущему функциональному назначению.

3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ²⁰

3.1. ОБЗОР ОКРУЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

3.1.1. Характеристика местоположения объектов оценки

Москва²¹ — столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и её субъект — 12 330 126[3] чел. (2016), самый населённый из городов, полностью расположенных в Европе, входит в первую десятку городов мира по численности населения[6]. Центр Московской городской агломерации.

Историческая столица Великого княжества Московского, Русского царства, Российской империи (в 1728—1730 годах), Советской России и СССР. Город-герой. В Москве находятся федеральные органы государственной власти Российской Федерации (за исключением Конституционного суда), посольства иностранных государств, штаб-квартиры большинства крупнейших российских коммерческих организаций и общественных объединений.

Расположена на реке Москве в центре Восточно-Европейской равнины, в междуречье Оки и Волги. Как субъект федерации Москва граничит с Московской и Калужской областями.

Москва — важный туристический центр России. Московский Кремль, Красная площадь, Новодевичий монастырь и Церковь Вознесения в Коломенском входят в список Всемирного наследия ЮНЕСКО[7]. Она является важнейшим транспортным узлом. Город обслуживают 5 аэропортов, 9 железнодорожных вокзалов, 3 речных порта (имеется речное сообщение с морями бассейнов Атлантического и Северного Ледовитого океанов). С 1935 года в Москве работает метрополитен.

Таблица 15

Основные данные, характеризующие г. Новокузнецк

Флаг



Герб



²⁰ ФСО № 3. п.8(з); ФСО № 7. Глава V.

²¹ <https://ru.wikipedia.org/wiki/Москва>









Страна	Россия
Субъект Федерации	Москва
Координаты	 55°45′21″ с. ш. 37°37′04″ в. д. ^(G) ^(O) ^(Я)
Внутреннее деление	12 административных округов (125 районов, 2 городских округа, 19 поселений)
Мэр	Сергей Собянин ^[1]
Основан	1147 год
Первое упоминание	1147 год
Столица России с	1340
Площадь	2561,5 ^[2] км²
Высота центра	118—255 м
Тип климата	умеренно континентальный
Официальный язык	русский
Население	↗ 12 330 126 ^[3] человек (2016)
Плотность	4813,63 чел./км²
Агломерация	15 512 000 человек ^[4]
Национальный состав	русские (91,65 %), украинцы (1,42 %), татары (1,38 %), армяне (0,98 %), азербайджанцы (0,53 %), евреи (0,49 %) ^[5]
Конфессиональный состав	христиане (преимущественно православные Московского патриархата), мусульмане, иудеи, буддисты и др.
Названия жителей	москвич, москвичка, москвичи
Часовой пояс	UTC+3
Телефонный код	+7 495, 496, 498, 499
Почтовые индексы	101000—135999
Автомобильный код	77, 97, 99, 177, 197, 199, 777
Код ОКАТО	45 
Код ОКТМО	45 000 000 000 
Официальный сайт	mos.ru 
Награды	   
День города	первая или вторая суббота сентября
Неофициальные названия	Белокаменная, Златоглавая, Первопрестольная, Порт пяти морей, Третий Рим



Рисунок 5 *Схема месторасположения г. Москва*



Рисунок 6 *Схема месторасположения г. Москва*

Социально экономическое положение в г. Москве в январе-августе 2016 г.

	Август 2016г.	Август 2016г. в % к августу 2015г.	Январь-август 2016г.	Январь-август 2016г. в % к январю-августу 2015г.	Справочно: январь-август 2015г. в % к январю-августу 2014г.
Индекс промышленного производства ¹⁾	х	101.2	х	100.6	88.3
Грузооборот автомобильного транспорта ²⁾ , млрд. т-км	0.4	101.7	3.5	100.4	109.5
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	342.2	92.2	2625.3	88.1	85.9
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	139.1	111.6	995.8	104.9	96.4
Индекс потребительских цен	100.2	107.3	х	108.4	116.8
Индекс цен производителей промышленных товаров ¹⁾	100.3	103.9	х	107.9	113.7
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ³⁾					
номинальная, рублей	69015.3 ⁴⁾	104.1 ⁵⁾	69299.3 ⁶⁾	108.1 ⁷⁾	105.3 ⁸⁾
реальная	х	96.8 ⁵⁾	х	99.5 ⁷⁾	90.2 ⁸⁾
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс.человек	40.2	114.1	44.1	131.7	137.4

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

Индекс промышленного производства в августе 2016 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101.2%, в январе-августе 2016 г. – 100.6%.

Животноводство. На конец августа 2016г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расчетам, составило 8.8 тыс. голов (на 2.2% меньше по сравнению с аналогичной датой предыдущего года), из него коров – 3.9 (на 4.5% больше), поголовье свиней – 65.7 (на 3.3% больше), овец и коз – 17.5 (на 15.6% больше).

В августе 2016г. в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 1.4 тыс. тонн, молока – 2.5 тыс. тонн.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности "Строительство" в августе 2016 г. составил 54.7 млрд. рублей, или 98.1 % к соответствующему периоду предыдущего года; в январе-августе 2016 г. - 420.9 млрд. рублей, или 106.0 %.

Жилищное строительство. В августе 2016г. организациями всех форм собственности построено 608 квартир, в январе-августе 2016 г. – 22276 квартир.

Оборот розничной торговли в августе 2016г. составил 342.2 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 92.2% к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-

²² http://moscow.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/moscow/resources/b51664804e570ef39203f30d534aab22/ОПЕР+08+%2816%29+сбор.doc

августе 2016 г.- 2625.3 млрд. рублей и 88.1%

В августе 2016г. оборот розничной торговли на 88.1% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 11.9% (в августе 2015г. – соответственно 84.8% и 15.2%).

В январе-августе 2016г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес **пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий** составил 54.5%, **непродовольственных товаров** – 45.5% (в январе-августе 2015г. – 53.3% и 46.7% соответственно).

Индекс потребительских цен в августе 2016г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100.2%, в том числе на продовольственные товары – 99.5%, непродовольственные товары – 100.4%, услуги – 100.7%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов административного или сезонного характера, в августе 2016г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100.6%, с начала года – 104.9% (в августе 2015г. – 100.8%, с начала года – 111.7%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в среднем в августе 2016г. составила 20380.73 рубля в расчете на одного человека и за месяц уменьшилась на 0.2%, с начала года увеличилась на 6.4% (в августе 2015г. уменьшилась на 0.6%, с начала года увеличилась на 12.5%).

В августе 2016г. цены на **продовольственные товары** снизились на 0.5%, с начала года выросли на 3.7% (в августе 2015г. снизились на 0.9%, с начала года выросли на 11.3%).

Стоимость минимального набора продуктов питания, условно отражающая межрегиональную дифференциацию уровня потребительских цен на основные продукты питания, в среднем на конец августа 2016г. составила 4514.46 рубля в расчете на 1 человека и за месяц снизилась на 2.5%, с начала года выросла на 6.6% (в августе 2015г. снизилась на 5.3%, с начала года выросла на 8.3%).

Цены на **непродовольственные товары** в августе 2016г. выросли на 0.4%, с начала года – на 4.8% (в августе 2015г. – на 0.3%, с начала года – на 10.3%).

Цены и тарифы на **услуги** в августе 2016г. увеличились на 0.7%, с начала года – на 6.2% (в августе 2015г. – на 1.8%, с начала года – на 13.6%).

Индекс цен производителей промышленных товаров в августе 2016г. относительно июля 2016г. составил 100.3 %, в том числе индекс цен на продукцию обрабатывающих производств – 99.7%, производства и распределения электроэнергии, газа и воды – 105.5%.

Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта в августе 2016г. по сравнению с июлем 2016г. составил 100.0%.

Заработная плата. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в июле 2016г., по оценке, составила 69015 рублей и по сравнению с июнем 2016г. уменьшилась на 5.7%, по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года возросла на 4.1%.

Просроченная задолженность по заработной плате (по наблюдаемым видам экономической деятельности). Суммарная задолженность по заработной плате по кругу

наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 сентября 2016г. составила 152.1 млн. рублей и по сравнению с 1 сентября 2015г. увеличилась на 9 %, по сравнению с 1 августа 2016г. задолженность уменьшилась на 10 %.

Задолженность из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 сентября 2016г. составила 9 млн. рублей.

На 1 сентября 2016г. **просроченная задолженность по заработной плате** в размере 143.1 млн. рублей возникла из-за отсутствия собственных средств организаций.

Численность экономически активного населения в мае - июле 2016г. составила, по итогам обследования рабочей силы, 7243 тыс. человек, в их числе 7116 тыс. человек, или 98.2% экономически активного населения были заняты в экономике и 127 тыс. человек (1.8%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

В июле 2016г. численность штатных работников (без учета совместителей) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек, составила 3175.7 тыс. человек. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 240.7 тыс. человек (в эквиваленте полной занятости). Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях в июле 2016г. составило 3416.4 тысячи.

Безработица. В мае – июле 2016г. по итогам обследования рабочей силы 127.4 тыс. человек, или 1.8% экономически активного населения, классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

3.1.3. Описание рынка присутствия объекта оценки²³

Общая классификация помещений на рынке присутствия объекта оценки

Торговые помещения:

Для классификации торговых помещений используют следующие параметры:

- ✓ масштаб объекта (региональный, окружной, районный);
- ✓ товарная специализация: смешанные (все виды товаров); универсальные (все виды продовольственных или непродовольственных товаров); комбинированные (представляют группу товаров, объединенных общностью спроса); специализированные; узкоспециализированные;
- ✓ основные целевые группы потребителей;
- ✓ инфраструктура и сервис (наличие банкоматов, кафе, детской игровой комнаты и пр.);
- ✓ расположение;
- ✓ внешняя и внутренняя отделка, планировочные решения;

²³ <http://www.mgan.ru/class-torg>

-
- ✓ возраст здания;
 - ✓ паркинг;
 - ✓ управление зданием, охрана.

Также необходимо учитывать следующее: удельная цена (за 1 кв. м) и арендные ставки прямо пропорциональны размерам и разнообразию товаров, которые будут представлены на данной торговой площади.

Приведенные параметры являются основой для выявления класса торгового помещения. Выделяют следующие 10 классов:

- ✓ I - торгово-развлекательные комплексы, торговые комплексы, торговые центры, мегамоллы, гипермоллы;
- ✓ II - торговые комплексы, торговые центры, гипермаркеты;
- ✓ III - супермаркеты и универсамы;
- ✓ IV - салоны, мебельные центры, техноцентры и т.п.;
- ✓ V - универмаги, гастрономы, промтоварные магазины и т.п.;
- ✓ VI - павильоны и киоски;
- ✓ VII - павильоны, киоски, "магазины-стекляшки";
- ✓ VIII - бутики;
- ✓ IX и X классы объединяют нежилые помещения свободного назначения, а именно первые этажи и подвалы жилых домов. Бутики, несмотря на наличие класса, все-таки стоят особняком в классификации торговых площадей.

Очевидно, что данная классификация достаточно понятна и удобна, но как было сказано выше – она не универсальна. Поэтому, на сегодняшний день, поиск помещения лишь с указанием интересующего вас класса вряд ли возможен.

3.1.4. Анализ сегмента рынка объекта оценки²⁴

Рынок купли-продажи коммерческой недвижимости в Москве. Август 2016

В августе на продажу предлагалось 1014 объектов общей площадью 1877 тыс.кв.м и общей стоимостью 5,427 млрд. \$, что ниже показателя июля 2016 г. на 27% по количеству и на 22% по общей площади.

Средневзвешенная цена за месяц в долларах снизилась на 7% и составила 2891 \$/кв.м. Курс доллара в августе вырос на 1%, поэтому в рублевом эквиваленте цены снизились на 6%, а цена в рублевом эквиваленте составила 187625 руб/кв.м. За последние 12 месяцев цены и в долларах и в рублях снизились на 14%.

Снижение объема предложения в августе сопровождалось снижением цен. Такая ситуация может быть связано с уменьшением деловой активности в условиях нарастания проблем в макроэкономике и оттоком инвестиций.

Лидером по объему предложения остаются офисные помещения, доля которых по площади составила 62%. Далее идут помещения свободного назначения (14%), торговые помещения (12%) и производственно-складские помещения (12%).

²⁴ <http://rrg.ru/analytic/review/sale-august-2016>

Рынок в целом

Все сегменты	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, \$/кв. м
Значение	1 014	5 427	1 877	1,85	2 891
К июлю 2016	▼ -27%	▼ -28%	▼ -22%	▲ +6%	▼ -7%
К августу 2015	▼ -18%	▼ -5%	▲ +9%	▲ +33%	▼ -14%



Торговая недвижимость

Объем предложения торговых помещений на продажу в августе 2016 г. по количеству снизился на 27%, а по общей площади – вырос на 38%. Всего экспонировалось 164 объекта общей площадью 220 тыс.кв.м. и общей стоимостью 0,665 млрд.\$.

Внутри Садового Кольца экспонировалось 17 объектов общей площадью 5 тыс.кв.м. За месяц объем предложения по количеству снизился на 32%, а по общей площади - на 71%.

Цена за месяц выросла на 23% и составила 12748\$/кв.м. Рост цены произошел за счет ухода в августе крупного дорогого торгового объекта на ул.Н.Арбат (8521 кв.м, 8111\$/кв.м), при этом по объектам, экспонируемым давно, цены увеличились на 1%.

За пределами центра объем предложения по количеству снизился на 26%, а по общей площади вырос на 51%, составив 147 объектов общей площадью 215 тыс.кв.м. Цена на объекты за пределами центра за месяц снизилась на 28% и составила 2820 \$/кв.м, при этом по давно экспонируемым объектам цена не изменилась. Снижение цены было вызвано выходом в августе дешевого торгового объекта на пр-те Андропова (90000 кв.м, 1615 \$/кв.м).

Если исходить из изменения цен, спрос на торговые помещения в центре стал выше, чем за его пределами.

Торговые помещения внутри Садового Кольца					
Торговые внутри СК	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, \$/кв. м
Значение	17	58	5	0,27	12 748
К июлю 2016	▼ -32%	▼ -65%	▼ -69%	▼ -58%	▲ +23%
К августу 2015	▼ -60%	▼ -71%	▼ -67%	▼ -25%	▼ -1%

Торговые помещения вне Садового Кольца					
Торговые вне СК	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, \$/кв. м
Значение	147	607	215	1,46	2 820
К июлю 2016	▼ -26%	▲ +8%	▲ +50%	▲ +103%	▼ -28%
К августу 2015	▼ -47%	▼ -39%	▼ -18%	▲ +54%	▼ -26%



Обзор рынка аренды коммерческой недвижимости в Москве. Август 2016

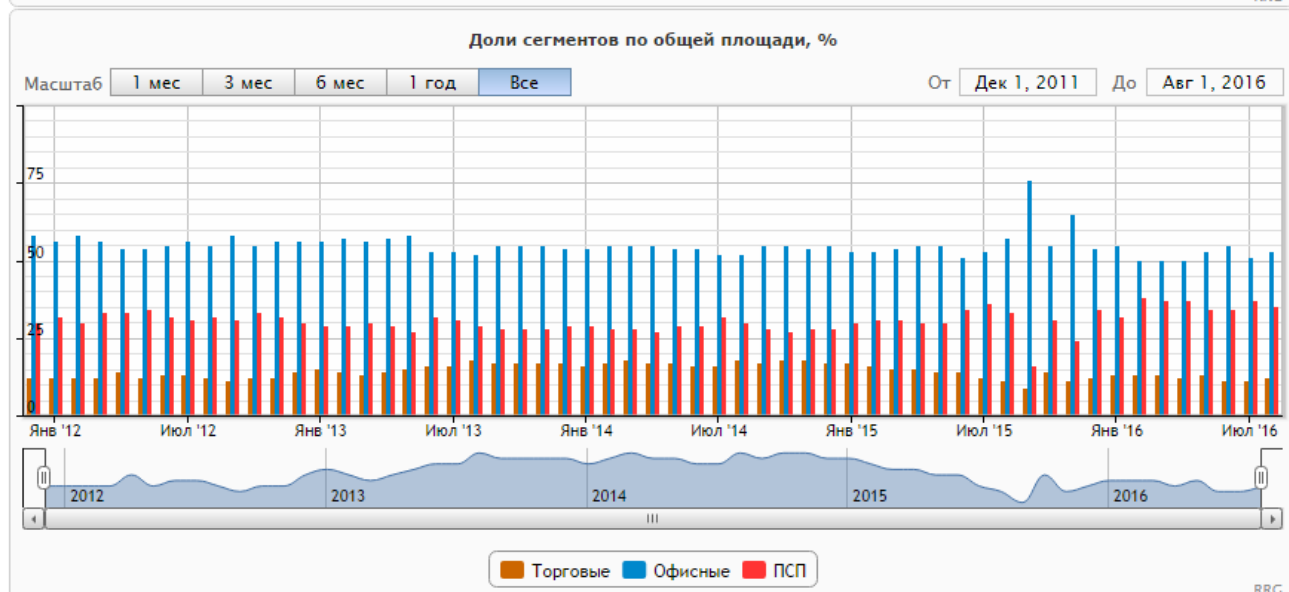
В августе 2016 г. в аренду предлагался 2031 объект коммерческой недвижимости общей площадью 1228 тыс. кв.м. Объем предложения по количеству снизился на 23%, а по общей площади - на 24%.

Средняя арендная ставка за месяц уменьшилась на 3% и составила 268\$/кв.м/год. Курс доллара вырос на 1%, поэтому в рублевом эквиваленте ставки снизились на 2%. Средняя арендная ставка в рублях составила 17 393 руб./кв.м/год. За год, с августа 2015 года долларové ставки снизились на 25%, а рублевые — на 26%.

К снижению арендных ставок как в долларом, так и в рублевом эквиваленте продолжают приводить проблемы в макроэкономике.

Лидером по объему предложения традиционно остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 53%. Далее идут производственно-складские (35%) и торговые помещения (12%).

Рынок в целом					
Все сегменты	Количество	Суммарная ГАП, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, \$/кв. м/год
Значение	2 031	280	1 228	0,6	268
К июлю 2016	▼ -23%	▼ -22%	▼ -24%	▼ -2%	▼ -3%
К августу 2015	▲ +7%	▼ -19%	▲ +1%	▼ -6%	▼ -25%



Торговая недвижимость

В августе 2016 г. на рынке экспонировалось 412 объектов общей площадью 148 тыс.кв.м. По сравнению с предыдущим месяцем количество торговых объектов уменьшилось на 29%, а их общая площадь – на 19%.

Из указанных объектов в центре экспонировалось 43 помещения общей площадью 8 тыс.кв.м, что по количеству ниже июля на 22% и на 40% ниже по общей площади. Средняя запрашиваемая ставка аренды на эти объекты за месяц снизилась на 6% и составила 822\$/кв.м/год. По объектам, которые экспонируются давно, увеличилась всего на 1%, а доля дорогих объектов со ставками выше 1000\$/кв.м/год за месяц снизилась с 33% до 30%.

Количество торговых объектов, предлагаемых в аренду за пределами центра в августе 2016 г., уменьшилось на 29%, а их общая площадь - на 18%. Объем предложения составил 369 объектов общей площадью 140 тыс.кв.м. Средняя ставка за месяц снизилась на 4% и составила 416\$/кв.м/год. Ставка на объекты, которые экспонируются уже давно, практически не изменилась, а в целом доля дорогих объектов, сдаваемых по ставкам выше 400\$/кв.м/год, уменьшилась с 34% в июле до 32% в августе.

Исходя из динамики ставок за год, спрос на торговые объекты за пределами центра несколько выше, чем по объектам в центре, однако за последний месяц ситуация противоположна, поэтому эти отличия можно считать незначительными и о каких-либо тенденциях говорить преждевременно.

Торговые помещения внутри Садового Кольца

Торговые внутри СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, \$/кв. м/год
Значение	43	6	8,151	0,19	822
К июлю 2016	▼ -22%	▼ -40%	▼ -40%	▼ -24%	▼ -6%
К августу 2015	▲ +5%	▼ -50%	▼ -37%	▼ -40%	▼ -14%

Торговые помещения вне Садового Кольца

Торговые вне СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, \$/кв. м/год
Значение	369	54	139,831	0,379	416
К июлю 2016	▼ -29%	▼ -13%	▼ -18%	▲ +17%	▼ -4%
К августу 2015	▼ -10%	▼ -7%	▲ +22%	▲ +35%	▼ -21%



Основные выводы²⁵

1. Объем предложения на рынке продажи снизился, в то время, как на рынке аренды изменение объема предложение оказалось несущественным.
2. В торговой недвижимости наблюдается максимальный уровень роста как ставок, так и цен, относительно других сегментов рынка.
3. Среди основных особенностей развития коммерческой недвижимости на рынке аренды и продажи во 2 квартале 2016 г. можно выделить:

²⁵ <http://rrg.ru/analytic/review/Q2-2016>

-
- По сегменту торговой недвижимости цены на объекты в центре снизились, а за пределом центра – выросли. Рост ставок по объектам в центре был ниже, чем по объектам за его пределами.
 - Объект оценки территориально относится к торговым площадям вне Садового кольца
 - Согласно представленным графикам, следует, что цена продажи торговых площадей за II квартал 2016 года варьируется в пределах 186 000 – 248 000 руб/кв.м., арендная ставка – 1550 - 2067 руб/кв.м. Показатели объекта оценки входит в данный диапазон цен.

Главный вывод:

Рост цен по некоторым сегментам и ставок в долларовом выражении оказался ниже снижения курса доллара, в результате чего цены и ставки в рублевом выражении во 2 квартале снизились, что обусловлено сложной ситуацией в макроэкономике, при этом рынок продажи, судя по снижению цен по некоторым сегментам и менее высокому росту цен по другим, чувствует себя менее уверенно, чем рынок аренды, что может быть связано со сложной ситуацией с инвестициями.

3.1.5. Характеристика основных ценообразующих факторов рынка объекта оценки

Основное ценообразующее влияние на стоимость земельных участков оказывают ниже следующие факторы:

- ✓ Передаваемые права на земельный участок.
- ✓ Условия финансирования.
- ✓ Условия продажи/предложения.
- ✓ Изменение цен во времени.
- ✓ Цена продажи / предложения (скидка на торг).
- ✓ Разрешенное использование.
- ✓ Адрес (местоположение).
- ✓ Наличие доступа к подключению коммуникаций.
- ✓ Площадь.

Далее по тексту даны характеристики и диапазоны значений выше указанных ценообразующих факторов.

1. Передаваемые права на земельный участок

Разница между оцениваемым и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют разную стоимость.

2. Условия финансирования

Условия финансирования зависят от сущности финансовых договоренностей. Типичными являются следующие варианты расчетов:

- ✓ расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств (в данном случае корректировка не требуется);
- ✓ финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т. е. предоставление покупателю ипотечного кредита (для корректировки таких условий можно применить дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента).

3. Условия продажи/предложения

Условия продажи могут быть типичными, когда продавцы не были ограничены в сроках, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, либо особыми, когда на стоимость влияет отсрочка платежа, особенности налогообложения участников сделки, условия платежа и прочие обстоятельства. Нетипичные условия продажи могут как повышать, так и понижать стоимость объекта. В связи с отсутствием в открытых источниках информации о степени влияния данных факторов на стоимость объекта, его значение определяется для каждого случая индивидуально.

4. Изменение цен во времени

Цены на недвижимость изменяются под влиянием различных факторов, в том числе они подвержены сезонным, циклическим и экономическим колебаниям. Корректировка рассчитывается исходя из текущей рыночной ситуации на данном сегменте относительно прошедшей даты предложения (продажи) объекта-аналога (в случае если даты оценки объекта и предложения объектов-аналогов не совпадают).

5. Цена продажи / предложения (скидка на торг)

Проведение анализа рынка-купли продажи и подбор сопоставимых аналогов осуществляется по периодическим изданиям, в которых имеется цена предложения. Оценщики также проводят анализ свершившихся сделок по сопоставимым объектам, но т.к. существующая ситуация на рынке недвижимости показывает, что информация о реальной цене сделки скрыта, то Оценщики, в большинстве случаев используют информацию о свершившихся сделках по цене предложения. В большинстве случаев цена предложения всегда выше, так как изначально включает в себя заложенную скидку на торг (продавец всегда завышает изначальную цену предложения основываясь на инфляционных ожиданиях и спекулятивной составляющей).

6. Разрешенное использование

Характеристика учитывает факт разницы цены земельных участков в разрезе их разрешенного использования.

7. Адрес (местоположение)

Местоположение – хорошее местоположение может изменить цену недвижимости в несколько раз. Поэтому при выборе объектов-аналогов необходимо подбирать такие объекты, которые находятся в одном районе, например, в городе либо одном населенном пункте, например, деревня. В случае отсутствия объектов-аналогов в населенном пункте, где находится оцениваемый объект, возможен подбор аналогов в других населенных пунктах, но с условием, что эти населенные пункты максимально схожи по экономическому развитию и формированию рынка недвижимости, рассматриваемому местоположению.

8. Наличие доступа к подключению коммуникаций

Наличие коммуникаций увеличивает как стоимость продажи, так и стоимость аренды объекта недвижимости. Инженерные коммуникации необходимы для нормальной эксплуатации объекта в соответствии с его прямым назначением, и возможность его перепрофилирования. Так, участки на хорошо освоенных землях ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных.

9. Площадь

Корректировка учитывает тот факт, что цена единицы площади больших объектов ниже, чем меньших. Площади сопоставимых объектов и оцениваемого объекта зачастую находятся в разных площадных сегментах и на основании этого корректировка по этому поводу определяется из аналитических данных. Величина корректировки рассчитана как, логарифм (возвращает логарифм числа по заданному основанию) общей площади объекта аналога по основанию общей площади объекта оценки.

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов, использовавшихся, при определении стоимости представлены Оценщиком в **разделе 4. Отчета**.

3.1.6. Анализ ликвидности объекта оценки²⁶

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. При этом предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок экспозиции это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

Чем меньше период экспозиции объекта недвижимости, тем выше его ликвидность (при условии соответствия цены качеству объекта и рыночной конъюнктуре).

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность отражена в ниже представленной таблице²⁷.

Таблица 17

Градации ликвидности

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
1	2	3	4
Примерный срок реализации, месяцев	1-2	3-6	7-18

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на имущество.

Определяющими факторами являются цена, иными факторами, влияющими на ликвидность, являются:

- ✓ *Эластичность спроса.*
- ✓ *Масштабность.*
- ✓ *Местоположение.*

²⁶ ФСО №1. п.12. «Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним»

²⁷ Источник информации: Методические рекомендации по составлению отчетов об оценке недвижимого имущества для целей залога ОАО «Сбербанк России».

Анализ ликвидности объектов оценки

№ п/п	Объект оценки	Анализ факторов влияющих на ликвидность	Выводы о ликвидности объектов оценки
1	2	3	4
1.	<p>Нежилое здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1499,4 кв.м, инв.№1161/11, лит.11, адрес объекта: г.Москва, ул.Международная, д.38, в том числе:</p> <p><i>Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов торговли, кадастровый номер 77:01:0006032:26, площадь 1105 кв.м., адрес объекта: г.Москва, ул.Международная, д.38</i></p>	<p><i>Эластичность спроса</i> на данный вид имущества. На основании проведенного анализа рынка и учитывая специализацию объекта оценки, можно предположить, что спрос на объект оценки будет среднеэластичный, а потенциальными покупателями оцениваемого объекта могут выступать как крупные компании, так и частные лица, которые могут себе позволить капиталовложения в недвижимость, возможно с привлечением кредитов.</p> <p><i>Масштабность.</i> Данным фактором характеризуется снижение ликвидности имущества, обладающего характеристиками, существенно отличающимися в большую сторону от средних значений. Оцениваемый объект имеет умеренный размер площадей, в связи с чем, срок экспозиции для объекта находится в пределах средней ликвидности, и может составлять до 6 месяцев, следовательно, ликвидность объекта оценки средняя.</p> <p><i>Местоположение.</i> Если имущество, пользующееся спросом на рынке, находится в таком месте, что его перемещение невозможно либо сопряжено с большими издержками, ликвидность такого имущества будет весьма низкой, либо отсутствовать вообще. Объекты оценки имеют удобные подъездные пути, находится в центральном густонаселённом районе города, коммерческая привлекательность находится на среднем уровне.</p>	<p>Проанализировав влияние озвученных факторов и при незначительной специализации объекта оценки, оценщик пришёл к заключению, что срок экспозиции для объектов оценки составит 4 месяца, что говорит о его средней ликвидности.</p>

4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ²⁸

4.1. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ, ПРИНЦИПЫ И МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Общие понятия оценки²⁹

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

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

В ниже представленной таблице даны общие термины и определения, используемые в отчете.

Таблица 19

Термины и определения

Термин 1	Определение 2
Цена	это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки
Стоимость объекта оценки	это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)"
Итоговая величина стоимости	стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке
Подход к оценке	это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
Дата определения стоимости объекта оценки	это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки
Допущение	предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки
Объект-аналог	объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.
Цель оценки	Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки
Результат оценки	Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки.
Предполагаемое использование результата оценки	Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях.
Вид стоимости	При использовании понятия стоимости объекта оценки при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки. При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

²⁸ ФСО № 3. п.8(и-к).

²⁹ ФСО № 1. пп.3-10.; ФСО № 2. пп.3-8.

	<ul style="list-style-type: none"> ✓ рыночная стоимость; ✓ инвестиционная стоимость; ✓ ликвидационная стоимость; ✓ кадастровая стоимость.
Рыночная стоимость	<p>Рыночная стоимость — наиболее вероятная цена, по которой товар или услуга могут быть проданы на свободном рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на цену сделки не влияют какие-либо существенные 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 каждая в своих интересах; ✓ объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; ✓ цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; ✓ платёж за объект оценки предполагается в денежной форме.
Кадастровая стоимость	<p>Под кадастровой стоимостью понимается установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная методами массовой оценки, или, при невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки, рыночная стоимость, определенная индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.</p> <p>Кадастровая стоимость определяется как для объектов недвижимости, присутствующих на открытом рынке, так и для объектов недвижимости, рынок которых ограничен или отсутствует.</p> <p>Кадастровая стоимость объекта оценки определяется методами массовой оценки или индивидуально для конкретного объекта недвижимости рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.</p>
Инвестиционная стоимость	<p>Инвестиционная стоимость - это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.</p> <p>При определении инвестиционной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен. Инвестиционная стоимость может использоваться для измерения эффективности инвестиций.</p>
Ликвидационная стоимость	<p>Ликвидационная стоимость - это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.</p> <p>При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.</p>
Земельный участок ³⁰	<p>Земельный участок — часть земной поверхности, имеющая фиксированную границу. Площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики участка отражаются в государственном кадастре недвижимости. Правовой статус участка определяет форму законного владения, его целевое назначение и разрешенное использование.</p>
Объект капитального строительства (ОКС) ³¹	<p>Объект капитального строительства - может представлять из себя здание, строение, сооружение, объекты, неразрывно связанные с земельным участком строительство которых завершено либо не завершено имеющие государственную регистрацию, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек</p>

Кроме вышеуказанных терминов и определений, в ходе расчетов Оценщик, возможно, будет вынужден использовать дополнительные термины и определения. В таком случае, дополнительные термины и определения будут представлены Оценщиком в соответствующей части Отчета.

³⁰ https://ru.wikipedia.org/wiki/земельный_участок

³¹ Статья 1 пункт 10 Градостроительного кодекса РФ

Проведение оценки включает следующие этапы

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

Принципы оценки

- ✓ При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:
- ✓ в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;
- ✓ информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;
- ✓ содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

Отчет об оценке:

- ✓ представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности;
- ✓ выполняется в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений.
- ✓ составляется на бумажном носителе и (или) в форме электронного документа в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности,

Требования к составлению отчета об оценке, проводимой для специальных целей и отдельных видов объектов оценки, могут устанавливаться соответствующими федеральными стандартами оценки, которые могут предусматривать отступления от требований настоящего Федерального стандарта оценки.

В отчет об оценке могут включаться расчетные величины и выводы по результатам дополнительных исследований, предусмотренные заданием на оценку, которые не рассматриваются как результат оценки в соответствии с Федеральным стандартом "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)", а также иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете.

В случае, если в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости объекта оценки, используется значение, определяемое экспертным мнением, в отчете

³² ФСО № 3. Раздел II, п.9.13.

об оценке должен быть проведен анализ данного значения на соответствие рыночным данным (при наличии рыночной информации).

Подходы к оценке³³

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы.

Затратный подход

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

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

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

Сравнительный подход

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

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

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

Доходный подход

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 принести, а также связанные с объектом оценки расходы.

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

³³ ФСО №1. п.п.11-20

Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки³⁴

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).

4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ³⁵

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

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

Таблица 20

Краткая характеристика подходов к оценке

Наименование подхода	Краткая характеристика метода
1	2
Затратный	<p><u>Затратный подход</u> - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.</p> <p><u>Затратный подход преимущественно применяется</u> в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.</p> <p>В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.</p>
Сравнительный	<p><u>Сравнительный подход</u> - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.</p> <p><u>Сравнительный подход рекомендуется</u> 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.</p> <p>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.</p>
Доходный	<p><u>Доходный подход</u> - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых</p>

³⁴ ФСО №1. п.25

³⁵ ФСО №1. пп.22-24

Наименование подхода	Краткая характеристика метода
1	2
<i>подход</i>	<p>доходов от использования объекта оценки.</p> <p><u>Доходный подход рекомендуется применять</u>, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.</p> <p>В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.</p>

Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.³⁶

Условия применимости подходов к оценке (ФСО-1 п.п.13,16,19), предполагают анализ Оценщиком достаточности собранных данных для применения того или иного метода в рамках выбранного подхода.

Таблица 21

Обоснование применимости подходов и выбор методов оценки

№ п/п	Наименование подхода	Наименование метода в рамках подхода	Комментарий
1	2	3	4
1.	Затратный подход	метод сравнительной единицы по сборникам укрупненных показателей	Исходные данные, необходимые для реализации метода удельной стоимости единицы затратного подхода получены из указанных в отчете источников. Этих данных вполне достаточно для применения метода, как можно видеть из проведенного расчета, и, поскольку они получены из официальных источников, Оценщик считает эти данные достоверными.
2.	Сравнительный подход	метод сравнения продаж по аналогичным сопоставимым объектам	<p>Данные по аналогичным продажам (предложению) достаточны для применения метода, как следует из приведенного ниже расчета.</p> <p>В случае нехватки аналогов проблема может быть решена путем внесения обоснованных поправок на отличие аналогов друг от друга. Поскольку они получены из указанных в отчете источников, в компетентности и добросовестности которых у Оценщика нет причин сомневаться, Оценщик считает эти данные достоверными.</p>
3.	Доходный подход	метод капитализации денежного потока доходов	Исходные данные, необходимые для реализации метода капитализации потока доходов получены из указанных в отчете источников. Этих данных достаточно для применения метода, дополнительных данных на рынке найти не удалось, и, поскольку они получены из указанных в заключении источников, в компетентности и добросовестности которых у Оценщика нет причин сомневаться, Оценщик считает эти данные достоверными.

³⁶ ФСО №7. п.25

В ниже представленной таблице отражен перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения³⁷

Таблица 22

Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

№ п/п	Наименование данных	Источник получения
1	2	3
1	Затратный подход	
1.1.	Определение стоимости прав на земельный участок	
1.1.1.	Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков	Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. № 568-р
1.1.2.	Поправочные коэффициенты, используемые при оценке стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода	«Справочник оценщика недвижимости». Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2016 г., Том 3
1.1.3.	Методология применения корректировки на местоположение при оценке прав на земельный участок	«Оценка стоимости недвижимости» Учебное пособие. Е.Н. Иванова; Под ред. Проф. М.А. Федотовой -М.:КНОРУС, 2007., стр. 223.
1.1.4.	Методология применения корректировки на общую площадь при оценке прав на земельный участок	«Проблемы оценки кадастровой стоимости земельных участков в поселениях (модель влияния размера земельного участка на его рыночную стоимость)» А.Д. Власов, Журнал «Имущественные отношения в РФ» №1(40) 2005
1.2.	Определение затрат на замещение/воспроизводство	
1.2.1.	«КО-ИНВЕСТ» (укрупненные показатели стоимости строительства)	<ol style="list-style-type: none"> С.А. Табакова, А.В. Дидковская. ЖИЛЫЕ ДОМА. Укрупненные показатели стоимости строительства. Издание третье, переработанное и дополненное. В уровне цен на 01.01.2009 г. для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». Издание третье, переработанное и дополненное. – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2009. – 592 с. С.А. Табакова, А.В. Дидковская. ОБЩЕСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2011 г., для условий строительства в Московской области. Серия «Справочник оценщика». — М.: ООО «КО5ИНВЕСТ», 2011. —464с. С.А. Табакова, А.В. Дидковская. ПРОМЫШЛЕННЫЕ ЗДАНИЯ. Укрупненные показатели стоимости строительства. Для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». Издание восьмое, переработанное и дополненное. — М.: ООО «КО7ИНВЕСТ», 2011. —768с. С.А. Табакова, А.В. Дидковская. СКЛАДСКИЕ ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ. Укрупненные показатели стоимости строительства. для условий строительства в Московской области, Россия. Издание пятое, переработанное и дополненное. Серия «Справочник оценщика».— М.: ООО «КО4ИНВЕСТ», 2011. —400с.
1.2.2.	Индексы изменения сметной стоимости	Нормативные акты.
1.2.3	Значение прибыли предпринимателя	<ol style="list-style-type: none"> «АНАЛИТИЧЕСКИЙ МЕТОД ОПРЕДЕЛЕНИЯ ВЕЛИЧИНЫ ПРИБЫЛИ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЯ В ЗАТРАТНОМ МЕТОДЕ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ» Кузнецов Д.Д. к.т.н., доцент, Санкт-Петербургский государственный технический университет (СПбГТУ); Озеров Е.С. д.т.н., профессор, заведующий кафедрой Экономика и менеджмент недвижимости, Санкт-

³⁷ Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности» № 135-ФЗ от 29.07.1998г. ст.11.

№ п/п	Наименование данных	Источник получения
1	2	3
		<p>Петербургский государственный технический университет (СПбГТУ), Журнал «Вопросы оценки», №2, 1998.</p> <p>2. «Справочник оценщика недвижимости». Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2016г., Том 2</p>
1.3	Определение физического износа и устаревания	
1.3.1.	Нормативный срок жизни зданий и сооружений используемый в рамках затратного подхода	Нормативы Утверждены ЦСУ СССР, Министерством финансов СССР, Госпланом СССР, Госстроем СССР, 28 февраля 1972 г. N 9.17.ИВ)
1.3.2.	Методика определения физического износа	«Методика определения физического износа гражданских зданий» Утверждена Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. N 404
1.3.3.	Методика определения внешнего устаревания	«Внешний (экономический) износ имущественных комплексов промышленных предприятий. Методы расчета» Карцев П.В. (http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=41&Id=1567)
1.3.4.	Методика определения функционального устаревания	«ОЦЕНКА ФУНКЦИОНАЛЬНОГО (МОРАЛЬНОГО) УСТАРЕВАНИЯ ЗАДНИЙ И СООРУЖЕНИЙ» - Башков В.С. инженер-строитель, кандидат технических наук доцент, оценщик 1-ой категории Отдела методологии и практической оценки имущества ГУ ГУИОН. Журнал «Ценообразование и сметное нормирование в строительстве, № 1 2006 г.
2.	Сравнительный подход	
2.1.	Поправочные коэффициенты, используемые при оценке стоимости зданий и помещений в рамках сравнительного подхода	«Справочник оценщика недвижимости». «Справочник оценщика недвижимости». Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2016г., Том 2
3.	Доходный подход	
3.1.	Поправочные коэффициенты, используемые при оценке стоимости ставки аренды зданий и помещений в рамках сравнительного подхода	«Справочник оценщика недвижимости». Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2016г., Том 2
3.2.	Размер недозагрузки площадей	«Справочник оценщика недвижимости». Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2016г., Том 2
3.3.	Значение операционных расходов	

4.3. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ³⁸

4.3.1. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода

Стоимость недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, соответствует полному праву собственности и равна сумме рыночной стоимости участка земли и стоимости нового строительства здания за минусом накопленного износа:

$$C_{зп} = C_{зу} + C_{уллуч} \times НИ, \quad (1)$$

где,

- $C_{зп}$ - стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода;
- $C_{зу}$ - стоимость земельного участка;
- $C_{уллуч}$ - стоимость улучшений;
- НИ - накопленный износ улучшений.

Определение общей стоимости подразумевает, таким образом, два самостоятельных расчета:

1. Определение рыночной стоимости земельного участка как условно «вакантного»;
2. Определение рыночной стоимости выполненных на земельном участке улучшений.

При оценке недвижимости затратным подходом определение затрат на воспроизводство или на замещение Улучшений производится на основании:

- ✓ данных о строительных контрактах на возведение аналогичных объектов;
- ✓ данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников, основанных на действующей нормативной базе;
- ✓ сметных расчетов стоимости (калькуляции затрат) нового строительства.

Стоимость воспроизводства - расходы в текущих ценах на строительство точной копии объекта-аналога с использованием точно таких же материалов, стандартов, дизайна и с тем же качеством работ, которые воплощают в себе все недостатки, несоответствия и моральное устаревание, что и у объекта оценки.

Сумма затрат на воспроизводство представляет собой затраты на создание объекта, полностью повторяющего объект оценки с учетом всех присутствующих в нем достоинств и недостатков.

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.

Применение затрат на замещение целесообразно в случаях, когда определение затрат на создание точной копии Улучшений затруднено из-за устаревших материалов и технологий, использовавшихся при создании Улучшений объекта оценки.

Затраты на воспроизводство или на замещение Улучшений вычисляются как сумма прямых издержек, непосредственно связанных со строительством, и косвенных издержек, сопутствующих возведению Улучшений, но не включаемых в состав строительного-монтажных работ.

³⁸ ФСО №3. п.13., п.15.

Прямые издержки, как правило, определяются на основе нормативных актов по ценообразованию в строительстве как «стоимость строительно-монтажных работ».

Косвенные издержки определяются на основании нормативных актов по ценообразованию в строительстве, с учетом сложившихся на рынке тарифов на работы и услуги.

4.3.1.1. Определение стоимости прав на земельные участки

В настоящее время на территории Российской Федерации действуют следующие основные нормативные акты по оценке рыночной стоимости земельных участков (ЗУ):

- ✓ Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. № 568-р;

В рамках ниже представленной таблицы, отражены методы, используемые для оценки рыночной стоимости земельных участков в соответствии с, выше перечисленными, Методическими рекомендациями.

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.³⁹

Условия применимости подходов к оценке (ст. 21-23 ФСО-1), предполагают анализ Оценщиком достаточности собранных данных для применения того или иного метода в рамках выбранного подхода.

Таблица 23

Обоснование применимости подходов и выбор методов оценки

Наименование подхода	Наименование метода в рамках подхода	Комментарий
1	2	3
Сравнительный подход	данный подход не применялся	Согласно ст. 19 ФСО-1 затратный подход применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. Применительно к оценке земельных участков затратный подход не имеет самостоятельного значения, т.к. земля является естественным ресурсом, не требующим особенных затрат на создание. Элементы затратного подхода, в части расчета затрат на воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний улучшений земельного участка, могут использоваться при расчете стоимости земельного участка сравнительным подходом (метод выделения, метод распределения). Поэтому затратный подход в части определения стоимости прав собственности на земельный участок применен быть не может.
Доходный подход	метод сравнения продаж	Согласно ст. 13 ФСО-1 сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. На основании методических рекомендаций по определению

³⁹ФСО №1. п. 7, п. 20; ФСО №3. п.14.;

Обоснование применимости подходов и выбор методов оценки

Наименование подхода	Наименование метода в рамках подхода	Комментарий
1	2	3
		<p>рыночной стоимости земельных участков утвержденных Минимуществом России от 06.03.2002 N 568-р доходный подход включает три метода:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ метод сравнения продаж ✓ метод выделения ✓ метод распределения <p><i>1. Метод сравнения продаж</i> 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).</p> <p>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).</p> <p>Данные по аналогичным продажам достаточно для применения метода, как следует из приведенного ниже расчета.</p> <p>В случае нехватки аналогов проблема может быть решена путем внесения обоснованных поправок на отличие аналогов друг от друга. Поскольку они получены из указанных в отчете источников, в компетентности и добросовестности которых у Оценщика нет причин сомневаться, Оценщик считает эти данные достоверными.</p> <p><i>2. Метод выделения</i> применяется для оценки застроенных земельных участков.</p> <p>Условия применения метода:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 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. <p>Информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными объекту оценки на дату оценки отсутствуют.</p> <p><i>3. Метод распределения</i> применяется для оценки застроенных земельных участков.</p> <p>Условия применения метода:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 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); ✓ наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости; ✓ соответствие улучшений земельного участка его наиболее

Обоснование применимости подходов и выбор методов оценки

Наименование подхода	Наименование метода в рамках подхода	Комментарий
1	2	3
		<p>эффективному использованию.</p> <p>Информации о ценах сделок либо предложения с едиными объектами недвижимости с указанием доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости, аналогичными объекту оценки на дату оценки отсутствуют.</p>
Затратный подход	данный подход не применялся	<p>Рынок купли продажи объекта оценки развит. Таким образом результаты сравнительного подхода наиболее точно отражают рыночную стоимость объекта оценки. В то время как методология доходного подхода основана на большом количестве допущений, что снижает достоверность результатов полученных доходным подходом.</p> <p>Исходя из сказанного оценщик отказывается от применения доходного в части определения стоимости прав собственности на земельный участок применен быть не может.</p>

Вывод: Таким образом, Оценщиком принято решение для оценки земельного участка о применении только одного подхода – сравнительного. Исходя из сказанного, согласование результатов подходов не требуется.

Метод сравнения продаж

Метод используется для оценки земельных участков, занятых строениями и сооружениями (далее – застроенных участков), и земельных участков, не занятых строениями и сооружениями (далее – незастроенных земельных участков). Условие применения метода — наличие информации о ценах сделок с незастроенными земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии достоверной информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложений (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- ✓ выбор основных факторов стоимости земельного участка;
- ✓ определение цен продаж земельных участков — аналогов;
- ✓ определение характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка по каждому из выбранных факторов стоимости;
- ✓ определение корректировок цен аналогов, исходя из характера и степени отличий каждого аналога от земельного участка;
- ✓ корректировка цен каждого аналога, сглаживающая отличия от оцениваемого земельного участка;
- ✓ обоснование и расчет стоимости земельного участка как средневзвешенного значения скорректированных цен аналогов.

В качестве наиболее важных факторов стоимости земельного участка, как правило, выступают:

- ✓ местоположение и окружение;
- ✓ целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- ✓ физические характеристики: рельеф, размер, форма и др.;
- ✓ транспортная доступность;

-
- ✓ доступная инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей, условия подключения к ним и т.п.).

Подбор аналогов земельного участка должен обеспечивать достоверность отчета об оценке рыночной стоимости земельного участка как документа, содержащего сведения доказательственного значения.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливается в разрезе факторов стоимости путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки.

При корректировке цен аналогов, в том числе, учитываются (при наличии информации):

- ✓ условия финансирования сделок с аналогом (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- ✓ условия платежа при совершении сделок с аналогом (платеж денежными средствами; расчет векселями; взаимозачеты; бартер и т.п.);
- ✓ обстоятельства совершения сделки с аналогом (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- ✓ время, прошедшее с даты заключения сделки с аналогом.

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

В случае если объект оценки имеет относительно лучшие характеристики, то цена объекта аналога корректируется в сторону повышения и наоборот.

По факторам стоимости, один из которых является определяющим корректировки цен аналогов, вносятся последовательно: сначала цена аналога корректируется по определяющему фактору, затем в скорректированную по определяющему фактору цену аналога вносится корректировка по зависимому фактору.

По факторам стоимости, между которыми нет зависимости, корректировка в цену объекта аналога вносится путем расчета суммарной корректировки в абсолютном или процентном выражении.

При правильном определении и внесении корректировок сглаженные цены аналогов должны, как правило, быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать: другие аналоги; факторы стоимости, выбранные для сравнения; значения корректировок.

Для анализа рыночных условий и приведения объектов к оцениваемому объекту требуется выполнить корректировки продажной цены объекта сравнения по элементам сравнения.

В качестве основных факторов стоимости земельного участка рассматриваются:

- ✓ права собственности на недвижимость и на землю (учитывается разница в наборе прав, передаваемых в сделке);
- ✓ условия финансирования (форма платы, соотношение собственных и заемных средств, возможность использования ипотечного кредита и т.д.);
- ✓ условия продажи (продажа на открытом рынке – публичная оферта; продажа в условиях банкротства или ликвидации; аффилированность продавца и покупателя);
- ✓ время продажи (учитывается изменение рыночных условий с течением времени);
- ✓ месторасположение, типичное окружение, плотность застройки (при анализе месторасположения следует учитывать расположение относительно наиболее привлекательных районов, принимать во внимание фактор транспортной доступности);
- ✓ физические характеристики (рельеф, размер, форма; качественные характеристики с/х земель: параметры почв, уровень продуктивности земель; наличие улучшений: дорог, водоснабжения, электро- и газоснабжения, других коммуникаций; рекреационная ценность территории; параметры экологического состояния территории);
- ✓ экономические характеристики, влияющие на величину чистого дохода (текущие затраты, качество управления, скидки в арендной плате, условия и сроки аренды и т.д.);
- ✓ характер пользования (при выборе аналогов объекта оценки следует исключать из рассмотрения те, использование которых не совпадает с использованием оцениваемого земельного участка).

Поправки могут быть выражены в процентном или денежном отношении. Денежная поправка может вноситься как к цене всего участка (абсолютная денежная корректировка), так и к цене единицы сравнения (относительная денежная корректировка).

Порядок корректировки цены продажи аналогов объекта оценки:

- ✓ в первую очередь производятся корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка, которые проводятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату;
- ✓ во вторую очередь производятся корректировки, относящиеся непосредственно к объекту оценки, которые производятся путем применения указанных корректировок к результату, полученному после корректировки на условия рынка, в любом порядке.

По результатам внесения корректировок проводится анализ цен и определяется рыночная стоимость оцениваемого земельного участка.

Рыночная стоимость земельного участка может быть определена как среднее значение или как средневзвешенное значение. В рамках отчета используется средневзвешенное значение, т.к. одни аналоги подходят больше, чем другие.

Требования к порядку выполнения метода сравнительного анализа продажи/предложения:

- ✓ Обоснование набора ценообразующих факторов. При исследовании рынка недвижимости в качестве ценообразующих факторов рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования.
- ✓ На основе отобранных ценообразующих факторов формируется перечень элементов сравнения.
- ✓ Выбор удельных единиц сравнения. В общем случае, сравнению подлежат рыночная стоимость, которая рассчитывается на единицу площади (1 кв. м) в единицу времени (год, квартал, месяц).
- ✓ Сбор сведений предложений сопоставимых объектов сопровождается интервью с непосредственными участниками сделки, либо с посредниками (например, агентствами недвижимости). Объекты аналоги отбираются Оценщиком таким образом, чтобы отличия по элементам сравнения от объекта оценки были минимальными.
- ✓ По результатам анализа полученной выборки объектов-аналогов следует исключить из дальнейшего рассмотрения те элементы сравнения, которыми объекты сравнения не отличаются от объекта оценки и между собой.
- ✓ На завершающем этапе итоговый показатель рыночной стоимости объекта оценки определяется путем согласования скорректированных цен объектов-аналогов.

Следует отметить, что сведения о реально совершенных сделках купли-продажи на рынке недвижимости носят конфиденциальный характер. В основном Оценщик ориентируется на *цены предложения* с применением необходимых корректировок. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее состояние рынка и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно других объектов.

Поскольку объективно не существует двух абсолютно одинаковых объектов недвижимости по всем рассматриваемым параметрам (экономическим, физическим, правовым и т.д.), то возникает необходимость соответствующей корректировки цен продажи сравнимых объектов, которая может быть как положительной, так и отрицательной.

Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в виде следующей формулы:

$$C_{СП} = \sum_{i=1}^k W_i \times C_{Oi}, \quad (2)$$

где,

- $C_{СП}$ - стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода;
- k - количество аналогов;
- C_{Oi} - оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го аналога;
- W_i - вклад (вес) i -го аналога в стоимость объекта оценки ($\sum_{i=1}^k W_i = 1$).

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го аналога может быть записана следующим образом:

$$C_{Oi} = C_i + \sum_{j=1}^n \Delta C_{ij}, \quad (3)$$

где,

- n - количество ценообразующих факт;
- C_i - цена i -го аналога;
- ΔC_{ij} - корректировка цены i -го аналога по j -му ценообразующему фактору (местоположение, состояние и т.п.).

Корректировка цены i -го аналога по j -му ценообразующему фактору оценивается по вкладу этого фактора в стоимость объекта оценки. Оценка по вкладу основана на том, сколько рынок заплатит за присутствие того или иного фактора в объекте.

Наибольший весовой коэффициент присваивается объекту-аналогу, имеющему наименьшую процентную совокупную поправку в стоимости, т.е. данный аналог считается наиболее достоверным. Таким образом определение веса i -го аналога в стоимость объекта оценки проводится по следующему алгоритму:

1. Определяется совокупная поправка.
2. Определяется балл достоверности.
3. Определяется вес аналога.

Размер совокупной поправки определяется по формуле:

$$СП_a = \left| \frac{ЦП_a - РС_a}{ЦП_a} \right|, \quad (4)$$

где,

- $СП_a$ - совокупная поправка, %;
- $ЦП_a$ - цена предложения аналога, руб.;
- $РС_a$ - рыночная стоимость аналога, руб.

Балл достоверности определяется по формуле:

$$БД_a = \frac{\text{МАКС}(\sum_{n=1}^k СП_{an})}{СП_a}, \quad (5)$$

где,

- $БД_a$ - балл достоверности аналога.

Вес аналога определяется по формуле:

$$W_i = \frac{БД_a}{\sum_{n=1}^k БД_{an}}, \quad (6)$$

где,

- W_i - вес аналога, %.

Корректировка цены i -го аналога по j -му ценообразующему фактору оценивается по вкладу этого фактора в стоимость объекта оценки. Оценка по вкладу основана на том, сколько рынок заплатит за присутствие того или иного фактора в объекте.

Основными критериями отбора аналогов являются размеры площадей, расположение в районе, наличие и удобство подъездов и транспортная доступность.

После анализа рыночной ситуации относительно рынка рассматриваемого типа объектов недвижимости, необходимо определить единицу сравнения оцениваемого объекта и объектов - аналогов.

Наиболее распространенной для российских условий в настоящее время является цена 1 кв. м. Основной ценообразующей характеристикой объектов, подобных оцениваемым является общая площадь. **В качестве единицы сравнения оценщиком выбрана цена за 1 кв. м. общей площади.**

В рыночном обороте в коммерческих предложениях по продаже часто используются термины типа функционального назначения, при этом продавцы зачастую ВРИ не указывают. Например, в крупнейших базах по данному фактору имеются следующие классификации

земельных участков:

- ✓ realty.dmir.ru – коммерческие, некоммерческие;
- ✓ www.cian.ru – СНТ, ИЖС, промназначения;
- ✓ www.avito.ru – поселений, сельхозназначения, промназначения.

Ценообразующим фактором часто является скорее тип (функциональное назначение) окружающей застройки. Например, на территории промышленной застройки завода могут располагаться участки, с разрешенным использованием под административные здания, здания столовых, магазина и прочие здания из других ВРИ, при этом рыночная стоимость таких земельных участков будет формироваться стоимостью земельных участков промназначения, которые их окружают. Встречаются ситуации, когда при прочих равных условиях даже категория земель может не влиять на стоимость для земельных участков схожего разрешенного использования. Например, стоимость земельных участков категории земель промышленности сопоставима со стоимостью земельных участков населенных пунктов с разрешенным использованием под коммерческие объекты (магазины, офисы и т. и т.п.) и т.п.

Исходя из сказанного, в ниже представленных таблицах произведен расчет стоимости объектов оценки методом сравнения продаж.

Информация по земельному участку «Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов торговли, кадастровый номер 77:01:0006032:26, площадь 1105 кв.м., адрес объекта: г.Москва, ул.Международная, д.38» и объектам аналогам по сравнимым критериям

№ п/п	Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	2	3	4	5	6
1.	Общая информация				
1.1.	Краткое описание	Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов торговли, кадастровый номер 77:01:0006032:26, площадь 1105 кв.м., адрес объекта: г.Москва, ул.Международная, д.38	Земельный участок под коммерческую застройку, площадью 1515 кв.м.	Земельный участок под коммерческую застройку, площадью 2800 кв.м.	Земельный участок под коммерческую застройку, площадью 6300 кв.м.
1.2.	Источника информации	-	http://www.beboss.ru/kn/msk/1915573	http://www.beboss.ru/kn/msk/759792	http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-moskva-kazakova-ulica-137950552/
	Контактный телефон	-	89250850185	89057591301	89031060326
2.	Характеристики объекта недвижимости				
2.1.	Вид права	право аренды на земельный участок	право аренды на земельный участок	право собственности на земельный участок	право аренды на земельный участок
2.2.	Условия финансирования	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств
2.3.	Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
2.4.	Изменение цен во времени	октябрь 2016г.	октябрь 2016г.	октябрь 2016г.	октябрь 2016г.
2.5.	Цена продажи / предложения за объект, руб.	Рыночные	Предложение	Предложение	Предложение
	за 1 кв.м., руб.		350 000 000	700 000 000	998 000 000
			231 023,10	250 000,00	158 412,70
2.6.	Разрешенное использование	Для размещения объектов торговли	Под коммерческую застройку	Под коммерческую застройку	Под коммерческую застройку
2.7.	Адрес (местоположение)	г.Москва, ул.Международная, д.38	г.Москва, Шаболовка 26с, 10	г.Москва, Красносельский тупик 4, к.4	г.Москва, ул.Казакова
2.8.	Коммуникации	Комплексные коммуникации	Комплексные коммуникации	Комплексные коммуникации	Комплексные коммуникации
2.9.	Площадь, кв.м.	1 105,0	1 515,0	2 800,0	6 300,0
2.9.	Прочее	-	-	-	-

Таблица 25

Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом объекта оценки «Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов торговли, кадастровый номер 77:01:0006032:26, площадь 1105 кв.м., адрес объекта: г.Москва, ул.Международная, д.38»

№ п/п	Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 3	Аналог 3
1	2	3	4	5	6
1.	Общая информация				1
1.1.	Краткое описание	Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов торговли, кадастровый номер 77:01:0006032:26, площадь 1105 кв.м., адрес объекта: г.Москва, ул.Международная, д.38	Земельный участок под коммерческую застройку, площадью 1515 кв.м.	Земельный участок под коммерческую застройку, площадью 2800 кв.м.	Земельный участок промназначения, площадью 6300 кв.м.
1.2.	Цена продажи / предложения, руб/кв.м.		231 023,10	250 000,00	158 412,70
2.	Внесение поправочных корректировок				
2.1.	Вид права	право аренды на земельный участок	право аренды на земельный участок	право собственности на земельный участок	право аренды на земельный участок
	Корректировка, %		0,0%	-15,0%	0,0%
	Корректировка, руб.		0	-37 500	0
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		231 023	212 500	158 413
2.2.	Условия финансирования	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств
	Корректировка, %		0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0	0	0
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		231 023	212 500	158 413
2.3.	Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
	Корректировка, %		0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0	0	0
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		231 023	212 500	158 413
2.4.	Изменение цен во времени	октябрь 2016г.	октябрь 2016г.	октябрь 2016г.	октябрь 2016г.

№ п/п	Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 3	Аналог 3
1	2	3	4	5	6
	Корректировка, %		0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0	0	0
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		231 023	212 500	158 413
2.5.	Цена продажи / предложения	Рыночные	Предложение	Предложение	Предложение
	Корректировка, %		-9,7%	-9,7%	-9,7%
	Корректировка, руб.		-22 409	-20 613	-15 366
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		208 614	191 887	143 047
2.6.	Разрешенное использование	Для размещения объектов торговли	Под коммерческую застройку	Под коммерческую застройку	Под коммерческую застройку
	Корректировка, %		0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0	0	0
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		208 614	191 887	143 047
2.7.	Адрес (местоположение)	Кемеровская область, г.Новокузнецк, Новоильинский район, просп.Авиатора, д.55, корп.2	Кемеровская область, г.Новокузнецк, Орджоникидзе, 4	Кемеровская область, г.Новокузнецк, р-н Центральный, Строителей, 18/1	Кемеровская область, г.Новокузнецк, р-н Центральный, проспект Орджоникидзе, 24а
	Корректировка, %		0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0	0	0
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		208 614	191 887	143 047
2.8.	Доступ к подключению коммуникаций	Комплексные коммуникации	Комплексные коммуникации	Комплексные коммуникации	Комплексные коммуникации
	Корректировка, %		0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0	0	0
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		208 614	191 887	143 047
2.9.	Площадь, кв.м.	1 105,0	1 515,0	2 800,0	6 300,0
	Корректировка, %		11%	11%	21%
	Корректировка, руб.		22 948	21 108	30 040
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		231 562	212 995	173 087
2.9.	Прочее	-	-	-	-
	Корректировка, %		0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0	0	0
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		231 562	212 995	173 087

№ п/п	Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 3	Аналог 3
1	2	3	4	5	6
3.	Согласование полученных результатов				
3.1.	Совокупная поправка, %		0,23%	14,80%	9,26%
3.2.	Бал достоверности аналога		64,35	1,00	1,60
3.3.	Вес аналога, %		20,0%	30,0%	50,0%
3.4.	Взвешенная стоимость аналога, руб.		46 312,40	63 898,50	86 543,50
3.5.	Средневзвешенная величина рыночной стоимости 1 кв.м. земельного участка, руб. (с НДС)	196 754			
3.6.	Рыночная стоимость земельного участка, руб. (с НДС)	217 413 170			
3.7.	Рыночная стоимость земельного участка, руб. (без учета НДС)	184 248 449			

Объяснение оценочных корректировок:

1. Корректировка на вид права⁴⁰

Объект оценки находится на праве аренды. Объекты аналоги реализуются на праве собственности.

Размер скидок на передаваемые имущественные права, определяется на основании данных ниже представленной таблицы.

Таблица 26

Значение скидки на передаваемые имущественные права

№ п/п	Показатель	Среднее	Доверительный интервал	
			4	5
1.	Отношение удельной цены земельных участков в аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,84	0,86

2. Корректировка на условия финансирования

Расчет выполнялся с учетом следующего допущения: условия финансирования для объекта оценки являются рыночными без обременений, аналогично условиям финансирования объектов – аналогов, исходя из сказанного, корректировка для объектов аналогов относительно объектов оценки не требуется.

3. Корректировка на условия продажи

Расчет выполнялся с учетом следующего допущения: ограничения на условия продажи отсутствуют. Условия продажи объекта оценки аналогичны условиям продажи объектов – аналогов, исходя из сказанного, корректировка для объектов аналогов относительно объектов оценки не требуется.

4. Корректировка на изменение цен во времени, дату оценки / продажи / предложения к продаже

Существенных ценовых изменений за прошедший период не было. Исходя из сказанного, корректировка для объектов аналогов относительно объектов оценки не требуется.

5. Корректировка на стоимость продажи / предложения (скидка на уторговывание)

Проведенный анализ рынка-купли продажи и подбор сопоставимых аналогов осуществлялся по периодическим изданиям, в которых имеется цена предложения. Также Оценщиком был проведен анализ свершившихся сделок по сопоставимым объектам, но т.к. существующая ситуация на рынке недвижимости показывает, что информация о реальной цене сделки скрыта для Оценщика, в расчетах использовалась информация о свершившихся сделках по цене предложения. Так как по всем сопоставимым объектам-аналогам имеется информация о стоимости предложения, а по объекту оценки искомой является фактическая цена продажи необходимо ввести корректировку.

Размер скидок на уторговывание, в зависимости от функционального использования земельного участка, определяется на основании данных ниже представленной таблицы⁴¹.

⁴⁰ «Справочник оценщика недвижимости». Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2016 г., стр. 142, Том 3

Таблица 27

Значение скидки на уторговывание на земельные участки, в зависимости от функционального назначения

№ п/п	Показатель	Среднее	Доверительный интервал	
			4	5
1	2	3	4	5
1.	Земельные участки под офисно-торговую застройку	9,7%	9,2%	10,1%

6. Поправка на разрешенное использование

Объект оценки, как и объекты - аналоги относятся к одной и той же категории земель – коммерческая застройка и аналогичное разрешенное использование. Исходя из сказанного, корректировка для объектов аналогов относительно объектов оценки не требуется.

7. Поправка на местоположение⁴²

Если объект оценки и объекты аналоги располагаются в различных территориальных районах, то необходимо ввести корректировку на месторасположение. Объекты аналоги №1-3 и объект оценки расположены в сопоставимых по развитости районах – Центральный округ, корректировка не требуется.

8. Поправка на коммуникации (доступность инфраструктуры)

Объекты – аналоги, как и объект оценки, имеют доступность к одинаковому объему инфраструктуры. Исходя из сказанного, корректировка для объектов аналогов относительно объектов оценки не требуется.

9. Корректировка на общую площадь⁴³

Корректировка учитывает тот факт, что цена единицы площади больших объектов ниже, чем меньших. Площади сопоставимых объектов и оцениваемого объекта зачастую находятся в разных площадных сегментах, и на основании этого корректировка по этому поводу определяется из аналитических данных.

Размер скидок на площадь земельного участка, определяется на основании данных ниже представленной таблицы.

Таблица 28

Расчет поправки на площадь земельных участков под офисно-торговую застройку

Площадь, га		Аналог				
		Менее 0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	Более 3
Объект оценки	Менее 0,1	1,00	1,11	1,21	1,33	1,38
	0,1-0,5	0,90	1,00	1,09	1,20	1,24
	0,5-1,0	0,83	0,92	1,00	1,10	1,14
	1,0-3,0	0,75	0,84	0,91	1,00	1,04
	Более 3,0	0,73	0,81	0,88	0,96	1,00

⁴¹Справочник оценщика недвижимости». Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2016 г., стр. 277, Том 3

⁴²Справочник оценщика недвижимости». Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2016 г., стр. 84, Том 3

⁴³Справочник оценщика недвижимости». Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2016 г., стр. 176, Том 3

В рамках ниже представленной таблицы произведем итоговый расчет рыночной стоимости земельных участков:

Таблица 29

Расчет итоговой рыночной стоимости оцениваемых прав на земельный участок

№ п/п	Наименование земельного участка	Площадь земельного участка, кв. м.	Стоимость 1 кв. м. земельного участка, руб.	Итого стоимость земельного участка под объектом оценки, (округленно) руб. с НДС	Итого стоимость земельного участка под объектом оценки, (округленно) руб. без учета НДС
1	2	3	4	5	6
1.	Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов торговли, кадастровый номер 77:01:0006032:26, площадь 1105 кв.м., адрес объекта: г.Москва, ул.Международная, д.38	1 105	196 754	217 413 170	184 248 449

Примечание:

- К(№)** - К - колонка таблицы; № - порядковый номер колонки таблицы.
- К(1-3)** - Согласно данных *параграфа 2.2. Отчета.*
- К(4)** - Согласно данных *Таблица 25*
- К(5)** - Формула расчета - $K(4) * K(5)$ площадь земельного участка.

4.3.1.2. Определение затрат на воспроизводство зданий и сооружений

С позиций потенциального покупателя оценка объекта недвижимости по стоимости замещения представляется более мотивированной, чем по стоимости затрат на воспроизводство. Но, при этом, Оценщик рискует определить стоимость строительства здания, отличного от оцениваемого, что зачастую противоречит целям оценки. Исходя из них на практике чаще отдают предпочтение учету затрат на воссоздание копии оцениваемого здания.

В рамках отчета оценщик принимает решение о расчете стоимости воспроизводства.

В рамках затратного подхода к оценке недвижимости, обычно принято выделять следующие методы оценки стоимости затрат на воспроизводство объекта недвижимости:

- ✓ ***Метод сравнительной единицы*** (или метод удельной стоимости). Стоимость оцениваемого объекта недвижимости определяется умножением количества выбранных единиц измерения (единицами измерения могут быть 1 м3, 1 м2, 1 погонный метр и т.д.) оцениваемого объекта на стоимость одной единицы измерения на дату проведения оценки. Стоимости единиц измерения типовых объектов известны и содержатся в специальных информационно-аналитических сборниках (Бюллетень «Ко-инвест», Сборники УПВС).
- ✓ ***Метод разбивки по компонентам*** (поэлементный метод). Этот метод оценки недвижимости заключается в суммировании затрат на возведение и установку отдельных компонентов здания, исходя из затрат на материалы, рабочую силу, на производство земляных, монтажных, отделочных работ и т.д.
- ✓ ***Метод количественного анализа*** (сметный метод). Этот метод требует детального подсчета всех издержек на возведение или установку нового объекта недвижимости, косвенных издержек (разрешение на строительство, топографическая съемка, отвод земли, накладные расходы, включая страхование и налоги, прибыль застройщика и т. д.), а также прямых расходов. Это наиболее трудоемкий метод, но он может быть значительно облегчен, если имеются старые сметы оцениваемого объекта, по которым он строился.

В рамках отчета оценщик принимает решение о расчете восстановительной стоимости объекта оценки на основе метода сравнительной единицы.

Определение восстановительной стоимости объекта оценки может быть произведено на основании:

- ✓ сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС);
- ✓ сборников укрупненных показателей базисной стоимости (УПБС);
- ✓ сборников укрупненных показателей стоимости строительства ООО «КО-ИНВЕСТ».

В справочных показателях не учтен налог на добавленную стоимость (НДС).

При оценке 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.

Формула расчета восстановительной стоимости:

$$BC = O \times C_{БИ} \times ПК \times ИП + ПП + НДС, \quad (7)$$

где,	
ВС	- восстановительная стоимость;
О	- строительный объем;
С _{БИ}	- стоимость базового измерителя по данным сборников укрупненных показателей за единицу строительного объема;
ПК	- поправочные коэффициенты к стоимости базового измерителя по данным сборников укрупненных показателей;
ИП	- индексы пересчета сметной стоимости из базовых цен в цены на дату оценки;
ПП	- прибыль предпринимателя;
НДС	- НДС.

4.3.1.2.1. Расчет стоимости зданий и сооружений методом сравнительной единицы без учета накопленного износа

Определение величины прибыли предпринимателя

Предпринимательская прибыль (ПП) – предпринимательский доход, представляющий собой вознаграждение за риск, связанный с реализацией строительного проекта. Расчет прибыли застройщика, в идеальном случае, должен опираться на рыночные данные, что в настоящее время невозможно из-за отсутствия достоверной информации, чаще всего попадающей под критерии, предъявляемые к коммерческой тайне.

Расчет прибыли предпринимателя проведен с использованием аналитического метода, предложенного д.т.н., профессором, заведующим кафедрой «Экономика и менеджмент недвижимости» СПбГПУ Е.С. Озеровым.⁴⁴

Согласно этой методике, расчет прибыли предпринимателя основан на предположении, что инвестировать средства в новое строительство имеет смысл лишь в том случае, если прибыль от строительного проекта будет не меньше, чем прибыль от альтернативного проекта, имеющего тот же уровень риска и ту же продолжительность, что и новое строительство. В итоге предлагается следующее выражение для прибыли предпринимателя:

$$P_{np} = Y_k \frac{k}{2} \left[1 + Y_k \frac{k}{3} + C_o \left(1 + 2Y_k \frac{k}{3} + 2Y_k^2 \frac{k^2}{3} \right) \right] * 100\%, \quad (8)$$

где,	
P_{np}	- прибыль застройщика, %;
C_o	- доля авансового платежа в общей сумме платежей;
k	- отчетный период строительства, год;
Y_k	- годовая норма отдачи на вложенный капитал.

Соотношение C_o принято равным 0,30. Исходя из предположения, что инвестор первоначально авансирует в строительство 30 % от общей стоимости работ.

Годовая норма отдачи (Y_k) соответствует расчетному уровню коэффициента капитализации для аналогичных объектов, учитывающему типичные риски инвестирования без учета нормы возраста капитала.

В рамках ниже представленной таблицы произведем расчет размера прибыли предпринимателя для объектов оценки.

⁴⁴«АНАЛИТИЧЕСКИЙ МЕТОД ОПРЕДЕЛЕНИЯ ВЕЛИЧИНЫ ПРИБЫЛИ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЯ В ЗАТРАТНОМ МЕТОДЕ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ» Кузнецов Д.Д. к.т.н., доцент, Санкт-Петербургский государственный технический университет (СПбГТУ); Озеров Е.С. д.т.н., профессор, заведующий кафедрой Экономика и менеджмент недвижимости, Санкт-Петербургский государственный технический университет (СПбГТУ), Журнал «Вопросы оценки», №2, 1998.

Расчет прибыли предпринимателя

№ п/п	Наименование объекта оценки	C_o	k	Y_k	$\Pi_{пр}$
1	2	3	4	5	6
1.	Нежилое здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1499,4 кв.м, инв.№1161/11, лит.11, адрес объекта: г.Москва, ул.Международная, д.38	0,3	1	15,08%	10,44%

Примечание:

- К(5)** - Согласно данных **Таблица 59 К(13)**.
К(4) - Расчет произведен по **Формуле (8)**.

Определение величины восстановительной стоимости объектов оценки

В рамках ниже представленной таблицы произведём определение величины восстановительной стоимости объектов оценки.

Таблица 31

Расчет стоимости объектов оценки методом сравнительной единицы без учета накопленного износа

№ п/п	Наименование объекта оценки	Строительный объем		Сборник укрупненных показателей	Значение ед. изм. в базовых ценах по сборнику укрупненных показателей, руб.	Поправочные коэффициенты					Индекс пересчета сметной стоимости из базовых цен в цены на дату оценки	Коэффициент прибыли предпринимателя	Итого восстановительная стоимость на дату оценки, руб. (с НДС)
		единица измерения	значение			удельный вес	капитальность	климатический район	объем	подвал			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1.	Нежилое здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1499,4 кв.м, инв.№1161/11, лит.11, адрес объекта: г.Москва, ул.Международная, д.38	куб.м.	5 997,60	УПВС, сб.33, табл.1	25,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	206,00	1,104	40 237 946

Примечание:

К(№) - К - колонка таблицы; № - порядковый номер колонки таблицы.

К(3-4) - Согласно расчетам.

К(5-6) - Выбор укрупненного стоимостного показателя рекомендуется производить следующим образом: в зависимости от года ввода объекта в эксплуатацию, даты реконструкции или капитального ремонта принимается решение об использовании показателей приводимых в разделах соответствующего сборника.

К(7-11) - При оценке 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. Значение корректирующих коэффициентов определяется на основе данных сборников укрупнённых показателей стоимости и на основании технических паспортов на объекты оценки.

К(12) - Согласно данных *Таблица 32*

К(13) - Согласно данных *Таблица 30*

К(14) - Формула расчета - (произведение К(4,6-11) умноженное на 1,18 (НДС)).

Расчет индекса пересчета сметной стоимости из базовых цен 1969 года в цены на дату оценки

№ п/п	Наименование	Значение	Примечание
1	2	3	4
1.	Индекс изменения сметной стоимости из базовых цен 1969 года в базовые цены 1984 года		
1.1.	Индекс изменения сметной стоимости базисного района по категории -	1,18	Определено в соответствии с постановлением Госстроя СССР от 11.05.1983 N 94 "Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строек"
1.2.	Территориальный коэффициент - Кемеровская область	0,92	
1.3.	<i>Итого</i>	<i>1,18</i>	<i>Формула расчета – (стр. 1.1. * стр. 1.2.)</i>
2.	Индекс изменения сметной стоимости из базовых цен 1984 года в базовые цены на дату оценки	188,62	Письмо Координационного центра по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве от 12 августа 2016 г. № КЦ/2016-08ти «Рекомендуемые индексы пересчета сметной стоимости строительства к базисным ценам 1984 и 2000 гг. на август 2016 года по Федеральным округам и регионам Российской Федерации (для индексации ФЕР-2001, ФЕРр-2001 и ФЕРм-2001 и местных ЕРЕР-84 и ВРЕР-87 в текущий уровень цен региона)»
3.	Индекс изменения сметной стоимости из базовых цен 1969 года в базовые цены на дату оценки	206	Формула расчета – (стр. 1.3. * стр. 2.)

4.3.1.2.2. Расчет накопленного износа⁴⁵

Полученное значение затрат на воспроизводство следует уменьшить на величину накопленного износа (НИ).

Износ – это технико-экономическое понятие, выражающее уменьшение степени дальнейшей эксплуатационной пригодности или уменьшение потребительской привлекательности тех или иных свойств объекта со временем. Уменьшение эксплуатационной пригодности при этом может обуславливаться как ухудшением технических характеристик объекта, так и увеличением вероятности такого ухудшения. С точки зрения экономики износ выражается в уменьшении относительной стоимости объекта, или в обесценивании. Причины износа могут лежать либо в самом объекте, либо в ближайшем окружении этого объекта, либо в областях, не имеющих непосредственного отношения к объекту.

Устаревание – это потеря в величине стоимости по причине снижения полезности имущества, вызванного изменениями технологии, функциональных возможностей, конструктивных особенностей. Структурная схема, которых не в состоянии удовлетворить текущие изменения в потребностях, а также факторы, возникающие вне пределов актива (изменение спроса пользователей).

При оценке недвижимости, как и других активов, рассчитываются один вид износа и два вида устаревания: *физический, функциональный (моральный) и внешний (экономический)*.

Расчет износа объекта оценки проведен **методом разбиения**, основной формулой расчета является:

⁴⁵ Экономика недвижимости. С.В. Гриненко. Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004. (источник: http://www.aup.ru/books/m94/3_5_2.htm)

$$НИ = (1 - И_{Физ}) \times (1 - У_{Функ.}) \times (1 - У_{Внеш}), \quad (9)$$

где,

- НИ - накопленный износ;
- $И_{Физ}$ - физический износ объекта оценки;
- $У_{Функ.}$ - функциональное (моральное) устаревание объекта оценки;
- $У_{Внеш}$ - внешнее (экономическое) устаревание объекта оценки.

Определение физического износа

Физический износ – есть ухудшение первоначальных технико-экономических свойств, обусловленное естественным изнашиванием объекта в процессе эксплуатации, возникающий под воздействием различных природных факторов. Он представляет собой нормальный эксплуатационный износ объекта собственности и является результатом прошлых периодов функционирования, открытости природным воздействиям или влиянию окружающей среды, также может быть обусловлен внутренними дефектами, вызванными различными негативными воздействиями, например, в результате неравномерной нагрузки на несущие конструкции зданий и сооружений.

В ниже представленной таблице отражены методы определения физического износа.

Таблица 33

Описание методов определения физического износа

№ п/п	Наименование метода	Краткая характеристика метода
1	2	3
1.	Нормативный	Расчета физического износа предполагает использование различных нормативных инструкций межотраслевого или ведомственного уровня («Методика определения физического износа гражданских зданий» Утверждена Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. N 404 ⁴⁶). В указанных инструкциях даны характеристика физического износа различных конструктивных элементов зданий и их оценка.
2.	Стоимостной	В основе стоимостного метода определения физического износа лежит физический износ, выраженный на момент его оценки соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы или здания в целом, и их восстановительной стоимости. Суть стоимостного метода определения физического износа заключается в определении затрат на воссоздание элементов здания. Стоимостной метод применим только при наличии у оценщика проектно-сметной документации на объект оценки.
3.	Экспертных оценок	Отличие от нормативного метода заключается в том, что определение физического износа объекта оценки происходит на основании экспертных оценок (аналогичных используемы в рамках нормативного метода) в целом для всего объекта.
4.	Срока жизни	Исходя из оценочных понятий, характеризующих общий накопленный износ здания с точки зрения времени его эксплуатации, можно утверждать, что физический износ, эффективный возраст и срок экономической жизни находятся в определенном соотношении.

Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.⁴⁷

Условия применимости подходов к оценке (ст. 21-23 ФСО-1), предполагают анализ Оценщиком достаточности собранных данных для применения того или иного метода в рамках выбранного подхода. Различные методы оценки требуют различного объема данных, поэтому анализ достаточности данных в этом смысле может проводиться в рамках анализа объекта оценки.

⁴⁶ <http://www.bestpravo.ru/sssrgn-gosudarstvo/g2a.htm>

⁴⁷ ФСО №1. п. 20

Принципы выбора методов определения физического износа

№ п/п	Наименование метода	Краткая характеристика метода
1	2	3
1.	Нормативный	Нормативный метод применяется для всех зданий, т.к. данный метод дает наиболее точные результаты в отличии от прочих методов, в связи с расчетом износа в разрезе конструктивных элементов и использовании нормативной методологии применяемой уже не одно десятилетие.
2.	Стоимостной	В рамках настоящего отчета оценщик отказывается от применения данной методологии, т.к. он связан со значительными издержками средств и времени для составления проектно-сметной и дефектовочной документации для конструктивных элементов назданий, а также с отсутствием у оценщика разрешения на проведение данного вида работ. В дальнейшем данный метод не упоминается.
3.	Экспертных оценок	<p>Метод экспертных оценок применяется для следующих видов объектов оценки:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ для зданий (как основной), по которым отсутствует возможность произвести расчет нормативным методом (например: отсутствие доступа к объекту оценки или его конструктивным элементам); ✓ для сооружений и оборудования, в случае если есть возможность их осмотра на дату оценки. Для сооружений и оборудования данный метод является основным, т.к. он основан на осмотре текущего состояния объекта оценки, его комплектности, возможности дальнейшей эксплуатации.
4.	Срока жизни	<p>Метод срока жизни применяется как дополнительный метод:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ к нормативному методу по виду объекта оценки - здания; ✓ к методу экспертных оценок по виду объекта оценки - здания, сооружения и оборудование. <p>Метод срока жизни рассчитывается на основании математической модели и не может учитывать особенности технического состояния объекта оценки, поэтому является дополнительным.</p> <p>В случае невозможности применения прочих методов данный метод используется как основной и единственный.</p>

При согласовании результатов полученных в рамках различных методов расчета физического износа, значение весов методов определяется исходя из того является ли метод основным или дополнительным, соответственно на основании экспертных оценок основному методу присваивается больший вес, дополнительному меньший.

На основании описанных выше критериев применимости различных методов оценки физического износа, в ниже представленной таблице указаны методы расчета физического износа, используемые для конкретных объектов оценки.

Таблица 35

Выбор методов используемых методов физического износа

№ п/п	Наименование метода	Вид объекта оценки	Методы определения физического износа		
			Нормативный	Экспертных оценок	Срока жизни
1	2	3	4	5	6
1.	Нежилое здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1499,4 кв.м, инв.№1161/11, лит.11, адрес объекта: г.Москва, ул.Международная, д.38	здание	+	-	+

Определение физического износа нормативным методом

Физический износ здания следует определять по формуле:

$$I_{\text{Физ}} = \frac{\sum_{i=1}^n I_i \times L_i}{100}, \quad (10)$$

где,

- $I_{\text{Физ}}$ - физический износ здания, %;
- I_i - физический износ i -го конструктивного элемента, %;
- L_i - коэффициент, соответствующий доле восстановительной стоимости i -го конструктивного элемента в общей восстановительной стоимости здания;
- n - количество конструктивных элементов в здании.

Доли восстановительной стоимости отдельных конструкций, элементов и систем в общей восстановительной стоимости здания (в процентах) обычно принимают по укрупненным показателям восстановительной стоимости зданий и сооружений, утвержденных в установленном порядке, а для конструкций, элементов и систем, не имеющих утвержденных показателей, по их сметной стоимости.

В ниже представленной таблице отражена укрупненная шкала физического износа, применяемая для оценки физического износа конструктивных элементов на основании их визуального осмотра.⁴⁸

Таблица 36

Шкала физического износа

Общая характеристика технического состояния	Оценка технического состояния	Физический износ, %
1	2	3
Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные мелкие дефекты, устранимые при текущем ремонте, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может проводиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ	Хорошее	0 – 20
Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого, капитального ремонта, который наиболее целесообразен на данной стадии	Удовлетворительное	21 – 40
Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	Неудовлетворительное	41 – 60
Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь при проведении охранных мероприятий или полной смене некоторых из них	Ветхое	61 – 80

⁴⁸ «Методика определения физического износа гражданских зданий» Утверждена Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. N 404

В ниже представленной таблице указан расчет физического износа согласно, нормативного метода.

Таблица 37

Расчет физического износа объектов оценки: «Нежилое здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1499,4 кв.м, инв.№1161/11, лит.11, адрес объекта: г.Москва, ул.Международная, д.38» нормативным методом

№ п/п	Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка, и прочее)	Удельный вес конструктивного элемента, %	Физ. износ конструктивного элемента ⁴⁹ , %	Физ. износ конструктивного элемента по отношению ко всему объекту, %
1	2	3	4	5	6
1	Фундаменты	Железобетонные	4,00%	25,00%	1,00%
2	Стены и перегородки	Кирпич	12,00%	30,00%	3,60%
3	Перекрытия	Ж/б плиты	13,00%	25,00%	3,25%
4	Кровля	Черепица	23,00%	30,00%	6,90%
5	Полы	Керамическая плитка, бетонный	9,00%	30,00%	2,70%
6	Проемы	Пластиковые, филленчатые	6,00%	25,00%	1,50%
7	Отделочные работы	Штукатурка, покраска, витражное остекление	4,00%	30,00%	1,20%
8	Внутренние сан.техн. и электротехнические устройства	Центральное электричество, отопление, водоснабжение, канализация, вентиляция	23,00%	30,00%	6,90%
9	Прочие работы	есть	6,00%	30,00%	1,80%
	ИТОГО:		100,00%		28,85%

Примечание:

Удельный вес определен на основании применяемого в рамках расчета восстановительной стоимости сборника укрупненных показателей стоимости, в скобках указан вид сборника, № номер сборника, № таблицы, № колонки таблицы

Определение физического износа методом срока жизни

Физический износ можно рассчитать как для отдельных элементов объекта оценки с последующим суммированием рассчитанных обесценений, так и для объекта оценки в целом. Физический износ здания определяется по формуле:

$$I_{\text{Физ}} = \frac{XВ}{ФЖ} \times 100\%, \quad (11)$$

где,

- $I_{\text{Физ}}$ - физический износ объекта оценки, %;
- $XВ$ - хронологический возраст объекта оценки;
- $ФЖ$ - типичный срок физической жизни объекта оценки.

⁴⁹ Согласно данных *Таблица 36*

Общий срок службы зданий и сооружений, их капитальность⁵⁰ определяются долговечностью основных несущих конструкций - фундаментов, стен, перекрытий.

В технически исправном состоянии здания поддерживаются периодическим проведением **текущих и капитальных ремонтов**.

Текущий ремонт зданий бывает **плановый (профилактический)** - для поддержания в технически исправном состоянии конструкций здания и обеспечения их долговечности; **непредвиденный (аварийный)** - по надобности в процессе эксплуатации.

Капитальный ремонт зданий может выполняться выборочно (с заменой или усилением отдельных элементов конструкций и инженерного оборудования) или комплексно (с полной заменой конструкций в целом по зданию).

Таблица 38
Капитальность, общий срок службы и периодичность ремонтов жилых и общественных зданий

Основные разделы и группы	Средние нормативные сроки службы, года
1	2
ЗДАНИЯ	
<i>Производственные здания</i>	
Здания каркасные с железобетонным или металлическим каркасом, заполненным каменным материалом	100
Здания с каменными стенами из штучных камней или крупноблочные; колонны и столбы железобетонные или кирпичные; перекрытия железобетонные и деревянные	80
Здания со стенами облегченной каменной кладки; колонны и столбы кирпичные, железобетонные или деревянные; перекрытия железобетонные или деревянные	65
Здания деревянные с брусчатыми или бревенчатыми рубленными стенами	40
Здания деревянные, каркасные и щитовые, контейнерные, деревометаллические, каркаснообшивные и панельные	20
Здания глинобитные, сырцовые и саманные	15
Сборно-разборные здания:	
каркасно-панельные с металлическими и деревянными каркасами и ограждающими конструкциями из железобетонных, асбошиферных и деревянных панелей	10
каркасно-панельные и панельные с металлическими и деревянными каркасами и ограждающими конструкциями из профилированного металлического листа	20
Передвижные здания:	
цельнометаллические	15
деревометаллические	10
<i>Непроизводственные здания</i>	
Здания каркасные с железобетонным или металлическим каркасом, заполненным каменным материалом	125
Здания с каменными стенами - из штучных камней или крупноблочные; колонны и столбы железобетонные или кирпичные; перекрытия железобетонные	100
То же, перекрытия деревянные	80
Здания со стенами облегченной каменной кладки; колонны и столбы кирпичные, железобетонные или деревянные, перекрытия железобетонные или деревянные	80
Здания деревянные с бревенчатыми или брусчатыми рубленными стенами	50
Здания контейнерные, деревянные, каркасные и щитовые, металлические и железобетонные; телефонные кабины	25
Здания глинобитные, сырцовые и саманные	18
Здания сборно-разборные и передвижные: цельнометаллические, каркасно-панельные, панельные, деревометаллические, камышитовые и прочие облегченные (деревянные телефонные кабины и т.п.)	10
Палатки-магазины, павильоны, кафе, закусовые и столовые из металлоконструкций,	18

⁵⁰Источник информации - http://www.baurum.ru/_library/?cat=stroyworks&id=651

Основные разделы и группы	Средние нормативные сроки службы, года
1	2
стеклопластика, прессованных плит и деревянные	
Киоски, ларьки из металлоконструкций, стеклопластика, прессованных плит и деревянные	10
Жилые здания	
Здания каменные, особо капитальные; фундаменты каменные и бетонные; стены каменные (кирпичные); перекрытия железобетонные	140
Здания каменные обыкновенные; фундаменты каменные; стены каменные (кирпичные) и крупноблочные; перекрытия железобетонные	125
Здания каменные облегченные; фундаменты каменные и бетонные; стены облегченной кладки из кирпича, шлакоблоков и ракушечника; перекрытия деревянные, крупноблочные и крупнопанельные, смешанные (деревянные и железобетонные)	100
Здания деревянные рубленые и брусчатые, смешанные; фундаменты ленточные бутовые; стены рубленые, брусчатые и смешанные (кирпичные и деревянные); перекрытия деревянные	60
Здания сборно-щитовые, каркасные и фахверковые; фундаменты на деревянных столбах или бутовых столбах; стены каркасные, перекрытия деревянные	30
Здания глинобитные, сырцовые и саманные на деревянных столбах или бутовых столбах; перекрытия деревянные	20
Здания каркасно-камышитовые и прочие облегченные	15
СООРУЖЕНИЯ	
Гидротехнические сооружения	
Лотки, акведуки, дюкеры каменные, бетонные, железобетонные и металлические	100
Лотки, акведуки и дюкеры деревянные	25
Берегоукрепительные сооружения:	
железобетонные, каменные и бетонные	50
деревянные и хворостяные	15
Водозаборные и водосбросные сооружения, открытые, каменные, бетонные и железобетонные, отстойники и подземные части зданий насосных станций, железобетонные, бетонные и каменные	80
Водоприемники башенные железобетонные, бетонные и каменные; водосливы сифонные, шахтные и трубчатые, а также консольные сбросы, железобетонные шлюзы-регуляторы, мосты-водоводы, быстротоки и перепады, водовыпуски и дюкеры железобетонные, бетонные и каменные	40
Водоприемные сооружения для открытых источников, включая крепление береговой полосы (для водоснабжения)	50
Прочие сооружения	
Водоприемные сооружения (артезианские скважины) для закрытых источников с погруженными и глубинными насосами	25
Водоприемные сооружения (артезианские скважины) для закрытых источников с эрлифтами	25
Резервуары заземленные для чистой воды и нейтральных жидкостей:	
железобетонные	50
кирпичные	30
металлические	30
Водонапорные башни:	
кирпичные и железобетонные	70
металлические	30
деревянные	20
Колодцы:	
деревянные	15
кирпичные	30
железобетонные	60
Заборы каменные, металлические, бетонные и железобетонные	45
Заборы прочие (деревянные, глинобитные и др.)	15
Теплицы зимние	50
Теплицы весенние	65
Парники	25
Сооружения парков культуры и отдыха, зоопарков, институтов, школ, больниц, санаториев и других бюджетных учреждений и организаций (площадки, дорожки, фонтаны, эстрады, беседки, скульптуры, колоннады, балюстрады, вазы, мостики, лестницы, зеленые театры,	

Основные разделы и группы	Средние нормативные сроки службы, года
1	2
киноплощадки, вольеры, клетки и др.):	
деревянные	15
железобетонные, бетонные, кирпичные, асфальтовые и гравийные	30
каменные и металлические	50
ПЕРЕДАТОЧНЫЕ УСТРОЙСТВА	
<i>Устройства электропередачи и связи</i>	
Воздушные линии электропередачи:	
на металлических или железобетонных опорах, напряжение 0,4 - 20 кВ	50
на опорах из пропитанной древесины, на деревянных опорах и на деревянных опорах с железобетонными приставками, напряжение 0,4 - 20 кВ	25
на металлических и железобетонных опорах, напряжение 35 - 220 кВ	45
на деревянных опорах, напряжение 35 - 220 кВ	25
постоянного и переменного тока напряжением 330 кВ и выше на металлических или железобетонных опорах	50
на опорах из непропитанной древесины, напряжение 0,4 - 20 кВ	10
Кабельные линии электропередачи, проложенные в земле и под водой	35
<i>Трубопроводы (паропроводы, газопроводы и др.)</i>	
Канализационные сети (коллекторы и уличная сеть с колодцами и арматурой):	
керамические	50
железобетонные, бетонные и чугунные	40
асбоцементные	30
Сети водопровода с колодцами, гидрантами и прочим оборудованием (включая водоводы):	
асбоцементные	20
стальные	30
чугунные	70
Трубопроводы тепловых сетей стальные, работающие в условиях непроходных туннелей, с воздушным зазором (подвесная изоляция)	40
МНОГОЛЕТНИЕ НАСАЖДЕНИЯ	
Лесонасаждения твердолиственных и хвойных пород (дуб, сосна, лиственница, береза, ясень и др.)	70
Лесонасаждения быстрорастущих пород (тополь, клен ясенелистый, белая акация, вяз мелколистный и др.)	40

В ниже представленной таблице указан расчет физического износа согласно используемого метода.

Таблица 39

Расчет физического износа объектов оценки методом срока жизни

№ п/п	Наименование объекта оценки	Год постройки	Срок службы	Год оценки	Физический возраст	И _{Физ}
1	2	3	4	5	6	7
1.	Нежилое здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1499,4 кв.м, инв.№1161/11, лит.11, адрес объекта: г.Москва, ул.Международная, д.38	1976	100	2016	40	40,00%

Примечание:

- К(3)** - Согласно данных Росреестра⁵¹
- К(4)** - Согласно данных **Таблица 38**.
- К(5)** - Согласно данных технического задания на оценку.
- К(6)** - Формула расчета - (К(5) - К(3)).
- К(7)** - Формула расчета - (К(6) / К(4)).

⁵¹ https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/lut/p/c5/hY3LDoIwFEQ_6d5KH7hsSqRFigVNFDAkMQRJeLgwJv69oBs36szy5MxABXNHf-9af-um0fdwgorXjFlltjHB0G1CNGsmqNzOzRGfeclrEydOLzzOU0Sjoj1xUiA6_GMflz9eI2GSalpmZwOGUqpDYkWxwpC--a_9l_8IEiHT09BACZX4fFEKpSq0TFMboCRQ9k3rzw-4Difs3CV_Aoq1GjQ!/d13/d3/L0lJsklna21BL0IKakFBTXIBQkVSQ0pBISEvNEZH3NvMFZ2emE5SUFnIS83XzAxNUEXSDQwSU9NQ0MwQUNSSSEFMTE0zMEExL19zbHVINDg5NDAwMzQ!/?PC_7_015A1H40IOMCC0ACRHALLM30A1000000_ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2fObjectDataController&object_data_id=77:1:6032:1029

Согласование значений физического износа полученных в рамках разных методов расчета

Для целей согласования оценщик применяет следующие значения весовых коэффициентов для различных методов расчета физического износа:

- ✓ Если в рамках оценки физического износа объекта оценки использовался один метод расчета, то данному методу присваивается значение равное «1,0»;
- ✓ Если в рамках оценки физического износа объекта оценки использовалось более одного метода, то каждому из методов присваивается равновесное значение.

Согласование результатов расчета физического износа, полученных в различными методами, отражено в ниже представленной таблице.

Таблица 40

Согласования значения физического износа полученного в рамках различных методов расчета

№ п/п	Наименование метода	Нормативный		Экспертных оценок		Срока жизни		Согласованное значение физического износа, %
		Значение по методу, %	Удельный вес метода	Значение по методу, %	Удельный вес метода	Значение по методу, %	Удельный вес метода	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	Нежилое здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1499,4 кв.м, инв.№1161/11, лит.11, адрес объекта: г.Москва, ул.Международная, д.38	28,9%	0,5	-	-	40,0%	0,5	34,5%

Примечание:

- К(3) - Согласно данных **Таблица 37** Ошибка! Источник ссылки не найден.
К(7) - Согласно данных **Таблица 39**.
К(9) - Формула расчета - (К(3)* К(4) + К(7)* К(8)).

Определение функционального (морального) устаревания

Функциональное устаревание связано с существованием недостатков в конструкции, материалах или проекте здания. Функциональное устаревание, как и физический износ, делится на устранимый и не устранимый. Он связан с дефектами непосредственно оцениваемого объекта недвижимости, при этом здание может иметь избыточную достаточность по сравнению с рыночными требованиями.

Функциональное устаревание – это снижение стоимости недвижимости в результате несоответствия ее функциональных характеристик требованиям рынка, которое заключается либо в недостатке, либо в избытке компонентов. Недостаток компонентов может проявляться как их отсутствие или как неисправная система. Избыток компонентов превышает рыночные требования, но не увеличивает стоимость недвижимости на сумму, равную затратам на его установку.

- ✓ Устранимое Функциональное устаревание:
 - требующие установки нового ранее не существовавшего элемента;
 - требующие замены старого элемента новым;
 - вызванное избыточной достаточностью, которую экономически можно исправить.
- ✓ Неустраняемое Функциональное устаревание:
 - вызванное недостатком какого-либо элемента;
 - вызванное избыточной достаточностью.

Объемно-планировочное и конструктивное решения объектов оценки соответствуют современным стандартам, включая неотделимое оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации объектов в соответствии с его текущим/предполагаемым использованием. Объекты соответствуют современным нормам и требованиям по эксплуатации подобных объектов, следовательно, функциональное устаревание для объектов оценки отсутствует (равно 0%).

Определение внешнего (экономического) устаревания

Экономическое устаревание – это потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому объекту. Экономическое устаревание также называется внешним, обусловленным местоположением.

В методических рекомендациях по оценке недвижимости, изданных Российской торгово-промышленной палатой (ТПП РФ): пункт 5.1.33. «Величина внешнего (экономического) износа определяется уменьшением полезности здания в результате изменения внешних факторов, определяющих экономическое месторасположение объекта - положения по отношению к основным транспортным, коммунальным, коммерческим и другим сооружениям, локального изменения рыночных условий, изменения финансовых и законодательных условий и т.п. В соответствии с сущностью понятия износа, как потери стоимости, внешний износ для объектов недвижимости возникает и может быть измерен только в результате сопоставления объекта оценки с аналогом на этом же рынке, и испытывающим воздействия внешнего износа».

Экономическое/ внешнее устаревание, является результатом внешних влияний, которые затрагивают стоимость рассматриваемого имущества. Внешние факторы могут включать изменения макро- и микрофакторов в экономике, которые затрагивают спрос на товары и услуги, а, следовательно, и прибыльность хозяйственных единиц.

Макро-факторы - это общее состояние отрасли, причинами которого является снижение спроса на продукцию, уменьшение государственных дотаций и прочие факторы, приводящие к снижению доходности в данной отрасли. То же можно сказать и про экономическую ситуацию в

регионе. Ситуация в отрасли в целом может быть достаточно хорошей, но в местной промышленности, в таких отраслях как сельское хозяйство, пищевая промышленность, швейная промышленность и т.п. (применительно к малым и средним предприятиям) в отдельных регионах может быть кризис. Предприятия работают на местные рынки. Снижение платежеспособного спроса в данном конкретном регионе сказывается на доходности этих предприятий, а соответственно на их стоимости.

Под локальными внешними условиями подразумеваются:

- ✓ изменение ситуации на рынке;
- ✓ местоположение (неблагоприятное окружение, экология, транспортная доступность и т.п.);
- ✓ изменение финансовых и законодательных условий и т.п.

Многие эксперты сходятся на том, что внешний износ имущественных комплексов возникает вследствие воздействия макро- и микро- факторов.

Макро-факторы это общее состояние отрасли, причинами которого является снижение спроса на продукцию, уменьшение государственных дотаций и прочие факторы, приводящие к снижению доходности в данной отрасли. То же можно сказать и про экономическую ситуацию в регионе. Ситуация в отрасли в целом может быть достаточно хорошей, но в местной промышленности, в таких отраслях как сельское хозяйство, пищевая промышленность, швейная промышленность и т.п. (применительно к малым и средним предприятиям) отдельных регионах может быть кризис. Предприятия работают на местные рынки. Снижение платежеспособного спроса в данном конкретном регионе сказывается на доходности этих предприятий, а соответственно на их стоимости.

Микро-факторами может быть признано несоответствие отраслевым, региональным показателям показателей загрузки мощностей и доходности на конкретном предприятии. В сравнительном и доходном подходе это учитывается через соответствующие отраслевые коэффициенты или напрямую через поток дохода конкретного предприятия. В затратном же подходе это должно учитываться через внешний износ.

В ходе анализа внешних факторов, определяющих экономическое месторасположение объекта - положения по отношению к основным транспортным, коммунальным, коммерческим и другим сооружениям, локального изменения рыночных условий, изменения финансовых и законодательных условий, признаков внешнего (экономического) устаревания не установлено, следовательно, внешнее устаревание для объектов оценки отсутствует (равно 0%).

4.3.1.2.3. Расчет стоимости зданий и сооружений методом сравнительной единицы с учетом накопленного износа

В ниже представленной таблице указан расчет стоимости объекта оценки методом сравнительной единицы с учетом накопленного износа.

Таблица 41

Расчет стоимости объектов оценки методом сравнительной единицы с учетом накопленного износа

№ п/п	Наименование объекта оценки	Заграты на воспроизводство/за мещение, руб.	Накопленный износ и устаревания объекта оценки, %				Восстановительная стоимость на дату оценки с учетом износа и устаревания, руб.
			Физический износ	Функциональное устаревание	Внешнее (экономическое) устаревание	Коэффициент накопленного износа и устаревания	
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Нежилое здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1499,4 кв.м, инв.№1161/11, лит.11, адрес объекта: г.Москва, ул.Международная, д.38	40 237 946	34,5%	0,0%	0,0%	0,66	26 557 044
	Итого:						26 557 044

Примечание:

К(3) - Согласно данных **Таблица 31**.

К(4) - Согласно данных **Таблица 40**.

К(7) - Формула расчета - $(1 - K(4)) - (1 - K(5)) - (1 - K(6))$.

К(8) - Формула расчета - $(K(3) * K(7))$.

4.3.1.3. Итоговый расчет стоимости объектов оценки в рамках затратного подхода

В ниже представленной таблице отражен итоговый расчет в рамках затратного подхода.

Таблица 42

Расчет итоговой стоимости объектов оценки в рамках затратного подхода оценки

№ п/п	Наименование объекта оценки	Стоимость прав на земельный участок (с НДС), руб.	Восстановительная стоимость на дату оценки с учетом износа и устаревания, руб. (с НДС)	Итого стоимость объекта оценки согласно затратному подходу, руб. (с НДС)	Итого стоимость объекта оценки согласно затратному подходу, руб. (без учета НДС)
1	2	3	4	5	6
	Нежилое здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1499,4 кв.м, инв.№1161/11, лит.11, адрес объекта: г.Москва, ул.Международная, д.38, в том числе: <i>Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов торговли, кадастровый номер 77:01:0006032:26, площадь 1105 кв.м., адрес объекта: г.Москва, ул.Международная, д.38</i>	217 413 170	26 557 044	243 970 214	206 754 418

Примечание:

- К(3) - Согласно данных **Таблица 29.**
- К(5) - Согласно данных **Таблица 41**
- К(7) - Формула расчета - (К(3) + К(4)).

Таким образом, стоимость объекта оценки, полученная в рамках затратного подхода, составляет:
206 754 418 (Двести шесть миллионов семьсот пятьдесят четыре тысячи четыреста восемнадцать) рублей, без учета НДС

4.3.1. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Сравнительный подход оценки рыночной стоимости основан на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносят поправки, отражающие существенные различия между ними.

Сравнительный подход применяется при наличии достаточного количества достоверной рыночной информации о сделках купли-продажи объектов, аналогичных оцениваемому. При этом критерием для выбора объектов сравнения является аналогичное наиболее эффективное использование.

Метод сравнения продаж основан на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия сил спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке, и на принципе замещения, который гласит, что осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой-либо объект недвижимости больше суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости аналогичной полезности.

Сравнительный подход к оценке недвижимости включает следующие этапы:

- ✓ Анализ рыночной ситуации для аналогичных объектов недвижимости и выбор достоверной информации для анализа.
- ✓ Определение уместных единиц сравнения.
- ✓ Выделение необходимых элементов сравнения.
- ✓ Проведение корректировок стоимости единиц сравнения по элементам сравнения.
- ✓ Приведение ряда скорректированных показателей стоимости для объектов сравнения к одному показателю или к диапазону стоимости объекта оценки.

Следует отметить, что сведения о реально совершенных сделках купли-продажи на рынке недвижимости носят конфиденциальный характер. В основном Оценщик ориентируется на *цены предложения* с применением необходимых корректировок. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее состояние рынка и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно других объектов.

Поскольку объективно не существует двух абсолютно одинаковых объектов недвижимости по всем рассматриваемым параметрам (экономическим, физическим, правовым и т.д.), то возникает необходимость соответствующей корректировки цен продажи сравнимых объектов, которая может быть как положительной, так и отрицательной.

В оценочной практике принято выделять следующие основные элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- ✓ состав передаваемых прав;
- ✓ условия финансирования;
- ✓ условия и время совершения сделки;
- ✓ местоположение;
- ✓ физические характеристики;
- ✓ экономические характеристики;

✓ компоненты, не связанные с недвижимостью (наличие движимого имущества).

Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в виде следующей формулы:

$$C_{СП} = \sum_{i=1}^k W_i \times C_{Oi}, \quad (12)$$

где,

- $C_{СП}$ - стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода;
- k - количество аналогов;
- C_{Oi} - оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го аналога;
- W_i - вклад (вес) i -го аналога в стоимость объекта оценки ($\sum_{i=1}^k W_i = 1$).

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го аналога может быть записана следующим образом:

$$C_{Oi} = Ц_i + \sum_{j=1}^n \Delta Ц_{ij}, \quad (13)$$

где,

- n - количество ценообразующих факт;
- $Ц_i$ - цена i -го аналога;
- $\Delta Ц_{ij}$ - корректировка цены i -го аналога по j -му ценообразующему фактору (местоположение, состояние и т.п.).

Корректировка цены i -го аналога по j -му ценообразующему фактору оценивается по вкладу этого фактора в стоимость объекта оценки. Оценка по вкладу основана на том, сколько рынок заплатит за присутствие того или иного фактора в объекте.

Наибольший весовой коэффициент присваивается объекту-аналогу, имеющему наименьшую процентную совокупную поправку в стоимости, т.е. данный аналог считается наиболее достоверным. Таким образом определение веса i -го аналога в стоимость объекта оценки проводится по следующему алгоритму:

1. Определяется совокупная поправка.
2. Определяется балл достоверности.
3. Определяется вес аналога.

Размер совокупной поправки определяется по формуле:

$$СП_a = \left| \frac{ЦП_a - РС_a}{ЦП_a} \right|, \quad (14)$$

где,

- $СП_a$ - совокупная поправка, %;
- $ЦП_a$ - цена предложения аналога, руб.;
- $РС_a$ - рыночная стоимость аналога, руб.

Балл достоверности определяется по формуле:

$$БД_a = \frac{\text{МАКС}(\sum_{n=1}^k СП_{an})}{СП_a}, \quad (15)$$

где,

- $БД_a$ - балл достоверности аналога.

Вес аналога определяется по формуле:

$$W_i = \frac{БД_a}{\sum_{n=1}^k БД_{an}}, \quad (16)$$

где,
 W_i - вес аналога, %.

Описание методологии расчета методом сравнения продаж подробно представлено **в разделе 4.2. Отчета.**

Согласно **ФСО № 7 п.22**, правило отбора аналогов для расчета объекта оценки и определение ценообразующих факторов предоставлено в разделе 3.2. Настоящего отчета.

Исходя из выше сказанного, в ниже представленных таблицах, произведен расчет стоимости объектов оценки методом сравнения продаж

Информация по объекту оценки и объектам аналогам по сравниваемым критериям, в части объекта оценки «Нежилое здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1499,4 кв.м, инв.№1161/11, лит.11, адрес объекта: г.Москва, ул.Международная, д.38»

№ п/п	Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	2	3	4	5	6
1.	Общая информация				
1.1.	Краткое описание	<p>Нежилое здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1499,4 кв.м, инв.№1161/11, лит.11, адрес объекта: г.Москва, ул.Международная, д.38, в том числе:</p> <p><i>Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов торговли, кадастровый номер 77:01:0006032:26, площадь 1105 кв.м., адрес объекта: г.Москва, ул.Международная, д.38</i></p>	<p>право собственности на объект, функциональное назначение: торговое, общей площадью 1141 кв.м., адрес месторасположения: г.Москва, ул.Новогорожская, д.11, корп.2</p>	<p>право собственности на объект, функциональное назначение: торговое, общей площадью 544 кв.м., адрес месторасположения: г.Москва, ул.Нижегородская, 9г</p>	<p>право собственности на объект, функциональное назначение: торговое, общей площадью 960 кв.м., адрес месторасположения: г.Москва, ул.Таганская, 7</p>
1.2.	Источника информации		https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_1141_m_853850945	http://www.beboss.ru/kn/msk/1905257	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/osobnyak_na_taganke_960_m_821589247
	Контактный телефон	-	89037645821	89258959096	89851228314
2.	Характеристики объекта недвижимости				
2.1.	Вид права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
2.2.	Условия финансирования	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств
2.3.	Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
2.4.	Дата оценки / продажи / предложения	октябрь 2016г.	октябрь 2016г.	октябрь 2016г.	октябрь 2016г.
2.5.	Цена продажи / предложения	рыночные	предложение	предложение	предложение
	за объект, руб. (с НДС)		240 000 000	98 000 000	288 000 000
	за 1 кв.м., руб. (с НДС)		210 342	180 147	300 000

№ п/п	Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	2	3	4	5	6
2.6.	Разрешенное использование	торговое	торговое	торговое	торговое
2.7.	Адрес (местоположение)	г.Москва, ул.Международная, д.38	г.Москва, ул.Новгородская, д.11, корп.2	г.Москва, ул.Нижегородская, 9г	г.Москва, ул.Таганская, 7
2.8.	Коммуникации	комплексные	комплексные	комплексные	комплексные
2.9.	Площадь, кв.м..	1 499,40	1 141,0	544,0	960,0
2.10.	Техническое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
2.11.	Этаж/этажность	1 этаж	1 этаж	1 этаж	2 этажа
2.12.	Ограничение доступа (территория режимного объекта / наличие отдельного входа)	здание обеспечено отдельными входами/вход свободный	здание обеспечено отдельными входами/вход свободный	здание обеспечено отдельными входами/вход свободный	здание обеспечено отдельными входами/вход свободный
2.13.	Материал стен	кирпич/панель	кирпич/панель	кирпич/панель	кирпич/панель
2.14.	Тип здания/помещения	Здание	Здание	Встроенное	Здание
2.15.	Прочее	-	-	-	-

Таблица 44

Расчет рыночной стоимости объекта оценки «Нежилое здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1499,4 кв.м, инв.№1161/11, лит.11, адрес объекта: г.Москва, ул.Международная, д.38» методом сравнения продаж

№ п/п	Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	2	3	4	5	6
1.	Общая информация				
1.1.	Краткое описание	<p>Нежилое здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1499,4 кв.м, инв.№1161/11, лит.11, адрес объекта: г.Москва, ул.Международная, д.38, в том числе:</p> <p><i>Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов торговли, кадастровый номер 77:01:0006032:26, площадь 1105 кв.м., адрес объекта: г.Москва, ул.Международная,</i></p>	<p>право собственности на объект, функциональное назначение: торговое, общей площадью 1141 кв.м., адрес месторасположения: г.Москва, ул.Новгородская, д.11, корп.2</p>	<p>право собственности на объект, функциональное назначение: торговое, общей площадью 544 кв.м., адрес месторасположения: г.Москва, ул.Нижегородская, 9г</p>	<p>право собственности на объект, функциональное назначение: торговое, общей площадью 960 кв.м., адрес месторасположения: г.Москва, ул.Таганская, 7</p>

№ п/п	Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	2	3	4	5	6
		д.38			
1.2.	Цена продажи / предложения		210 342	180 147	300 000
2.	Внесение поправочных корректировок				
2.1.	Вид права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
	Корректировка, %		0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0	0	0
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		210 342	180 147	300 000
2.2.	Условия финансирования	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств
	Корректировка, %		0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0	0	0
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		210 342	180 147	300 000
2.3.	Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
	Корректировка, %		0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0	0	0
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		210 342	180 147	300 000
2.4.	Дата оценки / продажи / предложения	октябрь 2016г.	октябрь 2016г.	октябрь 2016г.	октябрь 2016г.
	Корректировка, %		0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0	0	0
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		210 342	180 147	300 000
2.5.	Цена продажи / предложения		предложение	предложение	предложение
	Корректировка, %		-10,2%	-10,2%	-10,2%
	Корректировка, руб.		-21 455	-18 375	-30 600
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		188 887	161 772	269 400
2.6.	Разрешенное использование	торговое	торговое	торговое	торговое
	Корректировка, %		0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0	0	0
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		188 887	161 772	269 400
2.7.	Адрес (местоположение)	г.Москва, ул.Международная,	г.Москва, ул.Новогорожская,	г.Москва, ул.Нижегородская,	г.Москва, ул.Таганская, 7

№ п/п	Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	2	3	4	5	6
		д.38	д.11, корп.2	9г	
	Корректировка, %		0%	0%	-5%
	Корректировка, руб.		0	0	-13 470
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		188 887	161 772	255 930
2.8.	Коммуникации	комплексные	комплексные	комплексные	комплексные
	Корректировка, %		0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0	0	0
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		188 887	161 772	255 930
2.9.	Площадь, кв.м..	1 499,40	1 141	544	960
	Корректировка, %		0%	-8%	-4%
	Корректировка, руб.		0	-12 942	-10 237
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		188 887	148 830	245 693
2.10.	Техническое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
	Корректировка, %		0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0	0	0
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		188 887	148 830	245 693
2.11.	Этаж/этажность	1 этаж	1 этаж	1 этаж	2 этажа
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	7,0%
	Корректировка, руб.		0	0	17 199
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		188 887	148 830	262 892
2.12.	Ограничение доступа (территория режимного объекта / наличие отдельного входа)	здание обеспечено отдельными входами/вход свободный	здание обеспечено отдельными входами/вход свободный	здание обеспечено отдельными входами/вход свободный	здание обеспечено отдельными входами/вход свободный
	Корректировка, %		0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0	0	0
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		188 887	148 830	262 892
2.13.	Материал стен	кирпич/панель	кирпич/панель	кирпич/панель	кирпич/панель
	Корректировка, %		0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0	0	0
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		188 887	148 830	262 892
2.14.	Тип здания/помещения	Здание	Здание	Встроенное	Здание

№ п/п	Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	2	3	4	5	6
	Корректировка, %		0%	11%	0%
	Корректировка, руб.		0	16 371	0
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		188 887	165 201	262 892
2.15.	Прочее	-	-	-	-
	Корректировка, %		0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0	0	0
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		188 887	165 201	262 892
3.	Согласование полученных результатов				
3.1.	Совокупная поправка, %		10,2%	8,3%	12,4%
3.2.	Бал достоверности аналога		1,22	1,49	1,00
3.3.	Вес аналога, %		36,9%	23,0%	40,2%
3.4.	Взвешенная стоимость аналога, руб.		69 699	37 996	105 683
3.4.	Средневзвешенная величина рыночной стоимости права собственности за 1 кв.м., руб. (с НДС)	213 378			
3.4.	Стоимость объекта оценки согласно подхода (с НДС), руб.	319 938 973			
3.5.	Стоимость объекта оценки согласно подхода (без НДС), руб.	271 134 723			

Объяснение оценочных характеристик:

1. Корректировка на вид права

Объекты оценки, как и объекты, аналоги передаются на праве собственности на типовых для рынка условиях. Исходя из сказанного, корректировка для объектов аналогов относительно объектов оценки не требуется.

2. Корректировка на условия финансирования

Условия финансирования для объектов оценки являются рыночными без обременений, ограничения на условия продажи тоже отсутствуют. Исходя из сказанного, корректировка для объектов аналогов относительно объектов оценки не требуется.

3. Корректировка на условия продажи

Условия продажи – типичные (предстоящая продажа), когда продавцы не были ограничены в сроках, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений. Исходя из сказанного, корректировка для объектов аналогов относительно объектов оценки не требуется.

4. Корректировка на изменение цен во времени

Время между датой оценки и датой предложения объекта оценки и объектов аналогов не превышает типичный период поиска арендатора. Исходя из сказанного, корректировка для объектов аналогов относительно объектов оценки не требуется.

5. Корректировка на цену продажи / предложения

Проведенный анализ рынка-купли продажи и подбор сопоставимых аналогов осуществлялся по периодическим изданиям, в которых имеется цена предложения. Также Оценщиком был проведен анализ свершившихся сделок по сопоставимым объектам, но т.к. существующая ситуация на рынке недвижимости показывает, что информация о реальной цене сделки скрыта для Оценщика, в расчетах использовалась информация о свершившихся сделках по цене предложения. Так как по всем сопоставимым объектам-аналогам имеется информация о стоимости предложения, а по объекту оценки искомой является фактическая цена продажи необходимо ввести корректировку.

Размер скидок на уторговывание, в зависимости от функционального использования объектов оценки, определяется на основании данных ниже представленной таблицы⁵².

Таблица 45

Значение скидки на уторговывание на коммерческой недвижимости в зависимости от функционального назначения

№ п/п	Наименование	Среднее	Доверительный интервал	
			4	5
1	2	3	4	5
1.	Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,2%	9,8%	10,7%

⁵² «Справочник оценщика недвижимости». ТОМ 2. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2016 г., стр. 299

6. Корректировка на разрешенное использование

Объекты оценки, как и объекты аналоги, имеют одинаковый тип разрешенного использования. Исходя из сказанного, корректировка для объектов аналогов относительно объектов оценки не требуется.

7. Корректировка на адрес (местоположение)

Корректировка на местоположение производится на основе метода экспертных оценок. Основу метода составляет субъективное решение Оценщика о том, как в процентном отношении влияет анализируемый параметр на цену. Как правило, анализируются те объекты, расхождение параметров которых с оцениваемым объектом не приводит к отклонению стоимости более чем на 30%⁵³.

Метод экспертных оценок предлагается базировать на качественной оценке, выраженной в баллах, параметров оцениваемой и сравниваемой недвижимости с точки зрения их местоположения.

Таблица 46

Критерии оценки месторасположения

Параметр местоположения	Оценка, балл			
	Плохо (1 балл)	Удовлетворительно (2 балла)	Хорошо (3 балла)	Отлично (4 балла)
Проходимость	Пешеходный трафик			
Проезжаемость	Автомобильный трафик			
Качество подъезда	Хорошее, удовлетворительное, неудовлетворительное			
Удаленность от центра города	Центр, периферия, отдаленная периферия			
Линия местоположения	Присутствуют, отсутствуют			

На основе нашего профессионального опыта предлагается следующая градация процентной поправки в зависимости от числа баллов:

Таблица 47

Значения корректировки в зависимости от числа баллов

Разница в баллах	Процентная корректировка	Примечание по местоположению
от 0 до 2	0%	Сопоставимо
от 3 до 5	(-5% или +5%)	Не значительно лучше/хуже
от 6 до 8	(-10% или +10%)	Значительно лучше/хуже
более 8	(-15% или +15%)	Очень значительно лучше/хуже

Для анализа были выбраны следующие факторы:

- **Проходимость** - фактор, оценивающий объект с точки зрения потенциальных клиентов.
- **Проезжаемость** - фактор, также оценивающий объект с точки зрения потенциальных клиентов (оценивая интенсивность транспортного потока).
- **Качество подъезда** - характеризует объект с точки зрения качества дорожного покрытия, и удобства подъезда к нему.
- **Удаленность от центра города** - характеризует объект оценки с точки зрения удобства его посещения клиентами, не имеющих личного транспорта.

⁵³ Оценка стоимости недвижимости. Учебное пособие. Е.Н. Иванова; Под ред. Проф. М.А. Федотовой -М.:КНОРУС, 2007., стр. 223.

- **Линия местоположения** - характеризует близость расположения объекта относительно красной линии (в градостроительстве красная линия обозначает условную границу, отделяющую территорию улиц, проездов, магистралей и площадей от территорий, предназначенных под застройку, которая может осуществляться как по красной линии, так и с отступом от неё).

После расстановки баллов по каждому аналогу и Объекту оценки эти баллы суммируются,

После суммирования баллов по всем параметрам, выводится разница между суммарным баллом объекта оценки и объектом-аналогом, чем меньше эта разница, тем более точно объект-аналог соответствует объекту оценки и тем меньшей процентной корректировки он требует. Если разница в баллах положительная, то требуется положительная процентная корректировка к объекту-аналогу, если разница в баллах отрицательная, то требуется отрицательная процентная корректировка к объекту-аналогу.

Расчет комплексной корректировки на местоположение для объектов представлен в таблицах ниже:

Таблица 48

Расчет поправки на местоположение, для объекта оценки «Нежилое здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1499,4 кв.м, инв.№1161/11, лит.11, адрес объекта: г.Москва, ул.Международная, д.38»

Параметры	Критерии	Объект оценки	1 аналог	2 аналог	3 аналог
1	2	3	4	5	6
Месторасположения		г.Москва, ул.Международная, д.38	г.Москва, ул.Новгородская, д.11, корп.2	г.Москва, ул.Нижегородская, 9г	г.Москва, ул.Таганская, 7
Проходимость	Пешеходный трафик	3	3	3	4
Проезжаемость	Автомобильный трафик	2	2	4	4
Качество подъезда	Хорошее, удовлетворительное, неудовлетворительное	3	3	3	3
Удаленность от центра города	Центр, периферия, отдаленная периферия	3	3	3	4
Наличие парковочных мест	Присутствуют, отсутствуют	3	3	3	3
Сумма баллов		14	14	16	18
Разница в баллах (разница в баллах между объектом оценки и объектом-аналогом)			0	-2	-4
от 0 до 2	0%	Сопоставимо	0%	0%	
от 3 до 5	(-5% или +5%)	Не значительно лучше/хуже			-5%
от 6 до 8	(-10% или +10%)	Значительно лучше/хуже			
более 8	(-15% или +15%)	Очень значительно лучше/хуже			

Параметры	Критерии	Объект оценки	1 аналог	2 аналог	3 аналог
1	2	3	4	5	6
Характеристика месторасположения			Сопоставимо	Сопоставимо	Не значительно хуже
Итоговая корректировка			0%	0%	-5%

Согласно **ФСО №3 п.13** экспертные данные сопоставлены и проанализированы с Анализом рынка. Анализ показал, что экспертная методология корректировки на местоположение соответствует рыночным условиям.

8. Корректировка на коммуникации

Объекты оценки, как и объекты аналоги имеют аналогичные коммуникации. Исходя из сказанного, корректировка для объектов аналогов относительно объектов оценки не требуется.

9. Корректировка на площадь

Если площади сопоставимых объектов и оцениваемого объекта находятся в разных площадных сегментах, необходимо введение корректировки на площадь. Корректировка определяется на основании данных ниже представленной таблицы⁵⁴.

Таблица 49

Значение корректировки на площадь для офисно-торговых объектов

Площадь, кв. м.	Общая площадь (фактор масштаба)							
	Аналог							
	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
<100	1,00	1,07	1,17	1,25	1,30	1,36	1,14	1,44
100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,21	1,27	1,32	1,34
250-500	0,85	0,91	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,22
500-750	0,80	0,86	0,94	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15
750-1000	0,77	0,82	0,90	0,96	1,00	1,04	1,09	1,11
1000-1500	0,74	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
1500-2000	0,71	0,76	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
>2000	0,70	0,74	0,82	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

10. Корректировка на техническое состояние/состояние отделки

Объекты оценки, как и объекты – аналоги №№1-3, имеют хорошее состояние. Исходя из сказанного, корректировка для объектов аналогов относительно объектов оценки не требуется.

11. Корректировка на этаж/этажность

Объект оценки имеет этажность «первый», также как и объекты-аналоги №№1,2. Исходя из сказанного, корректировка для объектов аналогов относительно объектов оценки не требуется. Объект – аналог №3 является двухэтажным, что понижает его стоимость относительно объекта оценки, следовательно, к половине аналога относительно объекта оценки следует применить

⁵⁴ «Справочник оценщика недвижимости». ТОМ 2. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2016 г., стр. 131

повышающую корректировку, то есть корректировка составит половину величины в **размере 7%**⁵⁵.

12. Корректировка на ограничение доступа (территория режимного объекта / наличие отдельного входа)

Объект оценки имеет отдельный вход, объекты-аналоги также имеют отдельный вход. Исходя из сказанного, корректировка для объектов аналогов относительно объектов оценки не требуется.

13. Корректировка на материал стен

Объекты оценки, как и объекты - аналоги имеют сопоставимую конструктивность (капитальность). Исходя из сказанного, корректировка для объектов аналогов относительно объектов оценки не требуется.

14. Корректировка на тип здания/помещения⁵⁶

Объект оценки представляет собой отдельно стоящее здание, также как и объекты-аналоги №№1,3. Исходя из сказанного, корректировка для объектов аналогов относительно объектов оценки не требуется. Объект – аналог №2 является встроенным помещением.

Корректировка определяется на основании данных ниже представленной таблицы.

Таблица 50

Корректировка на тип помещения

№ п/п	Наименование	Значение
1	2	3
1.	Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90

В ниже представленной таблице отражены итоги вышеприведённых в рамках сравнительного подхода расчетов.

Таблица 51

Результаты оценки, полученные в рамках сравнительного подхода объекта оценки.

№ п/п	Наименование объекта оценки	Стоимость 1 кв.м./руб. (с НДС)	Стоимость 1 кв.м./руб. (без НДС)	Стоимость объекта оценки согласно подхода руб. (с НДС)	Стоимость объекта оценки согласно подхода руб. (без НДС)
1	2	4	5	6	7
1.	Нежилое здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1499,4 кв.м, инв.№1161/11, лит.11, адрес объекта: г.Москва, ул.Международная, д.38, в том числе: <i>Право аренды на земельный участок, категория земель:</i>	213 378	180 829	319 938 973	271 134 723

⁵⁵ «Справочник оценщика недвижимости». ТОМ 2.Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2016 г., стр. 162

⁵⁶ Справочник оценщика недвижимости».ТОМ 2.Издание четвертое. Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород 2016 г., стр. 145

№ п/п	Наименование объекта оценки	Стоимость 1 кв.м./руб. (с НДС)	Стоимость 1 кв.м./руб. (без НДС)	Стоимость объекта оценки согласно подходу руб. (с НДС)	Стоимость объекта оценки согласно подходу руб. (без НДС)
1	2	4	5	6	7
	земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов торговли, кадастровый номер 77:01:0006032:26, площадь 1105 кв.м., адрес объекта: г.Москва, ул.Международная, д.38				

4.3.2. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (ст. 21 ФСО-1). На развитых рынках этот доход может быть дисконтирован по присущей данному сегменту рынка ставке дисконта или капитализирован по ставке капитализации. Обе эти ставки учитывают связанные с коммерческой эксплуатацией объекта инвестиционные риски.

Доходный подход определяет стоимость объекта приведением ожидаемых будущих доходов в оценку их стоимости в настоящее время. Данный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов с требованиями инвестора к конечной отдаче.

Существует два подхода к преобразованию доходов, приносимых недвижимостью, в ее стоимость. Эти подходы:

- ✓ капитализация дохода;
- ✓ дисконтирование потоков денежных средств.

Выбор метода капитализации определяется характером и качеством ожидаемых доходов. К объектам, приносящим стабильный доход, наиболее применим метод прямой капитализации. Метод дисконтирования денежных потоков применяется для объектов, имеющих переменные во времени величины потоков доходов и расходов. Расчеты учитывают изменение стоимости денег во времени.

Ст. 21 ФСО-1 подробно описывает лишь один метод оценки стоимости на основе дохода – метод дисконтирования денежных потоков. Метод капитализации является иной математической формой для суммы ряда равных по величине или закономерно изменяющихся платежей, поэтому данный метод также может быть применен для оценки, поскольку согласно ст. 20 ФСО-1 Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

Капитализация является таким частным случаем, когда:

- ✓ поток доходов неизменен или меняется равномерно и предсказуемо;
- ✓ известно состояние имущества на конец анализа.

В этом случае капитализация математически является выражением для суммы ряда дисконтированных платежей.

Исходя из анализа имеющейся информации об объектах оценки, оценщик делает вывод, что доходы от эксплуатации объектов недвижимости имеют равномерный и ритмичный среднегодовой характер, исходя из сказанного, оценщик принимает решение об использовании в рамках доходного подхода метода капитализации дохода.

Расчет стоимости методом капитализации дохода производим по формуле:

$$C_{\text{дп}} = \frac{\text{ЧОД}}{\text{СК}}, \quad (17)$$

где,

- $C_{\text{дп}}$ - стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках доходного подхода;
- ЧОД - чистый операционный доход;
- СК - ставка капитализации.

4.3.2.1. Расчет чистого операционного дохода

Расчет **чистого операционного дохода (ЧОД)** начинается с расчета **потенциального валового дохода (ПВД)**, представляющего собой ожидаемую суммарную величину рыночной арендной платы. Расчет ПВД требует от оценщика знания рынка аренды, к которому относится оцениваемое имущество. Как правило, величина арендной ставки зависит от местоположения объекта, его физического состояния, наличия коммуникаций, срока аренды и т.д.

Потенциальный валовой доход (ПВД) - доход, который можно получить от недвижимости при 100%-ном использовании без учета всех потерь и расходов. ПВД зависит от площади оцениваемого объекта и установленной арендной ставки и рассчитывается по формуле:

То есть **ПВД** оценивается на основе анализа текущих ставок и тарифов, существующих на рынке недвижимости для сравнимых объектов. Оценщик должен проводить сравнение оцениваемого имущества с другими аналогичными, сдаваемыми в аренду объектами собственности и делать поправки на различия между ними. Если объекты сходны за исключением одного или нескольких существенных компонентов, то поправки (корректировки) можно рассчитывать на основе рыночных данных. Когда же величину поправки нельзя подтвердить рыночными данными, оценщик определяет ее экспертным путем.

$$\text{ПВД} = \text{П} \times \text{Са}, \quad (18)$$

где,

- П - площадь, сдаваемая в аренду;
- Са - арендная ставка за 1 квадратный метр, без учета НДС;

Однако, полученный расчетным путем **ПВД** может быть изменен из-за вакансий (недозагруженности) объекта собственности, недосбора арендной платы. То есть оцениваются предполагаемые потери от неиспользования объекта недвижимости и потери при сборе платежей. Уменьшение **ПВД** на величину потерь дает величину **действительного валового дохода (ДВД)**, который определяется по формуле:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} \times (1 - \%_{\text{потерь}}), \quad (19)$$

где,

- $\%_{\text{потерь}}$ - Процент недозагрузки площадей при сдаче в аренду.

Размер недозагрузки площадей определяется на основании данных ниже представленной таблицы⁵⁷.

Таблица 52

Значение процента недозагрузки при сдаче в аренду коммерческой недвижимости в зависимости от функционального назначения и класса помещений

№ п/п	Показатель	Среднее	Расширенный интервал	
			4	5
1	2	3	4	5
1.	Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,3%	11,7%	13,0%

Оценщик при проведении оценки ставки аренды обязан использовать затратный, сравнительный доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.⁵⁸ Условия применимости подходов к оценке (ст. 21-23 ФСО-1), предполагают анализ Оценщиком достаточности собранных данных для применения того или иного метода в рамках выбранного подхода. Различные методы оценки требуют различного объема данных, поэтому анализ достаточности данных в этом смысле может проводиться в рамках анализа объекта оценки.

Таблица 53

Таблица описания подходов и выбор методов оценки ставки аренды

Наименование подхода	Наименование метода	Комментарий
1	2	3
Затратный подход	данный подход не применялся	Рынок продажи объектов подобного назначения достаточно развит и позволяет рассчитать стоимость объекта оценки исходя из сравнения рыночных цен на аналогичные объекты (в рамках сравнительного подхода) с наибольшей степенью достоверности получаемых результатов.
Сравнительный подход	метод сравнения продаж по аналогичным сопоставимым объектам	Согласно ст. 19 ФСО-1 Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используемой в отчете. Данные по аналогичным продажам достаточно для применения метода, как следует из приведенного ниже расчета. В случае нехватки аналогов проблема может быть решена путем внесения обоснованных поправок на отличие аналогов друг от друга. Поскольку они получены из указанных в отчете источников, в компетентности и добросовестности которых у Оценщика нет причин сомневаться, Оценщик считает эти данные достоверными.
Доходный подход	данный подход не применялся	При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. Целью настоящего расчета является определение арендной ставки, которая в дальнейшем будет являться доходом, следовательно, применение доходного подхода для применения нелогично.

Арендная ставка в рамках настоящего Отчета принята, согласно Договора аренды здания от 18.07.2014г., данная ставка соответствует рыночной. (см. Анализ рынка *стр.35*)

Согласно п.2.1. Договора, арендная плата, подлежащая уплате Арендатором за все Здание в месяц составляет 2 350 000 рублей, т.е. **1 567 руб/кв.м.**

Далее необходимо определить аренднопригодную площадь единого объекта недвижимости. Размер аренднопригодных площадей принимается равный общей площади объекта капитального строительства, т.к. при определении арендной ставки объектов капитального строительства были

⁵⁷«Справочник оценщика недвижимости» ТОМ II. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А. Том II. Нижний Новгород 2016г.. стр.215

⁵⁸ФСО №1. п. 7, п. 20; ФСО №3. п.14.;

подобраны аналоги, включающие в себя как полезную площадь, так и вспомогательные помещения. Таким образом, коэффициент полезных площадей равняется «1».

Исходя из сказанного, в рамках ниже представленных таблиц произведем расчет величины действительного валового дохода для единого объекта недвижимости, согласно выбранной методологии оценки.

Таблица 54

Расчет ПВД и ДВД для единого объекта недвижимости

№ п/п	Наименование объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Коэффициент полезных площадей	Арендопригодная площадь, кв.м.	Ставка за 1 кв.м./руб. в месяц (без НДС)	Потенциальный валовый доход, руб. (без НДС)	Коэффициент недополучения дохода	Действительный валовый доход, руб. (без НДС)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	Нежилое здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1499,4 кв.м, инв.№1161/11, лит.11, адрес объекта: г.Москва, ул.Международная, д.38	1 499,4	1,00	1 499,4	1 567	28 194 718	0,9	25 375 246
2.	Итого							25 375 246

Примечание:

- К(3)** - Источник данных – *раздел «Описание объекта оценки»*
- К(4)** - Коэффициент полезных площадей равен 1, т.к. объекты капитального строительства и подобранные объекты аналоги включают в себя полезную площадь и вспомогательные помещения.
- К(5)** - Формула расчета - (К(3) * К(4)).
- К(6)** - Источник данных- таблицы «Расчет арендной ставки»
- К(7)** - Формула расчета - (К(5) * К(6) * 12 месяцев).
- К(8)** - Процент недозагрузки равен 12,3%
- К(9)** - Формула расчета - (К(7) * К(8)).

Для получения ЧОД проводится анализ расходов. Расходы владельца представляют собой *текущие расходы (ТР)*, связанные с владением и эксплуатацией объекта недвижимости.

Размер расходов на содержание недвижимости определяется исходя из нижеследующей последовательности:

1. В первую очередь берутся данные о фактических расходах собственника, если оценщику собственником предоставлена данная информация.
2. Если оценщику не предоставлена информация о фактических расходах, то оценщик в рамках расчетов принимает расчетные величины расходов, алгоритм определения которых представлен ниже по тексту.

Текущие расходы принято делить на:

- ✓ условно-постоянные расходы (*УПР*);
- ✓ условно-переменные (операционные) расходы (*ОР*);
- ✓ расходы на замещение, или резервы (*РНЗ*).

К **условно-постоянным** относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг:

- ✓ *налог на имущество (ННИ)*⁵⁹ – налог исчисляется согласно кадастровой стоимости объекта капитального строительства – 214 217 118,9 рублей⁶⁰, умноженная на ставку налога на имущество организаций, для г.Москвы на 2016 год равная 1,3%⁶¹.
- ✓ *годовая арендная плата за земельный участок* – годовая арендная плата исчисляется согласно Постановлению Правительства РФ от 16.07.2009 N 582 (ред. от 30.10.2014) "Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации" и определяется по ниже изложенной формуле:

$A = K * \%$, где:

- ✓ A – арендная плата;
- ✓ K – кадастровая стоимость земли;
- ✓ $\%$ — коэффициент, зависящий от типа нанимателя и цели аренды.

Кадастровая стоимость оцениваемого земельного участка равно 96 098 291,9⁶² рублей.

$\%$ - 1,5%, согласно Постановления от 25.04.2006 № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве⁶³»

⁵⁹ http://www.assessor.ru/notebook/imushhestvo_nalog/nalog_na_imuschestvo_kompanii_na_uns_i_envd_ot_kadaastrovoi_stoimosti/

⁶⁰ https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request!/ut/p/c5/hY3LDoIwFEQ_6d5KH7hsSqRFigVNFDakMQRJeLgwJv69oBs36szy5MxA BXNHf-9af-um0fdwgorXjFiltjHB0G1CNGsmqNUZoRgfeclrEydOLzzOU0Sjoj1xUiA6_GMflz9el2GSaIpmZwOGUqpDYkWxwpc--a_9l_8IEiHT09BACZX4fFEKpSq0TFMboCRQ9k3rzw-4Difs3CV_Aoq1GjQ!/dl3/d3/L0lJSklna21BL0lKakFBTXIBQkVSQ0pBISEvNEZH3NvMFZ2emE5SUFnIS83XzAxNUExSDQwSU9NQ0MwQUNSEFM TE0zMEExL19zbHVINDg5NDAwMzQ!/?PC_7_015A1H40IOMCC0ACRHALLM30A1000000_ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2fObjectDataController&object_data_id=77:1:6032:1029

⁶¹ http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_157394/

⁶² https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request!/ut/p/c5/hY3LDoIwFEQ_6d5KH7hsSqRFigVNFDakMQRJeLgwJv69oBs36szy5MxA BXNHf-9af-um0fdwgorXjFiltjHB0G1CNGsmqNUZoRgfeclrEydOLzzOU0Sjoj1xUiA6_GMflz9el2GSaIpmZwOGUqpDYkWxwpc--a_9l_8IEiHT09BACZX4fFEKpSq0TFMboCRQ9k3rzw-4Difs3CV_Aoq1GjQ!/dl3/d3/L0lJSklna21BL0lKakFBTXIBQkVSQ0pBISEvNEZH3NvMFZ2emE5SUFnIS83XzAxNUExSDQwSU9NQ0MwQUNSEFM TE0zMEExLzgyMWJGNzUwMTAwMTQ!/?PC_7_015A1H40IOMCC0ACRHALLM30A1000000_ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2fObjectDataController&object_data_id=77:1:6032:26

- ✓ *затраты на страхование (ЗнС)* – согласно данным страховых компаний (*Таблица 55*) тариф для объектов недвижимости (в зависимости от группы капитальности здания и условий его эксплуатации) составляет в среднем от 0,05% (для I группы капитальности) до 0,5 % (для IV группы капитальности). Для целей оценки базой для страхового тарифа в размере 0,01 % являются данные сравнительного подхода без учета НДС.

Таблица 55

Страховые компании

Наименование 1	Адрес 2	Телефон 3
Страховая компания «АльфаСтрахование»	г. Москва, 115162, ул. Шаболовка, д. 31 стр. Б (М Шаболовская)	+7(495)788-09-99
Страховая компания «СОГАЗ»	г. Москва, 117218, ул. Ульянова Дмитрия, д. 32-34, стр. 1 / ул. Новочеремушкинская, д.17	+(495) 234-44-24, (495) 234-44-65
Страховая компания «Ингосстрах»	г. Москва, 127994, ул. Лесная, д. 41, Метро: Белорусская, Новослободская, Менделеевская	+7 (495) 956-55-55, 232-32-11
Страховая компания «Росгосстрах»	г. Москва, Каширское шоссе, д.44, корп.1 м.Каширская	+7(495) 320-31-60, 655-63-04, 655-63-05
Страховая компания «УралСиб»	г. Москва, ул. Профсоюзная, 56	+7 (495) 737-00-55, доб. 6312, 6313, 6371, 6567

К **условно-переменным (операционным)(ОП)** относятся расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Условно-переменными расходами являются:

- ✓ Расходы на обслуживание (услуги связи, охрана, противопожарная система, лифт и т.п.)
- ✓ Коммунальные платежи (энергоснабжение, водоснабжение и водоотведение, теплоснабжение, вывоз мусора, дератизация и т.п.)
- ✓ Расходы на управление (зарплату обслуживающему персоналу, а также связанные с ними налоги);

Размер операционных расходов определяется в соответствии с данными заказчика, при наличии этих данных, либо при отсутствии таковых данных на основании данных ниже представленной таблицы⁶⁴. Для расчетов применяются значения по активному рынку (рассчитывается в размере 17,9% от потенциального валового дохода).

Таблица 56

Значение процента операционных расходов в зависимости от функционального назначения площадей. Не активный рынок.

№ п/п 1	Показатель 2	Процент операционных расходов, % от потенциального валового дохода		
		Среднее 3	Доверительный интервал 4 5	
1.	Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	17,1%	18,8%

К **расходам на замещение** относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся компонентов (обычно к таким компонентам относят кровлю, покрытие пола, санитарно-техническое оборудование, электроарматуру, замена мебели, телефонной системы). В расчете подразумевается, что деньги на это резервируются, хотя большинство владельцев недвижимости в действительности этого не делают. Если владелец планирует замену

⁶³ <http://www.ocenchik.ru/docs/1543>

⁶⁴ «Справочник оценщика недвижимости» ТОМ II. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.. Нижний Новгород 2014г г., стр. 229

изнашивающихся компонентов в течение срока владения, то указанные отчисления необходимо учитывать при расчете стоимости недвижимости рассматриваемым методом (рассчитывается в размере **0,5%** от действительного валового дохода).

Подводя итог выше сказанному следует, что прогнозируемый **ЧОД** определяется посредством уменьшения **ДВД** на величину **ТР**. Таким образом, **ЧОД** определяется по формуле:

$$\text{ЧОД} = (\text{ДВД} - \text{ТР}) \quad (20)$$

В рамках ниже представленной таблицы произведем расчет **ЧОД** для объектов оценки.

Расчет чистого операционного дохода единого объекта недвижимости

№ п/п	Наименование объекта оценки	Месторасположение	Действительный валовой доход, руб. (без НДС)	Текущие расходы, руб. (без НДС)					Чистый операционный доход, руб.
				Условно - постоянные расходы			Условно - переменные (операционные) расходы		
				Налог на имущество	Годовой размер арендной платы на зем.участок	Затраты на страхование	Операционные расходы	Расходы на замещение	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	Нежилое здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1499,4 кв.м, инв.№1161/11, лит.11	г.Москва, ул.Международная, д.38	25 375 246	2 784 823	1 441 474,38	27 113	5 046 855	126 876	15 948 105
2.	Итого								15 948 105

Примечание:

- К(4)** - Источник данных **Таблица 54 –К(9)**.
К(5) - Источник данных – расчетно: формула расчета – (214 217 118,9 руб*1,3%).
К(6) - Источник данных – расчетно: формула расчета – (96 098 291,9 руб*1,5%)
К(7) - Формула расчета – **Таблица 51** без НДС* 0,01 %).
К(8) - Формула расчета - **Таблица 54** (ПВД) * **Таблица 56 К(3)**
К(9) - Формула расчета – (К(4)* 0,5 %)
К(12) - Формула расчета – (К(3) – К(4) – К(5) – К(6) – К(7) – К(8) – К(9) – К(10)).

4.3.3.2. Расчет ставки капитализации

Расчет ставки капитализации производится методом суммирования безрисковой ставки и инвестиционных рисков, связанных с конкретным объектом инвестирования (метод кумулятивного построения).

Расчет ставки капитализации для объектов капитального строительства производим методом кумулятивного построения по формуле:

$$СК = БС + П_{ри} + П_{нл} + П_{им} + К_{вк}, \quad (21)$$

где,

- СК - ставка капитализации ОКС;
- БС - безрисковая ставка;
- П_{ри} - поправка на риск инвестиций в данный вид недвижимости;
- П_{нл} - поправка на низкую ликвидность;
- П_{им} - поправка на инвестиционный менеджмент;
- К_{вк} - норма возврата капитала.

Безрисковая ставка

В качестве безрисковой ставки на дату оценки Оценщик счел возможным использование Доходности к погашению эффективной (% годовых) облигации федерального займа с постоянным купонным доходом, документарные именные, выпуск ОФЗ-46023-АД⁶⁵

Поправка на риск инвестиций в данный вид недвижимости

Учитывает риск потери потребительской стоимости. При расчете поправки учитываются следующие риски вложения в объект недвижимости: систематические и несистематические. К систематическим рискам относятся ухудшения общей экономической ситуации, увеличение числа конкурирующих объектов, изменение федерального и местного законодательства. К несистематическим рискам относятся природные катаклизмы, криминальная обстановка, ускоренный износ, неполучение платежей и др.

В ниже представленной таблице произведем расчет поправки на риск инвестирования.

⁶⁵ http://www.rusbonds.ru/ank_obl.asp?tool=70198

Расчет размера поправки на риск инвестиций для объекта капитального строительства

№ п/п	Наименование риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1.	Секторный риск – вероятность того, что соотношение спроса и предложения может существенно повлиять на арендную плату	1									
2.	Риск износа – дополнительные ремонтные работы, связанные с бизнесом арендатора	1									
3.	Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации		1								
4.	Риск инфляции	1									
5.	Законодательный риск		1								
6.	Планировочный риск – изменение политики планирования		1								
7.	Криминогенный фактор	1									
8.	Юридический риск	1									
9.	Увеличение числа конкурирующих объектов		1								
10.	Ухудшение общеэкономической ситуации		1								
11.	Бизнес-риск (неопределенность денежных потоков, вызванная бизнесом, которым занимается арендатор)		1								
12.	Риск управления объектом	1									
13.	Количество наблюдений	6	6	0	0	0	0	0	0	0	0
14.	Взвешенный итог	6	12	0	0	0	0	0	0	0	0
15.	Сумма взвешенных итогов	18									
16.	Количество рисков	12									
17.	Средневзвешенное значение риска	1,50%									

Поправка на ликвидность

Риск ликвидности оценивается на основе безрисковой ставки и ориентировочного времени экспозиции (определяемой в месяцах экспертно) по формуле:

$$П_{НЛ} = БС \times \frac{В_{и}}{12}, \quad (22)$$

где,
 $В_{и}$ - времени экспозиции, мес.

Поправка на инвестиционный менеджмент

Поправка на инвестиционный менеджмент – это премия за дополнительный риск, связанный с неэффективным управлением инвестициями; она возникает из вероятности несвоевременного принятия ряда управленческих решений владельцем объекта. Чем рискованнее инвестиции, тем более компетентного управления они требуют.

Расчет поправки на инвестиционный менеджмент производится по формуле:

$$П_{ИМ} = БС \times \%_{\text{потерь}}, \quad (23)$$

где,
 $\%_{\text{потерь}}$ - Процент недозагрузки площадей при сдаче в аренду.

Оценщик прогнозирует, что стоимость актива изменится в постпрогнозный период, поэтому годовую норму отдачи следует увеличить на норму возврата капитала.

Норма возврата капитала

Норма возврата капитала может быть рассчитана одним из трех основных методов⁶⁶:

- ✓ **Прямолинейный метод (метод Ринга)** - метод предусматривает прямолинейное возвращение капитала. Он оправдан тогда, когда ожидается, что поток доходов систематически будет снижаться. Этот метод целесообразно использовать, когда ожидается, что возмещение основной суммы будет осуществляться равными частями. Годовая норма возвращения капитала рассчитывается путем деления 100%-ной стоимости актива на остаточный срок экономической жизни, то есть это величина, обратная сроку службы актива. Норма возврата - ежегодная доля первичного капитала, заключенная в беспроцентном фонде возмещения. Метод наиболее приемлемый для активов, от которых поток ожидаемых доходов уменьшается в процессе службы;
- ✓ **Аннуитетный метод (метод Инвуда)** - метод предусматривает возвращение капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции. Он применяется в тех случаях, когда ожидается получение постоянных доходов на протяжении всего прогнозного периода. Метод Инвуда используется, если сумма возвращения капитала реинвестируется по ставке прибыльности самих инвестиций. В этом случае норма возврата, как составная часть коэффициента капитализации, равна фактору фонда возмещения при той же процентной ставке, что и по самим инвестициям. Фактор фонда возмещения позволяет сформировать денежный поток, который отвечает полному возвращению первичных инвестиций. Метод рекомендуется применять для оценки активов, которые генерируют постоянные потоки доходов.;
- ✓ **Метод фактора фонда возмещения (метод Хоскольда)** - метод отличается от метода Инвуда тем, что формирование фонда возмещения происходит по безрисковой ставке, а не по норме процента на инвестиции, так как реинвестирование несет больший риск, чем начальные инвестиции. Поэтому метод Хоскольда обычно применяется для активов с высоким уровнем доходности, обычно недостижимой при реинвестировании. При расчете коэффициента фонда возмещения по безрисковой ставке коэффициент капитализации получается выше, а стоимость ниже, чем при использовании метода Инвуда.

У Оценщика нет оснований предполагать, что со старением активов размер чистого дохода будет сохраняться хотя бы потому, что со старением активов их Собственнику потребуется нести больше расходов по их ремонту и обслуживанию. Поэтому Оценщик, руководствуясь статьей 20 ФСО-1, в части права Оценщика на выбор метода оценки, в рамках настоящей оценки выбрал для расчета нормы возврата капитала прямолинейный метод Ринга.

Исходя из установленного нормативного срока эксплуатации каждого объекта оценки, срок оставшейся экономической жизни данного объекта оценки был рассчитан по известной формуле:

$$COЭЖ = HC - (T_{до} - T_{гп}), \quad (24)$$

где,

- COЭЖ - срок оставшейся экономической жизни;
- HC - нормативный срок эксплуатации;
- T_{до} - дата оценки;
- T_{гп} - год постройки.

Отсюда норма возврата капитала равна обратной величине срока оставшейся экономической жизни объекта оценки.

⁶⁶ С.В. Гриненко, «Экономика недвижимости». Конспект лекций. Таганрог. Издательство ТРТУ, 2004г, а также сетевая версия публикации http://www.aup.ru/books/m94/3_5_3.htm.

Норма возврата капитала отражает процент ежегодного возврата капитала в зависимости от времени, которое по расчетам инвестора потребуется для возврата, вложенного в имущество капитала, что, как правило, совпадает со сроком оставшейся экономической жизни.

$$T_{\text{вл}} = \text{СОЭЖ} \quad (25)$$

Расчет нормы возврата капитала проведен методом Ринга по формуле:

$$K_{\text{вк}} = \frac{1}{T_{\text{вл}}}, \quad (26)$$

где,
 $T_{\text{вл}}$ - период, в течение которого инвестор гарантированно возвращает вложенные средства.

В ниже представленной таблице произведем расчет ставки капитализации для единого объекта недвижимости.

Расчет ставки капитализации для единого объекта недвижимости

№ п/п	Наименование объекта оценки	Расчет ставки капитализации										Ставка капитализации
		Безрисковая ставка, %	Риск инвестиций в данный вид недвижимости	Расчет ставки риска на ликвидность		Расчет ставки риска инвестиционного менеджмента		Расчет ставки нормы возврата капитала				
				Срок экспозиции, мес.	Значение, %	Процент недозагрузки площадей, %	Значение, %	Год постройки	Дата оценки	Нормативный срок службы, лет	Значение, %	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1.	Нежилое здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1499,4 кв.м, инв.№1161/11, лит.11, адрес объекта: г.Москва, ул.Международная, д.38	8,16%	1,50%	4	2,72%	12,30%	1,0%	1976	2016	100	1,7%	15,08%

Примечание:

- К(3)** - Ставка по государственным облигациям внешнего облигационного займа ОФЗ-46023-АД⁶⁷.
- К(4)** - Источник данных - **Таблица 58**
- К(5)** - Источник данных - **Таблица 18 К(4)**.
- К(6)** - Формула расчета – $(К(3) * К(5) / 12 \text{ месяцев})$;
- К(7)** - Источник данных - **Таблица 52**
- К(8)** - Формула расчета – $(К(3) * К(7))$;
- К(9)** - Источник данных - согласно данных раздела «Описание объекта оценки».
- К(10)** - Источник данных - согласно данных **параграфа 1.1. Отчета (стр.3. Отчета)**.
- К(11)** - Источник данных - **Таблица 38**
- К(12)** - Формула расчета – $(1 / (К(11) - (К(10) - К(9)))$.
- К(13)** - Формула расчета – $(К(3) + К(4) + К(6) + К(8) + К(12))$.

⁶⁷ http://www.rusbonds.ru/ank_obl.asp?tool=70198

4.3.3.3. Расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости

В рамках ниже представленной таблицы произведем расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Таблица 60

Расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости

№ п/п	Наименование объекта оценки	Чистый операционный доход, руб.	Ставка капитализации	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. (с НДС)	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. (без НДС)
1	2	3	4	5	6
1.	Нежилое здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1499,4 кв.м, инв.№1161/11, лит.11, адрес объекта: г.Москва, ул.Международная, д.38, в том числе: <i>Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов торговли, кадастровый номер 77:01:0006032:26, площадь 1105 кв.м., адрес объекта: г.Москва, ул.Международная, д.38</i>	15 948 105	15,08%	124 792 864	105 756 664
9.	Итого				105 756 664

Примечание:

- К(3) - Источник данных –Таблица 57 К(10).
- К(4) - Источник данных –Таблица 59 К(13).
- К(5) - Формула расчета – $K(3) / K(4) * 1,18$ (НДС)

4.3.3. Согласование результатов оценки полученных в рамках различных подходов оценки

Важно отметить, избежать субъективизма при согласовании результатов, как и в течение всего процесса оценки, просто невозможно. Можно лишь с помощью каких-то методов, приёмов, процедур попытаться уменьшить степень субъективизма, в том числе и при согласовании результатов⁶⁸.

Полноценный процесс оценки предусматривает использование трех подходов: сравнительного, затратного и доходного. Как уже отмечалось, обязательность их использования закреплена практически во всех Стандартах оценки. Оценщик может какой-либо из подходов не использовать, но должен обосновать этот отказ, так как обладает правом самостоятельно определять в рамках каждого из подходов конкретные методы оценки.

Вполне закономерно, что результаты оценки, полученные разными подходами (методами), дают разную величину стоимости. И поэтому на завершающем этапе оценки встает задача согласования полученных результатов и обоснования итоговой величины стоимости.

⁶⁸ С. Сивец, к.т.н., «О проблеме согласования результатов оценки», доклад на международной конференции «Актуальные вопросы оценки бизнеса и имущественных прав» 25-27 сентября 2003г, г. Алушта.

Каждый из подходов к оценке стоимости имеет свои достоинства и недостатки и поэтому невозможно чисто формально отдать предпочтение какому-либо одному. В ниже представленной таблице представлены достоинства и недостатки подходов оценки.

Таблица 61

Достоинства и недостатки подходов оценки

Подход 1	Достоинства 2	Недостатки 3
Затратный	Учитывает влияние на стоимость производственно-технологических факторов Методы оценки достаточно универсальны и применимы практически к любым объектам оценки (в том числе к специализированным и специальным)	Не отражает рыночной ситуации и влияния фактора спроса на оцениваемые объекты Дает оценку только с позиций интересов производителя Требует большой работы по учету влияния всех видов износа Требует получения надежной производственно-технологической информации от заводов-изготовителей
Сравнительный	Базируется на реальных рыночных данных Отражает конъюнктуру рынка и сложившуюся практику операций купли-продажи Учитывает влияние большого перечня ценообразующих факторов	Исходная информация быстро устаревает и нуждается в обновлении Искажение ценовой информации на монополизированном рынке Затруднительно применительно к объектам оценки, не обращающимся открыто на рынке
Доходный	Дает оценку стоимости с позиций интересов пользователя (инвестора) Отражает перспективную ценность объекта для пользователя Учитывает факторы эксплуатации объекта в течение жизненного цикла	Сложность и неопределенность прогнозирования будущих доходов и расходов у пользователя Неопределенность в прогнозе цен и тарифов в связи с влиянием инфляции и других внешних факторов Чрезмерная привязка к конкретному бизнес-проекту Затруднительно применение для объектов, не дающих конечной продукции или услуги

Применение нескольких подходов повышает достоверность результатов оценки, дает представление о стоимости одного и того же объекта с разных позиций: производителя, дилера, покупателя, инвестора и др. В этой связи можно отметить некоторые параллели между задачами оценки и ценообразования, так как предсказать стоимость — это, по сути, то же, что и предсказать цену.

Первое восприятие полученных разными подходами (методами) результатов складывается в зависимости от того, как располагаются значения стоимости по отношению друг к другу. Одна ситуация, когда величины стоимости расположены «кучно», не сильно отличаются друг от друга. Здесь едва ли имеет смысл выяснять предпочтения в отношении отдельных примененных подходов (методов). Можно довольствоваться расчетом среднеарифметического значения стоимости.

Другая ситуация, когда значения стоимости по двум подходам (методам) близки друг к другу, а третья величина обнаруживает значительное отклонение от первых двух. Близкие по значению величины, естественно, вызывают большее доверие, а величина, похожая на «выброс», нуждается в дополнительном анализе на достоверность.

Наконец, третья ситуация имеет место тогда, когда наблюдаем значительный разброс результатов. В этом случае возникает необходимость оценить качество каждого результата и произвести сведение результатов к итоговому значению стоимости с учетом этого качества.

Согласование результатов оценки, полученных разными подходами (методами), в рамках отчета произведем **Экспертным методом**. Главным экспертом здесь выступает сам оценщик, так как только он знает о том, где в расчетах сделаны грубые допущения, какая привлеченная информация не совсем надежна и какие факторы не были приняты во внимание по тем или иным

причинам. Критичный взгляд оценщика на результаты собственного труда помогает подойти к достоверному итоговому результату путем расчета средневзвешенной величины стоимости.

Для получения средневзвешенной итоговой величины стоимости необходимо прежде всего установить критерии, по которым сравниваются результаты разных подходов (методов) и делаются выводы об их предпочтительности. Существует достаточно большой набор методов экспертных оценок, применяемых для разных целей и описанных в литературе (парных сравнений, последовательных сравнений, расстановки приоритетов, анализа иерархий, моделирования предпочтений и др.). Оценщик считает наиболее приемлемым использование метода, использующего процедуру ранжирования.

Ранжирование — это расположение результатов оценки, полученных разными подходами (методами), в порядке возрастания их качества. Для этого прежде всего необходимо сформулировать критерии качества, по которым будут сравниваться результаты оценки, полученные разными подходами (методами). Причем сравнению подлежат не подходы (методы) как таковые, а результаты их использования. Выделим четыре основных критерия качества результатов оценки, примерно равноценных по своей значимости:

- ✓ достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты;
- ✓ способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта;
- ✓ способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/продавца;
- ✓ соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости.

Для ранжирования подходов оценки в соответствии с выбранными критериями оценщик выбирает трехбалльную систему факторов. По каждому критерию каждому из использованных методов присваивается:

- ✓ 0 баллов – если данный метод совершенно не удовлетворяет критериям данного фактора;
- ✓ 1 балл – если данный метод удовлетворяет критериям данного фактора в степени, которую Оценщик может считать недостаточной, ниже средней, хуже обычной, не вполне достаточной для обычного доверия результатом данного метода;
- ✓ 2 балла - если данный метод удовлетворяет критериям данного фактора в степени, которую Оценщик может считать вполне допустимой, средней, обычной, достаточной для обычного доверия результатам данного метода;
- ✓ 3 балла - если данный метод совершенно удовлетворяет критериям данного фактора.

Для расчета весов результатов использованных подходов в итоговой рыночной стоимости объекта оценки сделаем следующие простые вычисления:

- ✓ построим матрицу (таблицу) факторов, присвоив каждому подходу четыре вида баллов в соответствии с четырьмя критериями;
- ✓ найдем сумму баллов каждого подхода;
- ✓ найдем сумму баллов всех используемых для оценки подходов;
- ✓ по отношению суммы баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов найдем расчетный вес данного подхода в процентах;
- ✓ на основе округленных весов рассчитаем обобщенную стоимость оцениваемого имущества путем умножения полученного с помощью данного подхода ориентира стоимости на округленный вес подхода, рассчитанный в целях согласования стоимостей.

Для целей оценки ниже по тексту оценщик произвел расчет значения весовых коэффициентов, для согласования полученных результатов исходя из количества подходов примененных для целей оценки.

Согласно ФСО-7 п.28. «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».

Таблица 62

Итоги оценки

Наименование объекта оценки	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, руб., в т.ч.:			Согласованная стоимость объекта оценки (округленно), руб. без учета НДС
	затратного	сравнительного	доходного	
1	2	3	4	5
Нежилое здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1499,4 кв.м, инв.№1161/11, лит.11, адрес объекта: г.Москва, ул.Международная, д.38, в том числе: <i>Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов торговли, кадастровый номер 77:01:0006032:26, площадь 1105 кв.м., адрес объекта: г.Москва, ул.Международная, д.38</i>	206 754 418	271 134 723	105 756 664	230 233 000

оценщик считает, что результаты, полученные в рамках

- ✓ **сравнительного подхода** наиболее достоверны, т.к. рынок объектов оценки достаточно развит, что позволяет подобрать наиболее сопоставимые аналоги, что наиболее близко отражает равновесные значения спроса и предложения, то есть взгляды продавца и покупателя;
- ✓ **затратного подхода**, достоверны, т.к. данные затратного подхода по мнению оценщика менее достоверны в отличии от данных сравнительного подхода, т.к. содержат большее количество допущений.
- ✓ **доходного подхода** наименее достоверны, т.к. методы оценки используемые в доходном подходе недостаточно отражают рыночные условия.

Исходя из выше сказанного, для того чтобы не исказить итоговый результат оценки, оценщик считает целесообразным отказаться от доходного подхода.

Таблица 63

Ранжирование результатов оценки стоимости, полученных разными подходами оценки

Подход	Затратный	Сравнительный	Доходный
Критерий	Баллы		
Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	2	3	1
Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта	1	3	1
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/продавца	1	3	1
Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости	1	3	0
Итого сумма баллов для данного подхода	5	12	3

Подход	Затратный	Сравнительный	Доходный
Критерий	Баллы		
Подход применялся?	да	да	да
Сумма баллов	20		
Вес подхода, %	25,00%	60,00%	15,00%

Исходя из выше сказанного, произведем итоговое согласование полученных результатов, в рамках ниже представленной таблицы.

Итоговое согласование полученных результатов

№ п/п	Наименование объекта оценки	Затратный		Сравнительный		Доходный		Рыночная стоимость, руб. (округленно) с НДС	Рыночная стоимость, руб. (округленно) Без учета НДС
		Стоимость, руб. (округленно)	Доля весов	Стоимость, руб. (округленно)	Доля весов	Стоимость, руб. (округленно)	Доля весов		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
	Объекты оценки, в.т.ч.:								
1	Нежилое здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1499,4 кв.м, инв.№1161/11, лит.11, адрес объекта: г.Москва, ул.Международная, д.38, в том числе: <i>Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов торговли, кадастровый номер 77:01:0006032:26, площадь 1105 кв.м., адрес объекта: г.Москва, ул.Международная, д.38</i>	243 970 214	25,0%	319 938 973	60,0%	124 792 864	15,0%	271 675 000	230 233 000

Примечание:

- К(3,5,7)** - Источник данных – *Таблица 42, Таблица 51, Таблица 60.*
К(4,6,8) - Источник данных – *Таблица 63.*
К(9) - Сумма произведений значений по подходам на удельный вес по подходам.

Учитывая, что Оценщиком в разделе анализ рынка приведены диапазоны значений ценообразующих факторов по сегменту рынка, к которому относится объект оценки, возможные границы интервала, в которых может находиться эта стоимость, соответствует указанным данным.⁶⁹

Так как целью оценки является залог оцениваемого имущества, то из общей стоимости имущественного комплекса выделим стоимость земельного участка.

Таблица 65

Детализация полученных результатов

№ п/п	Объект оценки	Итого рыночная стоимость, руб. (округленно, без учета НДС)
1	2	3
1.1.	Нежилое здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1499,4 кв.м, инв.№1161/11, лит.11, адрес объекта: г.Москва, ул.Международная, д.38	45 985 000
1.2.	Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов торговли, кадастровый номер 77:01:0006032:26, площадь 1105 кв.м., адрес объекта: г.Москва, ул.Международная, д.38	184 248 000
	<i>ИТОГО:</i>	<i>230 233 000</i>

Таким образом, согласованная рыночная стоимость объекта оценки составляет:

230 233 000 (Двести тридцать миллионов двести тридцать три тысячи) рублей, без НДС

⁶⁹ ФСО № 1 п.26.

4.3.4. Анализ достаточности и достоверности данных

Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используемой в отчете, исходя из следующих критериев:

- ✓ Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.
- ✓ Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.
- ✓ Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.
- ✓ Если в качестве информации, существенной для определения стоимости объекта оценки, используется экспертное суждение оценщика или привлеченного оценщиком специалиста (эксперта), для характеристик, значение которых оценивается таким образом, должны быть описаны условия, при которых указанные характеристики могут достигать тех или иных значений.
- ✓ Если при проведении оценки оценщиком привлекаются специалисты (эксперты), оценщик должен указать в отчете их квалификацию и степень их участия в проведении оценки, а также обосновать необходимость их привлечения.
- ✓ Оценщик при проведении оценки не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки.

Принцип достаточности раскрывается следующим образом:

- ✓ в отчете должна быть изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки (принцип существенности);
- ✓ информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, должна быть подтверждена (принцип обоснованности);
- ✓ содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также допускать неоднозначного толкования (принцип однозначности);
- ✓ состав и последовательность представленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки должны позволить полностью воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам (принцип проверяемости);
- ✓ отчет об оценке не должен содержать информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (принцип достаточности).

Исходя из применения выбранных Оценщиком методов оценки, на основании данных представленных в разделах 2-4 отчета и приложениях к нему, Оценщик считает собранную об объекте оценки информацию достаточной и достоверной.

5. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Основываясь на фактах и информации, предоставленной заказчиком, и примененных в настоящем отчете методах оценки, с учетом принятых допущений и предположений, Оценщик пришел к следующему заключению, что рыночная стоимость объектов оценки, для целей банкротства, составляет:

230 233 000 (Двести тридцать миллионов двести тридцать три) рубль

Детализация полученных результатов отражена в ниже представленной таблице.

Детализация полученных результатов

Таблица 67

№ п/п	Объект оценки	Итого рыночная стоимость, руб. (без НДС)
1	2	3
1	Нежилое здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1499,4 кв.м, инв.№1161/11, лит.11, адрес объекта: г.Москва, ул.Международная, д.38, в том числе: Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов торговли, кадастровый номер 77:01:0006032:26, площадь 1105 кв.м., адрес объекта: г.Москва, ул.Международная, д.38	230 233 000
	ИТОГО:	230 233 000

Заявление соответствия оценки

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

- ✓ Утверждения и факты, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и корректными.
- ✓ Анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям, и является нашими личными, независимыми и профессиональными анализом, мнениями и заключениями.
- ✓ У меня не было текущего имущественного интереса и отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте, и у нас отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему Договору) по отношению какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом.
- ✓ Оплата моих услуг не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта, и так же не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу клиента.
- ✓ Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики, действующим законодательством, стандартами Российского общества оценщиков, членами которой я являюсь.
- ✓ Образование, подписавшего отчет оценщика, соответствует действующим на дату составления отчета требованиям.
- ✓ Оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества.

Оценщик ООО «Региональная Экспертная Компания»  / В. В. Филиппов /

6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Части первая, вторая и третья. – М.: ИНФРА-М, 1997.
2. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности» от 29.07.1998 №135-ФЗ.
3. Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1) "утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297
4. Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 298
5. Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 299
6. Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №7)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611
7. О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации: Федеральный закон Российской Федерации от 25.10.2001 №137-ФЗ.
8. Международные стандарты оценки: перевод и комментарии, дополнения (Книга 1) и Глоссарий к Международным стандартам оценки (Книга 2) / Г.И.Микерин, М.И.Недужий, Н.В.Павлов, Н.Н.Яшина. – НФПК, ГУУ, Российское общество оценщиков. – М.: ОАО «Типография «НОВОСТИ», 2000.
9. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утверждено распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 №568-р.
10. Григорьев В.В., Островкин И.М. Оценка предприятий. Имущественный подход. Учебно-практическое пособие. - М.: Дело, 1998. -224с.
11. Григорьев В.В., Федотова М.А., Оценка предприятия: теория и практика. - М: ИНФРА - М, 1997. - 320 с.
12. Каминский А.В. Анализ практики оценки недвижимости. Учебно-практическое пособие. – М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2004. – 238 с.
13. Ковалев А.П., «Оценка стоимости активной части основных фондов». М: «Финстатинформ», 1997.
14. Кошкин В.И. Организация и методы оценки предприятия (бизнеса). – М.: ИКФ «ЭКМОС».
15. «Новый экономический и юридический словарь». Под редакцией А. Н. Азрилияна. М.: Институт новой экономики, 2003.
16. Оценка бизнеса: Учебник / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2002. – 512 с.: ил.
17. Оценка стоимости предприятия (бизнеса)/ А. Г. Грязнова, М. А. Федотова, М. А. Эскиндаров, Т. В. Тазихина, Е. Н. Иванова, О. Н. Щербакова. – М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – 544 с.
18. Попов Г.В. Основы оценки недвижимости. – М., 1995.
19. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. – СПб.: СПбГТУ, 1997. – 424 с. Организация и методы оценки предприятия (бизнеса): Учебник / под ред. В. И. Кошкина – М.: ИКФ «ЭКМОС», 2002. – 944 стр.
20. <http://maps.rosreestr.ru/Portal/>
21. <http://cbr.ru/> - Центральный банк Российской Федерации (Банк России)

-
22. www.economy.gov.ru - Министерство экономического развития и торговли РФ
 23. www.finmarket.ru – Информационное агентство «Финмаркет»
 24. www.kadastr.ru – Федеральное Агентство Кадастра Объектов Недвижимости
 25. www.gks.ru - Федеральная служба государственной статистики
 26. Журнал «Имущественные отношения в РФ» №1 (40) 2005г., статья «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях (модель влияния размера земельного участка на его рыночную стоимость)», А.Д. Власов.
 27. Издание Республиканской Гильдии Риэлторов «Все жилье г.Ижевск»
 28. Рекламно-информационное издание «Вся Недвижимость» г.Ижевск
 29. <http://www.aup.ru> - Административно-управленческий портал
 30. <http://www.udmurt.ru>– Официальный сайт главы Удмуртской Республики и правительства Удмуртской Республики
 31. <http://www.crcpa.ru> – Научно-практический центр профессиональной оценки
 32. <http://base.consultant.ru/> - сайт КонсультантПлюс
 33. Постановление Правительства УР от 24 ноября 2008 г. N 275 "Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов в Удмуртской Республике по состоянию на 1 января 2007 года"
 34. <http://www.bestpravo.ru/> - Информационно-правовой портал
 35. <http://www.rbcdaily.ru> – Ежедневная деловая газета РБК
 36. «Справочник оценщика недвижимости». Издание четвертое актуализированное и расширенное. Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород 2016 г., Том 2, Том 3

ПРИЛОЖЕНИЯ

Квалификационные документы оценщика

№ п/п	Наименование	Примечание
1	2	3
1.	Полис страхования профессиональной ответственности оценочной компании	Приложение № 1.1.
2.	Документы о профессиональном образовании оценщика	Приложение № 1.2.
2.	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Приложение № 1.3.
3.	Полис страхования профессиональной ответственности оценщика	Приложение № 1.4.

Полис страхования профессиональной ответственности оценочной компании



ПОЛИС № 4791R/776/00062/6

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 4791R/776/00062/6 (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: Общество с ограниченной ответственностью
«Региональная Экспертная Компания»**

Юридический адрес: 426053, Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Ворошилова, 37а

ИНН 1840000287

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;

Страховой случай: - события, названные в п. 3.1.2.2 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.

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

Страховая сумма: по каждому страховому случаю составляет 5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей.

Лимит ответственности на один страховой случай: 5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей.

Франшиза: не установлена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «25» августа 2016 года и действует по 23 часа 59 минут «24» августа 2017 года включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период с «25» августа 2016 года по «24» августа 2017 года.

Страховщик:
Коробейникова Т.В.
На основании Доверенности № 9545/14 от 08.12.2014 г.
м.п.

Страхователь:
Филиппов В.В.
Устав
м.п.

Место и дата выдачи полиса:
г. Ижевск. 25.08.2016 г.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 493787

Настоящий диплом выдан Филиппову
Владиславу Валерьевичу
в том, что он(а) с 14 декабря 2011 г. по 14 июня 2011 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) НОУ ВПО
Московская академия
образовательное учреждение, предоставляющее профессиональное образование

по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
(наименование программы, специальности, профессии)

Государственная аттестационная комиссия решением от 14 июня 2011 г.
удостоверяет право (соответствие квалификации) Филиппова
(фамилия, имя, отчество)
Владислава Валерьевича
на ведение профессии оценщик
(наименование профессии)
стоимости предприятия (бизнеса)
(наименование специальности, должности)


Город Москва

Диплом является государственным документом
в профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0421

Алла Гавриловна
1986



Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков



Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

«19» октября 2011 г.

№ 0492

Филиппов
Владислав Валерьевич

Паспорт 94 00 147663, выдан Устиновским РОВД г. Ижевска.
Дата выдачи 30.01.2001 г. Код подразделения 182-002

Включен в реестр членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 19.10.2011 г. за № 0492.

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 13.10.2011 г.

Первый вице-президент



В.И. Лебединский

000492

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в НП «СРОО «ЭС»

Полис страхования профессиональной ответственности оценщика



ПОЛИС № 4791R/776/00068/6

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 4791R/776/00068/6 (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 Филиппов Владислав Валерьевич

Адрес регистрации: УР, г. Ижевск, ул. Сабурова, дом 65, кв. 25/

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).

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.

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

Страховая сумма: 30 000 000.00 (Тридцать миллионов и 00/100 рублей) - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 30 000 000.00 (Тридцать миллионов и 00/100 рублей).

Франшиза: не установлена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «18» сентября 2016 года и действует по 23 часа 59 минут «17» сентября 2017 года 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:

Коробейникова Т.В.
на основании Доверенности № 9545/14 от 08.12.2014 г.
м.п.

Страхователь:

Филиппов В. В.

Место и дата выдачи полиса:
г. Ижевск, 15.09.2016 г.

Перечень информации, собранной оценщиком в процессе оценки и используемой для целей оценки

№ п/п	Наименование	Примечание
1	2	3
1.	Фотографии объектов оценки	Приложение № 2.1.
2.	Прочая информация собранная оценщиком для целей оценки ⁷⁰	Приложение № 2.2.

⁷⁰ ФСО №3. п.11.

Фотографии объекта оценки



Рисунок 1



Рисунок 2



Рисунок 3



Рисунок 4

Здание магазина, предложение:

www.avito.ru Торговое помещение, 1141 м² - купить, продать, сдать или снять в Москве на Avito — Объявлен

Все объявления в Москве / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Торговое помещение

Торговое помещение, 1141 м²

Размещено 14 октября в 17:45. ✎ ✕ Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: в



Продайте быстрее!

Премия

Сделать

Выделить

Поднять

Хотите больше?

Применить

Цена **240 000 000 руб.** ...

Агентство **ООО "Евро-Метр"**
на Avito с июня 2013

Контактное лицо Вячеслав

☎ 8 903 764-58-21

✉ Написать сообщение

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.

Не соглашайтесь на предоплату,
если не уверены в надёжности продавца. [Подробнее](#)

Город Москва

Метро **Римская** 400 м **Площадь Ильича** 500 м **Пролетарская** 1.5 км

Адрес [ул. Новорожская д. 11, корп. 2](#)

Продам торговое помещение 1141 м²

Срочно!!! Предложение от собственника без комиссии!!! Продаётся торговое помещение расположенное в 430 м от метро Римская и в 520 м от метро Площадь Ильича по адресу: г. Москва ул. Новорожская д. 11, корп. 2. Сложившийся большой и густонаселенный жилой район. Помещения обеспечены всеми городскими инженерными коммуникациями, встроены (пристроены) к жилому дому, этажность: 1й этаж + цоколь, 2 входа с первой линии + погрузочно-разгрузочный пандус. Земельный участок: обще долевая собственность под

Коммерческая недвижимость в Москве → Продажа объектов →

↓ Создать в PDF

ПРОДАЖА Обновлено 23.10.2016, 20:14, ID: 1905257

Продажа помещения свободного назначения, 544 м², Нижегородская улица 9г

Площадь: 544 м²
 Цена продажи: 98 000 000 руб.
 Цена: 180 148 руб./м²

Нижегородская улица, 9г, Москва, Россия
 м. Римская (13 мин.)



КОНТАКТНЫЕ ДАННЫЕ

+7 (925) 895-90-96

Пожалуйста, сообщите, что Вы нашли это объявление на БИБОСС

ОБ ОБЪЕКТЕ

Этаж расположения помещения: 2 этаж
 Административный округ: Центральный административный округ


ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА

Москва, Нижегородская ул., д. 9г. Продается нежилое помещение 543,8 кв. м. (387 кв. м. - торговый зал с панорамным остеклением), 2-й этажного отдельно стоящего административного здания. Собственность. Первая линия домов. Отдельный вход с Нижегородской улицы и вход для доставки и разгрузки товаров. Помещение свободного назначения. Высота потолков. Сделан ремонт (пол керамогранит, стены покрасены, потолок гипсокартон). В помещении оборудованы вентиляция, кондиционирование, охранная и пожарная сигнализация. Имеется парковка. Помещение расположено в 2 км от Садового Кольца и в 1 км от ТТК, до ст. м. Римская и Площади Ильича 12 мин. пешим (1 км), до ст. м. Крестьянская Застава и Пролетарская 15 мин. пешим (1,4 км). В настоящее время помещение используется арендатором под магазин чека и аптеку.

Торговый центр Сухаревый двор
 Торговый центр Сухаревый двор
 Общая площадь: 4800 м²
 Арендные площади от 10 м² до 284 м²
 Цена аренды: 1 500 руб./м²/мес



Продайте быстрее!

-  Премия
-  Сделаю
-  Выделю
-  Подниму

Хотите больше?

-  Приму

Цена **288 000 000 руб.** ...

Агентство **ГОЛД СТРИТ РИЭЛТИ**
на Avito с сентября 2011

 8 985 122-83-14  [Написать сообщение](#)

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.

Не соглашайтесь на предоплату,
если не уверены в надёжности продавца. [Подробнее](#)

Город **Москва**

Метро  Марксистская 200 м   Таганская 400 м  Крестьянская застава 1 км

Адрес [ул Таганская, 7](#)

Продам помещение свободного назначения 960 м²

Предлагается к продаже особняк с прилегающей территорией 1900 г. постройки, реконструкция в 2016 г. Помещения под чистовую отделку. Высота потолков (средняя) – 3,3 м. Все центральные коммуникации подведены. Электричество 150 кВт. Площадь земельного участка 625 кв. м, в долгосрочной аренде.


В здании 3 входа, в т.ч. один с ул. Таганская. Наземная парковка на 12 м/мест. Великолепная транспортная доступность. Цена 300000 руб./кв. м. Прямой представитель собственника.

БИБОСС 3/5 Сообщения app

Продажа земельного участка, 1515 м², шаболовка 26с 10

Площадь: 1515 м²
Цена продажи: 350 000 000 руб.
Цена: 231 024 руб./м²

шаболовка 26с, 10, Москва, Россия
м. Шаболовская (2 мин.)



ПРОДАЖА
Осуществляется предпродажная подготовка документов

ОБ ОБЪЕКТЕ

Документы	Здание в собственности, участок в долгосрочной аренде. ГПЗУ получено в апреле 2016г
Коммуникации	водоснабжение, канализация, электроснабжение
Рельеф	ровный
Административный округ	Центральный административный округ

ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ/СКЛАДСКИЕ ПОМЕЩЕНИЯ


Подъездные пути	автотранспорт
-----------------	---------------

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА


Продается площадка под строительного гостиницы/жилых апартаментов, получено ГПЗУ на 4500метров, можно сделать подземный паркинг. Участок земли в долгосрочной аренде, на участке находится старое полуразрушенное здание - собственность. Возможна как продажа целиком так и совместная реализация проекта!

НАПИСАТЬ ПРЕДСТАВИТЕЛЮ
Ткачев Дмитрий

контактное лицо
Написать сообщение



КОНТАКТНЫЕ ДАННЫЕ
+7 (925) 085-01-85
Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на БИБОСС

Горячее предложение

Торговый центр Спасский мир
Общая площадь: 4800 м²
Арендные площади: от 10 м² до 264 м²
Цена аренды: 1 500 руб./м²/мес

Коммерческая недвижимость в Москве → Продажа земли →

Скачать в PDF

ПРОДАЖА

Обновлено 24.10.2016, 18:02, ID: 759792

Продажа земельного участка, 2800 м², Красносельский тупик 4

Площадь: 2800 м²
 Цена продажи: 700 000 000 руб.
 Цена: 250 000 руб./м²

Красносельский тупик, 4, к. 4, Москва, Россия
 м. Красносельская (3 мин.)



ОБ ОБЪЕКТЕ

Коммуникации	водоснабжение, газоснабжение, канализация, электроснабжение
Рельеф	ровный
Здание находится в пределах МКАД	
Административный округ	Центральный административный округ

ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ/СКЛАДСКИЕ ПОМЕЩЕНИЯ

Подъездные пути	автотранспорт
-----------------	---------------

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА

Участок под строительство в центре Москвы
 Продажа земельного участка под строительство в центре Москвы, м. Красносельская Разрешенное использование: земельные участки, предназначенные для размещения административных и офисных зданий. Земельный участок имеет хорошую транспортную доступность, расположен в непосредственной близости от Краснопрудной улицы и Третьего транспортного кольца, в пешей доступности от метро Красносельская, Комсомольская (кольцевая) и Комсомольская (радиальная). Готовы все документы для получения разрешения на строительство объекта. Технические экономические характеристики объекта капитального строительства с учетом его вида, функционального назначения и характерных особенностей. Площадь участка - 28 соток. Электричество - 472,4 кВт.
 На территории участка расположены 4(четыре) нежилых здания, строения выведены из эксплуатации и одобрены для сноса Комиссией при Правительстве Москвы по рассмотрению вопросов осуществления градостроительной деятельности в границах достопримечательных мест и зон охраны объектов культурного наследия, как не представляющие историко-культурную ценность (протокол 10 от 10.07.2013г.). Участок в собственности у юрлица.
 Более подробная информация по телефону:

НАПИСАТЬ ПРЕДСТАВИТЕЛЮ

Валерий
 контактное лицо

Написать сообщение



КОНТАКТНЫЕ ДАННЫЕ

7 905 7591301

Локалуиста, скажите, что Вы нашли это объявление на БИБОСС

Горячее предложение

Торговый центр Оранжевый мир
 Общая площадь: 4800 м²
 Арендные площади: от 10 м² до 284 м²
 Цена аренды: 1 500 руб./м²/мес

МОСКВА

ПРОДАЖА

АРЕНДА

СПРОС

ЦЕНЫ

СПЕЦИАЛИСТЫ

Продаю участок, Москва, м. Курская, улица Казакова [показать на карте](#)



[Все фото \(1\)](#)

998 000 000 руб.

м. Курская, 9 мин. пешком

[подписаться на похожие](#)

[следить за ценой](#)

Продажа земельного участка под строительство многофункционального центра с гостиницей, апартаментами и офисами, расположен на Садовом кольце в г. Москве. Площадь участка 0,63 га аренда на 49 лет с 2005 года, на участке расположены пять строений, площадью 5141 кв.м (собственность). Проектом предусматривается строительство "Офисного центра с гостиницей, апартаментами, рестораном и подземной стоянкой, около 30000 кв.м. Наземная площадь по ГТЗУ 18900 кв.м. Земельный участок имеет перспективу развития до площади 0,94 га, при условии выкупа у ОАО "РДК" одноэтажного не эксплуатируемого здания под снос. К комплексу подключены коммуникации: эл-во 320 кВт, вода, отопление, канализация. Имеется небольшая презентация. Елена

Спецпредложения

Москва и область

[Все | Новостройки | Коммерческая](#)

[Показать все](#)

ИНФОРМАЦИЯ ПО УЧАСТКУ

63 сот. площадь

инвестпроект назначенно

ИНФРАСТРУКТУРА

есть электричество

есть водоснабжение

есть канализация

КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Разместил(а) [менеджер компании](#)
 Размещено 26.07.2016

Скажите, что нашли объявление на Дмир.ру

+7 (903) 106-03-26

+7 (903) 106-03-26

+7 (926) 771-30-83

Контроль качества объявлений [пожаловаться](#)

[НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ](#)

Перечень копий документов, предоставленных заказчиком оценщику для проведения оценки, характеризующих объекты оценки⁷¹

Таблица 66

Документы, характеризующие объект оценки

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа
1	2	3
1.	Копии документов, подтверждающих право собственности на объекты оценки	<i>Приложение № 3.1.</i>
2.	Копия договора аренды здания	<i>Приложение № 3.2.</i>
3.	Копия договора аренды земельного участка	<i>Приложение № 3.3.</i>
4.	Прочая информация, характеризующая объект оценки	<i>Приложение № 3.4.</i>

⁷¹ ФСО № 3. п.10,12.

Копия свидетельства о государственной регистрации права


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ 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: 24 ОКТ 2013

Документы-основания: • Решение Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-63995/12 от 27.05.2013, дата вступления в законную силу: 28.06.2013

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "ТОМА", ИНН: 7709074037, ОГРН: 1027739213700, дата гос.регистрации: 12.05.1992, наименование регистрирующего органа: Г.МОСКВА, КПП: 770901001; адрес (место нахождения) иного органа или лица, имеющих право действовать от имени юридического лица без доверенности: Россия, 109544, г.Москва, Международная ул., дом 38


Вид права: Собственность

Объект права: нежилое здание, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 1499,4 кв. м, инв.№ 1161/11, лит. 11, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Международная, д.38


Кадастровый (или условный) номер: 77:01:0006032:1029

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
24 ОКТ 2013 года сделана запись регистрации № 77-77-15/020/2013-603

Регистратор **КРТЕГИН И В.**


Соловьев

77-АО 772666



Копия договора аренды здания

Договор (долгосрочный) аренды нежилого помещения
от «18» июля 2014 г.

ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗДАНИЯ

г. Москва

«18» июля 2014 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ТОМА» место нахождения: 109544, г. Москва, ул. Международная, д. 38 (зарегистрировано 12 мая 1992 года Московской регистрационной палатой, о чем выдано свидетельство № 111.628, 18 сентября 2002 года МИ ФНС №с46 по г. Москве в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о юридическом лице, зарегистрированном до 01 июля 2002 г. за ОГРН 1027739213700, о чем выдано свидетельство серия 77 № 01609562, ИНН 7709074037, КПП 770901001), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Кобахидзе Виктории Отаровны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Экспресс Ритейл» место нахождения: 127030, город Москва, улица Селезневская, дом 15, строение 14 (зарегистрировано 14 декабря 2007 г. Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, Свидетельство серия 77 № 008701859, основной государственный регистрационный номер 1077763863913 от 14.12.2007 г. присвоен Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве; ИНН 7707648286, КПП 770701001), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Сидорова Михаила Викторовича, действующего на основании доверенности от 24 апреля 2014 г., удостоверенная нотариусом города Москвы Алексеевым Сергеем Дмитриевичем, зарегистрированной в реестре за № Д-1837. с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

Статья 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. Арендодатель сдает, а Арендатор принимает в аренду нежилое Здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общей площадью 1499,4, инв. № 1161/11, лит. 11, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Международная, д. 38 (далее по тексту – «Здание»). Кадастровый номер: 77:01:0006032:1029. Кадастровый паспорт арендуемого Здания прилагается к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью (Приложение № 1).

1.2. Арендодатель владеет Зданием на праве собственности на основании решения Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-63995/12 от 27.05.2013, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве бланк серии 77-АО номер 772666, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «24» октября 2013 года сделана запись регистрации № 77-77-15/020/2013-603.

1.3. На момент подписания сторонами Акта приема-передачи помещения в арендуемом Здании должны быть обеспечены исправными и функционирующими системами холодного и горячего водоснабжения, теплоснабжения, канализации, энергоснабжения, телефонной связью, кроме того, арендуемое Здание должно быть обеспечено энерго мощностью в размере не менее 135 кВт.

1.4. Передача Здания Арендатору оформляется двусторонним Актом приема-передачи. Здание должно быть передано Арендатору в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Москве.

1.5. Арендодатель гарантирует, что здание не находится под арестом, не имеет ограничений (запрещений) в использовании по указанном у в п.1.6. настоящего договора назначению, не заложено, не обременено правами третьих лиц, в отношении Здания отсутствуют долги по оплате коммунальных и иных платежей, помещения в арендуемом Здании не имеет несогласованных перепланировок (переустройств).

В Здание на момент заключения настоящего Договора третьими лицами осуществлены пристройки, не согласованные в установленном законом порядке, Арендодатель гарантирует, что к Арендатору не будут предъявлены никакие требования, связанные с не узаконенными данных пристроек, в случае, если наличие таких перепланировок станет причиной невозможности согласования Арендатором в установленном законом порядке перепланировок, которые Арендатор в будущем произведет в Помещениях арендуемого Здания с согласия Арендодателя, Арендатор не будет нести ответственность за не согласование произведенных перепланировок в установленном законом порядке.

Договор (долгосрочный) аренды нежилого помещения
от «18» июля 2014 г.

1.6. Арендатор обязуется использовать Здание исключительно в целях торговли продовольственными и непродовольственными товарами, в том числе алкогольной продукцией, для чего Арендатор имеет право разместить в помещениях арендуемого Здания торговые, административные и складские помещения, зону погрузки-разгрузки товара. За рамки «Разрешенного использования» Помещения не выходит предоставление Арендатором части помещений арендуемого Здания в субаренду/пользование третьим лицам, оказывающим услуги и/или реализующим продовольственные и непродовольственные товары посетителям, в целях привлечения покупателей и достижения наибольшего финансово-экономического и социального эффекта.

Статья 2. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ПЛАТЕЖЕЙ.

2.1. Арендная плата, подлежащая уплате Арендатором за все Здание в месяц составляет

- за первый, второй, третий и четвертый месяцы аренды, исчисляемые с даты подписания Акта приема-передачи Здания по Договору (краткосрочный) аренды здания от «18» июля 2014 г. - 1 175 000 (один миллион сто семьдесят пять тысяч) рублей в месяц, НДС не облагается в связи с применением Арендодателем упрощенной системы налогообложения;

- с пятого месяца аренды, исчисляемого с даты подписания Акта приема-передачи Здания по Договору (краткосрочный) аренды здания от «18» июля 2014 г. - 2 350 000 (два миллиона триста пятьдесят тысяч) рублей в месяц, НДС не облагается в связи с применением Арендодателем упрощенной системы налогообложения.

Постоянная арендная плата начисляется со дня подписания сторонами Акта приема - передачи помещения. Постоянная арендная плата за неполный месяц аренды начисляется пропорционально количеству дней фактического использования помещения Арендатором в данном месяце.

Постоянная арендная плата уплачивается Арендатором не позднее 10 (десятого) рабочего дня оплачиваемого месяца. Оплата постоянной арендной платы за первый календарный месяц аренды производится Арендатором в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Акта приема-передачи Помещения.

Стороны особо согласовали, что Арендатор обязуется в срок не позднее 20 (двадцатого) рабочего дня с даты подписания Акта приема-передачи Здания по настоящему Договору аренды уплатить Арендодателю денежную сумму в размере 24 000 000 (двадцать четыре миллиона) рублей, НДС не облагается в связи с применением Арендодателем упрощенной системы налогообложения, которая засчитывается Сторонами в следующем порядке: по 1 000 000 (одному миллиону) рублей, НДС не предусмотрен, в счет будущей частичной оплаты арендной платы с пятого по двадцать восьмой месяцы аренды, исчисляемые с момента подписания Акта приема- передачи помещения по Договору (краткосрочный) аренды здания от «18» июля 2014 г.

В случае досрочного расторжения настоящего Договора аренды по любому основанию Арендодатель обязуется осуществить возврат излишне уплаченной Арендатором арендной платы, в том числе в денежной суммы, уплаченной в соответствии с абзацем 6 настоящего пункта, за период с даты, следующей за датой подписания Сторонами Акта приема-передачи (возврата) помещения, в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи (возврата) помещения по настоящему Договору.

Если первый и/или последний месяцы аренды являются неполными, то постоянная величина арендной платы рассчитывается за первый месяц, исходя из количества дней с момента подписания сторонами Акта приема-передачи до последнего числа данного календарного месяца, а за последний - исходя из количества дней с первого числа данного месяца до дня возврата Помещения по Акту приема-передачи.

При изменении арендуемой площади в связи с произведенной Арендатором перепланировкой (перестройством), размер ежемесячной постоянной арендной платы не меняется.

Начиная с двадцать девятого месяца аренды, исчисляемого с даты подписания Акта приема-передачи Здания по Договору (краткосрочный) аренды здания от «18» июля 2014 г., Арендодатель вправе в одностороннем порядке увеличить размер постоянной части арендной платы на 5% (пять) процентов относительно размера постоянной части арендной платы действующей на дату изменения, и далее ежегодно, но не ранее чем через 12 (двенадцать) месяцев с момента последнего изменения размера арендной платы и не более чем на 5% (пять) процентов. При этом Арендодатель обязуется письменно уведомить Арендатора об изменении арендной платы не менее, чем за 30 (тридцать) дней до даты

вступления в силу нового размера арендной платы. Изменение арендной платы оформляется дополнительным соглашением к настоящему договору.

При переходе Арендодателя на иную систему налогообложения, размер арендной платы, установленный настоящим договором изменению не подлежит и будет включать в себя все налоги, установленные законодательством для такого вида платежей.

2.2. В случае возникновения препятствий для использования Арендатором Помещения в период действия настоящего Договора (в т.ч. временное приостановление деятельности на основании решений компетентных государственных органов), связанных с отсутствием у Арендодателя необходимых документов и разрешений, и сопровождающихся прекращением хозяйственной деятельности Арендатора, при условии отсутствия виновных действий (бездействий) Арендатора, а также невозможности пользования помещением в связи с нарушением Арендодателем п.4.3.2., п. 4.3.4., п.4.3.5., п.4.3.6., 4.3.13, настоящего договора, Арендатор освобождается от платежей по настоящему Договору на весь период такого приостановления деятельности.

2.3. В течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания сторонами Акта приема-передачи помещений Арендатор обязуется уплатить Арендодателю Обеспечительный платеж в размере 2 350 000 (два миллиона триста пятьдесят тысяч) рублей в месяц, НДС не облагается в связи с применением Арендодателем упрощенной системы налогообложения.

Обеспечительный платеж является досрочным исполнением обязательства Арендатора по уплате арендной платы за последний месяц аренды. При условии, указанном в п.2.1, если последний месяц аренды будет неполным, то часть Обеспечительного платежа засчитывается в счет величины арендной платы за последний месяц аренды, рассчитанный за период с первого числа данного месяца до дня возврата Здания по Акту приема-передачи, неиспользованная часть Обеспечительного платежа возвращается Арендодателем Арендатору в течение 10 (рабочих) дней с даты возврата Здания Арендодателю, подтвержденного подписанным сторонами Актом приема-передачи.

При этом стороны договорились считать Обеспечительный платеж, уплаченный Арендатором Арендодателю по Договору (краткосрочный) аренды нежилого Здания от «18» июля 2014 г., в качестве Обеспечительного платежа, уплаченного по настоящему договору.

2.4. Днем исполнения обязанности Арендатора по оплате считается день списания денежных средств с корреспондентского счета банка, обслуживающего расчетный счет Арендодателя.

2.5. Арендатор возмещает Арендодателю стоимость потребленных коммунальных и эксплуатационных услуг на основании Агентского договора, заключенного между Арендодателем и Арендатором.

Статья 3. СРОК ДОГОВОРА И СРОК АРЕНДЫ.

3.1. Срок действия Договора – 7 (семь) лет с даты его государственной регистрации.

3.2. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Москве и считается заключенным с момента такой регистрации. Договор подлежит регистрации силами и за счет средств Арендодателя. Государственная регистрация дополнительных соглашений, заключаемых сторонами к настоящему договору осуществляется силами и за счет средств стороны – инициатора заключения соответствующего дополнительного соглашения.

Статья 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. На беспрепятственный доступ в Здание уполномоченных представителей Арендодателя с целью его осмотра на предмет соблюдения условий пользования Зданием в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством, с предварительным уведомлением Арендатора о дате и времени осуществления осмотра и в присутствии представителя Арендатора.

4.1.2. Осуществлять контроль за соблюдением Арендатором условий Договора.

4.1.3. Распоряжаться своим имуществом без согласия Арендатора при условии сохранения в силе условий настоящего договора.

4.1.4. Требовать возмещения реального ущерба, причиненного по вине Арендатора вследствие нарушения им норм эксплуатации помещений, находящихся в арендуемом Здании или невыполнения других обязательств, предусмотренных настоящим договором.

4.2. Арендатор имеет право:

4.2.1. На беспрепятственный и неограниченный доступ в арендуемое Здание, ежедневно и круглосуточно.

4.2.2. Без предварительных согласований с Арендодателем как своими силами, так и с привлечением третьих лиц, осуществлять внутреннюю отделку помещений в арендуемом Здании для обеспечения своей хозяйственной деятельности в соответствии с собственным корпоративным стилем, устанавливать, монтировать, содержать и использовать в Здание необходимое оборудование, приспособления для торговли и деловой деятельности, системы и оборудование для охраны, и другую собственность. При условии предварительного письменного согласования с Арендодателем производить перепланировку помещений в арендуемом Здании или изменение их внешнего вида.

4.2.3. Производить размещение наружной рекламы и вывесок на фасаде Здания без дополнительного согласования с Арендодателем, плата за размещение наружной рекламы и вывесок включена в арендную плату. При этом соответствующие работы должны быть выполнены в соответствии с требованиями, предусмотренными нормативной документацией и в необходимых случаях согласованы с контролирующими органами и прочими инстанциями. Указанные согласования осуществляются Арендатором самостоятельно и за свой счет.

4.2.4. Сдавать помещения в арендуемом Здании в субаренду, как в целом, так и частично в рамках срока аренды, определенного настоящим Договором, третьим лицам без предварительного письменного согласия Арендодателя.

4.2.5. При надлежащем исполнении настоящего договора преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок.

4.2.6. Использовать территорию, прилегающую к Зданию для осуществления рекламно-информационных акций, направленных на привлечение потребителей.

4.2.7. В случае аварий (в т.ч. протечка крыши, прорыв водопровода, канализации, отопления и т.п.), произошедших не по вине Арендатора, он вправе осуществить все необходимые действия по устранению их последствий. В таком случае Арендодатель компенсирует Арендатору произведенные расходы в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента выставления Арендатором счета с приложенными подтверждающими расходы документами.

4.2.8. При досрочном расторжении настоящего договора по инициативе Арендодателя и при отсутствии вины Арендатора, а равно в случае расторжения настоящего договора по вине Арендодателя, исключая расторжение Договора вследствие форс-мажорных обстоятельств, стоимость неотделимых улучшений, произведенных Арендатором в Здании (с учетом амортизации), в том числе стоимость произведенной перепланировки и ремонта помещений в арендуемом Здании, а также прокладки и ремонта коммуникационных сетей, обеспечивающих нормальную эксплуатацию Помещений, арендуемого Здания, выполненных Арендатором с письменного разрешения Арендодателя, за исключением стоимости текущих ремонтов, засчитывается Арендодателем в счет оплаты ежемесячной постоянной величины арендной платы, подлежащей внесению Арендатором, при условии, что указанная стоимость неотделимых улучшений ранее не была зачтена Сторонами. В случае если стоимость неотделимых улучшений, подлежащих зачету превышает размер неоплаченной арендной платы, Арендодатель обязуется в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения счета Арендатора возместить Арендатору положительную разницу между общей стоимостью неотделимых улучшений, подлежащих зачету, и стоимостью неотделимых улучшений, засчитанных в счет оплаты постоянной арендной платы. Положения настоящего пункта не применяются к случаям досрочного расторжения настоящего Договора в порядке, предусмотренном п.10.2. настоящего Договора. Стоимость неотделимых улучшений утверждается Сторонами в письменной форме, на основании документов, подтверждающих понесенные Арендатором расходы.

4.2.9. В любое время проверять правильность счетов, выставляемых на оплату Арендодателем.

4.3. Арендодатель принимает на себя исполнение следующих обязательств:

4.3.1. Передать Арендатору Здание по Акту приема-передачи в срок, указанный в п.1.4. настоящего договора и в состоянии соответствующем условиям, определенным в п.1.3 и п.1.5 настоящего договора, в случае несоответствия Здания хотя бы одному из условий, определенным в настоящем договоре, Арендатор вправе отказаться от подписания Акта приема-передачи;

4.3.2. С момента передачи Здания по Акту приема-передачи и до окончания срока аренды Арендодатель для целей разрешенного использования Арендатором Здания обязуется обеспечить помещения, арендуемого Здания, коммунальными и эксплуатационными услугами в рамках заключенных договоров:

- электроснабжением - в соответствии с Договором на отпуск и потребление электрической энергии непромышленными потребителями от 25 декабря 1991 года (абонент № 80682-438), заключенным между Арендодателем и Московским производственным объединением энергетики и электрофикации «Мосэнерго», при этом выделенная Арендодателем установленная мощность не должна быть менее 135 кВт;

- подачей тепловой энергии в горячей воде - в соответствии с Договором на предоставление коммунальных и эксплуатационных услуг № 8001 от 01 июля 1998 года, заключенным между Арендодателем и Предприятием ГП ДЕЗ ТУ «Таганское»;

- коммунальными и эксплуатационными услугами (предоставление площадки для вывоза мусора, уборка прилегающей территории от мусора и снега) - в соответствии с Договором на предоставление коммунальных и эксплуатационных услуг № 8001 от 01 июля 1998 года, заключенным между Арендодателем и Предприятием ГП ДЕЗ ТУ «Таганское».

Арендодатель обязуется в день подписания настоящего Договора передать Арендатору копии указанных в настоящем пункте договоров.

4.3.3. В пятидневный срок рассматривать обращения Арендатора по вопросам согласования перепланировок, оборудования, производства неотделимых улучшений, размещения рекламных вывесок, а также по иным вопросам, касающимся обеспечения нормальной хозяйственной деятельности Арендатора, требующих участия Арендодателя. В случае не получения ответа Арендодателя в указанный срок обращения Арендатора считаются согласованными Арендодателем, а действия Арендатора согласованными с Арендодателем.

4.3.4. Для получения Арендатором необходимых заключений, лицензий и иной разрешительной документации, необходимой для открытия и функционирования магазина розничной торговли в арендуемом Здании, Арендодатель обязуется в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента получения соответствующего требования Арендатора передавать последнему заверенные нотариусом копии документов, которые Арендодатель обязан иметь в соответствии с законодательством, предоставление которых необходимо со стороны Арендодателя, и от которых зависит получение разрешительной документации для хозяйственной деятельности Арендатора в Здании.

4.3.5. Незамедлительно, в минимально технически необходимые сроки устранять (за счет собственных сил и средств) неисправности, аварии, а также их последствия, в сети электроснабжения, водоснабжения, теплоснабжения, канализации, несущих конструкций и кровли здания в случае аварий, произошедших не по вине Арендатора, в этом случае ущерб, причиненный в результате аварии арендуемому Зданию, в том числе помещениям в арендованном Здании, возмещению Арендатором не подлежит.

4.3.6. Не производить отключение Арендатора от сетей энерго- тепло- и водо- снабжения, канализации, а также не прекращать подачу тепла и воды, не отключать телефоны. Арендодатель не несет ответственности (включая возмещение убытков) за отключение от пользования вышеперечисленными коммуникациями по вине снабжающих организаций, либо при отключении потребителя без предупреждения на время выполнения аварийных работ. Арендодатель вправе отключить Арендатора от сетей энерго-тепло-, водо- снабжения только при условии, что срок просрочки по оплате арендной платы превышает 30 (Тридцать) календарных дней с даты наступления срока платежа. Не препятствовать Арендатору в использовании Зданием. К препятствованию использования Здания относятся, в частности: препятствование транспортировке, перемещению, монтажу и демонтажу, эксплуатации, ремонту, техническому обслуживанию, вывозу оборудования и иного имущества, ограничение допуска на территорию и в Здание работников, представителей Арендатора, перекрытие входов и выходов в Здание.

4.3.7. Не позднее 5 (пятого) рабочего дня каждого месяца предоставить Арендатору подписанный Акты приема-передачи оказанных услуг до предоставления соответствующих документов Арендатор вправе приостановить оплату очередных платежей.

4.3.8. Производить капитальный и текущий ремонт всех инженерно-технических коммуникаций, оборудования и других неотделимых принадлежностей, входящих в единый комплекс Здания.

4.3.9. Осуществлять подготовку инженерно-технических коммуникаций, оборудования, кровли Здания для осеннее-зимнего и весеннее-летнего сезонов (включение, отключение, проверка счетчиков, опрессовка систем отопления).

4.3.10. В течение 10 (десяти) календарных дней с момента подписания настоящего Договора, подать его на государственную регистрацию в Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

4.3.11. На период действия настоящего договора предоставить Арендатору место для размещения контейнера для сбора ТБО на специализированной оборудованной площадке в непосредственной близости к Зданию.

4.3.12. В день подписания Акта приема-передачи Здания предоставить Арендатору в соответствии с Приложением № 2 к настоящему договору, место для размещения Арендатором наружных рекламных вывесок, баннеров и рекламных щитов. Плата за предоставление места для размещения наружных рекламных вывесок, баннеров и рекламных щитов входит в арендную плату.

В день подписания настоящего договора, предоставить Арендатору требуемую в соответствии с законодательством документацию, необходимую для размещения Арендатором наружных рекламных вывесок, баннеров и рекламных щитов, а также в течение всего срока аренды дополнительно предоставлять указанную документацию в течение 12 (двенадцати) рабочих дней с даты получения соответствующего запроса от Арендатора.

Согласовать паспорт рекламного места Арендатора в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента его получения от Арендатора. Согласование рекламного паспорта и размещения вывески с государственными органами осуществляется Арендатором самостоятельно за счет собственных сил и средств.

4.3.13. В течение срока действия настоящего Договора обеспечить Арендатору постоянный и беспрепятственный подъезд к зоне разгрузки Здания для транспорта Арендатора и его контрагентов, осуществляющих доставку товаров в магазин Арендатора, а также подрядчиков Арендатора, осуществляющих ввоз/вывоз строительных материалов и оборудования в период проведения Арендатором ремонтно-строительных работ, а также обеспечить постоянное и беспрепятственное использование зоны разгрузки через вход с улицы в комнату №18 Помещения __, этаж 1, указанной на плане Приложение № 3. Плата за пользование зоной разгрузки входит в состав арендной платы. (Если доступ к Зданию и/или к зоне разгрузки осуществляется посредством пропусков, ключей и т.п., Арендодатель обязуется своими силами и за свой счет обеспечить Арендатора необходимым количеством ключей, пропусков и иных средств доступа).

Невозможность беспрепятственного подъезда к Зданию, входом в Здание, зоной разгрузки по обстоятельствам, зависящим от Арендодателя, стороны признают существенным препятствием в использовании Арендатором Здания по назначению, в связи с чем Арендатор освобождается от уплаты арендной платы на период, в течение которого имели место соответствующие препятствия, если это привело полной остановке ремонтных работ или закрытию магазина и прекращению коммерческой деятельности Арендатором. Данный пункт распространяется на препятствия, возникшие по вине Арендодателя, и/или находящиеся в пределах его компетенции.

4.3.14. Своевременно продлевать (перезаключать) на новый срок действующие на момент подписания настоящего Договора заключенные Арендодателем договоры аренды земельных участков, расположенных под арендованным Зданием и прилегающих к нему в границах не менее пяти метров от фасада Здания.

4.4. Арендатор принимает на себя исполнение следующих обязательств:

4.4.1. Принять Здание по Акту приема-передачи в срок установленный п.1.4. Договора;

4.4.2. Использовать Здание исключительно по прямому назначению в соответствии с разрешенным использованием, определенным в п.1.6. настоящего Договора;

4.4.3. Не производить никаких капитальных (затрагивающих несущие конструкции) перепланировок и переоборудование помещений в арендуемом Здании без предварительного письменного разрешения Арендодателя;

4.4.4. Не позднее, чем за 1 (один) месяц письменно сообщить Арендодателю о намерении заключить договор на новый срок.

4.4.5. Немедленно информировать Арендодателя о ставших ему известными любых повреждениях или разрушениях Здания;

4.4.6. Исполнять письменные предписания и распоряжения органов государственной власти и местного самоуправления, касающиеся деятельности Арендатора.

4.4.7. Содержать помещения в арендуемом Здании в технически исправном состоянии в части проведения текущего ремонта, соблюдать требования санитарных и противопожарных норм, самостоятельно и за свой счет устранять нарушения, вызванные действиями/бездействием Арендатора.

4.4.8. За свой счет осуществлять охрану находящихся в Здании материальных ценностей.

4.4.9. В случае возникновения аварийных ситуаций в Здании обеспечить доступ в него уполномоченных сотрудников Арендодателя и/или работников коммунальных и аварийно-технических служб.

4.4.10. Самостоятельно и за свой счет устранять последствия аварий и повреждений Здания, произошедших по вине Арендатора.

4.4.11. За свой счет осуществлять уборку прилегающей территории, расположенной в радиусе не более 3 (Трех) метров от фасада Здания, а также зону разгрузки (дебаркадер) и контейнерной площадки.

Статья 5. ИЗМЕНЕНИЯ И УЛУЧШЕНИЯ

5.1. Все отдельные улучшения и изменения, произведенные Арендатором в помещениях, находящихся в арендуемом Здании, являются собственностью Арендатора и в случае прекращения Договора подлежат изъятию и вывозу силами и средствами Арендатора до окончания срока аренды. Отдельными улучшениями стороны признают: системы кондиционирования, охранно-пожарную сигнализацию, элементы вентиляции, которые могут быть демонтированы без ущерба помещению, а также результаты работ, связанные с технологическим переоборудованием, реализацией торгового процесса (например, торговое и офисное оборудование, стеллажи, холодильные камеры, кассовые аппараты и т.п.)

5.2. В течение срока действия Договора неотделимые улучшения и изменения, произведенные Арендатором в помещениях, арендуемого Здания, (капитальный и/или текущий ремонт помещений, сантехнического оборудования, наружного и/или внутреннего освещения), находятся в собственности Арендатора, который несет бремя содержания и риск случайной гибели или случайного повреждения указанных улучшений. С момента прекращения Договора право собственности на неотделимые улучшения и изменения помещений в арендуемом Здании переходит Арендодателю. Стоимость неотделимых улучшений и изменений, произведенных Арендатором в Помещении (капитальный и/или текущий ремонт помещений, кровли, сантехнического оборудования, наружного и/или внутреннего освещения) не подлежит возмещению, за исключением случаев, предусмотренных п.4.2.8. настоящего Договора.

Статья 6. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ.

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, если ненадлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы, наступление которых подтверждено в документации ТПП РФ.

Статья 7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

7.1. Стороны несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение принятых на себя по настоящему Договору обязательств в соответствии с законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

7.2. Сторона, нарушившая свои обязательства по Договору, в результате чего у другой стороны возникли убытки, обязана возместить другой стороне нанесенный этим нарушением прямой ущерб.

7.3. Уплата Сторонами неустойки (штрафов, пени) не освобождает их от исполнения обязательств, возложенных на них Договором.

7.4. Любая неустойка, подлежащая уплате в рамках Договора, уплачивается на основании письменного требования заинтересованной стороны. В независимости от сроков направления требования, неустойка может быть начислена за весь период, начиная с момента возникновения права Стороны требовать выплаты неустойки. При отсутствии письменного требования неустойка не

начисляется и не уплачивается. Взимание неустойки является правом, а не обязанностью заинтересованной стороны.

7.5. В случае ненадлежащего исполнения Арендодателем п.1.3., п. 1.4., п.1.5. настоящего договора Арендодатель обязуется в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения требования Арендатора уплатить Арендатору пени в размере 0,1 % от суммы Обеспечительного платежа за каждый день просрочки передачи Здания, либо за каждый день, когда помещения в арендуемом Здании не соответствовали условиям, определенным п. 1.3. и п.1.5. настоящего договора.

7.6. В случае необеспечение помещений в арендуемом Здании не по вине Арендатора коммунальными услугами, в том числе энергоснабжением в объеме, предусмотренном п.1.3. настоящего Договора, на срок свыше 4 (четырёх) часов в течение суток Арендатор вправе не выплачивать Арендодателю арендную плату за период отсутствия обеспечения помещений вышеуказанными услугами, кроме этого Арендатор вправе требовать с Арендодателя уплаты неустойки в размере 0,1% от суммы месячной постоянной арендной платы за каждый календарный день необеспечения помещений коммунальными услугами.

Указанные в настоящем пункте санкции не применяются в случае отсутствия телефонной связи и коммунальных услуг в связи с техническим обслуживанием этих систем и сетей организациями, оказывающими коммунальные услуги и услуги телефонной связи.

7.7. В случае ненадлежащего исполнения Арендатором п. 2.1.1., 2.1.2 настоящего договора Арендатор обязуется в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения требования Арендодателя уплатить Арендодателю пени в размере 0,1 % от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

Статья 8. АРБИТРАЖНОЕ СОГЛАШЕНИЕ.

8.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между сторонами по настоящему Договору, или в связи с его исполнением, будут решаться сторонами путем переговоров.

8.2. Если стороны не смогут прийти к соглашению в течение тридцати дней с момента возникновения спора, каждая из сторон вправе передать спор на рассмотрение в Арбитражный суд г. Москвы.

Статья 9. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ.

9.1. Стороны обязуются соблюдать конфиденциальность как самого текста настоящего Договора, так и в отношении полученной ими друг от друга или ставшей им известной в ходе выполнения обязательств по настоящему Договору информации, а также знаний, опыта, ноу-хау и других сведений, о которых специально оговорено, что они имеют конфиденциальный характер. Стороны обязуются не открывать и не разглашать в общем или в частности такую информацию какой-либо третьей стороне без предварительного письменного согласия другой стороны по настоящему Договору.

9.2. Требования предыдущего пункта не распространяются на случаи раскрытия конфиденциальной информации по запросу уполномоченных организаций в случаях, предусмотренных законом.

9.3. Любой ущерб, причиненный стороне несоблюдением требований настоящей статьи, подлежит возмещению виновной стороной.

Статья 10. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА.

10.1. Досрочное прекращение действия Договора возможно по соглашению сторон, по основаниям, предусмотренным Гражданским кодексом РФ и настоящим договором.

10.2. Арендатор вправе в любое время в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего договора, предупредив об этом Арендодателя за 60 (шестьдесят) дней. Уведомление считается надлежащим, если оно передано непосредственно Арендодателю или направлено по почте заказным письмом с описью вложения по адресу Арендодателя, указанному в разделе 14 настоящего договора. В случае направления уведомления по почте оно признается полученным Арендодателем на шестой день от даты передачи Арендатором уведомления для отправки почтовому отделению связи.

Статья 11. ПОРЯДОК ВОЗВРАТА ЗДАНИЯ

11.1. После прекращения настоящего Договора по любым основаниям Здание должно быть возвращено Арендодателю не позднее 5 (пятого) рабочего дня с момента окончания срока действия настоящего договора.

11.2. Арендатор обязан вернуть Здание по акту в том состоянии, в каком он его получил, с учетом нормального износа, и выполненных Арендатором неотделимых улучшений, если иное не будет установлено соглашением сторон. Все отделимые улучшения Здания, произведенные Арендатором, а также имущество Арендатора должны быть удалены из Здания силами и за счет Арендатора.

Статья 12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Недействительность какого-либо условия настоящего Договора не влечет недействительности прочих его условий.

12.2. Уведомления, извещения, иная корреспонденция, для которых Договором предусмотрена письменная форма, направляются сторонами друг другу заказными письмами с уведомлением о вручении по адресам, указанным в настоящем Договоре в качестве юридических и почтовых адресов, либо вручаются под расписку уполномоченным представителям сторон, если Договором не предусмотрено иное. Иная корреспонденция может направляться по почте, по телексу и/или телефаксу.

В случае изменения реквизитов (юридический и почтовый адреса, банковские реквизиты и т.п.) сторона обязана немедленно направить в предусмотренном выше порядке извещение другой стороне с указанием новых реквизитов. При невыполнении этой обязанности вся корреспонденция, направленная по адресу, указанному в настоящем Договоре, а также денежные средства, перечисленные по реквизитам, указанным в Статье 14 настоящего договора, считается полученной стороной, которая и несет все неблагоприятные последствия.

12.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору (за исключением случаев, оговоренных в Договоре) действительны только в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон (если иное не предусмотрено Договором). Все приложения к настоящему Договору являются неотъемлемой его частью.

12.4. По вопросам, не предусмотренным настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

12.5. Настоящий Договор совершен в г. Москве в трех экземплярах на русском языке по одному для каждой из Сторон, один – для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Москве, все тексты, которых идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

Статья 13. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ К ДОГОВОРУ.

- №1. Кадастровый паспорт арендуемого Здания
- №2. Место для размещения наружных рекламных вывесок, баннеров и рекламных щитов.
- №3. Схема зоны разгрузки

СТАТЬЯ 14. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.

Арендодатель:

ООО «ТОМА»

Юридический адрес: 109544, г. Москва, ул.

Международная, д. 38

ИНН 770974037/КПП 770901001

ОГРН 1027739213700

Расчетный счет № 40702810500120000253

Акционерный коммерческий банк

«Московский Индустриальный банк»


(открытое акционерное общество)

ОАО «МИнБ»

БИК 044525600

К/с 30101810300000000600

Директор



Арендатор:

ООО «Экспресс Ригейл»

Юридический адрес: 127030, г. Москва,

Ул. Селезневская д. 15, стр. 14

ИНН 7707648286 / КПП 770701001

ОГРН 1077763863913 ОКПО 84107128

ОКАТО 45286585000

Расчетный счет № 40702810902200000576

ОАО «Альфа – банк» г. Москва

БИК 044525593

К/с № 30101810200000000593

Представитель по доверенности от 24.04.2014 № в
реестра Д-1837



М.В. Сидоров



Договор (долгосрочный) аренды нежилого помещения
от «18» июля 2014 г.

Приложение № 1

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
цены, координаты, объем измерительного материала

Лист №	Всего листов:		
Худож.			
(вид объекта недвижимого имущества)			
"90" декабрь 2013 г. № 77/50/13-43-204			
Кадастровый номер:	77:01:0005032:1429		
Номер кадастрового квартала:	77:01:0005032		
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	—		
Описание объекта недвижимого имущества:			
1	Местоположение:	109944 Москва, город Москва, р-н Таганский, ул. Международная, д.18	
2	Оригинальная характеристика:	площадь	1499,4 кв.м
		(тип)	(значение) (единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—	
3	Назначение:	Нежилая здание	
4	Этажность:	этаж	1
		количество этажей	количество подземных этажей
5	Материал стен:	Кирпичная	
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	1976	
7	Кадастровая стоимость (руб.):	439120645,95	
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—	
9	Продолжение кадастровые (уточнение) номера объекта недвижимого имущества:	2130965	
10	Особые отметки:	—	
11	Наименование органа кадастрового учета:	Федеральное Бюро "ФКП Росреестр" по Москве	
	инициал	А. Е. Куликова	
	(полное наименование должности)	(подпись, печать)	

МП

Арендодатель:
ООО «ТОМА»

Директор

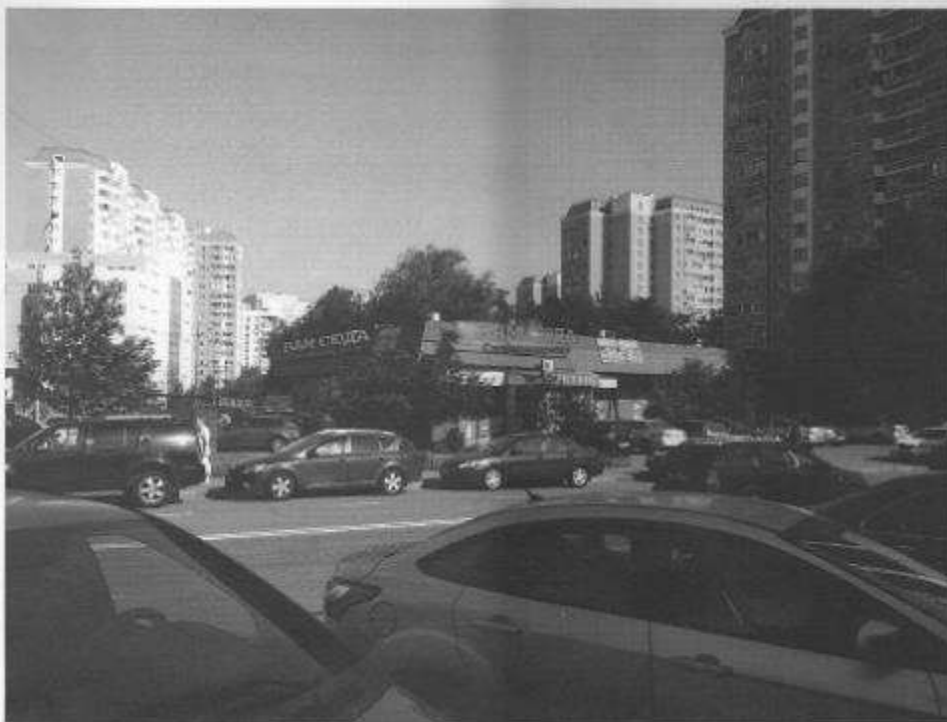


Арендатор:
ООО «Экспресс Ритейл»

Представитель по доверенности от 24.04.2014 №
в реестра Д-1837

М.В. Сидоров

Место для размещения наружных рекламных вывесок, баннеров и рекламных щитов



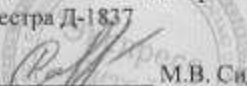
Арендодатель:
ООО «ТОМА»

Директор



Арендатор:
ООО «Экспресс Ритейл»

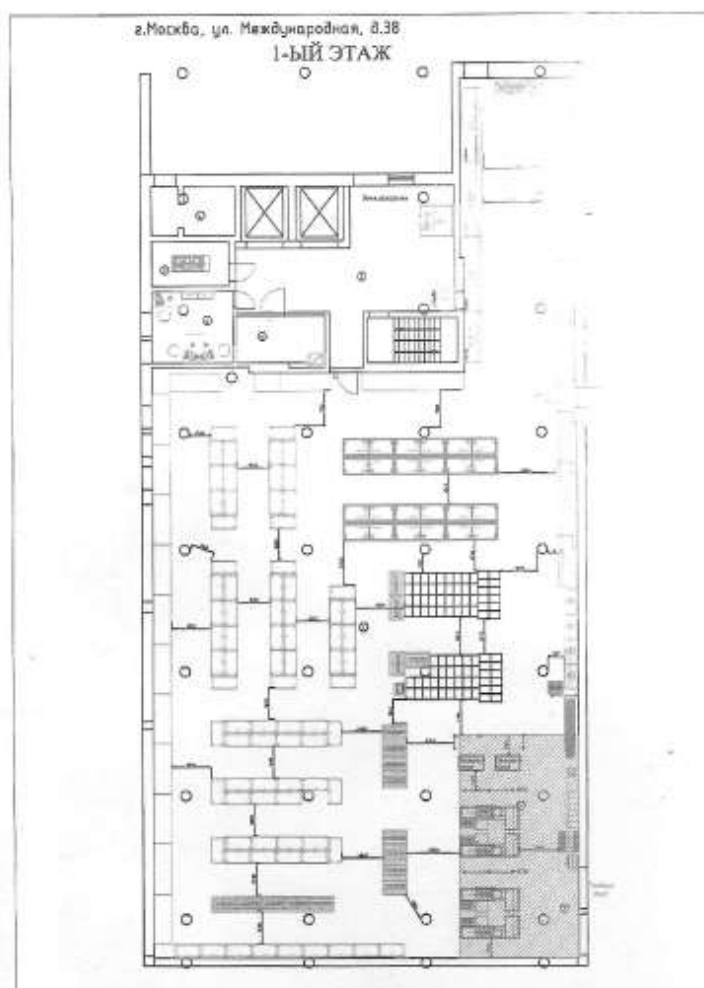
Представитель по доверенности от 24.04.2014 №
в реестра Д-1837


М.В. Сидоров



Договор (долгосрочный) аренды нежилого помещения
от «18» июля 2014 г.

Приложение № 3



Арендодатель:
ООО «ТОМА»

Директор



Арендатор:
ООО «Экспресс Ритейл»

Представитель по доверенности от 24.04.201- №
в реестра Д-1837

М.В. Сидоров

Генеральный Служебный список
государственных и региональных кадастра и
информации по Москве
72



№ 10/001/2014-110
А.С.



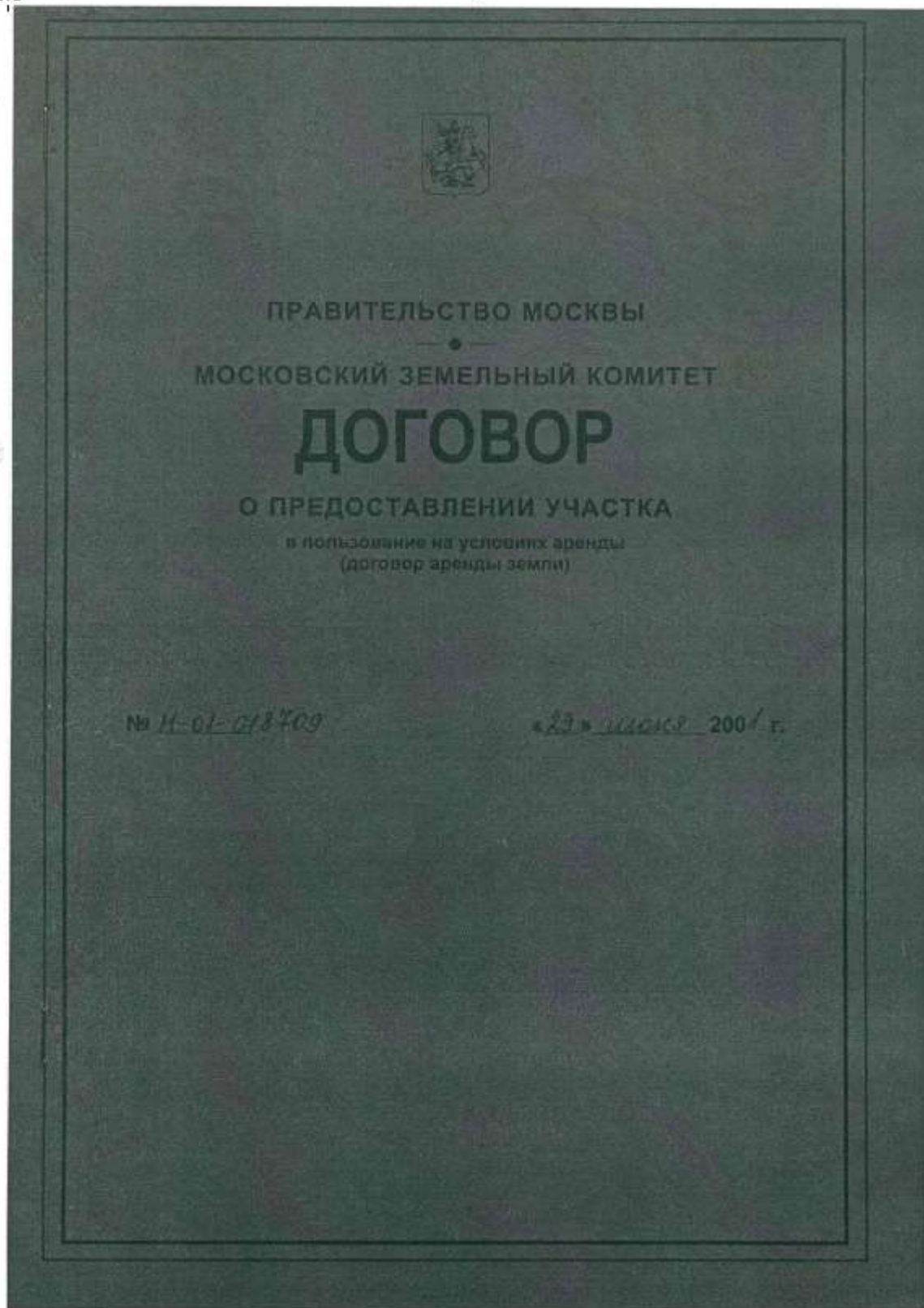
Арендодатель:



Арендатор:

Прошито, пронумеровано и скреплено печатью и
подписью 12 (двенадцать) листов

Копия договора аренды земельного участка



ДОГОВОР ДОЛГОСРОЧНОЙ

АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ М: - 01 - 01 - 01 - 01 - 01 - 01 - 01 - 01 - 01 - 01
 (Идентификационный номер документа)
 01 01 01 01 01 01 01 01 01 01
 (Число) (Месяц) (Год)

779196032026
 (Бюджетный №)

10301154
 (Участковый №)

(Приведенный Кадстровый №)

г. Москва

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице Председателя Московского земельного комитета Дмитрия Виктора Назаровича, действующего на основании Положения, от имени Муниципального (Административного) района г. Москвы, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «ТОМА», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Кобальды Станислава Владимировича, действующего на основании Устава, с другой стороны, в соответствии с решением окружной Комиссии по предоставлению земельных участков и градостроительному регулированию в Центральном административном округе от 26.04.2001 г. № 15 п.15, утверждающим распоряжением профессора Центрального административного округа от 17.05.2001 г. № 793-р МКЗ (МКЗ от 17.05.2001 г. Рег. № РД4-3018/1), заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

1.1. Предметом Договора является земельный участок, именуемый в дальнейшем «Участок», площадью около 1105 (одна тысяча сто пять) кв. м., именуемый адресные ориентиры: г. Москва, Международный университет, вл. 38, пре-

доставляемый в пользование на условиях аренды для эксплуатации здания под магазин-кондитерскую.

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

1.2. Установленное в п. 1.1 целевое назначение Участка может быть изменено или дополнено на основании расширительного акта подомышленного органа власти г. Москвы.

1.3. План земельного участка составлен на основе графических материалов и подлежит уточнению при проведении межевых работ с последующим оформлением нового плана границ Участка.

План земельного Участка (Приложение 2) является составной и неотъемлемой частью Договора.

1.4. На участке расположено: одноэтажное капитальное здание.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком на 10 лет.

2.2. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации. Государственная регистрация настоящего Договора удостоверяется специальной надписью (штампом) на Договоре.

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

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

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

3.2. Арендная плата исчисляется со дня, следующего за днем учетной регистрации настоящего Договора в Москомземе, и вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа первого месяца каждого квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится по ближайшую дату платежа, следующую за датой такой регистрации.

В случае принятия нормативного правового акта г. Москвы, устанавливающего иной, чем в Договоре, срок внесения арендной платы, он принимается к исполнению Сторонами с даты вступления в силу упомянутого акта без инф-

сены изменений в Договор аренды по письменной информации Арендодателя.

3.3. Размер ежегодной арендной платы, расчетный счет, на который она вносится, указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору. Приложение № 1 является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.4. Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в любом случае централизованного изменения (исключения) ставок арендной платы юрлиц коэффициентов к ставкам арендной платы (в том числе коэффициентов индексации) полномочным (уполномоченным) органом государственной власти Российской Федерации и/или г. Москвы без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор. При этом, в случае принятия таких актов включения и уплаты Арендатором арендной платы осуществляется на основании Договора и письменного уведомления Арендодателя об изменении (исключении) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы, в том числе коэффициентов индексации юрлиц уведомления с расчетом платежей либо с указанием коэффициентов, начиная с момента введения этих ставок, коэффициентов, в действие правовым актом и без внесения изменений, дополнений в настоящий Договор. Уведомление может быть сделано Арендодателем и через средства массовой информации неопределенному кругу лиц, обязательное для Арендатора. Первый арендный платеж по новым ставкам арендной платы производится Арендатором на ближайшую дату платежа, следующую после введения новых ставок арендной платы, включая, при необходимости, дату за предыдущие периоды.

3.5. Установленные акты по арендной плате и ставкам арендной платы ниже средней по г. Москве не применяются в случае, когда Арендатор передает земельный Участок или расположенные на нем здания, строения, сооружения и помещения в аренду, субаренду или иное подобное пользование другому юридическому лицу, при этом данная обязанность Арендатора уплачивать арендную плату без применения понижающих коэффициентов действует с момента передачи указанного имущества в пользование.

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

4.1. Арендатору запрещается передавать третьим лицам право аренды земельного участка без согласия Арендодателя, полученного в установленном порядке. В случае выявления нарушения данного условия Договор расторгается.

4.2. В случае соблюдения Арендатором порядка внесения арендной платы, установленной п. 3 Приложения 1 к Договору, Арендатор несет ответственность перед бюджетом за несвоевременные бюджетные платежи в установленном Договором и (или) законодательством порядке.

4.3. Арендатор обязуется в течение года разработать исключительную разрешительную документацию на реконструкцию здания с индустриальной 2-го этажа для увеличения емкости социального назначения.

4.4. Арендатор обязуется предоставить в Московском ИРД для внесения

возможных изменений в договор аренды.

4.5. Арендатор обязуется в течение 3-х месяцев выполнить по территории му зданию Московского сплавильного геологические работы по выносу границ земельного участка на местности и представить технический отчет для внесения возможных изменений в договор аренды земли в части площади земельного участка.

5 ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

Арендатор имеет право:

5.1. Совершать с письменного согласия Арендодателя (Москомзем) сделки с правом аренды (договор в праве аренды Участка), земельным участком в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами Российской Федерации, г. Москвы и решениями полномочных органов власти с последующей государственной регистрацией.

Арендодатель дает согласие на сделку Арендатору в случае возмездного приобретения (оплаты) Арендатором права аренды земли в следующем порядке:

а) после мотивированного обращения Арендатора к Арендодателю с уведомлением лица, сторон и условий сделки с правом аренды земли, земельным участком;

б) и последующего предоставления по этой сделке документов для проведения правовой экспертизы, подтверждения со стороны Арендатора надлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору и условий, установленных Арендодателем при даче согласия на совершение сделки. Согласие Арендодателя предоставляется соответствующим штампом, проставляемым до государственной регистрации, на правоустанавливаемом документе по сделке.

5.2. С согласия Арендодателя и/или решения полномочного (уполномоченного) органа власти, в установленном порядке, сдавать арендуемый по настоящему Договору аренды земельный участок (часть Участка) в субаренду с изменением величины арендной платы по Договору аренды в случаях, если субарендатор использует Участок под иную цель, нежели та, которая определена настоящим Договором, и срочное пользование до следующего года - с государственной регистрации таких договоров.

5.3. По истечении срока действия настоящего Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить Договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению Арендатора, выработанному Арендодателем не позднее, чем за три месяца до истечения срока действия настоящего Договора.

Преимущественное право заключения Договора аренды на новый срок может быть реализовано Арендатором при условии отсутствия госзаказчиков, иных ограничений на дальнейшую аренду земельного Участка (его части) и отсутствия нарушений им законодательства и/или условий Договора.

5.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

5.5. В целях обеспечения дополнительных гарантий по изменению своих условий заключить договор страхования на случай утраты качества земли и в результате своей хозяйственной деятельности и стихийных бедствий.

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

Арендатор обязан:

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

5.8. Ежегодно и в полном объеме уплачивать причитающуюся Арендатору арендную плату и по требованию Москомзем представлять в Москомзем платежные документы об уплате арендной платы.

5.9. Обеспечить полномочным представителям Арендатора, органов государственного контроля за исполнением и охраной земель свободный доступ на Участок. Выплатить в соответствии с требованиями исполнительных актов услуги эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог и проездов и т.п., расположенных на Участке. При необходимости проведения на Участке городских служб и организациями муниципальной службы условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог и проездов и т.п., расположенных на Участке. При необходимости проведения работ, иных подобных работ обеспечить им беспрепятственный доступ и возможность выполнения этих работ на Участке.

5.10. Получать согласие на сделки с правом аренды и/или земельным участком, совершаемые на основании законодательства Российской Федерации и г. Москвы и с соблюдением прав и интересов Арендатора, и заключать в этих случаях дополнительные соглашения с Арендатором.

5.11. После подписания данного Договора и/или дополнительных соглашений к нему Арендатор обязан обратиться с заявлением о государственной регистрации, с выполнением всех условий по регистрации в Москомзем городской комитет по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в течение 3-х дней.

5.12. Письменно известить Арендатора в случае отчуждения принадлежащих Арендатору зданий и иных сооружений, расположенных на Участке, их частей или долей в праве на эти объекты в течение десяти дней с момента регистрации сделки и в тот же срок обратиться с ходатайством в Москомзем об изменении, либо прекращении ранее установленного права на Участок (его часть), маневри, либо осуществлении на Участке работы без разрешения соответствующих компетентных органов (архитектурно-градостроительных, пожарных, санитарных, природоохранных и других органов), для проведения которых требуется соответствующее разрешение.

5.14. Не нарушать прав особых земельных зон, не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом Участке и прилегающих к нему территориях.

5.15. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендатора об изме-

нении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации юридического лица, платящих и иных реквизитов.

В случае неисполнения Арендатором этих условий вложение, направленное по указанному в Договоре адресу, является надлежащим уведомлением Арендатора о соответствии указанных изменений.

5.16. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными актами Российской Федерации и г. Москвы.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

Арендодатель имеет право:

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

- неисполнения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- использования Участка не по целевому назначению;
- несвоевременной или неиспользования Участка в течение 2 лет или иных сроков, установленных градостроительной документацией;
- неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;
- использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и/или г. Москвы;
- осуществлении без согласия на то Арендодателя или без регистрации сделок, предусмотренных настоящим Договором, с правом (долей в праве) аренды Участка, размещения без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке;
- в случае отмены распределительного акта, явившегося основанием для заключения настоящего Договора.

Реституировать настоящий Договор также и по иным основаниям, предусмотренным законодательными актами Российской Федерации и г. Москвы.

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

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

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

Арендодатель, обязан:

6.5. Выплатить в полном объеме все условия настоящего Договора.

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

6.7. В десятидневный срок опубликовать в средствах массовой информации сведения об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый

адрес) и места регистрации, платежных и иных реквизитов.

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

7. САНКЦИИ

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

7.2. В случае несвоевременной уплаты в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) за каждый день просрочки в размере 0,2 % от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 6 числа первого месяца квартала по день уплаты включительно.

7.3. В случае самовольной передачи Арендатором своих прав аренды (доли в праве) в залог (ипотеку), в совместную деятельность или в качестве вклада в уставный капитал юридического лица, отчуждения права аренды (доли в праве), а также в случае предоставления Участка другим лицам и безвозмездное или возмездное пользование (субаренду) без согласия Арендодателя, либо использования земельного участка не по целевому назначению Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

7.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора обязательств, указанных в 4 разделе «ОСНОВНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА» и возникших вопросов использования Участка, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

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

8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Изменения и/или дополнения к настоящему Договору могут быть сделаны Сторонами в письменной форме, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации либо Договором.

8.2. До истечения срока действия Договора Арендатор обязан принять меры к освобождению Участка (кроме законом созданных зданий, строений и/или сооружений, являющихся недвижимым имуществом) и возратить Арендодателю Участок в последний день действия Договора, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами или настоящим Договором.

Возврат Участка может производиться по акту сдачи-приема по требованию Арендодателя. В случае, если Арендатор продолжает использовать Участок после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, настоящий Договор возобновляется на тех же условиях на неопределенный срок, в том числе с обязательной уплатой арендной платы. В этом случае каждая из Сторон вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом другую Сторону за один месяц.

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

9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

Все споры между Сторонами рассматриваются в соответствии с действующим законодательством и с соблюдением уездного порядка.

Уведомление передается в письменной форме.

Для устранения допущенных нарушений стороны предоставляется один месяц со дня получения уведомления.

В случае неустранения, либо ненадлежащего устранения нарушения спор решается в судебном порядке.

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, г. Москва и настоящим Договором.

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

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

Приложения к Договору:

№ 1 - Расчет арендной платы

№ 2 - План границ земельного участка

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

АРЕНДОДАТЕЛЬ МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ	АРЕНДАТОР Общество с ограниченной ответственностью "ТОМА"
Т/ЕТ	
Юридический адрес: 113054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Юридический адрес: 109544, г. Москва, Междупроходная улица, дом 3/8
Почтовый адрес: 113054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Почтовый адрес: 109544, г. Москва, Междупроходная улица, дом 3/8
ИНН 7705031674, ОКПО 16412348, ОКОНХ 97410	ИНН 7709074037 ОКПО 13287010 ОКОНХ 18114, 18121, 71100, 71200
Расчетный счет № 40603810900001300001, в АКБ "Русский земельный банк"	Расчетный счет № 40702810200120000253 в АКБ "МОСКОВСКИЙ ИНДУСТРИ-АЛЬНЫЙ БАНК"
Корреспондентский счет № 30101810700000000730	Корреспондентский счет № 30101810800000000427
БИК 044552750,	БИК 044583427
Валютный счет № _____	Валютный счет № _____
В	в
Валютный корреспондентский счет № _____	Валютный корреспондентский счет № _____
БИК _____	БИК _____
Телефон _____	Телефон 278-62-09
Телефакс _____	Телефакс _____
Телекс и код _____	Телекс и код _____

12. ПОДПИСИ СТОРОН.

12.1. Договор подписан Сторонами в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

12.2. От Арендодателя:

Председатель Московского земельного комитета

В.И. Давурчиев

М.П.

Инициалы: _____

Подпись: А.И.

_____ 200__ г.

От Арендатора:

Генеральный директор

О.В. Кобальде

М.П.

Инициалы: _____

Подпись: А.И.

_____ 200__ г.

Приложение 1
к Договору аренды
№ М-62-02/09
от "29" в 200__ г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА

Заключительное дело № 010501154

Общество с ограниченной ответственностью "ТОМА"

Адрес участка Междупроходная улица, д. 3/8

ЛИСЛОВЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

1.1. Площадь земельного участка 1105 кв.м

1.2. Базисная ставка земельного арендной платы по категориям арендатора и виду разрешенного использования участка 100000 руб

1.3. Территориально-экономические коэффициенты за г. Москва 4

1.4. Коэффициент дифференциации по территории города Москвы 4,140

1.5. Коэффициент учетной ставки 1,56

Высчитано с 01.04.2000г. и соответствует со ст. 3 Закона г. Москва

«О бюджете г. Москва на 2000 год» № 40 от 24.12.1999г.

1.6. Коэффициент, учитывающий инфляцию 1,72

(Высчитано с 01.07.2001г. в соответствии со ст. 8 Закона г. Москва

«О бюджете г. Москва на 2001 год» № 41 от 27.12.2000г.

2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.

Ежегодная арендная плата 82344,60 руб.

Безотлагательная аренда 128457,58 руб.

Категория аренды плата г.учетом коэфф. инфляции 1,72

с 01.07.2001 г. 141632,71 руб.

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель: ИНН 770206026, УФРС РФ по г. Москве для Московского областного

Расчетный счет № 401018105000010600 в Отделении 1 Московского ГТУ Банка России

БИК 044583001

Назначение платежа: (для банковский классификации 3010202)

Примечание:

1. Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании распоряжения Мэра Москвы от 02.04.04-№ 245-РМ, ст. 3 Закона г. Москва №20 от 24.12.1999г. и ст. 8 Закона г. Москва №41 от 27.12.2000г.

2. Арендная плата за землю производится в рублях и вносится ежеквартально не позднее 5 числа первого месяца квартала (Земля г. Москва №34 от 29.09.1999г. часть 3, статья 5).

3. Обязательность Арендатора уплачивать арендную плату возникает со дня, следующего за днем уплаты регистрационных пошлин Департамента и Министерств, если иное не определено Договором.

4. В платежном поручении указывается назначение платежа: (для банковский классификации 3010302), аренда плата по договору аренды № М-_____ от _____ 200__ г.

с _____ квартал _____ года.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя

Председатель Московского земельного комитета

В.И. Давурчиев

М.П.

Инициалы: _____

Подпись: А.И.

_____ 200__ г.

От Арендатора

Генеральный директор

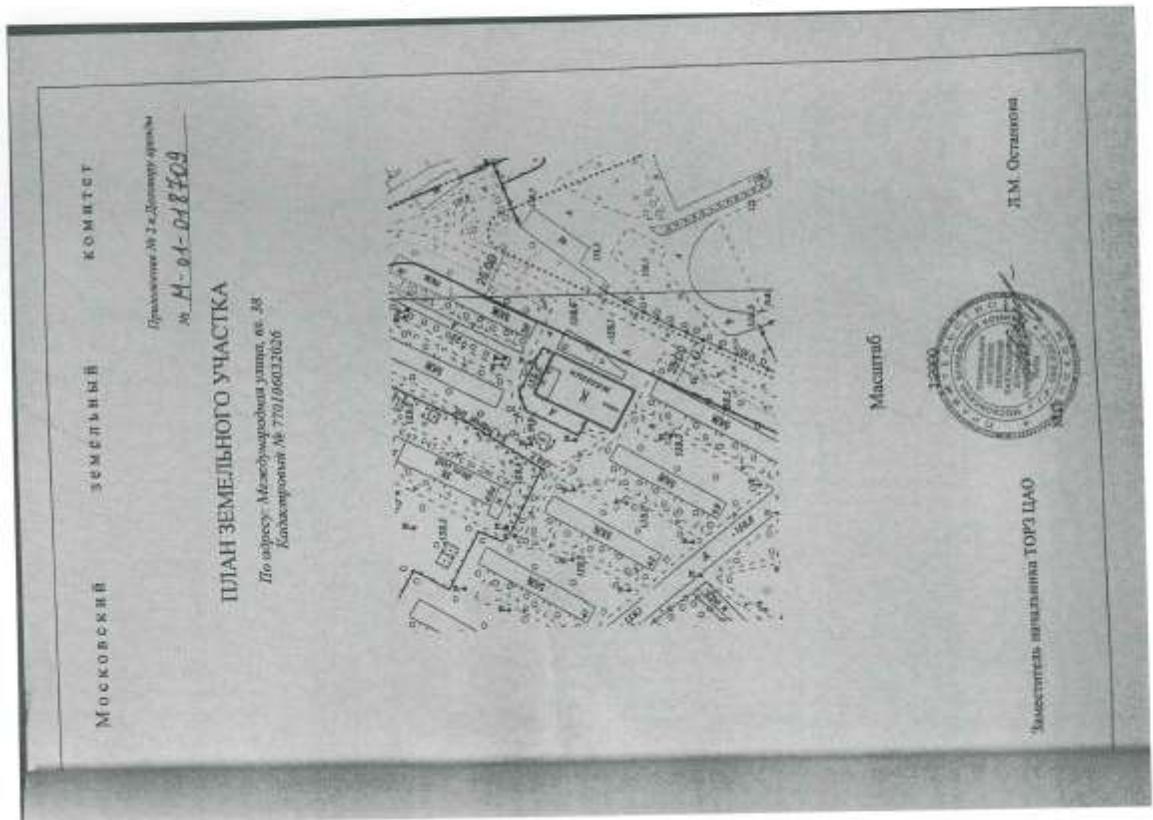
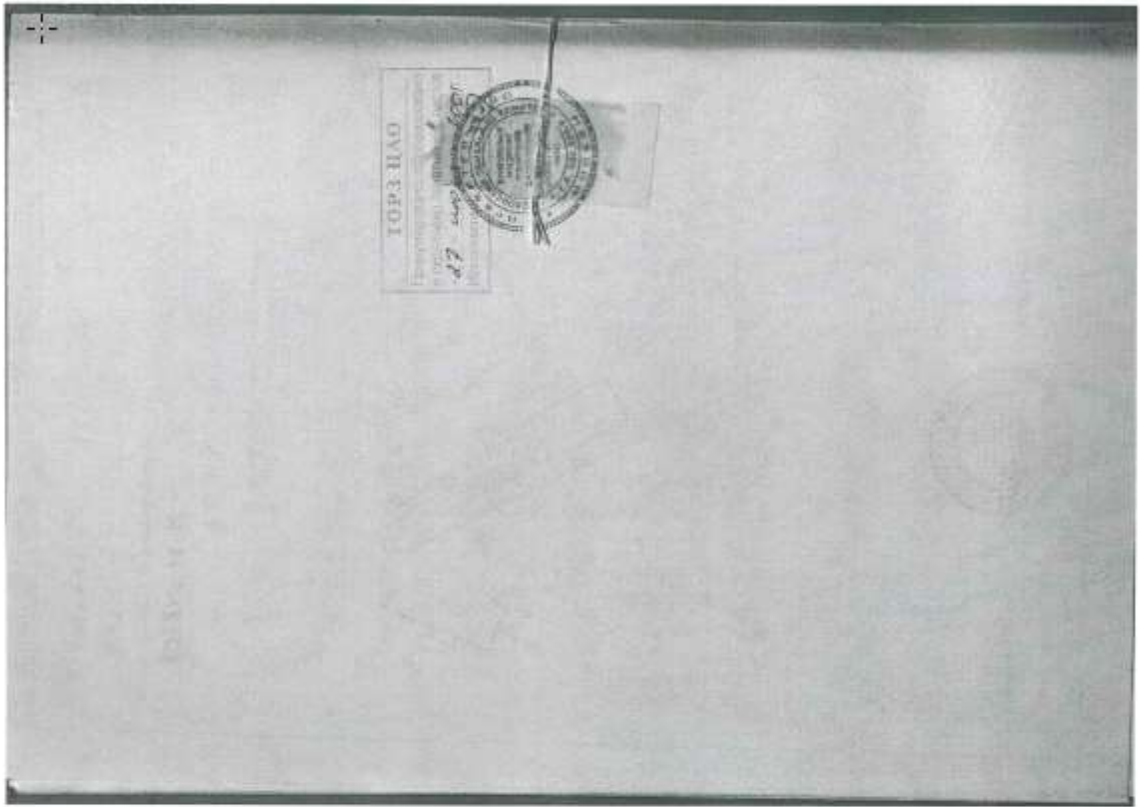
О.В. Кобальде

М.П.

Инициалы: _____

Подпись: А.И.

_____ 200__ г.



Копия свидетельства о государственной регистрации права

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок	
← Вернуться к результатам поиска 🔍 Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	77:01:0006032:26
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановления на кадастровый учет:	01.01.2007
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Площадь:	1105
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	96098291,9
Дата утверждения стоимости:	18.12.2014
Адрес (местоположение):	г Москва, ул Международная, вл 38
Дата обновления информации:	23.10.2016
> Найти объект на публичной кадастровой карте	
> Сформировать запрос в Государственный кадастр недвижимости (ГКН)	
← Вернуться к результатам поиска 🔍 Сформировать новый запрос	

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства	
← Вернуться к результатам поиска 🔍 Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	77:01:0006032:1029
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановления на кадастровый учет:	22.05.2012
Площадь ОКС'а:	1499,4
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	214217118,86
Дата утверждения стоимости:	18.12.2014
Адрес (местоположение):	Москва, ул Международная, д. 38
(ОКС) Тип:	Здание
(ОКС) Этажность:	1
(ОКС) Подземная этажность:	1
(ОКС) Материал стен:	Кирпичные
(ОКС) Ввод в эксплуатацию:	1976
(ОКС) Исполнитель:	ГУП МосгорБТИ
(ОКС) Завершение строительства:	1976
Дата обновления информации:	23.10.2016
Устаревшие номера	
Условный номер	2130965