

Утверждаю
Финансовый управляющий
Ландау Софьи Давидовны



О.А. Парфёнов

О Т Ч Е Т

№2-2018

от 22 октября 2018 г.

об определении рыночной стоимости объекта оценки - недвижимости,
расположенного по адресу: г. Москва, переулок Большой Головин, д. 2



Дата оценки: 01 октября 2018 г.

Дата составления отчета: 22 октября 2018 г. Собственник: Ландау Софья
Давидовна Исполнитель: Финансовый управляющий Парфёнов Олег
Александрович

Вологда, 2018 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	3
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКЕ (АРБИТРАЖНОМ УПРАВЛЯЮЩЕМ)	6
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	8
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	10
6. ОБЩАЯ ЧАСТЬ	11
6.1. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ, ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ	11
6.2. ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ	11
6.3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	12
6.4. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ И ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ, С УКАЗАНИЕМ	
ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	13
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
7.1. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
7.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ИМУЩЕСТВЕННЫЕ	
ПРАВА И НАЛИЧИЕ ОБРЕМЕНЕНИЙ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ	17
7.4. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
7.5. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ	21
7.6. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ	21
7.7. НАИЛУЧШЕЕ И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ	21
8. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	24
8.1. ОБЗОР ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РОССИИ	24
8.2. ОБЗОР СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ Г. МОСКВЫ	27
МЛН. РУБЛЕЙ	
8.3. ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	29
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	39
9.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО	
ПОДХОДА	41
9.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	48
10. СВЕДЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ. ОКОНЧАТЕЛЬНОЕ РЕШЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	58
11. СЕРТИФИКАЦИЯ	62
12. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	63
13. ПРИЛОЖЕНИЯ	65

1. Основные факты и выводы

Номер отчета об оценке (порядковый номер отчета) и дата составления	Отчет №2-2018 от 22 октября 2018 г.
Основание для проведения оценки	Решение финансового управляющего Парфёнова Олега Александровича от 01.10.2018
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 134,5 кв. м., кадастровый номер 77:01:0001090:3122, номера на поэтажном плане: 1 этаж, помещение III - комнаты 1, 2, 3, 4, 5, адрес объекта: г. Москва, пер. Головин Большой, д. 2.
Краткое описание имущественных прав на объект оценки. Обременения (ограничения) имущественных прав на объект оценки	Право собственности. Обременения (ограничения) имущественных прав: Ипотека в пользу ПАО Банк «ФК Открытие».
Наименование собственника объекта оценки	Ландау Софья Давидовна, 16.07.1947 года рождения, паспорт гражданина РФ: серия 4506, № 452946, Выдан «Сокол» гор. Москвы 14.01.2004 года, код подразделения 772-048 Адрес регистрации: г. Москва, ул. Большая Ордынка, д. 67, кв. 25
Цели и задачи проведения оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки для установления начальной продажной цены имущества на торгах в рамках процедуры банкротства.
Предполагаемое использование результатов оценки	Результат оценки предполагается использовать для установления начальной продажной цены имущества на торгах в рамках процедуры банкротства.
Ограничения и пределы применения полученного результата	Результаты оценки могут использоваться только для установления начальной продажной цены имущества на торгах в рамках процедуры банкротства. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, указанная в настоящем отчете, может применяться исключительно в соответствии с указанным выше предполагаемым использованием результатов оценки. Настоящий отчет достоверен лишь в рамках указанных в нем основных предположений, ограничивающих условий и особых допущений (см. соответствующие разделы отчета).
Дата оценки	01 октября 2018 г.
Период проведения работ (срок проведения оценки)	01 октября 2018 г. - 22 октября 2018 г.
Дата составления отчета	22 октября 2018 г.

Согласование результатов рыночной стоимости объекта оценки

№ п/п	Наименование подхода	Рыночная стоимость,	Вес ед.	Вклад в рыночную стоимость каждого подхода, в руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, в руб.
1.	Сравнительный подход	39 390 000,00	0,50	19 695 000,00	34 750 000,00
2.	Доходный подход	30 110 000,00	0,50	15 055 000,00	

Рыночная стоимость объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость (округленно), в руб.
1.	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 134,5 кв. м., кадастровый номер 77:01:0001090:3122, номера на поэтажном плане: 1 этаж, помещение III - комнаты 1, 2, 3, 4, 5, адрес объекта: г. Москва, пер. Головин Большой, д. 2.	34 750 000,00

2. Задание на оценку

Объект оценки	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 134,5 кв. м., кадастровый номер 77:01:0001090:3122, номера на поэтажном плане: 1 этаж, помещение III - комнаты 1, 2, 3, 4, 5, адрес объекта: г. Москва, пер. Головин Большой, д. 2.
Имущественные права на объект оценки	Право собственности. Обременения (ограничения) имущественных прав: ипотека, запрещение сделок с имуществом, запрет на осуществление сделок по регистрации.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результат оценки предполагается использовать для установления начальной продажной цены имущества на торгах в рамках процедуры банкротства.
Вид стоимости	Рыночная
Дата проведения оценки (дата определения стоимости)	22 октября 2018 г.
Период проведения работ	01 октября 2018 г. - 22 октября 2018 г.
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Отсутствуют

3. Сведения о Должнике и Оценщике (Арбитражном управляющем)

Сведения о Должнике

	Должник
Фамилия, Имя, Отчество	Ландау Софья Давидовна
Данные о Должнике	Дата рождения: 16.07.1947, Место рождения: г. Киев, ИНН771206552219 СНИЛС: 022-106-674-96, Адрес по месту регистрации: 115184, г. Москва, ул. Большая Ордынка, д. 67, кв. 25.

Сведения об Оценщике (Арбитражном управляющем)

Фамилия, имя, отчество	Парфёнов Олег Александрович
Почтовый адрес оценщика	160002, г. Вологда, ул. Гагарина, д. 28, оф. 3
Место нахождения оценщика	160002, г. Вологда, ул. Гагарина, д. 28, оф. 3
Номер контактного телефона	+7(8172) 78-73-96
Сведения о членстве в СРО	Ассоциация саморегулируемая организация арбитражный управляющих «Межрегиональный центр экспертов и профессиональных управляющих» (ИНН 7743069037, ОГРН 1027743016652, 123557, г. Москва, пер., Тишинский Б., д. 38)
ИНН арбитражного управляющего, регистрационный номер в сводном государственном реестре арбитражных управляющих	352524439938, 10160
Сведения о страховании ответственности арбитражного управляющего	Договор страхования ответственности арбитражного управляющего № № 0250-4800-17 от 20 декабря 2017 года. Срок действия договора с 01.01.2018 по 31.12.2018. Страховщик: Акционерное общество «Боровицкое страховое общество»

Сведения о деле несостоятельности (банкротстве) Должника

Наименование арбитражного суда, в производстве которого находится дело о банкротстве	Арбитражный суд города Москвы
Номер дела	№ А40-47121/2017
Дата принятия судебного акта о введении процедуры банкротства	Решение Арбитражного суда города Москвы от 30.01.2018 г. (резюлютивная часть объявлена 25.01.2018) по делу №А40-47121/17
Дата назначения арбитражного управляющего	25.01.2018

4. Допущения и ограничительные условия, используемые Оценщиком при проведении оценки

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчета:

- Предполагается, что информация, полученная от сторонних специалистов, является надежной и достоверной.

² В рамках настоящего отчета осмотр лично оценщиком не производился. Заказчиком были предоставлены фотографии объекта оценки.

5. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Методической основой оценки рыночной стоимости являются:

1. Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции на дату составления отчета).
2. Федеральные Стандарты оценки:
 - 2.1. Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 г.;
 - 2.2. Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости" (ФСО № 2), утвержденного приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 г.;
 - 2.3. Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке" (ФСО № 3), утвержденного приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 г.;
 - 2.4. Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО № 7), утвержденного приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 г.;
 - 2.5. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. №327,
 - 2.6. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО №12)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 г. №721

6. Общая часть

6.1. Цель оценки, определение вида оцениваемой стоимости

В соответствии с Федеральными стандартами оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)" **под рыночной стоимостью объекта оценки** понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

6.2. Процедура оценки

В ходе выполнения задания на оценку объекта недвижимости, работа проводилась по следующим основным направлениям:

- постановка задачи; макроэкономический, региональный и анализ рынка недвижимости;
- использование выбранных подходов оценки для определения рыночной стоимости объекта оценки; составление отчета об оценке с итоговым заключением о рыночной стоимости объекта оценки.

6.3. Процесс оценки

План процесса оценки

Осмотр Объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик Объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации	Проведено
Составление таблицы по анализу представленной информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Проведено
Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится Объект оценки	Проведено
Осуществление расчетов	Проведено
Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки	Проведено
Составление отчета об оценке	Проведено

Анализ представленной информации

Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на недвижимое имущество, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на него (в правоудостоверяющих, правоустанавливающих документах)	Отражено
Сопоставление данных об Объекте оценки	Установление конструктивных особенностей недвижимого имущества, права на которое оцениваются, а также соответствия (наличия/отсутствия не зарегистрированных в установленном порядке перепланировок и т.п.) фактического состояния недвижимого имущества характеристикам Объекта, отраженным в действительных на дату оценки документах органов/организаций, осуществляющих технический учет и инвентаризацию на здания, строения, сооружения, входящие в состав Объекта оценки (технический паспорт, выписка из технического паспорта, поэтажный план, экспликация, справка о физическом состоянии здания/сооружения, кадастровый паспорт при наличии)	Проведено
Установление данных о наличии обременений Объекта оценки	Установление наличия/отсутствия обременений недвижимого имущества, права на которое оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитутом, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров, любых других обременений (при их наличии)	Проведено
Установление данных об имуществе не являющимся недвижимым	Установление наличия/отсутствия подлежащего оценке в составе недвижимого имущества, права на которое оцениваются, имущества, не являющимся недвижимым (неотъемлемые улучшения Объекта оценки – улучшения, без которых невозможно полноценное текущее использование/эксплуатация объекта)	Проведено
Установление иных сведений	Установление иных количественных и качественных характеристик недвижимого имущества, права на которое оцениваются, в том числе содержащих описание существующих прав на Объект оценки	Проведено

6.4. Перечень данных и документов, использованных при проведении оценки, с указанием источников их получения

Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости «Сведения о характеристиках объекта недвижимости» от 20.07.2018 г. №99/2018/134999457;
- Кадастровый паспорт помещения от 15.07.2011 г.;
- Экспликация к поэтажному плану помещения по состоянию на 21.05.2001 г.;
- Поэтажные планы помещений по состоянию на 21.05.2001 г.;
- Выписка из технического паспорта на здание по состоянию на 10.06.2010 г.;
- Договор об инвестировании строительства нежилого помещения №136-Г_Ин от 16.11.2000 г.;
- Акт приемки законченного строительством объекта приемочной комиссией от 05.03.2002 г.;
- Распоряжение префекта ЦАО г. Москвы от 14 марта 2002 г. №562-р.

В процессе проведения настоящей оценки Оценщиком были использованы, аналитические статьи и статистика некоторых периодических изданий, в частности: Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «Rway»; Бюллетень «Недвижимость & Цены».

Данные в сети Internet на www-серверах, в частности:

<http://ru.wikipedia.org/>; <http://www.economy.gov.ru>, http://me.mosreg.ru/soc_eco_mam/,
<http://www.mtuf.ru/>, <http://www.r-r-g.ru>, <http://www.arendator.ru/>, <http://realty.rbc.ru/>,
<http://www.shopandmall.ru/>, <http://zдание.info/>, <http://mkb.ru/>, <http://www.rentlist.ru/>,
<http://www.labrate.ru/>, <http://www.rusbonds.ru>.

В процессе работы по определению стоимости оцениваемого объекта недвижимости проводились интервью с участниками рынка недвижимости. Подробные ссылки на источники информации по объектам сравнения, используемым при проведении расчетов, приведены ниже в соответствующих разделах Отчета.

7. Описание объекта оценки

7.1. Описание локального месторасположения объекта оценки

г. Москва, ЦАО, район Мещанский, пер. Большой Головин, д. 2.

Характеристика района «Мещанский»

Источник информации: <http://www.wikipedia.org/>.

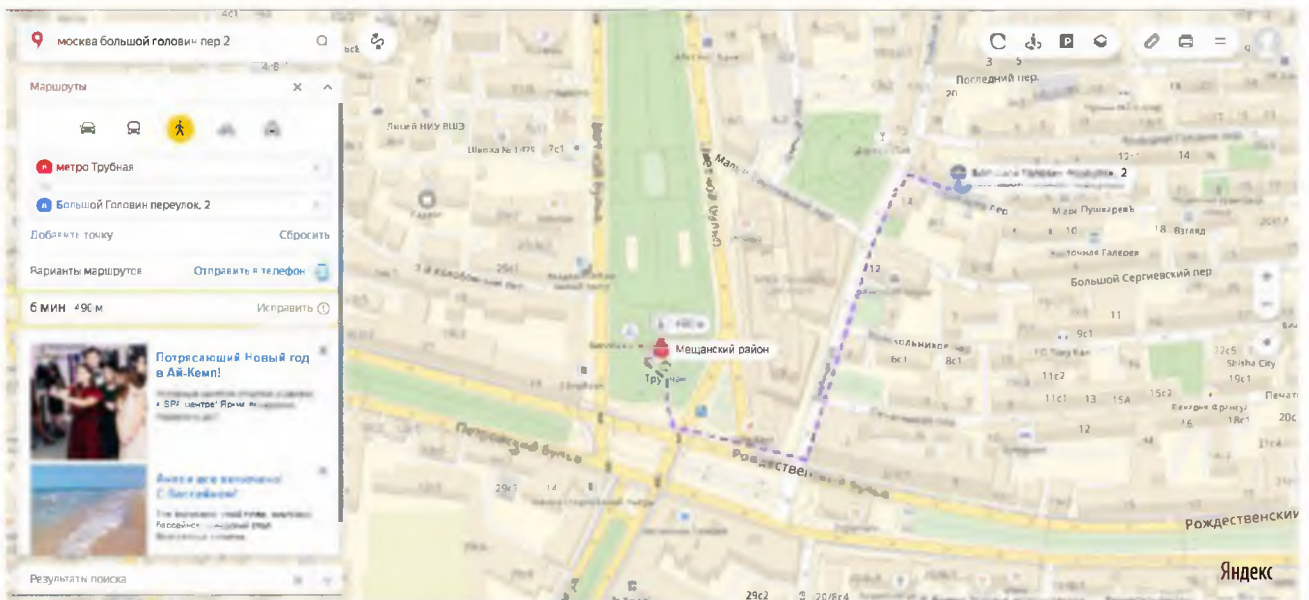
Мещанский район — район в северной части Центрального административного округа Москвы. Району соответствует внутригородское муниципальное образование «Мещанское».

Основные улицы:

- Проспект Мира
- Банный проезд
- Неглинная
- Большая Лубянка
- Трубная
- Сретенка
- Самотёчная
- Мещанская
- Щепкина
- Гиляровского
- Советской Армии
- Самарская
- Трифоновская
- Верземнека
- Пантелеевская
- Большая Переяславская
- Средняя Переяславская
- Малая Переяславская
- Сущёвский Вал
- Дурова
- Олимпийский проспект



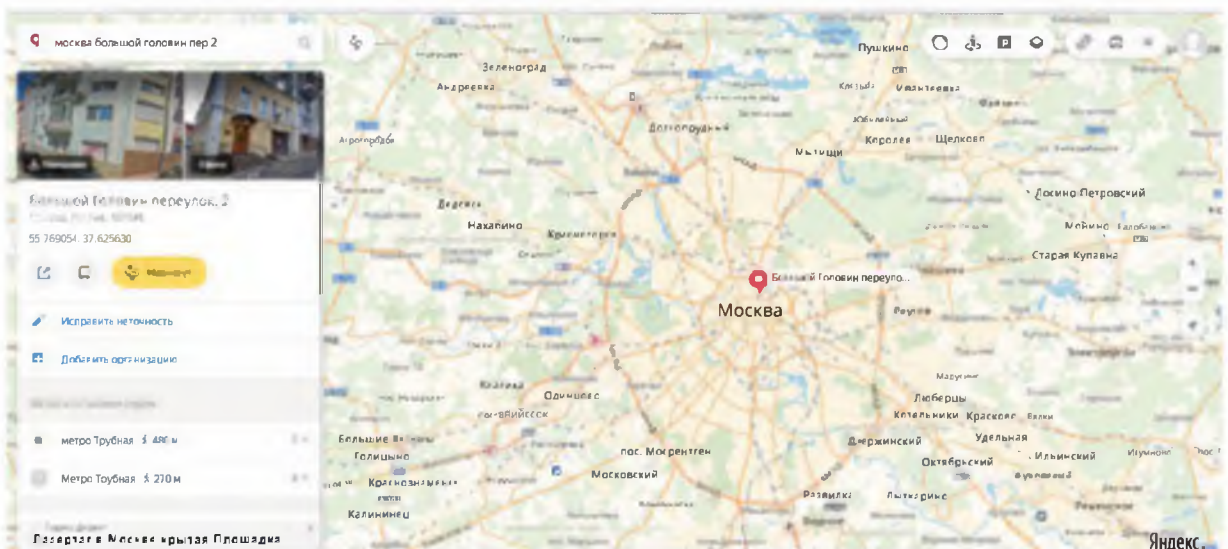
Информация карты www.yandex.ru



Информация карты www.yandex.ru (расположение объекта оценки, транспортная доступность)



Информация карты www.yandex.ru (расположение объекта оценки, транспортная доступность)



Информация карты www.yandex.ru (расположение объекта оценки, транспортная доступность)

Транспортная доступность объекта оценки 6 минут пешком от станции метро Трубная.

Объект оценки расположен в жилом здании на 1-ой линии домов, 270 м от остановки общественного транспорта «метро Трубная».

Доступность объекта оценки общественным транспортом характеризуется как удовлетворительная, легковым автомобильным транспортом – без ограничений, общественным транспортом: станция метро Алексеевская, далее пешком.

Окружение объекта оценки – жилые здания, другие объекты недвижимости различного назначения.

Пешеходный и автомобильный трафик можно охарактеризовать как средний.

Инженерная и социальная инфраструктура ближайшего окружения объекта оценки развита хорошо, соответствует району административной застройки.

Оценщику не было предоставлено официальных документов, характеризующих экологическую обстановку на дату проведения оценки непосредственно в районе дислокации объекта оценки. При выполнении оценки предполагается, что состояние окружающей среды – удовлетворительное.

7.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки, имущественные права и наличие обременений, связанных с объектом оценки

Описание объекта оценки выполнено на основании фотографий объекта оценки, представленных Заказчиком.

Информация о здании

Адрес: г. Москва, Большой Головин пер., дом 2

Тип здания – жилое здание с нежилыми помещениями

Этажность 4-6, кроме того мансарда

Общая площадь 9 657,1 м²

Год постройки 2001

Процент износа по документам БТИ – нет данных

На основании данных в открытом доступе, представленных ниже, нежилые помещения занимают 57% общей площади здания, жилые помещения занимают 43% общей площади здания.

Как показывает изучение рынка коммерческой недвижимости в г. Москве существует тенденция перевода жилых помещений в подобных зданиях в нежилые, так как существует дефицит нежилых помещений в ЦАО г. Москвы.

На странице представлены полные сведения об адресе 1-й Головинский пер. дом 24 расположенные на карте район округ управлений и района (ОУО) индекс дома. А так же: этажность, материал, ориентировочная стоимость, год постройки.

Информация о состоянии и близости к метро, транспорту, расстояния до ближайших станций метро, объектов и учреждений и спортивных, находящихся по этому адресу или рядом. Можно так же получить информацию сколько стоит снять или купить квартиру или комнату в доме.

Общая информация об объекте: 1-й Головинский переулок, д. 24

Детали, характеристики	Плюсы и минусы	Добавить...
Год постройки: 1965	Общая площадь дома: 5 271 кв м	
Назначение: Жилой	Жилая площадь дома: 2 018 кв м	
Тип дома: Кирпичный	Нежилая площадь дома: 1 687 кв м	
Этажей: 10	Количество нежилых помещений: 14	
Квартир в доме: 74	Подъездов: 3	
Высота: этаж 20+ см	Мусоропровод: есть	
Застекленность: 40 км рейтинг		
Ремонт капремонт: 2015-2017 гг		
Ремонт систем электроснабжения: 2015-2017 гг		
Ремонт систем горячего водоснабжения: 2015-2017 гг		
Ремонт систем канализации: 2024-2026 гг		
Ремонт систем водоснабжения: 2015-2017 гг		

ВОСМОЖЕТЕ ПОСМОТРЕТЬ: 119

Информация о земельном участке

Имущественные права на земельный участок, относящийся к оцениваемым нежилым помещениям, не оформлены.

Земельный участок, относящийся к оцениваемым нежилым помещениям, не сформирован как объект имущественных прав.

Информация об оцениваемых помещениях

Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 134,5 кв. м., кадастровый номер 77:01:0001090:3122, номера на поэтажном плане: 1 этаж, помещение III – комнаты 1, 2, 3, 4, 5, адрес объекта: г. Москва, пер. Головин Большой, д. 2

Информация публичной кадастровой карты

The screenshot displays a web interface for the 'Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online'. The main content area shows details for an 'Объект капитального строительства' (Capital construction object). The data is as follows:

Кадастровый номер	77:01:0001090:3122
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет	17.02.2014
Этаж:	1
Площадь ОКС'а	134,5
Единица измерения (кв.м)	Квадратный метр
Кадастровая стоимость	2953610,59
Дата внесения стоимости	22.12.2015
Дата утверждения стоимости	09.12.2015
Дата определения стоимости	01.01.2015
Адрес (местоположение):	г.Москва, пер. Головин Большой, д.2
(ОКС) Тип	Нежилое помещение, НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ
Дата обновления информации:	31.05.2018
Ранее присвоенные номера	
Условный номер:	166830
Инвентарный номер	267116
Форма собственности:	

On the right side of the interface, there are several service links: 'Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online', 'Проверка состояния запроса online', 'Проверка электронного документа', 'Сервис формирования квитанции', 'Публичная кадастровая карта', and 'Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки'.

Кадастровая стоимость 2 953 610,59 руб.

Функциональное назначение помещений по документам БТИ – учрежденческие, функциональное назначение помещений на дату оценки на основании представленных фотографий – офисные

Локальное расположение – 1 этаж

Наличие отдельного входа – есть

Центральные инженерные коммуникации – водопровод, канализация, отопление, горячее водоснабжение, электроснабжение.

Состояние отделки – выполнена стандартная отделка нежилых помещений, ремонт не требуется, состояние рабочее

Примечание:

Оценка производится исходя из предположений отсутствия несогласованных перепланировок в оцениваемом нежилом помещении.

Информация о возможности парковки около оцениваемых помещений – парковка стихийная

На основании вышеизложенного, учитывая местоположение и конструктивные характеристики объекта оценки, оценщик сделал вывод, что **объект оценки может быть отнесен к помещениям свободного назначения (под офис).**

Данные о физическом износе и устареваниях оцениваемых нежилых помещений

Физический износ – при изучении фотографий объекта оценки оценщиком был обнаружен физический износ, возникший вследствие эксплуатации объекта оценки по прямому назначению.

Функциональное устаревание объекта оценки не выявлено.

Внешнее (экономическое) устаревание объекта оценки не выявлено.

Таким образом, основными факторами, влияющими на стоимость и учитываемыми при оценке, будут являться:

- Расположение в пешеходной доступности от станции метро Трубная;
- Функциональное назначение (на основании документов БТИ и изучения фотографий объекта оценки): на основании документов БТИ – учрежденческое, на основании фотографий по состоянию на дату оценки – помещения офисного назначения;
- Расположение помещений на 1 этаже административного-жилого здания;
- Общая площадь оцениваемых помещений – 134,5 кв.м.;
- Состояние отделки помещений: выполнен стандартный ремонт, состояние выполненной отделки – хорошее, ремонт не требуется;
- Наличие необходимых инженерных коммуникаций.

7.3. Текущее использование

Оцениваемые помещения по состоянию на дату оценки используются в качестве офисных помещений.

7.4. Фотографии объекта оценки





Оцениваемые нежилые помещения



Оцениваемые нежилые помещения



Оцениваемые нежилые помещения



Оцениваемые нежилые помещения



Оцениваемые нежилые помещения



Оцениваемые нежилые помещения



7.5. Сведения об имущественных правах

На оцениваемый объект зарегистрированы следующие имущественные права: право собственности.

Право собственности принадлежит следующему субъекту права:

Ландау София Давидовна

Под правом собственности в соответствии со ст. 209 ГК РФ понимается следующее:

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

В качестве правоустанавливающих документов на объект оценки Оценщику были предоставлены следующие документы:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости «Сведения о характеристиках объекта недвижимости» от 20.07.2018 г. №99/2018/134999457.

7.6. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки

Ограничения (обременения) имущественных прав – ипотека, запрет сделок с объектом недвижимости.

В соответствии с заданием на оценку, оценка проводится с допущением, что оцениваемые права свободны от каких-либо обременений или ограничений.

7.7. Наилучшее и наиболее эффективное использование

Заключение о наилучшем и наиболее эффективном использовании отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из всеобъемлющего анализа рынка. Понятие «Наилучшее и наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, под-

разумеает такое использование, которое из всех физически осуществимых, рациональных, юридически допустимых, финансово приемлемых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

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

Правомочность: рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическому законодательству, существующим ограничениям на использование объекта и др.

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

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

Таким образом, принимая во внимание юридическую правомочность, физическую осуществимость, финансовую оправданность, можно сделать вывод, что наиболее экономически целесообразным использованием объекта оценки может быть использование в качестве **помещений офисного назначения**.

7.8. Анализ ликвидности имущества

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. Обычно различают высоколиквидные, низколиквидные и неликвидные активы. Чем легче и быстрее можно получить за актив полную его стоимость, тем более ликвидным он является.

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.

Вопрос оценки ликвидности имущества достаточно сложный, и связано это с тем, что количественных методик оценки ликвидности нет, а само понятие ликвидности в большей степени воспринимается как понятие интуитивное, качественное. Поэтому на практике более удобно характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы, степени в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. В связи с отсутствием в открытом доступе информации о конкретных сроках реализации различных активов единственным способом определения ликвидности имущества являются консультации с участниками рынка, т. е. с теми, кто непосредственно занимается реализацией рассматриваемых активов на рынке. Применительно к недвижимости — это риэлторские компании.

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

Формирование вывода о степени ликвидности объекта. Для формирования вывода о степени ликвидности были проанализированы следующие факторы:

Анализ факторов, влияющих на формирование вывода о степени ликвидности объекта

Фактор	Анализ фактора
Местоположение объекта	Объект оценки расположен в районе Мещанский ЦАО города Москвы, транспортная доступность общественным транспортом характеризуется как средняя, легковым автомобильным транспортом хорошая, в окружении смешанной застройки. Пешеходный и автомобильный трафик – высокий.
Состояние объекта на предмет его ветхости (износа) или функциональной пригодности (объемно-планировочных решений, инженерного обеспечения) для коммерческого и иного доходного использования	Физический износ объекта соответствует его хронологическому возрасту. Объемно-планировочные решения и инженерное обеспечение обеспечивают доходность при коммерческом использовании по его прямому назначению
Наличие необходимых правоустанавливающих и технических документов и соответствие фактического состояния этим документам	Правоустанавливающие документы оформлены должным образом. В соответствии с заданием на оценку, оценка проводится с допущением, что оцениваемые права свободны от каких-либо обременений или ограничений.
Площадь объекта оценки	Объект оценки представляет собой нежилые помещения общей площадью 134,5 кв.м.

По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации:

Градация степени ликвидности имущества

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

Источник информации: http://www.arb.ru/site/docs/other/Kom36_Rekom-2011-12-22.pdf

Срок экспозиции - то - объект - показатель степени ликвидности

Срок экспозиции	Средняя ликвидность
4	Высокая
5	Средняя
6	Средняя
7	Низкая

По данным "Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга" (СРД № 22, май 2018, стр.18, таб.1.4.1, <http://www.crcpa.ru/Manuals/>), срок экспозиции офисных объектов в Москве составляет от 4 до 7 месяцев.

Согласно представленной градации оцениваемое имущество имеет среднюю степень ликвидности, срок экспозиции составит 6 месяцев.

8. Анализ рынка, к которому относится объект оценки

8.1. Обзор экономической ситуации в России

Источники: <http://economv.gov.ru/wps/wcm/connect/8dd20f98-89eb-4fb8-94bd-68c7954b14fc/1804016.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=8dd20f98-89eb-4fb8-94bd-68c7954b14fc;>
<http://economv.gov.ru/wps/wcm/connect/3f714d99-7496-40f5-ac00-c20bc2ee5cdb/18041.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=3f714d99-7496-40f5-ac00-c20bc2ee5cdb;>
http://www.gks.ru/free_doc/doc_2018/social/osn-03-2018.pdf

Основные показатели социально-экономического развития Российской Федерации

Наименование показателя	Март 2018г.	В % к марту 2017г.	I кв. 2018г. в % к I кв. 2017г.	Справочно I кв. 2017г. в % к I кв. 2016г.
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	92037.2 ¹⁾	101.5 ²⁾		
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		100.4	101.3	100.3
Индекс промышленного производства ³⁾		101.0	101.9	100.1
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	269.8	102.7	102.6	100.9
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	481.7	106.7	103.3	105.3
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд.рублей	131.7	94.9	97.6	97.2
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2461.1	102.0	102.2	98.4
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	751.8	100.0	101.4	100.2
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	50.2 ⁴⁾	121.6 ⁵⁾	124.4 ⁶⁾	133.9 ⁶⁾
в том числе:				
экспорт товаров	31.2	120.8	126.0	137.4
импорт товаров	19.0	122.8	121.7	128.1
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	15966.8 ⁷⁾	104.4 ²⁾		
Индекс потребительских цен		102.4	102.2	104.6
Индекс цен производителей промышленных товаров ³⁾		104.8	105.2	113.0
Реальные располагаемые денежные доходы ⁸⁾		104.1	103.0 ⁹⁾	97.5 ⁹⁾
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:				
номинальная, рублей	41650 ⁸⁾	109.0 ⁸⁾	112.0 ⁸⁾	106.5
реальная		106.5 ⁸⁾	109.5 ⁸⁾	101.8
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн.человек	3.8	92.6	91.3	94.0 ¹⁰⁾
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн.человек	0.8	86.1	86.3	86.9

1) Данные за 2017г. (вторая оценка).

2) 2017г. в % к 2016 году.

3) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха", "Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".

4) Данные за февраль 2018 года.

5) Февраль 2018г. и февраль 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.

6) Январь-февраль 2018г. и январь-февраль 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.

7) Данные за январь-декабрь 2017 год.

8) Оценка.

9) В целях сопоставимости данных показатель приведен без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017г. в размере 5 тыс.рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ. С учетом указанной выплаты реальные располагаемые денежные доходы в I квартале 2018г. в % к I кварталу 2017г. составили 100,9%, в I квартале 2017г. в % к I кварталу 2016г. - 99,5%.

10) Показатель рассчитан по численности безработных в возрасте 15-72 лет.

По оценке Минэкономразвития России, в марте 2018 года прирост ВВП составил 0,7% г/г (в целом за I кв. 2018 – 1,1 % г/г). Замедление темпа роста ВВП в марте по сравнению с январем-февралем в первую очередь связано со спадом в динамике строительства и отрицательной динамикой в оптовой и розничной торговле. Из базовых⁴ отраслей основной вклад в рост ВВП по-прежнему вносит промышленность. По оценке Минэкономразвития России, существенный положительный вклад в рост ВВП также продолжают вносить небазовые виды деятельности, в том числе сегмент профессиональных услуг и финансовая деятельность.

Промышленность продолжает восстанавливаться после спада IV кв. 2017 года. В марте темп роста индекса промышленного производства составил 1,0% г/г после 2,2% г/г за январь-февраль. Укруп-

⁴ К базовым видам экономической деятельности относятся сельское хозяйство, промышленность, строительство, оптовая и розничная торговля, транспорт.

ненные секторы промышленности показали разнонаправленную динамику. В марте 2018 года произошло ускорение темпов роста выпуска в добыче полезных ископаемых (+1,4% г/г) и электроэнергетике, в то время как объем производства в обрабатывающей промышленности показал небольшое снижение (-0,2 % г/г). Наибольший положительный вклад в динамику промышленного производства внес металлургический комплекс, а основной отрицательный вклад в марте внесли отрасли машиностроительного комплекса. В целом, за I квартал 2018 года индекс промышленного производства составил 101,9% к аналогичному периоду 2017 года.

Годовая динамика обрабатывающих отраслей в феврале нормализовалась после колебаний последних месяцев. В феврале темп роста выпуска обрабатывающей промышленности снизился до 1,9% г/г с 4,7 % г/г в январе 2018 года. По оценке Минэкономразвития России, высокие январские темпы роста обрабатывающей промышленности, как и ее спад в конце 2017 года, был обусловлен временными факторами. При этом и в январе, и в феврале положительные темпы роста продемонстрировало большинство обрабатывающих отраслей. В целом, за I квартал 2018 года индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" по сравнению с соответствующим периодом 2017года составил 102,2%.

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в I квартале 2018г. по сравнению с соответствующим периодом 2017 года составил 101,0%, индекс производства по виду деятельности "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха" - 102,2%, индекс производства по виду деятельности "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" - 98,4%.

Объем производства продукции **сельского хозяйства** всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в I квартале 2018 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 624,3 млрд.рублей, что на 2,6% больше, чем в I квартале 2017 года.

Инвестиции. В начале 2018 года сохраняется высокий спрос на машиностроительную продукцию инвестиционного назначения. Продолжается активный рост инвестиционного импорта из стран дальнего зарубежья. Рост выпуска отечественной машиностроительной продукции инвестиционного назначения в начале 2018 года ускорился.

Если в январе-феврале 2018 года, объем работ, выполненных по виду деятельности "**Строительство**", демонстрировал околонулевую динамику, наблюдаемую с середины 2017 года, то в марте 2018 году произошел спад на 9,7% г/г. В целом, за I квартал 2018 года объем работ снизился на 4%. Жилищное строительство в I квартале 208 года показывало рост (15,7 млн.кв.м, что на 19,6% больше, чем в I квартале 2017 года).

В марте продолжила устойчиво расти среднедневная погрузка грузов на железной дороге (+3,1 % г/г). В I квартале 2018г. **грузооборот транспорта**, по предварительным данным, составил 1382,1 млрд.тн-км, что на 3,3% больше, чем в I квартале 2017 года. Основной объем грузооборота сформирован железнодорожным транспортом.

В начале 2018 года рост потребительского спроса в целом опережал рост оборота **розничной торговли**, что продолжало тенденции 2017 года. Динамика розничных продаж в феврале -марте 2018 года к аналогичному периоду 2017 года снизилась до около 2% после пяти месяцев роста темпом около 3%. В целом, за I квартал 2018 года оборот розничной торговли вырос на 2,2% по сравнению с аналогичным периодом 2017 года, а к IV кварталу 2017 года сократился на 15,5%. В сфере потребительских услуг активный рост.

Годовые темпы роста **объема платных услуг населению** в январе-феврале 2018 года вышли в положительную область после околонулевой динамики в 2017 году, но в марте снова показали околонулевую динамику. В результате, за I квартал 2018 года объем платных услуг населению вырос всего на 1,4% по сравнению с I кварталом 2018 года.

Позитивная динамика наблюдается и в **финансовой** отрасли, где негативный эффект от снижения общего уровня ставок в экономике компенсируется продолжающимся устойчивым ростом объема кредитования.

Структурный профицит ликвидности в марте 2018 года продолжил расширяться, чему способствовали значительный приток средств по бюджетному каналу. Рост депозитной базы банков в феврале 2018 года обеспечивался притоком вкладов населения. Увеличение кредитной активности наблюдается и на рынке потребительского кредитования. Темп роста кредитов населению (с учетом ипотечных жилищных кредитов) увеличился до 14,7% г/г в феврале с 14,0% г/г в январе и достиг максимума с ноября 2014 года.

Объем доходов федерального бюджета в январе-феврале 2018г. составил 16,6% от прогнозируемого на 2018г. объема, утвержденного Федеральным законом "О федеральном бюджете на 2018 год и на плановый период 2019 и 2020 годов" от 05.12.2017 № 362-ФЗ. Профицит федерального бюджета в январе-феврале 2018г. сложился в сумме 301,4 млрд.рублей.

В январе-феврале 2018г., по оперативным данным, **сальдированный финансовый результат** (прибыль минус убыток) организаций (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых организаций и государственных (муниципальных) учреждений) в действующих ценах составил +1739,8 млрд.рублей (31,5 тыс. организаций получили прибыль в размере 2363,0 млрд.рублей, 16,0 тыс. организаций имели убыток на сумму 623,2 млрд.рублей). В январе-феврале 2018г., по оперативным данным, доля убыточных организаций по сравнению с соответствующим периодом 2017 года снизилась на 0,6 п.п. и составила 33,7%.

В марте 2018 года **инфляция** ускорилась в годовом выражении впервые после 8 месяцев непрерывного снижения. Темп роста потребительских цен увеличился до 2,4% г/г в марте с рекордно низких 2,2% в январе и феврале и оказался несколько выше оценки Минэкономразвития России (2,2–2,3% г/г). К декабрю 2017 года в марте 2018 года индекс потребительских цен составил 100,8%. Индекс цен производителей промышленных товаров в марте 2018 г. относительно декабря 2017 года составил 100,3%.

Доходы населения. В начале 2018 года рост заработных плат существенно ускорился. В феврале, по оценке Росстата, заработные платы продолжили расти высокими темпами. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в марте 2018г., по оценке, составила 41 650 рублей и по сравнению с соответствующим периодом 2017 года выросла на 9,0%. Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в I квартале 2018г. по сравнению с соответствующим периодом 2017 года увеличились на 3,0%.

Безработица. Численность рабочей силы в марте 2018г. составила 76,1 млн.человек, или 52% от общей численности населения страны, в их числе 72,3 млн.человек были заняты в экономике и 3,8 млн.человек не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные). Уровень занятости населения (доля занятого населения в общей численности населения соответствующего возраста) в возрасте 15 лет и старше составил 59,6%, в возрасте 15-72 лет - 65,3%.

8.2. Обзор социально-экономической ситуации г. Москвы

Источник: http://moscow.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/moscow/resources/84668040925905960aff4d45abe5e4/макроэкономика+03+18.docx; http://mtuf.ru/files/documents/dep_econom_def/socsituatio n/soc_situation_01mart2018.pdf

Основные показатели социально-экономического развития г. Москвы

Наименование показателя	млн. рублей				Справочно: январь-март 2017 в % к январю- марту 2016
	Абсолютные данные		В % к соответ- ствующему пери- оду предыдущего года		
	март 2018	январь- март 2018	март 2018	январь- март 2018	
Индекс производства по видам деятельности "добыча полезных ископаемых", "обрабатывающие производства", "производство и распределение электроэнергии, газа и воды"			119.7 ¹⁾	120.3 ¹⁾	83.8 ¹⁾
Объем работ, выполненных по виду деятельности "строительство", млн. рублей	47427.8 ^{#)}	139947.5 ^{#)}	72.8 ¹⁾	79.8 ¹⁾	110.8 ¹⁾
Ввод в действие жилых домов, тыс. м ²	216.7	286.4	182.3	88.7	41.0
Объем услуг предприятий транспорта ¹⁾	165834.0	496360.7	106.7 ¹⁾	109.1 ¹⁾	103.0 ¹⁾
Объем услуг связи ²⁾	61153.3	179127.0	104.1 ¹⁾	105.2 ¹⁾	96.7 ¹⁾
Оборот розничной торговли, млн. рублей	389176.9	1102257.1	102.1 ¹⁾	102.1 ¹⁾	98.4 ¹⁾
Оборот общественного питания, млн. рублей	13008.5	39581.9	109.5 ¹⁾	110.0 ¹⁾	90.5 ¹⁾
Объем платных услуг населению, млн. руб.	127756.9	383119.5	99.8 ¹⁾	103.2 ¹⁾	94.7 ¹⁾
Индекс потребительских цен, %	x	100.9 ⁴⁾	103.3	103.3	105.6
Численность официально зарегистрированных безработных, тыс. человек ⁵⁾	29.1	x	86.5	x	72.8 ⁶⁾
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁷⁾	x	x	101.8 ^{##)}	96.5 ^{##)}	91.1 ^{##)}
Начисленная средняя заработная плата одного работника ⁸⁾					
номинальная, рублей	80183.2	77288.7	113.3	117.0	103.9
реальная	x	x	109.8	113.3	98.2
Удельный вес численности населения с денежными доходами ниже величины прожиточного минимума, %		8.9 ⁹⁾			-

¹⁾ В сопоставимой оценке.

²⁾ В фактических отпускных ценах без налога на добавленную стоимость, акцизов и других аналогичных обязательных платежей.

³⁾ По крупным и средним предприятиям, в действующих ценах.

⁴⁾ Март 2018 г. к декабрю 2017 г.

⁵⁾ На конец периода.

⁶⁾ Март 2017 г. к марту 2016 г.

⁷⁾ Рассчитываются как доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен.

⁸⁾ По крупным, средним и малым предприятиям за февраль и январь-февраль 2018 г.

⁹⁾ Утвержденные данные за 2016 г.

^{#)} С учётом объема работ, выполненных хозяйственным способом. Данные скорректированы на основе учтенных отчетов респондентов и изменения структуры выполненного объема работ организациями по итогам сплошного наблюдения субъектов малого и среднего предпринимательства.

^{##)} В целях сопоставимости данных показатель рассчитан без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в размере 5 тыс. рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016 г. № 385-ФЗ. С учетом

указанной выплаты реальные располагаемы денежные доходы населения в январе-феврале 2018 г. относительно января-февраля 2017 г. составили 95.1%, в январе-феврале 2017 г. к январю-февралю 2016 г. – 92.6%.

Индекс производства по видам деятельности "добыча полезных ископаемых", "обрабатывающие производства", "производство и распределение электроэнергии, газа и воды" в феврале 2018 года составил 126,6% к февралю 2017 года. Индекс потребительских цен в феврале 2018 года составил – 100,2% (справочно: в феврале 2017 г. индекс потребительских цен – 100,4%). За 2 месяца 2018 г. индекс потребительских цен – 100,5% (справочно: За 2 месяца 2017 г. – 100,4%). За январь-декабрь 2017 года количество убыточных организаций составило 1313 или 23,3% к общему числу организаций.

Сумма убытка составила 531101,5 млн. рублей. Среднемесячная начисленная заработная плата, начисленная за январь 2018 года в крупных, средних и малых организациях (с учетом досчета до полного круга организаций) составила 70251 рубль и увеличилась по сравнению с январем 2017 года на 15,0%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в январе 2018 года составила 111,2% к уровню января 2017 года.

Численность рабочей силы в ноябре 2017 - январе 2018 года по итогам обследования рабочей силы составила 7282.6 тыс. человек, в их числе 7187.9 тыс. человек, или 98.7% экономически активного населения были заняты в экономике и 94.7 тыс. чел. (1.3%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные). На конец февраля 2018 года уровень регистрируемой безработицы составил 0,4% от численности рабочей силы.

8.3. Обзор рынка коммерческой недвижимости

Характеристика основных ценообразующих факторов

Основными ценообразующими факторами на рынке недвижимости являются: местоположение и назначение объекта, его площадь, состояние объекта и уровень его отделки и наличие коммуникаций. При этом, для отдельных секторов недвижимости имеются и дополнительные ценообразующие факторы, характерные для конкретного сектора рынка недвижимости.

Фактор масштаба учитывает, что объекты меньшей площади в пересчете на единицу площади стоят дороже, а большей площади – дешевле. Это связано с повышением платежеспособного спроса на объекты меньшего масштаба. Исходя из различных аналитических исследований, характер влияния данного фактора не прямо пропорциональный, а подчиняется закону изменения степенной функции. При этом, как правило, для рынка аренды данный фактор влияния не оказывает.

Местоположение – один из основных ценообразующих факторов для объектов недвижимости – здесь особое внимание уделяется транспортной развязке, в том числе наличию железной дороги (для промышленно-складских объектов). Также учитывается расположение объекта, как в конкретном населенном пункте, так и в конкретном районе населенного пункта (применительно к крупным населенным пунктам). Объекты, имеющие более привлекательное местоположение, ценятся при прочих равных условиях дороже. Конкретные интервалы влияния данного фактора не определены, что связано с особенностями и уровнем экономического развития местоположения. В случаях оценки объектов, относящихся к крайне депрессивным рынкам, разница в стоимости объектов недвижимости при прочих равных условиях может составлять до 90% и выше.

Наличие, отсутствие и состояние коммуникаций увеличивает или уменьшает стоимость объекта. Данный фактор связан как потребительскими качествами объекта недвижимости, так и с возможностью его использования. Как правило, рассмотрение данного фактора наиболее часто встречается в секторе производственно-складской недвижимости, где определяющим является наличие или отсутствие отопления, что выражается в разнице в стоимости до 30%.

Влияние состояния отделки связано с тем, что более качественная отделка требует повышенных затрат на ее выполнение. При этом, общее состояние объекта также оказывает влияние на стоимость, что в случае неудовлетворительного состояния напрямую связано со стоимостью необходимых ремонтных работ. Конкретные показатели влияния данного фактора на стоимость связаны с уровнем цен на ремонтные работы, складывающиеся в отдельно взятом населенном пункте. При этом, в большинстве случаев разница в стоимости объектов, находящихся в различном состоянии не превышает 30%.

Кроме того, на стоимость объектов недвижимости оказывает их правовой статус, выражающийся в имеющихся правах на него. Однако, данный фактор, в отличие от земельных участков, встречается достаточно редко, что не позволяет определить конкретные интервалы его влияния на стоимость.

Стоимость объекта недвижимости зависит и от его назначения, поскольку встречаются объекты, имеющие в своем составе площади различного назначения. При прочих равных условиях объекты торгового назначения имеют максимальную стоимость по сравнению, как с офисной, имеющей средний уровень цен на рынке коммерческой недвижимости, так и с производственно-складской недвижимостью, имеющей минимальный уровень цен на рынке коммерческой недвижимости. Конкретный уровень влияния данного фактора на стоимость связан со сложившимся уровнем цен на каждом из секторов рынка коммерческой недвижимости.

Следует отметить, что официально опубликованные и утвержденные методические рекомендации, а также способы, безоговорочно принимаемые всем оценочным сообществом, по определению размера корректировки по конкретному ценообразующему критерию, отсутствуют. Отдельные значения зависимостей стоимости объектов от ценообразующих факторов приводятся в различных справочниках и статьях, в которых данные показатели могут отличаться как по составу, так и по значению. В большинстве

случаев Оценщик вынужден прибегать при корректировке по ценообразующим факторам к использованию метода парных продаж. Конкретные показатели влияния вышеуказанных факторов на стоимость оцениваемого имущества будут приведены при проведении расчетов.

Определение сегмента рынка для объекта оценки

На основании вышеизложенного, учитывая местоположение и конструктивные характеристики объекта оценки:

- Расположение помещений на 1 этаже, административно-жилого здания в г. Москва, район «Мещанский», ЦАО, 6 минут пешком до станции метро «Трубная».
- Объект оценки расположен в здании, которое находится на 1-й линии Головина пер., помещения имеют отдельный вход со двора,
- Проходимость в районе расположения объекта оценки средняя, автомобильный трафик низкий,
- Общая площадь оцениваемых помещений 134,5 кв.м.;
- Помещения имеют стандартную отделку нежилых помещений, состояние отделки – рабочее;
- Помещения имеют все необходимые инженерные коммуникации;
- Помещения имеют смешанную планировку;

оценщик сделал вывод, что **объект оценки может быть отнесен к прочим офисным помещениям, а также помещениям свободного назначения.**

Обзор рынка продажи коммерческой недвижимости в Москве. Июнь 2018

<http://rrg.ru/analytic/review/sale-june-2018>

В июне 2018 г. на продажу предлагался 1 221 объект общей площадью 1 545 тыс. кв. м и общей стоимостью 251 млрд. руб., что выше показателя мая на 13% по количеству и на уровне мая - по общей площади. В результате средняя площадь предлагаемых объектов за месяц снизилась на 12%.

Средневзвешенная цена за месяц в рублях снизилась на 1% и составила 162 802 руб./кв. м. Курс доллара в июне снизился на 1%, поэтому в долларовом эквиваленте цена снизилась на 2% и составила 2 592 \$/кв. м. За год цены в рублях снизились на 1%, а в долларах – выросли на 7%.

Цена в июне, как и объем предложения по общей площади, практически не изменилась. Это объясняется как продолжением периода стагнации, так и летним сезоном, когда на рынке коммерческой недвижимости наблюдается традиционное сезонное затишье. Некоторого оживления стоит ожидать не ранее начала осени, но вряд ли оно будет активным, так как существенные факторы, которые бы способствовали росту, на рынке по-прежнему отсутствуют.

Лидером по объему предложения остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 53%. Далее идут производственно-складские помещения (18%), помещения торговые помещения (16%) и свободного назначения (13%).

Рынок в целом					
Все сегменты	Количество	Общая стоимость млрд. руб.	Общая площадь тыс. кв. м	Средняя площадь тыс. кв. м	Средневзвешенная цена руб./кв. м
Значение	1 221	251 502	1 545	1,27	162 802
к маю 2018	▲ +13%	▼ -1%	-0%	▼ -11%	▼ -1%
к июню 2017	▼ -4%	▼ -12%	▼ -11%	▼ -7%	▼ -1%

Торговая недвижимость. Объем предложения торговых помещений на продажу в июне 2018 г. по количеству снизился на 1%, а по общей площади – вырос на 4%. Всего на рынке экспонировалось 248 объектов общей площадью 249 тыс.кв.м. и общей стоимостью 50,6 млрд. руб.

Внутри Садового Кольца экспонировалось 23 объекта общей площадью 5 тыс.кв.м. За месяц объем предложения по количеству снизился на 15%, а общей площади - на 64%, при этом цена за месяц выросла на 25% и составила 850 090 руб./кв.м. Существенное снижение общей площади, а также высокий рост цены были вызваны окончанием экспонирования в мае крупного и относительно дешевого объекта на ул.Н.Арбат (8 000 кв.м, 516 342 руб./кв.м).

За пределами центра объем предложения по количеству вырос на 1%, а по общей площади –на 8%, составив 225 объектов общей площадью 244 тыс.кв.м. Цена на объекты за пределами центра за месяц не изменилась и составила 188 405 руб./кв. м

За последние 12 месяцев по объектам в центре наблюдается снижение цен, которое только немногим ниже уровня снижения цен по помещениям за пределами центра. Поэтому можно заключить о том, что в стадию восстановления рынок до сих пор не вошел.

Торговые помещения внутри Садового Кольца					
Торговые внутри СК	Количество	Общая стоимость млн. руб.	Общая площадь тыс. кв. м	Средняя площадь тыс. кв. м	Средневзвешенная цена руб./кв. м
Значение	23	4 630	5	0,24	850 090
к июню 2018	▼ -15%	▼ 55%	▼ -67%	▼ -57%	▲ +25%
к июню 2017	▼ -8%	▼ -22%	▼ -17%	▼ -8%	▼ -8%

Торговые помещения вне Садового Кольца					
Торговые вне СК	Количество	Общая стоимость млн. руб.	Общая площадь тыс. кв. м	Средняя площадь тыс. кв. м	Средневзвешенная цена руб./кв. м
Значение	225	45 974	244	1,08	188 405
к июню 2018	▲ +1%	▲ +4%	▲ +8%	▲ +7%	0%
к июню 2017	▼ -1%	▲ +60%	▲ +81%	▲ +83%	▼ -12%

Офисная недвижимость. Объем предложения офисных помещений на продажу в июне 2018 г. вырос на 12% по количеству и снизился на 13% по общей площади. Всего на рынке предлагалось 714 объектов общей площадью 821 тыс. кв.м и общей стоимостью 147 млрд. руб.

Количество офисных объектов, предлагаемых на продажу в центре, выросло на 23%, а их общая площадь - на 75%, в результате чего объем предложения составил 122 объекта площадью 115 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена по объектам в центре снизилась на 23% и составила 320 891 руб./кв. м. Снижение цены было обусловлено как уходом с рынка трех дорогих объектов - на Трубной пл. (3 564 кв.м, 673 401 руб./кв.м), Б.Гнезниковском пер. (1300 кв.м, 775 385 руб./кв.м.) и Чистопрудном б-ре (8 216 кв.м, 485 516 руб./кв.м), так и за счет выхода дешевых объектов - на ул.Б.Бронной (5 766 кв.м, 156 087 руб./кв.м) и на ул.Арбат (23 500 кв.м, 190 000 руб./кв.м).

Объем предложения на продажу офисов за пределами центра за месяц вырос на 10% по количеству, снизился на 19% по общей площади и составил 592 объекта общей площадью 706 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена на офисные помещения за пределами центра выросла на 1% и составила 156 662 руб./кв.м.

Исходя из ценовой динамики за месяц и за год, более высокий спрос наблюдается на офисы за пределами центра. Это может быть связано с заметным снижением объема предложения вне центра и, напротив, его ростом в центре.

Офисные помещения внутри Садового Кольца					
Офисы внутри СК	Количество	Общая стоимость млн. руб.	Общая площадь тыс. кв. м	Средняя площадь тыс. кв. м	Средневзвешенная цена руб./кв. м
Значение	122	36 963	115	0,94	320 891
к июню 2018	▲ +23%	▲ +34%	▲ +74%	▲ +42%	▼ -23%
к июню 2017	▲ +5%	▲ +7%	▲ +37%	▲ +29%	▼ -22%

Офисные помещения вне Садового Кольца					
Офисы вне СК	Количество	Общая стоимость млн. руб.	Общая площадь тыс. кв. м	Средняя площадь тыс. кв. м	Средневзвешенная цена руб./кв. м
Значение	592	110 608	706	1,19	156 662
к июню 2018	▲ +10%	▼ -18%	▼ -19%	▼ -27%	▲ +1%
к июню 2017	▼ -7%	▼ -27%	▼ -25%	▼ -20%	▼ -2%

Производственно-складские помещения. Количество экспонируемых объектов производственно-складского назначения в июне 2018 г. возросло на 35%, а их общая площадь - на 25%. Объем предложения составил 116 объектов общей площадью 281 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена производственно-складских помещений выросла на 24% и составила 68 889 руб./кв.м. Рост цены произошел как за счет роста цен на 16% по объектам, которые экспонируются уже не первый месяц, так и за счет изменения структуры предложения. С одной стороны, закончилось экспонирование трех дешевых объектов - на ул.Чермянская (5 207 кв.м, 28 481 руб./кв.м), Перовский пр-д (6 126 кв.м, 30 526

руб./кв.м), с другой, на рынок вышли дорогие объекты - на ул.Калитниковская (1 196 кв.м, 142 100 руб./кв.м) и Складочной ул. (10 000 кв.м, 100 000 руб./кв.м).

Объем предложения объектов свободного назначения в июне 2018 г. по количеству вырос на 30%, а по общей площади – на 34%, составив 143 объекта общей площадью 194 тыс.кв.м. Средневзвешенная цена по помещениям свободного назначения снизилась на 2% и составила 175 619 руб./кв.м.

Производственно-складские помещения					
ПСП	Количество	Общая стоимость, млн. р.	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, руб./кв. м
Значение	116	19 327	281	2,42	68 889
к маю 2018	▲ +35%	▲ +55%	▲ +25%	▼ -7%	▲ +24%
к июню 2017	▲ +3%	▼ -25%	▼ -25%	▼ -27%	0%

Помещения свободного назначения					
ПСН	Количество	Общая стоимость, млн. р.	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, руб./кв. м
Значение	143	33 994	194	1,35	175 619
к маю 2018	▲ +30%	▲ +30%	▲ +34%	▲ +2%	▼ -2%
к июню 2017	▼ -6%	▼ -12%	▲ +5%	▲ +11%	▼ -16%

Обзор рынка аренды коммерческой недвижимости в Москве. Июнь 2018 г.

<http://rrg.ru/analytic/review/rent-june-2018>

В июне 2018 г. в аренду предлагалось 3 066 объектов коммерческой недвижимости общей площадью 1 408 тыс. кв. м. Объем предложения за месяц по количеству остался на уровне мая, а по общей площади - снизился на 4%.

Средняя арендная ставка за месяц практически не изменилась и составила 18 323 руб./кв. м/год. Курс доллара в июне вырос на 1%, поэтому в долларовом эквиваленте ставка выросла также на 1% и составила 291\$/кв.м/год. За год, с июня 2017 года рублевые ставки выросли на 2%, а долларовые - на 10%.

Ни объем предложения, ни средняя ставка в июне в условиях сезонного летнего затишья, а также продолжающейся на рынке стагнации практически не изменились. Некоторую активизацию следует ожидать не ранее начала осени, однако вряд ли она будет существенна. Лидером по объему предложения традиционно остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 51%. Далее идут производственно-складские (31%) и торговые помещения (18%).

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	3 066	21 609	1 408	0,46	18 323
к маю 2018	0%	+2%	-4%	-4%	0%
к июню 2017	-13%	-22%	-25%	-13%	+2%

Торговая недвижимость. В июне 2018 г. на рынке экспонировалось 770 объектов общей площадью 250 тыс. кв. м. По сравнению с предыдущим месяцем количество экспонируемых торговых объектов осталось на уровне мая, а общая площадь выросла на 7%.

Из указанных объектов в центре экспонировалось 44 объекта общей площадью 11 тыс. кв. м, что выше показателя мая на 20% по общей площади. Средняя запрашиваемая ставка аренды на эти объекты за месяц снизилась на 2% и составила 61 019 руб./кв.м/год, при этом доля объектов, сдаваемых по ставке 60 000 руб./кв.м/год, сократилась с 41% до 32%.

Количество торговых объектов, предлагаемых в аренду за пределами центра, в июне 2018 г. осталось на уровне мая, а общая площадь выросла на 6%. Объем предложения составил 726 объектов общей площадью 239 тыс. кв. м. Средняя ставка за месяц уменьшилась на 2% и составила 26 772 руб./кв.м/год. Доля объектов, сдаваемых по ставке 30 000 руб./кв.м/год, снизилась с 29% до 27%.

Изменения ставок по торговым объектам незначительны как за месяц, так и за последние 12 месяцев, что свидетельствует о продолжении стагнации на рынке. Судя по динамике за год, несколько более высокий спрос в среднесрочной перспективе наблюдается на помещения в центре, но рост его незначителен, в то время, как за пределами центра спрос снизился и за последние 12 месяцев.

Торговые помещения внутри Садового Кольца					
Торговые внутри СК	Количество	Суммарная ГАП, млн руб.	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, руб./кв. м/год
Значение	44	630	10,619	0,241	61 015
к маю 2018	0%	▲ +6%	▲ +20%	▲ +20%	▼ -2%
к июню 2017	▼ -10%	▲ +1%	▼ -10%	-0%	▲ +3%

Торговые помещения вне Садового Кольца					
Торговые вне СК	Количество	Суммарная ГАП, млн руб.	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, руб./кв. м/год
Значение	726	5 149	239,133	0,329	26 772
к маю 2018	0%	▲ +3%	▲ +6%	▲ +6%	▼ -2%
к июню 2017	▲ +11%	▲ +6%	▲ +20%	▲ +9%	▼ -8%

Офисная недвижимость. В июне 2018 г. объем предложения офисных объектов в аренду по количеству вырос на 6%, а по общей площади на 7% и составил 1 809 объектов общей площадью 723 тыс. кв. м.

За месяц количество офисных объектов в центре увеличилось на 7%, их общая площадь - на 11%. Средняя арендная ставка возросла на 3% и составила 27 599 руб./кв.м/год, при этом доля объектов, сдаваемых по ставке 30 000 руб./кв.м/год, возросла с 24% до 30%.

Объем предложения офисных площадей за пределами Садового Кольца и по количеству и по общей площади вырос на 6%, при этом средняя ставка снизилась на 2% и составила 16 050 руб./кв.м/год. Судя по положительной динамике ставок за месяц и за год, более высокой спрос на рынке офисной недвижимости наблюдается в центре, однако это превышение довольно незначительно.

Офисные помещения внутри Садового Кольца					
Офисы внутри СК	Количество	Суммарная ГАП, млн руб.	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, руб./кв. м/год
Значение	147	1 945	67,004	0,456	27 599
к маю 2018	▲ +7%	▲ +11%	▲ +11%	▲ +4%	▲ +3%
к июню 2017	▼ -36%	▼ -34%	▼ -27%	▲ +14%	▲ +5%

Офисные помещения вне Садового Кольца					
Офисы вне СК	Количество	Суммарная ГАП, млн руб.	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, руб./кв. м/год
Значение	1 662	11 030	655,722	0,395	16 050
к маю 2018	▲ +6%	▲ +5%	▲ +6%	-0%	▼ -2%
к июню 2017	▼ -14%	▼ -27%	▼ -26%	▼ -14%	▼ -2%

Производственно-складские помещения. Объем предложения производственно-складских объектов в июне 2018 г. составил 487 объектов общей площадью 435 тыс. кв.м. По сравнению с маем он снизился на 17% по количеству и на 21% по общей площади. Средняя ставка в июне выросла на 6% и составила 6 830 руб./кв.м/год. Доля объектов со ставками выше 7 000 руб./кв.м/год выросла с 31% до 40%.

Производственно-складские помещения					
ПСП	Количество	Суммарная ГАП, млн руб.	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, руб./кв. м/год
Значение	487	2 850	435,433	0,894	6 830
к маю 2018	▼ -17%	▼ -17%	▼ -21%	▼ -5%	▲ +6%
к июню 2017	▼ -28%	▼ -33%	▼ -37%	▼ -13%	▲ +6%

Анализ фактических данных о предлагаемых ценах продажи объектов недвижимости из сегментов рынка, к которому относится оцениваемый объект

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Район и округ	Общая площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Комментарии оценщика
1	помещения свободного назначения	Москва, Последний пер., 20	район Мещанский, ЦАО	232,0	70 000 000	301 724	может быть выбран в качестве аналога
2	помещения свободного назначения	Москва, Большой Сергиевский пер., 9	район Мещанский, ЦАО	80,0	27 000 000	337 500	может быть выбран в качестве аналога
3	помещения свободного назначения	Москва, Уланский пер., 19	район Красносельский, ЦАО	45,0	15 000 000	333 333	может быть выбран в качестве аналога

Примечание: Оценщиком была проанализирована ценовая информация по предложениям продаж нежилых помещений, сопоставимых с объектом оценки по основным ценообразующим характеристикам, по состоянию на дату оценки. Оценщиком были отобраны аналоги, максимально сопоставимые с объектом оценки по характеристикам при условии наличия необходимой информации по этим аналогам.

Оценщиком принималось решение о выборе объекта в качестве аналога на основании сопоставимости характеристик объекта-аналога с объектом оценки и достаточности информации по основным ценообразующим характеристикам.

Цены предложения к продаже офисных помещений, которые могут быть сопоставимы с объектом оценки по функциональному назначению и месторасположению, но отличающихся по некоторым ценообразующим факторам от объекта оценки, которые могут повысить или снизить рыночную стоимость 1 кв.м. объекта оценки в результате проведенных расчетов, составляют от 301 724 руб./кв.м. до 333 333 руб./кв.м. в зависимости от различия в ценообразующих факторах (без учета корректировки на торг, с НДС).

Анализ фактических данных о предлагаемых ставках аренды объектов недвижимости из сегментов рынка, к которому относится оцениваемый объект – офисные помещения

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Район и округ	Общая площадь, кв.м.	Арендная ставка, руб./кв.м./год, с НДС, без ЭР	Комментарии оценщика
1	помещения свободного назначения	Москва, пер. Пушкарев, 16	район Мещанский, ЦАО	100,4	39 648	может быть выбран в качестве аналога
2	помещения свободного назначения	Москва, пер. Большой Головин, 2	район Мещанский, ЦАО	267	31 747	может быть выбран в качестве аналога
3	помещения свободного назначения	Москва, Садовая-Самотечная ул., 4А	район Тверской, ЦАО	46,5	38 700	может быть выбран в качестве аналога

Примечание: Оценщиком анализировалась ценовая информация по предложениям аренды нежилых помещений, сопоставимых с объектом оценки по основным ценообразующим характеристикам, по состоянию на дату оценки. Оценщиком были отобраны аналоги, максимально сопоставимые с объектом оценки по характеристикам при условии наличия необходимой информации по этим аналогам.

Оценщиком принималось решение о выборе объекта в качестве аналога на основании сопоставимости характеристик объекта-аналога с объектом оценки и достаточности информации по основным ценообразующим характеристикам.

Цены предложения в аренду офисных помещений, которые могут быть сопоставимы с объектом оценки по функциональному назначению и месторасположению, но отличающихся по некоторым ценообразующим факторам от объекта оценки, которые могут повысить или снизить рыночную стоимость 1 кв.м. объекта оценки в результате проведенных расчетов, составляют от 31 747 руб./кв.м./год до 39 648 руб./кв.м./год в зависимости от различия в ценообразующих факторах (без учета корректировки на торг, с НДС, без эксплуатационных расходов).

Выводы по анализу рынка

- На цены и арендные ставки сопоставимых объектов оказывают влияние: местоположение (район и административный округ г. Москвы, расположение относительно ближайшей станции метро и относительно 1-й линии домов); локальное расположение помещений в здании, общая площадь объекта и состояние отделки помещений здания.
- Цены предложения к продаже объектов, сопоставимых с объектом оценки, находятся в диапазоне от 218 000 руб./кв.м. до 253 425 руб./кв.м. руб./кв.м. Данные цены нуждаются в корректировках на торг и по ценообразующим факторам.
- Арендная ставка объектов, имеющих сопоставимое расположение с объектом оценки, находится в диапазоне от 24 485 руб./кв.м./год до 30 600 руб./кв.м./год с НДС. Данные ставки нуждаются в корректировках на торг и по ценообразующим факторам.

9. Описание процесса оценки объекта оценки

При оценке рыночной стоимости объекта недвижимости применяются три классических подхода:

- затратный;
- доходный;
- сравнительный подход.

В нижеследующих разделах дано краткое описание каждого из вышеупомянутых подходов.

Сравнительный подход

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект. Сравнительный подход наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, метод сравнения продаж не применим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении метода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации.

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
2. Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
3. Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;
4. Приведение показателей стоимости сравнимых объектов к стоимости исследуемого объекта.

Сравнительный подход в наибольшей степени применим для стандартных объектов, рынок продаж которых хорошо развит.

Доходный подход

Этот подход позволяет рассчитать стоимость объекта недвижимости путем пересчета ожидаемых будущих доходов в оценку их стоимости в настоящее время. В этом отношении данный процесс очень похож на любой процесс установления цен на рынках капитала. Инвестор сегодня приобретает приносящую доход недвижимость в обмен на право получать в дальнейшем доход от ее эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

Доходный подход требует тщательной оценки будущих доходов и расходов, связанных с функционированием объекта в соответствии с вариантом наилучшего и оптимального использования. Доходный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов с требованиями инвестора к конечной отдаче на вложенный капитал. Указанные требования отражают различия в рисках, связанных с типом недвижимости, местоположением, условиями национального и местного рынков и др.

Для приведения будущих доходов к текущей стоимости недвижимости обычно применяют один из двух методов:

- *метод прямой капитализации*

В этом методе стоимость объекта недвижимости определяется путем деления величины годового дохода на общий коэффициент капитализации, который определяется либо по результатам статистической обработки данных рынка, либо по соответствующим расчетным формулам.

- *метод анализа дисконтированных денежных потоков*

Техника данного метода подразумевает:

- составление прогноза функционирования объекта в будущем, на протяжении установленного Оценщиком периода владения;
- оценку стоимости будущей продажи (стоимости реверсии) в конце периода владения;
- пересчет потока периодических доходов и реверсионной стоимости в текущую стоимость, используя процесс дисконтирования.

Метод анализа дисконтированных потоков дает наилучшую возможность учесть тенденции изменения доходов и расходов в прогнозируемый период владения объектом недвижимости.

К недостаткам доходного подхода можно отнести возможность неточного определения ставки дисконтирования и денежных потоков, связанных с функционированием объекта, которая связана со сложностью прогнозирования в быстро меняющейся рыночной ситуации.

Затратный подход. Расчет стоимости недвижимости затратным подходом основывается на принципе замещения, который гласит, что благоразумный покупатель не заплатит за объект недвижимости дороже, чем ему обойдется строительство в приемлемые сроки объекта, обладающего равнозначной полезностью.

Стоимость прав на объект недвижимости, определяемая затратным подходом, в общем случае может быть получена как сумма стоимости прав на земельный участок и стоимости прав на улучшения.

На достоверность результатов, полученных данным подходом, может в значительной степени повлиять неточность при определении стоимости строительства и накопленного износа. Этот факт может внести значительную погрешность в результаты расчета.

Используемые подходы. Стандарты оценки предписывают использование Оценщиком всех трех подходов к оценке или обоснованный отказ от их применения. В силу различных обстоятельств, например, уровня развития рынка данного вида имущества, типичности способов приобретения, степени достоверности и полноты исходных данных, доступных для проведения оценки, предпочтение может быть отдано одному (двум) из указанных подходов оценки, так как другие (другой) не обеспечивают достаточной для проведения согласования результатов точности оценки (что является обоснованием отказа от применения подходов (подхода)).

Таким образом, учитывая специфику объекта оценки, характер поставленной задачи, наличие необходимой информации, Оценщик произвел выбор подходов к оценке объекта.

При выборе подходов оценки Оценщик принимал во внимание следующие обстоятельства:

Для оценки рыночной стоимости объектов оценки не применялся затратный подход, так как при оценке встроенных нежилых помещений расчет рыночной стоимости затратным подходом приводит к значительной доле погрешности.

Проведенный анализ показал, что рынок нежилкой недвижимости г. Москва развит и имеется достаточное количество информации для проведения оценки сравнительным и доходным подходами.

Таким образом, для определения рыночной стоимости объектов оценки Оценщиком использовались сравнительный и доходный подходы.

9.1. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Сравнительный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик в соответствии с ФСО №1 должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

Критериями отбора послужили следующие параметры:

- права собственности на недвижимость;
- условия финансирования;
- условия и время продажи;
- местоположение;
- физические характеристики.

Действие отмеченных выше факторов включается в анализ с помощью описанных ниже корректировок.

В качестве аналогов для более детального анализа (с учетом характеристик местоположения, размеров площадей, функционального назначения и физического состояния) отобрано 4 наиболее сопоставимых объекта.

При существующих условиях на рынке продаж (недостаточная и зачастую закрытая информация по сделкам) выводы могут быть сделаны и из информации о ценах предложения. Использование в качестве объектов сравнения цен предложений оправдано с той точки зрения, что покупатель при принятии решения о приобретении объекта обязательно проанализирует текущие цены предложения сравнимых объектов.

В рамках сравнительного подхода, как правило, применяется метод сравнения продаж (метод сравнительного анализа продаж, метод прямого сравнительного анализа продаж).

При расчетах методом сравнительного анализа продаж могут использоваться два основных метода для определения величины корректировок – парных продаж и общих корректировок. Метод парных продаж более применим к хорошо развитому рынку недвижимости (как локальному, в ближайшем окружении объектов оценки, так и общерегиональному).

В данной работе применялся метод общих корректировок. Он позволяет при наличии достаточного

** ФСО №1

большого числа объектов сравнения сгладить возможные выбросы и получить достаточно достоверную информацию о величине рыночной стоимости объекта оценки. Также при определении рыночной стоимости объектов оценки сравнительным подходом использовался метод парных продаж.

Выбор единицы сравнения.

В качестве объектов сравнения были использованы данные о предложениях на продажу объектов, сопоставимых с объектом оценки. В качестве единицы сравнения используется цена продажи 1 кв. м общей площади. Цена за 1 кв.м объектов коммерческой недвижимости используется всеми аналитиками рынка, а также покупателями и продавцами объектов коммерческой недвижимости для определения ценовых параметров того или иного объекта коммерческой недвижимости. В процессе оценки цены продаж 1 кв. м общей площади объектов сравнения приводятся к цене 1 кв.м оцениваемого объекта через систему корректировок.

Произведенные корректировки сделаны на основе анализа рыночной информации (о реальных сделках и предложениях), аналитической информации и интервью с экспертами рынка коммерческой недвижимости.

Отсутствие репрезентативной базы по продажам объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому, сказалось на точности проведения корректировок и, следовательно, на точности определения рыночной стоимости объекта. Это подтверждается и разбросом значений стоимости квадратного метра после проведения всех корректировок (в идеале они должны быть равны).

Параметры объекта оценки и объектов сравнения

Параметр	Объект оценки	Объект сравнения № 1	Объект сравнения № 2	Объект сравнения № 3
Источник информации		https://www.cian.ru/sale/commercial/193001217/	https://www.cian.ru/sale/commercial/165185409/	https://www.cian.ru/sale/commercial/150394234/
Сделка/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение
Функциональное назначение/ текущее использование	помещения свободного назначения	помещения свободного назначения	помещения свободного назначения	помещения свободного назначения
Конструктивные характеристики объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Тип здания, в котором расположен объект	административно-жилое здание	административно-жилое здание	административно-жилое здание	административно-жилое здание
Местоположение	г. Москва, Большой Головин пер., дом 2	Москва, Последний пер., 20	Москва, Большой Сергиевский пер., 9	Москва, Уланский пер., 19
Район и округ г. Москвы	район Мещанский, ЦАО	район Мещанский, ЦАО	район Мещанский, ЦАО	район Красносельский, ЦАО
Ближайшая станция метро	м. Трубная	м. Сухаревская	м. Трубная	м. Сретенский бульвар
Расстояние от метро (пешеходная доступность по карте www.yandex.ru), минут	6 минут пешком	5 минут пешком	5 минут пешком	8 минут пешком
Особенности расположения	1-я линия домов	1-я линия домов	1-я линия домов	1-я линия домов
Площадь, кв.м	134,5	232,0	80,0	45,0
Наличие отдельного входа	отдельный вход с 1-й линии, через придомовую территорию	отдельный вход с 1-й линии через арку	отдельный вход со двора	отдельный вход со двора
Этаж расположения	1 этаж (100%)	1 этаж (100%)	1 этаж (100%)	1 этаж (100%)
Состояние	стандартная отделка нежилых помещений, состояние - рабочее, ремонт не требуется	стандартная отделка нежилых помещений, состояние - рабочее, ремонт не требуется	стандартная отделка нежилых помещений, состояние - рабочее, ремонт не требуется	стандартная отделка нежилых помещений, состояние - рабочее, ремонт не требуется
Инженерные коммуникации	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации
Парковка	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Цена с НДС, руб.		70 000 000	27 000 000	15 000 000
Дата предложения	24 августа 2018 года	август 2018 г.	август 2018 г.	август 2018 г.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Наименование параметра	Объект оценки	Объект сравнения № 1	Объект сравнения № 2	Объект сравнения № 3
Цена за 1 кв.м. с НДС, руб.		301 724	337 500	333 333
Корректировка на торг		-14.0%	-14.0%	-14.0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		259 483	290 250	286 666
Близость к метро	6 минут пешком	5 минут пешком	5 минут пешком	8 минут пешком
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		259 483	290 250	286 666
Расположение здания относительно 1-й линии домов	1-я линия домов	1-я линия домов	1-я линия домов	1-я линия домов
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		259 483	290 250	286 666
Расположение отдельного входа в помещения относительно 1-й линии домов	отдельный вход с 1-й линии, через придомовую территорию	отдельный вход с 1-й линии через арку	отдельный вход со двора	отдельный вход со двора
Корректировка, %		5,9%	12,5%	12,5%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		274 792	326 531	322 499
Общая площадь, кв.м.	134,5	232,0	80,0	45,0
Корректировка, %		0,0%	-7,0%	-7,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		274 792	303 674	299 924
Валовая корректировка от цены продажи, %		5,9%	4,6%	4,6%
Показатель идентичности		94,10%	95,40%	95,40%
Весовой коэффициент		0,3302913	0,3348543	0,3348543
Рыночная стоимость оцениваемых помещений с НДС, руб./кв.м	292 879			
Рыночная стоимость оцениваемых помещений с НДС, руб.	39 390 000			

Описание проведенных корректировок. Оценщик не производил корректировок на *передаваемые права на объект, условия финансирования, условия и время продажи*, в связи с тем, что эти характеристики сопоставимы как для объектов сравнения, так и для оцениваемого объекта.

Корректировка на торг. Справочник оценщика недвижимости-2017, *Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов*, под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2017, таблица 170.

В рамках настоящего Отчета корректировка на торг принята в размере – 14% в сторону уменьшения к ценам предложений объектов сравнения (в пределах указанного диапазона).

Таблица 170

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цель предложения объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,0%	5,8%	14,1%
2. Высококласные офисы (Офисы класса А В)	9,7%	5,7%	13,7%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,2%	5,2%	13,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,2%	7,4%	17,0%
Ассидные сделки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	4,9%	12,0%
2. Высококласные офисы (Офисы класса А В)	8,2%	4,8%	11,6%
3. Высококласная торговая недвижимость	7,7%	4,3%	11,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,5%	6,3%	14,8%

Корректировка на местоположение. Цена предложения объекта недвижимости зависит от его места расположения. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения. При анализе местоположения объекта оценки и объектов сравнения анализировались следующие параметры:

- Административный округ и район Москвы расположения объекта недвижимости
- Удаленность объекта недвижимости от ближайшей станции метро
- Расположение здания относительно 1-й линии домов
- Расположение отдельного входа в помещения относительно 1-й линии домов (корректировка приводится далее)

Все объекты сравнения расположены в ЦАО г. Москвы в соседних округах, корректировки по данному параметру не требуются.

Пешеходная доступность объектов сравнения от ближайшей станции метро составляет 5-8 минут пешком, что сопоставимо с пешеходной доступностью объекта оценки – 6 минут пешком. Корректировки по данному параметру не требуются.

Корректировка на расположение отдельного входа относительно 1-й линии домов. Корректировка применялась на основании Справочника оценщика недвижимости-2017, *Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов*, под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2017, таблица 82.

Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене объекта, расположенного на 1-й линии домов, составляет 0,8 (среднее значение).

Оценщик исходит из предположения того, что отношение удельной цены объекта, имеющего отдельный вход с 1-й линии домов, к удельной цене объекта, имеющего отдельный вход со двора, составляет такое же значение (0,8).

Объект оценки имеет отдельный вход с 1-й линии домов через придомовую территорию, данный параметр несколько хуже, чем отдельный вход с 1-й линии домов, но лучше, чем отдельный вход со двора.

Формула для расчета корректировки (Показатель объекта оценки – Показатель объекта сравнения)/Показатель объекта сравнения = $(1 - 0,8)/0,8 = 0,25$ или 25% в сторону увеличения

Таким образом, при типичной ситуации – объект с входом с 1-й линии домов и объект с входом со двора – повышающая корректировка к цене объекта со входом со двора составит 25% в сторону увеличения. Однако в данном случае характеристика расположения отдельного входа объекта оценки несколько хуже, чем расположение с 1-й линии домов, так как необходимо пройти через придомовую территорию с 1-й линии домов к входу в помещения объекта оценки. Принимаем коэффициент цены для объекта оценки равный 0,9, данный коэффициент учитывает особенности расположения отдельного входа объекта оценки

Объекты аналоги №№2, 3 имеют отдельные входы со двора, коэффициент цены составит 0,8

Расчет корректировки к ценам объектов сравнения №№2, 3 = $(0,9 - 0,8) / 0,8 = 0,125$ или 12,5% в сторону увеличения

Расположение отдельного входа у объекта сравнения №3 по своим характеристикам более выгодно, чем расположение отдельного входа у объектов сравнения №№2, 3, вход расположен в 1-й линии после входа в арку здания. Коэффициент цены принимаем 0,85 (данный объект по параметру расположения отдельного входа относительно 1-й линии домов лучше, чем объекты сравнения №№2, 3 и хуже, чем объект оценки).

Расчет корректировки к цене объекта сравнения №1 = $(0,9 - 0,85) / 0,85 = 0,059$ или 5,9% в сторону увеличения

Границы расширенного интервала значений
корректирующих коэффициентов

Таблица 82

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,73	0,87
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,73	0,88

Корректировка на площадь. Использование данной корректировки обосновано тем, что, согласно сложившейся на рынке недвижимости практике, чем меньше площадь помещения, тем легче его реализовать. Т.е., чем больше площадь, тем меньше удельная стоимость кв.м площади объекта.

Необходимость применения корректировки на площадь определялась на основании Справочника оценщика недвижимости-2017, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2017, таблица 103.

Матрицы коэффициентов

Таблица 103

Площадь кв. м		Цена							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
Объем Этаны	<100	1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,45
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	1,35
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	1,23
	500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	1,18
	750-1000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	1,11
	1000-1500	0,73	0,78	0,88	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
	2000-2500	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00
	>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

Согласование результатов скорректированных значений единиц сравнения объектов-аналогов и обоснование схемы согласования. Согласование между собой скорректированных цен объектов-аналогов осуществляется по признаку относительной близости ценообразующих характеристик каждого из них к характеристикам оцениваемого объекта. Объект-аналог ближе к оцениваемому объекту по сравнимым характеристикам, если по нему было проведено наименьшее количество корректировок, т.е. величина валовой коррекции (V_i) в процентах, рассчитанная как отношение суммы абсолютных значений всех корректировок объекта-аналога к его первоначальной цене, стремится к минимуму. Для определения весового коэффициента были рассчитаны коэффициент идентичности показатель идентичности (I_i): $1 - V_i$.

Тогда, объекту-аналогу с наибольшим значением показателя идентичности придается наибольший весовой коэффициент при согласовании результатов по всем скорректированным ценам объектов-аналогов:

$$K_i = \frac{I_i}{\sum_{i=1}^n I_i}$$

где: K_i – коэффициенты, (веса); I_i – показатель идентичности; n – количество аналогов.

Стоимость оцениваемого объекта как средневзвешенная величина скорректированных цен аналогов может быть рассчитана по формуле:

$$C = \frac{\sum_{i=1}^n C_i * K_i}{\sum_{i=1}^n K_i}$$

где: C – итоговая рыночная стоимость оцениваемого объекта; C_i – скорректированные цены аналогов; K_i – коэффициенты, (веса); n – количество аналогов.

Рыночная стоимость объектов оценки, рассчитанная по сравнительному подходу, по состоянию на дату оценки составляет 39 390 000 руб.

9.2. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

Доходный подход позволяет рассчитать стоимость объекта недвижимости путем пересчета ожидаемых будущих доходов в оценку их стоимости в настоящее время. В этом отношении данный процесс очень похож на любой процесс установления цен на рынках капитала. Инвестор сегодня приобретает приносящую доход недвижимость в обмен на право получать в дальнейшем доход от ее эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

Доходный подход требует тщательной оценки будущих доходов и расходов, связанных с функционированием объекта в соответствии с вариантом наилучшего и наиболее эффективного использования. Доходный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов с требованиями инвестора к конечной отдаче на вложенный капитал. Указанные требования отражают различия в рисках, связанных с типом недвижимости, местоположением, условиями национального и местного рынков и др.

Основные этапы оценки доходным подходом:

1. Оценка валового потенциального дохода на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке недвижимости для сравнимых объектов.
2. Определение действительного валового дохода путем вычитания потерь от неполной загрузки из валового потенциального дохода. Оценка потерь производится на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости.
3. Расчет расходов по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических затрат по ее содержанию или типичных издержек на данном рынке. В статьи издержек не включаются ипотечные платежи, проценты и амортизационные отчисления. Расчетная величина вычитается из действительного валового дохода, а итоговый показатель является чистым операционным доходом.
4. Полученный таким образом чистый операционный доход пересчитывается в чистую текущую стоимость объекта одним из двух способов: методом прямой капитализации или методом дисконтированного денежного потока. Метод прямой капитализации базируется на стабильных денежных потоках (постоянный доход). Метод дисконтированных денежных потоков наиболее приемлем при переменных денежных потоках (первичные инвестиционные вложения, а затем периодические поступления и доход от реверсии (перепродажи) объекта).

Для приведения будущих доходов к текущей стоимости недвижимости обычно применяют один из двух методов:

Метод прямой капитализации переводит величину годового дохода в показатель стоимости собственности. При этом стоимость определяется путем деления дохода на коэффициент капитализации:

$$V=I/R, \text{ где:}$$

V – стоимость; I – доход; R – коэффициент капитализации.

Метод анализа дисконтированных денежных потоков переводит будущие доходы и расходы в текущую стоимость по ставке дисконтирования.

Техника данного метода подразумевает:

- составление прогноза функционирования объекта в будущем на протяжении установленного Оценщиком прогнозного периода;
- оценку стоимости будущей продажи (стоимости реверсии) в конце прогнозного периода;
- пересчет потока периодических доходов и реверсионной стоимости в текущую стоимость, используя процедуру дисконтирования.

$$V = \sum_{n=1}^N \frac{CF_n}{(1+r)^n} + \frac{CF_{(N+1)} / R}{(1+r)^N} \quad \text{где:}$$

V – стоимость объекта оценки;

n 1,2,...,N – интервалы планирования (кварталы);

CF_n – денежный поток (отрицательный или положительный) в интервал планирования n, приведенный к концу этого периода с помощью квартальной ставки дисконтирования;

CF_(N+1) – годовой денежный поток остаточного периода, определяемый по первому году, следующему после периода прогнозирования;

r – ставка дисконта (ставка дохода на инвестированный капитал);

R – коэффициент капитализации для остаточного периода.

Для целей настоящей оценки используется метод прямой капитализации.

Обоснование использования метода прямой капитализации в рамках доходного подхода

Метод прямой капитализации используется, если: *потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину* – на основании анализа сегмента рынка, к которому относится объект оценки, учитывая хорошее местоположение и технические характеристики объекта, можно предположить, что оцениваемое помещение будет сдаваться в аренду и приносить собственнику стабильный поток дохода по ставкам аренды, сопоставимым с рыночными ставками аренды по аналогичным объектам коммерческой недвижимости. На основании вышеизложенного, Оценщик принял решение в рамках доходного подхода использовать метод прямой капитализации. Расчет стоимости данным методом произведен в рублях. *Исследование способности оцениваемого объекта приносить доход в течение прогнозного периода:* оцениваемый объект может генерировать поток дохода в дальнейшем на долгосрочную перспективу.

Состояние оцениваемого объекта – выполнен стандартный ремонт, в рабочем состоянии.

Определение потенциального валового дохода. Потенциальный валовой доход (ПВД) – общий потенциальный доход, отнесенный к объекту недвижимости, как полностью заполненному, перед вычетом операционных издержек. Потенциальный валовой доход рассчитывается как произведение арендопригодной площади оцениваемого помещения и рыночной арендной ставки за 1 кв.м. Для определения потенциального валового дохода необходимо определить арендную ставку для оцениваемых помещений.

Расчет рыночной арендной ставки для объекта оценки.

Метод основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта коммерческой недвижимости с объектами недвижимости, которые были сданы в аренду или включены в реестр объектов, предлагаемых к сдаче в аренду. Рыночная ставка аренды определяется арендной ставкой, которую заплатит типичный арендатор за аренду аналогичного по качеству и полезности объекта. В качестве единицы сравнения используется ставка аренды за 1 кв.м общей площади за год, с НДС без учета эксплуатационных расходов. В процессе оценки ставки аренды объектов сравнения приводятся к ставке аренды помещения для оцениваемого объекта с помощью корректировок.

Информация об объектах сравнения для расчета рыночной арендной ставки для помещения объекта оценки

Характеристики объектов	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
Источник информации		https://www.cian.ru/rent/commercial/193846724/	https://www.cian.ru/rent/commercial/193000897/	https://www.cian.ru/rent/commercial/193465189/
Сделка/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение
Функциональное назначение	помещения свободного назначения	помещения свободного назначения	помещения свободного назначения	помещения свободного назначения
Конструктивные характеристики объекта	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения
Тип здания, в котором расположен объект	административно-жилое здание современной постройки (2001 год постройки)	административно-жилое здание	административно-жилое здание	административно-жилое здание
Местоположение	г. Москва, Большой Головин пер., дом 2	Москва, пер. Пушкарев, 16	Москва, ЦАО, р-н Мещанский, пер. Большой Головин, 2	Москва, Садовая-Самотечная ул., 4А
Район и округ г. Москвы	район Мещанский, ЦАО	район Мещанский, ЦАО	район Мещанский, ЦАО	район Тверской, ЦАО
Ближайшая станция метро	м. Трубная	м. Трубная	м. Трубная	м. Цветной бульвар
Расстояние от метро (по карте), м	6 минут пешком	6 минут пешком	6 минут пешком	7 минут пешком
Линия домов	1-я линия домов	1-я линия домов	1-я линия домов	1-я линия домов
Расположение отдельного входа относительно 1-й линии домов	отдельный вход с 1-й линии домов, через придомовую территорию	отдельный вход с 1-й линии домов	отдельный вход с 1-й линии домов, через придомовую территорию	отдельный вход со двора
Площадь, кв.м	134,5	100,4	267,0	46,5
Локальное расположение	1 этаж (100%)	1 этаж (100%)	1 этаж (100%)	1 этаж (100%)
Состояние отделки	стандартная отделка нежилых помещений, состояние - рабочее, ремонт не требуется	стандартная отделка нежилых помещений, состояние - рабочее, ремонт не требуется	стандартная отделка нежилых помещений, состояние - рабочее, ремонт не требуется	стандартная отделка нежилых помещений, состояние - рабочее, ремонт не требуется
Коммуникации	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации
Парковка	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Что включает арендная ставка		НДС	НДС	НДС, эксплуатационные расходы
Арендная ставка 1кв.м руб./в год		39 648	31 747	38 700
Дата предложения	24 августа 2018 года	август 2018 г	август 2018 г	август 2018 г

Расчет рыночной арендной ставки методом сравнительного анализа продаж для объекта оценки

Наименование показателя	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
Арендная ставка 1кв.м руб./в год, без КУ и ЭР, с НДС		39 648	31 747	32 121
Скидка на торг		-8.4%	-8.4%	-8.4%
Скорректированная цена, руб/кв.м./год		36 318	29 080	29 423
Расстояние от метро	6 минут пешком	6 минут пешком	6 минут пешком	7 минут пешком
Изменение, %		0.0%	0.0%	0.0%
Скорректированная цена, руб/кв.м./год		36 318	29 080	29 423
Локальное расположение	1 этаж (100%)	1 этаж (100%)	1 этаж (100%)	1 этаж (100%)
Коэффициент арендной ставки	1	1	1	1
Изменение, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/кв.м./год		36 318	29 080	29 423
Площадь, кв.м	134,5	100,4	267,0	46,5
Изменение в %		0.0%	7,0%	-7,0%
Скорректированная цена, руб/кв.м./год		36 318	31 116	27 363
Наличие отдельного входа	отдельный вход с 1-й линии домов, через придомовую территорию	отдельный вход с 1-й линии домов	отдельный вход с 1-й линии домов, через придомовую территорию	отдельный вход со двора
Изменение в %		-10,0%	0,0%	12,5%
Скорректированная цена, руб/кв.м./год		32 686	31 116	30 784
Состояние отделки	стандартная отделка нежилых помещений, состояние - рабочее, ремонт не требуется	стандартная отделка нежилых помещений, состояние - рабочее, ремонт не требуется	стандартная отделка нежилых помещений, состояние - рабочее, ремонт не требуется	стандартная отделка нежилых помещений, состояние - рабочее, ремонт не требуется
Изменение в %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб/кв.м./год		32 686	31 116	30 784
Валовая корректировка от цены (без корректировки на торг и КУ, ЭР) продажи, %		10%	-7%	-5%
Показатель идентичности		90,00%	107,00%	104,63%
Весовой коэффициент		0,2984	0,3547	0,3469
Скорректированная цена, руб/кв.м./год без КУ и ЭР	31 469			
Скорректированная цена, руб/кв.м./год без КУ и ЭР (округленно)	31 500			

Примечание:

В эксплуатационные расходы, как правило, включаются:

- коммунальные услуги в арендуемых помещениях и все работы (уборка, техобслуживание, ремонт) в арендуемых помещениях,
- расходы на техническую эксплуатацию инженерных систем и оборудования,
- затраты на уборку помещений общего пользования и благоустройство прилегающей территории, работы по уходу за внешним и внутренним озеленением (в местах общего пользования), мойка фасадов, сбор, хранение и вывоз мусора, уборка снега зимой,
- расходы по обеспечению безопасности объекта и контроля доступа, в рамках которого осуществляется круглосуточная охрана периметра здания, а также прилегающей к нему территории.

По сложившейся практике аренды нежилых помещений в Московском регионе эксплуатационные расходы (включая коммунальные платежи) не включаются в состав арендной платы, а оплачиваются арендатором помимо арендной платы.

Как правило, НДС включается в арендную ставку при указании в объявлениях о предложениях помещений коммерческого назначения в аренду. Информация о включении НДС в арендную ставку получена из телефонной беседы с представителями арендодателя.

Описание проведенных корректировок. Оценщик не производил корректировок на *передаваемые права на объект, условия финансирования, условия и время продажи*, в связи с тем, что эти характеристики сопоставимы как для объектов сравнения, так и для оцениваемого объекта.

Корректировка на включение в арендную ставку эксплуатационных расходов проводилась на основании Справочника оценщика – 2016, Нижний Новгород, 2016, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, том 2, Офисно-торговая недвижимость и схожие типы объектов, таблица 64.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 64

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной ставки офисно-торгового объекта с учетом коммунальных платежей к удельной ставке такого же объекта без учета коммунальных платежей	1,20	1,16	1,24

Корректировка составила 17% в сторону уменьшения к арендной ставке объекта сравнения, в котором в арендную ставку включены эксплуатационные (коммунальные) платежи.

Корректировка на торг. Справочник оценщика недвижимости-2017, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2017, таблица 170.

В рамках настоящего Отчета корректировка на торг принята в размере – 8,4% в сторону уменьшения к ценам предложений объектов сравнения (значение в пределах указанного диапазона).

Таблица 170

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,0%	5,9%	14,1%
2. Высокотехнологичные офисы (Офисы класса А, В)	9,7%	5,7%	13,7%
3. Высокотехнологичная торговая недвижимость	9,2%	5,2%	13,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,2%	7,4%	17,0%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	4,9%	12,0%
2. Высокотехнологичные офисы (Офисы класса А, В)	8,2%	4,8%	11,6%
3. Высокотехнологичная торговая недвижимость	7,7%	4,3%	11,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,5%	6,3%	14,8%

Корректировка на местоположение. Цена предложения объекта недвижимости зависит от его места расположения. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения.

При анализе местоположения объекта оценки и объектов сравнения анализировались следующие параметры:

- Административный округ и район Москвы расположения объекта недвижимости
- Удаленность объекта недвижимости от ближайшей станции метро
- Расположение здания относительно 1-й линии домов
- Расположение отдельного входа относительно 1-й линии домов

Все объекты сравнения расположены в ЦАО г. Москвы в соседних округах, корректировки по данному параметру не требуются.

Пешеходная доступность объектов сравнения от ближайшей станции метро составляет 3-6 минут пешком, что сопоставимо с пешеходной доступностью объекта оценки – 6 минут пешком. Корректировки по данному параметру не требуются.

Все объекты сравнения имеют отдельные входы, расположенные со двора, корректировки по данному параметру не требуются.

Корректировка на площадь. Использование данной корректировки обосновано тем, что, согласно сложившейся на рынке недвижимости практике, чем меньше площадь помещения, тем легче его реализовать. Т.е., чем больше площадь, тем меньше удельная стоимость кв.м площади объекта.

Корректировка применялась на основании Справочника оценщика недвижимости-2017, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2017, таблица 104.

Таблица 104

Площадь кв. м		Арендная ставка аналог							0,8
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	
Объем кв. м	<100	1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,00
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	0,93
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	0,85
	500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	0,80
	750-1000	0,76	0,82	0,90	0,98	1,00	1,05	1,09	0,76
	1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	0,73
	1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	0,70
	>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	0,69

Корректировка на расположение отдельного входа относительно 1-й линии домов. Корректировка применялась на основании Справочника оценщика недвижимости-2017, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2017, таблица 82.

Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке объекта, расположенного на 1-й линии домов, составляет 0,8 (среднее значение).

Оценщик исходит из предположения того, что отношение удельной арендной ставки объекта, имеющего отдельный вход с 1-й линии домов, к удельной арендной ставке объекта, имеющего отдельный вход со двора, составляет такое же значение (0,8).

Объект оценки имеет отдельный вход с 1-й линии домов через придомовую территорию, данный параметр несколько хуже, чем отдельный вход с 1-й линии домов, но лучше, чем отдельный вход со двора.

Формула для расчета корректировки (Показатель объекта оценки – Показатель объекта сравнения)/Показатель объекта сравнения = $(1 - 0,8)/0,8 = 0,25$ или 25% в сторону увеличения

Таким образом, при типичной ситуации – объект с входом с 1-й линии домов и объект с входом со двора – повышающая корректировка к цене объекта со входом со двора составит 25% в сторону увеличения. Однако в данном случае характеристика расположения отдельного входа объекта оценки несколько хуже, чем расположение с 1-й линии домов, так как необходимо пройти через придомовую территорию с 1-й линии домов к входу в помещения объекта оценки. Принимаем коэффициент арендной ставки для объекта оценки равный 0,9, данный коэффициент учитывает особенности расположения отдельного входа объекта оценки

Объект аналог №2 имеет расположение отдельного входа относительно 1-й линии домов, аналогичное объекту оценки, корректировка не требуется.

Объект аналог №1 имеет отдельный вход с 1-й линии домов, коэффициент цены составит 1

Расчет корректировки к ценам объекта сравнения №1 = $(0,9 - 1) / 1 = 0,1$ или 10% в сторону уменьшения

Расположение отдельного входа у объекта сравнения №3 расположены со стороны двора. Коэффициент цены принимаем 0,8.

Расчет корректировки к цене объекта сравнения №3 = $(0,9 - 0,8) / 0,8 = 0,125$ или 12,5% в сторону увеличения

**Границы расширенного интервала значений
корректирующих коэффициентов**

Таблица 82

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,73	0,87
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,73	0,88

Присвоение весов скорректированным значениям арендной платы

Присвоение весов скорректированным значениям арендной платы объектов сравнения производилось на основании методики, описанной в разделе 9.1 «Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода».

Определение действительного валового дохода

Недополученные арендные платежи. Недозагрузка (незанятость) и потери при сборе определяются как процент от валового дохода, исходя из текущей ситуации на рынке аренды коммерческой недвижимости.

Уровень недозагрузки был выбран в размере 10% (среднее значение указанного диапазона, округленно) от потенциального валового дохода на основании Справочника оценщика недвижимости – 2017, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, под редакцией Лефера Л.А., таблица 6.

Потери от неплатежей арендной платы за оцениваемый объект были приняты на уровне 0, что объясняется сложившимися в рассматриваемом секторе рынка условиями оплаты (предполагается страховой депозит в размере как минимум месячной арендной платы). Учитывая, что оцениваемое помещение эксплуатируется, можно предположить, что потери от неплатежей исключены.

**Границы расширенного интервала значений процента
недозагрузки при сдаче в аренду**

Таблица 6

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты специального назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,1%	6,5%	15,6%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	13,4%	8,3%	18,5%
3. Высококлассная торговая недвижимость	12,3%	7,1%	17,4%

Выбор типа денежного потока. В настоящем расчете использовался чистый операционный доход.

Операционные расходы.

Состав операционных расходов:

- Земельные платежи

- Расходы на страхование;
- Расходы на управление;
- Резерв на замещение;
- Налог на имущество.

Справочник оценщика недвижимости – 2017, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, под редакцией Лейфера Л.А., таблица 56. Принимаем значение расходов на содержание объекта в размере 12% от потенциального валового дохода (в пределах указанного диапазона 12% - 23,7% для офисно-торговых объектов свободного назначения).

Границы расширенного интервала значений расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода

Таблица 26

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
		Нижняя граница	Верхняя граница
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,8%	12,0%	23,7%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	18,6%	12,7%	24,5%
3. Высококласная торговая недвижимость	18,1%	12,3%	23,9%

Ставка капитализации. Величина ставки отражает масштабы возможного риска, связанного с операциями на рынке недвижимости, учитывает действительную инфляцию и возможность альтернативных вложений капитала.

Методы практического определения полных ставок капитализации:

1. Определение ставки капитализации методом рыночной экстракции.
2. Определение ставки капитализации методом кумулятивного построения.
3. Определение ставки капитализации на основании аналитических данных.

В рамках настоящей работы ставка капитализации определялась на основании аналитических данных. На основании Справочника оценщика недвижимости – 2017, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, под редакцией Лейфера Л.А., таблица 56, текущая доходность по офисно-торговым объектам свободного типа и сходных объектов недвижимости составляет от 8,3% до 14,5% от потенциального валового дохода.

Ставка капитализации была определена в размере 11%, было принято среднее значение указанного диапазона, так как оцениваемые помещения расположены в ЦАО г. Москвы, в пешеходной доступности от ближайшей станции метро, помещения находятся в рабочем состоянии, сдаются в аренду по арендным ставкам, сопоставимым с рыночными арендными ставками.

Границы расширенного интервала значений ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет

Таблица 56

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,4%	8,3%	14,5%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	11,6%	8,4%	14,8%
3. Высококласная торговая недвижимость	11,8%	8,6%	15,0%

Расчет рыночной стоимости доходным подходом объекта оценки

Наименование показателя	Показатель
Арендопригодная площадь, кв.м.	134,8
Арендная ставка, руб/кв.м./год (с НДС, без эксплуатационных и коммунальных платежей)	31 500
Потенциальный валовый доход, руб.	4 246 200
Коэффициент недозагрузки, %	10,0%
Действительный валовой доход, руб.	3 821 580
Операционные расходы, руб.	509 544
Итого операционные расходы, руб.	509 544
Чистый операционный доход, руб.	3 312 036
Ставка капитализации, %	11,00%
Рыночная стоимость в рамках доходного подхода с НДС, руб.	30 109 418
Рыночная стоимость, с НДС, руб. (округленно)	30 110 000

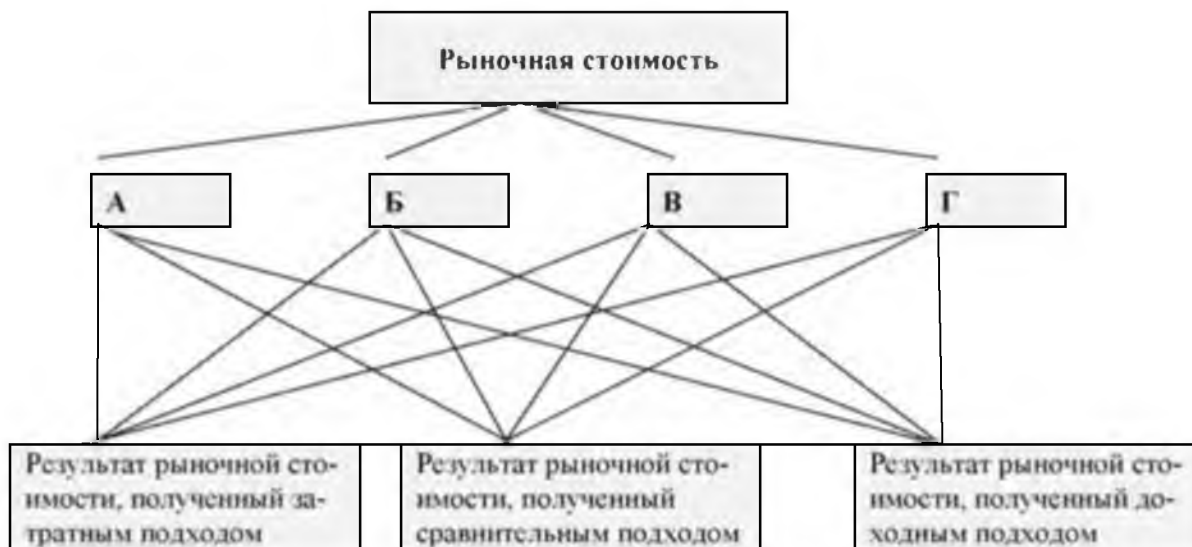
Рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная по доходному подходу, по состоянию на дату оценки составляет 30 110 000 рублей.

10. Сведение результатов. Окончательное решение о величине рыночной стоимости объекта оценки

Представление весовых коэффициентов, присвоенных каждому из подходов, использованных при определении рыночной стоимости объекта оценки.

Удельные веса были присвоены различным подходам в соответствии с расчетами, произведенными с использованием метода анализа иерархий (МАИ). Метод Анализа Иерархий – представляет собой метод согласования результатов, полученных с использованием различных методов оценки и основанный на декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии.

Схема анализа иерархий приведена на схеме.



Первым этапом применения МАИ является структурирование проблемы расчета стоимости в виде иерархии или сети. В наиболее элементарном виде иерархия строится через промежуточные уровни-критерии к самому нижнему уровню, который в общем случае является набором альтернатив.

После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев и оценивается каждая из альтернатив по критериям. В МАИ элементы задачи сравниваются попарно по отношению к их воздействию на общую для них характеристику. Система парных сведений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы. Элементом матрицы $a(i,j)$ является интенсивность проявления элемента иерархии i относительно элемента иерархии j , оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где оценки имеют следующий смысл:

1 – равная важность;

3 – умеренное превосходство одного над другим;

5 – существенное превосходство одного над другим;

7 – значительное превосходство одного над другим;

9 – очень сильное превосходство одного над другим;

2, 4, 6, 8 – соответствующие промежуточные значения. Если при сравнении одного фактора i с другим j получено $a(i,j) = b$, то при сравнении второго фактора с первым получаем $a(j,i) = 1/b$.

Сравнение элементов А и Б в основном проводится по следующим критериям:

- какой из них важнее или имеет большее воздействие;
- какой из них более вероятен.

Относительная сила, величина или вероятность каждого отдельного объекта в иерархии определяется оценкой соответствующего ему элемента собственного вектора матрицы приоритетов, нормализованного к единице. Процедура определения собственных векторов матриц поддается приближению с помощью вычисления геометрической средней.

Для целей согласования результатов используются трехуровневые иерархии, имеющие следующий вид:

- верхний уровень – цель – определение рыночной стоимости объекта;
- промежуточный уровень – критерии согласования
- нижний уровень – альтернативы – результаты оценки, полученные различными методами.

Для целей настоящей оценки используются следующие критерии согласования:

- Критерий А – Возможность отразить действительные намерения инвестора и продавца;
- Критерий Б – Тип, качество, обширность данных, на основе которых проводился анализ;
- Критерий В – Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;
- Критерий Г – Способность учитывать специфические особенности объектов, влияющие на его стоимость.

После декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии выполняется следующая последовательность действий:

Выявляются приоритеты в критериях, путем их попарного сравнения. Для этого строится обратная симметричная матрица, а для попарного сравнения используется шкала отношений.

Далее для каждого критерия определяется вес по формуле:

n

$W_j = (\sum_{i=1}^n a_{ij})^{-1/n}$, где a_{ij} – важность критерия (индекса)

$i=1$

Полученные веса нормируются:

$\sum_{j=1}^m W_j$

$W_j = \frac{\sum_{j=1}^m W_j}{m}$

m

W_j

$j=1$

Полученные таким образом величины и представляют собой итоговое значение весов каждого из критериев. Проводится реализация описанной процедуры выявления приоритетов для каждой альтернативы по каждому критерию. Таким образом, определяются значения весов каждой альтернативы. Производится расчет итоговых весов каждой альтернативы, которые равны сумме произведений весов ценообразующих факторов и соответствующих им весов альтернатив по каждому фактору. Производится расчет рыночной стоимости объекта экспертизы, которая равна сумме произведений значений альтернатив и соответствующих им весов.

Результаты расчета приведены в таблицах.

Расчет значений приоритетов по критерию А				
	Доходный	Сравнительный	Значение критерия	Удельный вес
Доходный	1,00	1,00	1,00	0,50
Сравнительный	1,00	1,00	1,00	0,50
Итого			2,00	1,00

Расчет значений приоритетов по критерию Б				
	Доходный	Сравнительный	Значение критерия	Удельный вес
Доходный	1,00	1,00	1,00	0,50
Сравнительный	1,00	1,00	1,00	0,50
Итого			2,00	1,00

Расчет значений приоритетов по критерию В				
	Доходный	Сравнительный	Значение критерия	Удельный вес
Доходный	1,00	1,00	1,00	0,50
Сравнительный	1,00	1,00	1,00	0,50
Итого			2,00	1,00

Расчет значений приоритетов по критерию Г				
	Доходный	Сравнительный	Значение критерия	Удельный вес
Доходный	1,00	1,00	1,00	0,50
Сравнительный	1,00	1,00	1,00	0,50
Итого			2,00	1,00

Определение весов подходов к оценке

	А	Б	В	Г	Удельный вес оценочного подхода
Уд. вес критерия	0,37	0,25	0,14	0,24	1,00
Доходный	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50
Сравнительный	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50

Согласование результатов рыночной стоимости объекта оценки

Наименование под- хода	Рыночная стоимость , руб.	Вес, ед.	Вклад в рыночную стоимость каждого подхода, руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, руб., (округленно)
Сравнительный под- ход	39 390 000	0,50	19 695 000	34 750 000
Доходный подход	30 110 000	0,50	15 055 000	

11. Сертификация

Настоящая оценка проведена в соответствии с общепринятыми принципами и методами оценки и с использованием всей доступной легальной информации.

Рыночная стоимость объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб. (округленно),
1	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 134,5 кв. м., кадастровый номер 77:01:0001090:3122, номера на поэтажном плане: 1 этаж, помещение III – комнаты 1, 2, 3, 4, 5, адрес объекта: г. Москва, пер. Головин Большой, д. 2.	34 750 000 (Тридцать четыре миллиона семьсот пятьдесят тысяч) рублей

12. Список использованной литературы

Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции на дату составления отчета).

Федеральные Стандарты оценки:

Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 г.;

Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости" (ФСО № 2), утвержденного приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 г.;

2.3. Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке" (ФСО № 3), утвержденного приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 г.;

2.4. Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО № 7), утвержденного приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 г.;

2.5. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. №327,

2.6. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО №12)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 г. №721,

Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков", утвержденные распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 № 568-р.

Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 г. № 1102-р "Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков".

Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов.

Сборники "Справочник оценщика" Ко-Инвест.

Ведомственные строительные нормы "Правила оценки физического износа жилых зданий" ВСН 53-86(р) ГОСГРАЖДАНСТРОЙ

С.В. Грибовский, О.Е. Медведева, П.В. Касьянов. Курс лекций по оценке рыночной стоимости земельных участков. АРМО, Москва, 2002.

С.В. Грибовский, Е.Н. Иванова, Д.С. Львов, О.Е. Медведева. "Оценка стоимости недвижимости", М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003.

Гончарова Н.П., Перерва П.Г. и др. Маркетинг инновационного процесса: Учебное пособие. — Киев: 1998. — 267 с.

Д.Фридман, Н.Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости, М.: ДЕЛЮ Лтд. 1995г.

Оценка недвижимости / Грязнова А.Г., Федотова М.А., Артеменков И.Л. и др. – М.: "Финансы и статистика", 2004.

Бабенко Р.В. "Техника оценки офисной и промышленной недвижимости". – Ростов н/Д: НПО "Лаборатория экономического инжиниринга", 2006 – 312с.

Н.Е.Симионова, "Методы оценки и технической экспертизы недвижимости", М.: ИКЦ "МарТ", 2006.

Озеров Е.С. "Экономика и менеджмент недвижимости". – СПб.: Издательство "МКС", 2003.

Тарасевич Е.И. "Экономика недвижимости". – СПб.: Издательство "МКС", 2007.

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

Б.М.Рабинович "Экономическая оценка земельных ресурсов и эффективности инвестиций" – М.: ИИД "Филинь", 1997.

В.А. Прорвич, "Основы экономической оценки городских земель" – М.: Дело, 1998

Петров В.И. под ред. Федотовой М.А. "Оценка стоимости земельный участков". – М.: КНОРУС, 2008.

А.С.Галушка, Учебное пособие "Особенности имущественных прав на земельные участки и их оценка" – М.: Учебный центр ФКЦ "Земля", 2000.

Медведева О.Е. Методические рекомендации по оценке стоимости земли. Методические рекомендации по осуществлению оценки эколого-экономической эффективности проектов намечаемой хозяйственной деятельности.

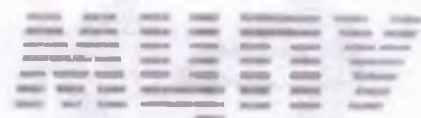
Щербакова Н.А. "Оценка недвижимости: теория и практика", М.: Издательство "Омега-Л", 2011.

"Основы ценообразования в строительстве и нормативы эксплуатаций зданий и сооружений" учебно-методическое пособие по курсу повышения квалификации профессиональных оценщиков недвижимости. – Санкт-Петербург: Первый институт независимой оценки и аудита, 1997г.

13. Приложения



Некоммерческое партнерство
Саморегулируемая Организация
арбитражных управляющих



КОМПЕТЕНТНОСТЬ
ПАРТНЕРСТВО
УСПЕХ

Межрегиональный центр экспертов и профессиональных управляющих

включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций
арбитражных управляющих 20 февраля 2003 года
за № 011

Серия 76 10

г. Москва

№ 0196

Парфёнов Олег Александрович

(Паспорт: серия 19 04 № 144560 выдан 24.12.2003г., УВД г.Вологды,
адрес места жительства: г.Вологда, ул.Чернышевского, дом.120, кв.11)

**ЯВЛЯЕТСЯ ЧЛЕНОМ
НЕКОММЕРЧЕСКОГО ПАРТНЕРСТВА
САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ
АРБИТРАЖНЫХ УПРАВЛЯЮЩИХ
«МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР ЭКСПЕРТОВ И
ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ УПРАВЛЯЮЩИХ»**

Президент
М.П.

25.02.2010 г.

Э.Ю. Олевинский

СВИДЕТЕЛЬСТВО



БОРОВИЦКОЕ СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 0250-4800-17 ответственности арбитражного управляющего

г. Москва

«20» декабря 2017 г.

АО «Боровицкое страховое общество», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице заместителя Генерального директора Козиной Любови Александровны, действующей на основании доверенности № 113 от 17.11.2017 г., с одной стороны и Парфёнов Олег Александрович, именуемый в дальнейшем «Страхователь», с другой стороны (далее вместе - Стороны), на основании заявления Страхователя и в соответствии с «Правилами страхования ответственности арбитражных управляющих» от 09.12.2015 г. (далее - Правила страхования), заключили договор страхования и настоящий Страховой полис о нижеследующем:

1. Объект страхования	Имущественные интересы арбитражного управляющего, не противоречащие законодательству Российской Федерации, связанные с его обязанностью возместить убытки лицам, участвующим в деле о банкротстве, или иным лицам в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением арбитражным управляющим возложенных на него обязанностей в деле о банкротстве
2. Выгодоприобретатели	Лица, которым могут быть причинены убытки в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением возложенных на арбитражного управляющего обязанностей в деле о банкротстве
3. Страховой случай	3.1. Подтвержденное вступившим в законную силу решением суда наступление ответственности арбитражного управляющего перед участвующими в деле о банкротстве лицами или иными лицами в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением арбитражным управляющим возложенных на него обязанностей в деле о банкротстве, за исключением случаев, предусмотренных пп. "а"- "г" п. 3.1 Правил страхования. 3.2. Страховой случай по настоящему Договору считается наступившим при условии, что неисполнение или ненадлежащее исполнение арбитражным управляющим возложенных на него обязанностей в деле о банкротстве, повлекшее за собой причинение убытков лицам, участвующим в деле о банкротстве, и иным лицам, произошло в течение срока действия настоящего Договора, при этом требования Выгодоприобретателей к Страхователю возмещения причиненных убытков могут быть заявлены в течение сроков исковой давности, установленных законодательством Российской Федерации, как в течение срока действия настоящего Договора, так и после его окончания.
4. Срок действия	с «01» января 2018 г. по «31» декабря 2018 г. (обе даты включительно)
5. Страховая сумма	10 000 000 (Десять миллионов) рублей 00 копеек
6. Страховая премия	40 000 (Сорок тысяч) рублей 00 копеек
7. Порядок уплаты:	Единовременно, наличным или безналичным перечислением не позднее «31» декабря 2017 г.
8. Прочие условия	Во всем, что не определено условиями настоящего Страхового полиса, Стороны руководствуются Правилами страхования
9. Приложения	1. Договор страхования ответственности арбитражного управляющего. 2. Правила Страхования ответственности арбитражных управляющих от «09» декабря 2015 года 3. Заявление о страховании ответственности арбитражного управляющего от 20.12.2017 г.
Страховщик	Страхователь
Заместитель Генерального директора	Правила страхования получил
 /Козина Л.А./	 /Парфенов О.А./

ДОГОВОР № 0250-4800-17

страхования ответственности арбитражного управляющего

г. Москва

«20» декабря 2017 г.

АО «Боровицкое страховое общество», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице заместителя Генерального директора Козиной Любови Александровны, действующей на основании доверенности № 113 от 17.11.2017 г., с одной стороны, и Парфёнов Олег Александрович, именуемый в дальнейшем «Страхователь», с другой стороны (далее вместе - Стороны), на основании заявления Страхователя и в соответствии с «Правилами страхования ответственности арбитражных управляющих» от 09.12.2015 г. (далее - Правила страхования), заключили настоящий договор (Страховой полис) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Страховщик обязуется за обусловленную Договором плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая) выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов возмещения.

1.2. Во всем, что не определено условиями настоящего Договора, Стороны руководствуются Правилами страхования.

1.3. Настоящий Договор заключен в пользу лиц, которым могут быть причинены убытки в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением возложенных на арбитражного управляющего обязанностей в деле о банкротстве (Выгодоприобретателей).

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ

2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы арбитражного управляющего, не противоречащие законодательству Российской Федерации, связанные с его обязанностью возместить убытки лицам, участвующим в деле о банкротстве, или иным лицам в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением арбитражным управляющим возложенных на него обязанностей в деле о банкротстве.

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ

3.1. Страховым случаем является подтвержденное вступившим в законную силу решением суда наступление ответственности арбитражного управляющего перед участвующими в деле о банкротстве лицами или иными лицами в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением арбитражным управляющим возложенных на него обязанностей в деле о банкротстве, за исключением случаев, предусмотренных пп. "а"- "г" п. 3.1 Правил страхования.

3.2. Страховой случай по настоящему Договору считается наступившим при условии, что неисполнение или ненадлежащее исполнение арбитражным управляющим возложенных на него обязанностей в деле о банкротстве, повлекшее за собой причинение убытков лицам, участвующим в деле о банкротстве, и иным лицам, произошло в течение срока действия настоящего Договора, при этом требования Выгодоприобретателей к Страхователю о возмещении причиненных убытков могут быть заявлены в течение сроков исковой давности, установленных законодательством Российской Федерации, как в течение срока действия настоящего Договора, так и после его окончания.

4. СТРАХОВАЯ СУММА

4.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет **10 000 000 (Десять миллионов) рублей 00 копеек**.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ

5.1. Страховая премия по настоящему Договору составляет **40 000 (Сорок тысяч) рублей 00 копеек**.

5.2. Страховая премия должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет или в кассу Страховщика в срок **до 31 декабря 2017 г.** включительно в соответствии со счетом Страховщика.

5.3. В случае неуплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока

_____/Страховщик/

_____/Страхователь/

оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование по настоящему Договору, на основании счета Страховщика.

В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) рабочих дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование по настоящему Договору.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ

6.1. Договор страхования вступает в силу с «01» января 2018 г. и действует по «31» декабря 2018 г. (обе даты включительно).

6.2. Указанный в настоящем пункте срок (один год) является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Настоящий Договор составлен на русском языке в 2 экземплярах, имеющих равную юридическую силу экземплярах, из которых один предназначается Страховщику и 1 (один) - Страхователю.

7.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.

7.3. К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

7.3.1. Правила страхования ответственности арбитражных управляющих Страховщика от «09» декабря 2015 года. Экземпляр Правил вручен Страхователю.

7.3.2. Заявление о страховании ответственности арбитражного управляющего от «20» декабря 2017 г.

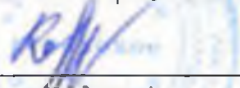
Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что ознакомлен с Правилами страхования и обязуется их выполнять.

8. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

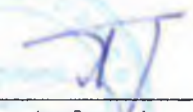
Страховщик:
АО «Боровицкое страховое общество»
Адрес: 101000, г. Москва, Покровский бульвар,
д. 4/17, стр. 3
Тел. 8 (495) 540-51-10
р/с 407 018 101 000 000 000 32
в ТКБ Банк ПАО г. Москва, БИК 044 525 388
к/с 301 018 108 000 000 003 88
ИНН 7714034590 КПП 770901001

Страхователь:
ФИО: Парфёнов Олег Александрович
Адрес местожительства: г. Вологда,
ул. Лечебная, д. 11, кв. 1
Паспорт: 19 04 144560 выдан 24.12.2003 г.
УВД г. Вологды
Код подразделения 352-001
ИНН: 352524439938
Телефон: 8(8172)78-73-96

Заместитель Генерального директора



(подпись) /Козина Л.А./
м.п.



(подпись) /Парфенов О.А./

Информация об объектах сравнения, использованных в расчетах

Объекты сравнения для сравнительного подхода

Объект сравнения № 1.

Офис (B), 232 м²
Москва ЦАО р-н Мещанский Последний пер., 20 На карте
Сухаревская. 5 мин. пешком

70 000 000 Р
301 724 Р за м²

Ипотечен от
от 731 979 Р/мес

Оставить заявку

Алексей Мельников

Показать телефон

Написать сообщение

DM Tower – БЦ класса «А»
Выше своего окружения! Продажа
пенодольных офисов от 133 000 руб/м²
Площадь от 68 м²!
Тел. (495) 021 12 65

Проектирование на рекламируемом сайте KR Property

Площадь 232 м² Этаж 1 из 4 Помещение Свободно Класс В

Лот 10643
Помещение класса В. Помещение в центре Москвы. Шаговая доступность от 3 станций метро - Цветной Бульвар, Трубная и Сухаревская. Презентабельный фасад и входная группа. Отдельный вход с внутренней стороны, окна выходят на первую линию домов.
Отдельный вход. Смешанная планировка С отделкой за выездом арендаторов. Приточно-вытяжная вентиляция. Центральное кондиционирование. Инфраструктура: Предприятия быстрого питания, Ресторан. Наземная парковка. Видеонаблюдение. Контроль-доступа. Круглосуточная охрана.
Провайдеры: коммерческие. Свободные площади: Помещение расположено на 2 уровнях:
1 этаж 87,5 м²(высота потолков 3,2 м)
Цоколь 144,9 м²(высота потолков 2,45 м)
Стоимость продажи: 70 000 000 млн. руб.

70 000 000 Р
301 724 Р за м²

Следить за изменением цены

Включены НДС

Алексей Мельников

+7 495 776-75-79
+7 919 104-06-60

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Фотографии	Описание	На карте	Контактное лицо
Цена	70 000 000 Р		
Ставка	301 724 Р за м ²		
Налог	НДС включен: 10 677 966 Р		
Тип сделки	Свободная продажа		

+7 495 776-75-79 +7 919 104 06-60

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CИАН

Написать сообщение

Мебель: Нет

Москва ЦАО, р-н Мещанский, Последний пер., 20
Сухаревская. 5 мин. пешком

Офис, 232 м²

70 000 000 Р
301 724 Р за м²

Алексей Мельников

+7 495 776-75-79
+7 919 104-06-60

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

DM Tower – БЦ класса «А»
Выше своего окружения! Продажа
пенодольных офисов от 133 000 руб/м²
Площадь от 68 м²!


Объект сравнения № 2.

https://www.cian.ru/sale/commercial/165185409/

Офис, 80 м²

Москва, ЦАО, р-н Мещанский, Большой Сергиевский пер., 9. На карте
Трубная, 5 мин. пешком Цветной бульвар, 8 мин. пешком
Сухаревская, 8 мин. пешком

Ипотека от 282 335 руб/мес
Оставить заявку



27 000 000 Р
337 500 Р за м²

PRO
Анна Лаврова
Частный маклер
Нет отзывов
5 объявлений

Показать телефон
Написать сообщение

DM Tower — БЦ класса «А»
Выше своего окружения! Продажа панорамных офисов от 133 000 руб/м².
Площадь от 68 м²!
Тел.: (495) 021-12-65

https://www.cian.ru/sale/commercial/165185409/

Площадь: 80 м² | Этаж: 1 из 6 | Помещение: Занято

Продается помещение свободного назначения. Высокий первый этаж, большие окна. Несущие стены по периметру. В данный момент работает салон красоты, возможна покупка с арендатором. Отличная внутренняя отделка. Высокие потолки. Имеется второй выход во двор. В шаговой доступности от метро, вокруг масса деловых центров. Документы в порядке. Быстрый выход на сделку.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления
+7 917 587-37-10

Условия сделки

Цена	27 000 000 Р
Этаж	337 500 Р за м ²
Ипотека	282 335 руб/мес от 282 335 Р

27 000 000 Р
337 500 Р за м²

PRO
Анна Лаврова
Частный маклер
Нет отзывов
5 объявлений

Показать телефон
Написать сообщение

DM Tower — БЦ класса «А»
Выше своего окружения! Продажа панорамных офисов от 133 000 руб/м².
Площадь от 68 м²!
Тел.: (495) 021-12-65

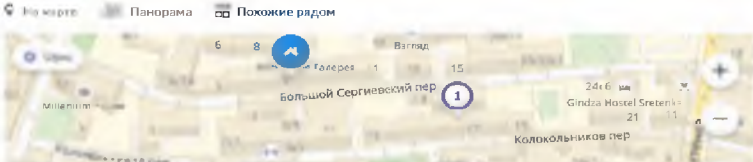
https://www.cian.ru/sale/commercial/165185409/

Фотографии (4) | Описание | На карте | Контактное лицо

Высота потолков	3,2 м
Планировка	Смешанная
Состояние	Офисная отделка
Мебель	Нет
Доступ	Свободный
Парковка	Нормальная

Москва, ЦАО, р-н Мещанский, Большой Сергиевский пер., 9
Трубная, 5 мин. пешком Цветной бульвар, 8 мин. пешком Сухаревская, 8 мин. пешком

На карте | Панорама | Покожие рядом



Офис, 80 м²

27 000 000 Р
337 500 Р за м²

PRO
Анна Лаврова
Частный маклер
Нет отзывов
5 объявлений

Показать телефон
Написать сообщение

DM Tower — БЦ класса «А»
Выше своего окружения! Продажа панорамных офисов от 133 000 руб/м².
Площадь от 68 м²!
Тел.: (495) 021-12-65

Правильная декларация в регистрируемом сайте KR Properties

<https://www.cian.ru/sale/commercial/165185409/>


Объект сравнения № 3.

https://www.cian.ru/sale/commercial/150394234/

Свободное назначение, 45 м²

Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Уланский пер, 19 На карте
Сретенский бульвар, 8 мин. пешком

Ипотека от 156 853 ₽/мес
Оставить заявку




15 000 000 ₽ ↓
333 333 ₽ за м²

PRO
Роман Соколов
Частный маклер
Нет отзывов
14 объявлений

Позвонить телефону
Написать сообщение

ЕЦ «Графит» ВАО МСК
Продажа коммерческих помещений в новом ЕЦ класса «Р» у м. Ш. Энтузиастов! От 23 до 180 кв. м. Расороча от собственника. Тел.: (903) 106-97-05

https://www.cian.ru/sale/commercial/150394234/



Площадь 45 м² Этаж 1 из 2 Помещение Свободно

Помещение свободного назначения. Состояние отличное. Оборудован буфет, есть С/У. Отдельный с улицы (только в это помещение) вход. Интернет, телефония. Прямая продажа. Собственник физ.лицо.

Укажите бюджет
Задайте интересующие вас вопросы менеджеру объявления
+7 916 133-14-47

Минимум объявлений

Цена	15 000 000 ₽
Стоимость	333 333 ₽ за м ²
Ипотека	Ипот. платежи: 2 088 833 ₽

15 000 000 ₽ ↓
333 333 ₽ за м²

PRO
Роман Соколов
Частный маклер
Нет отзывов
14 объявлений

Позвонить телефону
Написать сообщение

ЕЦ «Графит» ВАО МСК
Продажа коммерческих помещений в новом ЕЦ класса «Р» у м. Ш. Энтузиастов! От 23 до 180 кв. м. Расороча от собственника. Тел.: (903) 106-97-05

https://www.cian.ru/sale/commercial/150394234/

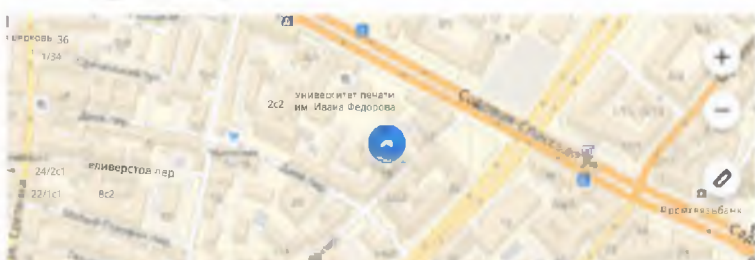
Фотографии (7) Связаться На карте Контактное лицо

Пожалуйста

Высота потолков 3,5 м
Состояние Типовой ремонт

Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Уланский пер., 19
Сретенский бульвар, 8 мин. пешком

На карте Панорама Похожее рядом



15 000 000 ₽ ↓
333 333 ₽ за м²

PRO
Роман Соколов
Частный маклер
Нет отзывов
14 объявлений

Позвонить телефону
Написать сообщение

ЕЦ «Графит» ВАО МСК
Продажа коммерческих помещений в новом ЕЦ класса «Р» у м. Ш. Энтузиастов! От 23 до 180 кв. м. Расороча от собственника. Тел.: (903) 106-97-05

<https://www.cian.ru/sale/commercial/150394234/>

Объекты сравнения для доходного подхода


Объект сравнения № 1.

https://www.cian.ru/rent/commercial/193846724/

Офис, 100,4 м²

Москва, ЦАО р-н Мещанский, пер. Пушкарев, 16 На карте

Трубная 6 мин. пешком Сухаревская 7 мин. пешком Цветной бульвар 9 мин. пешком



331 722 Р/мес.

39 648 Р за м² в год

Следить за изменением цены

Включены НДС без комиссии

ID 16952263

+7 985 804-80-28

Пожалуйста скажите, что нашли это объявление на CIAN И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

https://www.cian.ru/rent/commercial/193846724/

Площадь Этаж Помещение

100,4 м² 1 из 3 Свободно

Свой взвод, соседей нет. Первый этаж, мебель по договоренности.

Узнайте больше

Подайте интересующие вас вопросы владельцу объявления

+7 985 804-80-28

Успешные сделки

Цена	331 722 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	39 648 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Срок	НДС включен: 50 602 Р	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	Нет
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
		Ипотека от клиента	-

331 722 Р/мес.

39 648 Р за м² в год

ID 16952263

+7 985 804-80-28

Пожалуйста скажите, что нашли это объявление на CIAN И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

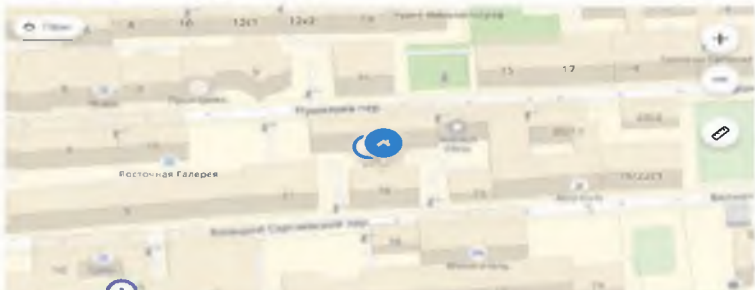
https://www.cian.ru/rent/commercial/193846724/

Фотографии (8) Описание На карте Контактное лицо

Москва ЦАО р-н Мещанский, пер. Пушкарев, 16

Трубная 6 мин. пешком Сухаревская 7 мин. пешком Цветной бульвар 9 мин. пешком

На карте Панорама Похожие видны



Офис 100,4 м²

331 722 Р/мес.

39 648 Р за м² в год

ID 16952263

+7 985 804-80-28


Пожалуйста скажите, что нашли это объявление на CIAN И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

<https://www.cian.ru/rent/commercial/193846724/>

Объект сравнения № 2.

Офис (В+), от 267 до 567 м²
 Москва, ЦАО, р-н Мещанский, пер. Большой Головин, 2. На карте
 Цветной бульвар, 5 мин. пешком



от 706 350
 до 1 500 000 руб./мес.
 31 747 руб за м² в год

PRO
 Алексей Мельников
 Показать телефон
 Написать сообщение

ТЦ Метромолл м. Вехи Лихоборы
 Аренда торговых помещений 20-1000 кв. м в новом ТЦ у метро. Скоро открытие! Скидка на 1й год 50% на помещения от 50 кв. м
 Тел: (495) 212 07 67
 Акция действует до 30.09.2018. Подробности акции на сайте www.gincam.com

Фотографии (7) Описание На карте Контактное лицо

Площадь	Этаж	Помещение	Класс
от 267 до 567 м ²	1 из 5	Свободно	В+

Лот 8776
 Помещение класса В+. Предлагаются площади свободного назначения. Элитный жилой комплекс в тихом переулке. В шаговой доступности от станций метро "Трубная", "Цветной Бульвар". Здание оснащено современными инженерными системами. Отдельный вход. Смешанная планировка с отделкой после ремонта. Приточно-вытяжная вентиляция. Центральное кондиционирование. Развитая инфраструктура: Предприятия быстрого питания, Ресторан Банк. Подземная, Стихийная парковка. Видеонаблюдение, Круглосуточная охрана. Провайдеры: коммерческие. Свободные площади: Этаж 1 - 567 м².
 Арендная ставка: 1500 000 руб./месяц, включая эксплуатацию. Отдельно оплачиваются коммунальные платежи.
 Возможно деление:
 Этаж 1 - 267 м² - 700 000 руб./мес.
 Этаж 1 - 300 м² - 800 000 руб./мес.
 Ранее здесь находилась студия красоты. Отдельный вход с переулка Большой Головин. Также можно сделать вход с Пушкирева переулка. Хороший ремонт, интересное освещение, автоматическое управление освещением. Кабинетная планировка и две большие студии - open space. Кухня для посетителей, кухня для персонала, постирочная комната, склад.
 Парковка в подземной стоянке 10 000 руб./место/месяц.

от 706 350
 до 1 500 000 руб./мес.
 31 747 руб за м² в год
 Следить за изменением цены
 Включены НДС, без комиссии

PRO
 Алексей Мельников
 Показать телефон
 Написать сообщение

ТЦ Метромолл м. Вехи Лихоборы
 Аренда торговых помещений 20-1000 кв. м в новом ТЦ у метро. Скоро открытие! Скидка на 1й год 50% на помещения от 50 кв. м
 Тел: (495) 212 07 67
 Акция действует до 30.09.2018. Подробности акции на сайте www.gincam.com

Фотографии (7) Описание На карте Контактное лицо

Офис, от 267 до 567 м²

от 706 350
 до 1 500 000 руб./мес.
 31 747 руб за м² в год
 Следить за изменением цены
 Включены НДС, без комиссии

PRO
 Алексей Мельников
 +7 495 776-75-79
 +7 919 104-06-60

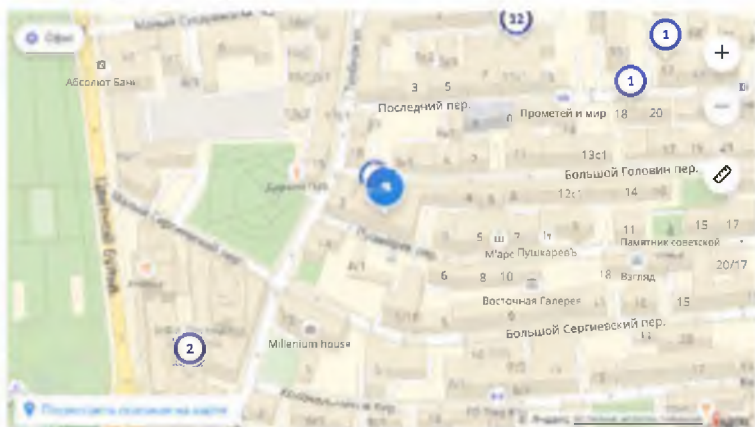
Условия сделки		Тип аренды	Длительный
Цена	от 706 350 до 1 500 000 руб./мес.	Срок аренды	
Ставка	31 746 руб за м ² /год	Минимальный срок аренды	
Налог	НДС включен: 107 748-228 813 руб	Арендные каникулы	
Обеспечительный платеж		Стоимость парковки	
Коммунальные платежи		Комиссия от клиента	
Эксплуатационные расходы			
Предоплата			

<https://www.cian.ru/rent/commercial/193000897/>

Фотографии (7) Описание **На карте** Контактное лицо

Цветной бульвар, 5 мин. пешком

На карте Панорама Пожогие рядом




от 706 350
до 1 500 000 руб./мес.
 31 747 руб/м² в год

Алексей Мельников
+7 495 776-75-79
+7 919 104-06-60

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)


ТЦ Метропол и Век Лихоборы
 Аренда торговых помещений 20-1000 кв. м в новом ТЦ у метро. Скоро открытие! Скидка на 1й год 50% на помещения от 50 кв. м

<https://www.cian.ru/rent/commercial/193000897/>


Объект сравнения № 3.

Свободное назначение, 46,5 м²

Москва, ЦАО, р-н Тверской, Садовое кольцо, Самолетная ул., 4А На карте

Цветной бульвар 7 мин. пешком | Трубная 12 мин. пешком | Чеховская 13 мин. пешком

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



149 963 Р/мес.

38 700 Р за м² в год

Office agency
Агентство недвижимости
821 объявление

[Позвонить телефону](#)

[Написать сообщение](#)

Фотографии (11) | **Описание** | На карте | Контактное лицо

Площадь	Этаж	Помещение
46,5 м ²	1 из 7	Свободно

Назначение: салон красоты, косметология

В жилом доме в аренду предлагается помещение свободного назначения, площадью 46,5 м² на 1 этаже. Здание удобно расположено в пешей доступности от метро "Цветной бульвар" и "Трубная". В здании имеется все необходимое для комфортной работы арендаторов. Паркинг - стихийный. Помещение смешанной планировки, с качественной отделкой. Имеется с/у и мокрая точка в каждой комнате. Коммерческие условия: 38 700 руб. м² в год, с НДС. Коммунальные и эксплуатационные расходы входят в ставку. Помещение готово к въезду. Работаем 24/7. Звоните!

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

+7 499 653-86-84
Пожалуйста, скажите, что вы нашли это объявление на CIAN

Условия сделки

Цена	149 963 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	38 700 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен	Минимальный срок аренды	11 мес.

Свободное назначение, 46,5 м²

149 963 Р/мес.

38 700 Р за м² в год

[Следить за изменением цены](#)

Включены коммунальные платежи, эксплуатационные расходы, НДС, без комиссии

Office agency
Агентство недвижимости
821 объявление

[Позвонить телефону](#)

[Написать сообщение](#)

https://www.cian.ru/rent/commercial/193465189/

Фотографии (11) Описание На карте Контактное лицо

Свободное назначение. 46,5 м²

Условия сделки

Цена	149 963 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	38 700 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 22 875 Р	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	150 000 Р	Арендные каникулы	
Коммунальные платежи	Включены	Стоимость парковки	
Эксплуатационные расходы	Включены	Комиссия от клиента	
Предоплата	1 месяц		

+7 496 653 86 84
Пожалуйста, свяжитесь, что нашли это объявление на ЦИАН

[Пожаловаться](#)

Вход: Отдельный со двора
Состояние: Типовой ремонт

149 963 Р/мес.
38 700 Р за м² в год
[Следить за изменением цены](#)
Включены коммунальные платежи, эксплуатационные расходы, НДС: без комиссии

Office agency
Агентство недвижимости
821 объявление
[Позвонить телефону](#)
[Написать сообщение](#)

https://www.cian.ru/rent/commercial/193465189/

Фотографии (11) Описание На карте Контактное лицо

Свободное назначение. 46,5 м²

Москва ЦАО д. н Тверской, Садовая-Самотечная ул. 4А
М Цветной бульвар 7 мин. пешком М Трубная 12 мин. пешком М Чеховская 13 мин. пешком

На карте Панорама Похожие рядом

149 963 Р/мес.
38 700 Р за м² в год

Office agency
Агентство недвижимости
821 объявление
[Позвонить телефону](#)
[Написать сообщение](#)

<https://www.cian.ru/rent/commercial/193465189/>

Копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, а также документов технической инвентаризации, заключений специальных экспертиз и другие документы по объекту оценки (при их наличии)

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 19.07.2018 г., поступившего на рассмотрение 20.07.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № __ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
20.07.2018 № 99/2018/134999457			
Кадастровый номер:		77:01:0001090:3122	

Номер кадастрового квартала:	77:01:0001090
Дата присвоения кадастрового номера:	17.02.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 166830. Инвентарный номер: 267/18
Адрес:	г.Москва, пер.Головин Большой, д.2
Площадь:	134.5
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	2953610.59

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
-----------------------------	--	-----------

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Помещение			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u> </u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
20.07.2018 № 99/2018/134999457			
Кадастровый номер:		77:01:0001090:3122	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0001090:1087
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	
данные отсутствуют	

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
--	--------------------

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № __ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
20.07.2018 № 99/2018/134999457			
Кадастровый номер:		77:01:0001090:3122	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	В ГКН обнаружена и исправлена техническая ошибка в части наличия ошибочно внесенных сведений. Объекту недвижимости с кадастровым номером 77:01:0001090:3122 отдан приоритет. Объекту недвижимости с кадастровым номером 77:01:0001090:1937 присвоен статус «Архивный». Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО БАНК "ФИНАНСОВАЯ КОРПОРАЦИЯ ОТКРЫТИЕ" ИНН 7706092528

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № __ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
20.07.2018 № 99/2018/134999457			

Кадастровый номер:		77:01:0001090:3122	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Ландау Софья Давидовна
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность, № 77-01/30-293/2002-1391 от 26.06.2002
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.	3.1.1	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, пер.Головин Большой, д.2, кад.№ 77:01:0001090:3122, НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, общая площадь 134,5 кв. м
		дата государственной регистрации:	16.03.2018
		номер государственной регистрации:	77:01:0001090:3122-77/012/2018-4
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
основание государственной регистрации:	Выписка №3548875978 из постановления №1593025248/7743 (ИП № 1516939/17/77043-ИП от 15.02.2017, возбужденный на основании ИЛ: 37154 от 13.02.2017, выдавший орган: Инспекция Федеральной налоговой службы № 2 по г. Москве) от 20.02.2018, выдавший орган: МО по ИПНО; Судебный пристав-исполнитель:Трубачев Сергей Владимирович		
3.1.2	3.1.2	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, пер.Головин Большой, д.2, кад.№ 77:01:0001090:3122, НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, общая площадь 134,5 кв. м
		дата государственной регистрации:	15.05.2018
		номер государственной регистрации:	77:01:0001090:3122-77/012/2018-5
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
основание государственной регистрации:	Выписка №3575768379 от 19.04.2018из постановления №175029578/7755 (ИП		

	№ 121777/16/77055-ИП от 01.02.2017, возбужденный на основании ИЛ: ФС 015480599 от 03.11.2016, выдавший орган: Мещанский районный суд) . выдавший орган: ОСП по Центральному АО №3 УФССП России по Москве; Судебный пристав-исполнитель: Яндаров Артур Аликович 77:07:0012008:1113 Даниловский ОСП; Судебный пристав-исполнитель: Подловкин Сергей Владимирович
--	--

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № <u> </u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего разделов: <u> </u>
20.07.2018 № 99/2018/134999457		Всего листов выписки: <u> </u>
Кадастровый номер:		77:01:0001090:3122
3. 3.1.3	вид:	Запрещение сделок с имуществом. Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, пер.Головин Большой, д.2, кад.№ 77:01:0001090:3122, НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, общая площадь 134, 5 кв. м
	дата государственной регистрации:	07.11.2017
	номер государственной регистрации:	77:01:0001090:3122-77/012/2017-3
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	основание государственной регистрации:	Выписка №3488920880 из постановления №1553391164/7743 (ИП № 1516939/17/77043-ИП от 15.02.2017, возбужденный на основании ИЛ: 37154 от 13.02.2017, выдавший орган: Инспекция Федеральной налоговой службы № 2 по г. Москве) от 31.10.2017, выдавший орган: МО по ИПНО; Судебный пристав-исполнитель Трубочев Сергей Владимирович

3.1.4	вид:	Ипотека, г.Москва, пер.Головин Большой, д.2, весь объект: 1) этаж 1, помещение 3 - комната 1; назначение: ТАМБУР, площадь 4, 9 кв.м 2) этаж 1, помещение 3 - комната 2; назначение: КОРИДОР, площадь 11, 4 кв.м 3) этаж 1, помещение 3 - комната 5; назначение: САН.УЗЕЛ, площадь 2, 1 кв.м 4) этаж 1, помещение 3 - комната 4; назначение: САН.УЗЕЛ, площадь 2, 1 кв.м 5) этаж 1, помещение 3 - комната 3; назначение: ОФИС, площадь 114 кв.м
	дата государственной регистрации:	29.08.2012
	номер государственной регистрации:	77-77-11/151/2012-750
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 27.03.2012 по 26.03.2015
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество Банк "Финансовая Корпорация Открытие", ИНН: 7706092528
	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке (залоге) от 10.08.2012 №1699-11/И1, дата регистрации 29.08.2012, №77-77-11/151/2012-750; Кредитный договор от 27.03.2012 №1699-11/КЛ; Дополнительное соглашение к договору кредитной линии № 1699-11/КЛ от 27.03.2012 от 18.06.2012 №1; Дополнительное соглашение №3 от 30.09.2013 к договору об ипотеке (залоге недвижимости) от 09.08.2012 №1699-11И1; Дополнительное соглашение (соглашение об изменении условий договора) к договору от 18.06.2012 №1
3.1.5	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрацию ограничений и обременений в отношении имущества. Управлению Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Москве запретить проводить регистрационные действия в отношении недвижимого имущества: г.Москва, пер.Головин Большой, д.2, кад.№ 77:01:0001090:3122, НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, общая площадь 134, 5 кв. м
	дата государственной регистрации:	29.08.2017
	номер государственной регистрации:	77:01:0001090:3122-77/015/2017-1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	

	сти:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (ИП № 1608056/17/77043-ИП от 01.06.2017 на основании акта ИФНС №2 по Москве по делу №387649 от 22.05.2017) от 21.07.2017, выдавший орган: МО по ИПНО УФССП России по Москве, СПИ Трубачев Сергей Владимирович
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

КОПИЯ

Приложение 1
к постановлению Правительства Москвы
от 1 декабря 1998 г. N 915

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Центральное ТБТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 267/18 Литер -
по состоянию на 10.06.2010 г.

Информация по зданию (строению)

жилое

Кадастровый номер	-		
Предыдущий кадастровый номер	-		
Учетный номер объекта	00083148		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)	Большой Головин пер.		
Дом	2	Корп.	-
		Строение	-
Функциональное назначение	жилое		
Общая площадь всего (кв.м.)	9657,1	Количество квартир	28
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.	559,8	Материал стен	Монолитный железобетон
лестничных клеток	502,2	Год постройки	2001
технического подполья технического этажа	-	Этажность (без учета подземных этажей)	4-6 кроме того майсарда
вент. камер	-	Подземных этажей	2
других помещений	57,6	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	2126,6
Площадь застройки (кв.м.)	1549	Памятник архитектуры	нет
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	3261,9	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	5544,8 -



02 10 11 0033654

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	Ландау Софья Давидовна		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	Встроенное		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	134,5	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	134,5
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Начальник ТЭТИ

Волкова
Наталья Сергеевна
Центрального ТЭТИ - Москва

15.07.2011

Подпись

Исполнитель

Свирина В.Ф.

15.07.2011

Подпись



Город Москва двадцатого августа
двух тысяч двенадцатого года

Я, Велентенко Юлия Викторовна, временно исполняющая обязанности нотариуса города Москвы Гончаровой Ларисы Николаевны, свидетельствую верность этой копии с подлинником документа. В последнем подчисток, приписок, зачеркнутых слов и иных неоговоренных исправлений или каких-либо особенностей не зарегистрировано в реестре за № 407
Лариса Николаевна Гончарова
нотариуса



руководитель группы
технической инспекции
домов и сооружений
КОНРА за Т.И.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

КОПИЯ

Лист N 1

Дата 15.07.2011

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 267/18 (00083148:0034)

1. Описание объекта недвижимого имущества
- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 1
- 1.3. Общая площадь помещения 134,5 кв.м.
- 1.4. Адрес (местоположение): _____

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Центральный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Мещанский
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	переулок
	наименование	Большой Головин
Номер дома	2	
Номер корпуса	-	
Номер строения	-	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	III	
Иное описание местоположения	-	

- 1.5. Назначение помещения нежилое
(жилое, нежилое)
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____
(комната, квартира)
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой
расположена комната _____
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане III
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: _____
- 1.10. Примечание: дата обследования - 21.05.2001
- 1.11. ГУП Мосгэзем (Центральное ТБТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации № 15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Центрального ТБТИ



Волкова
Наталья Сергеевна
И.И. Волкова
(подпись) (инициалы, фамилия)



02 10 11 0033656

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

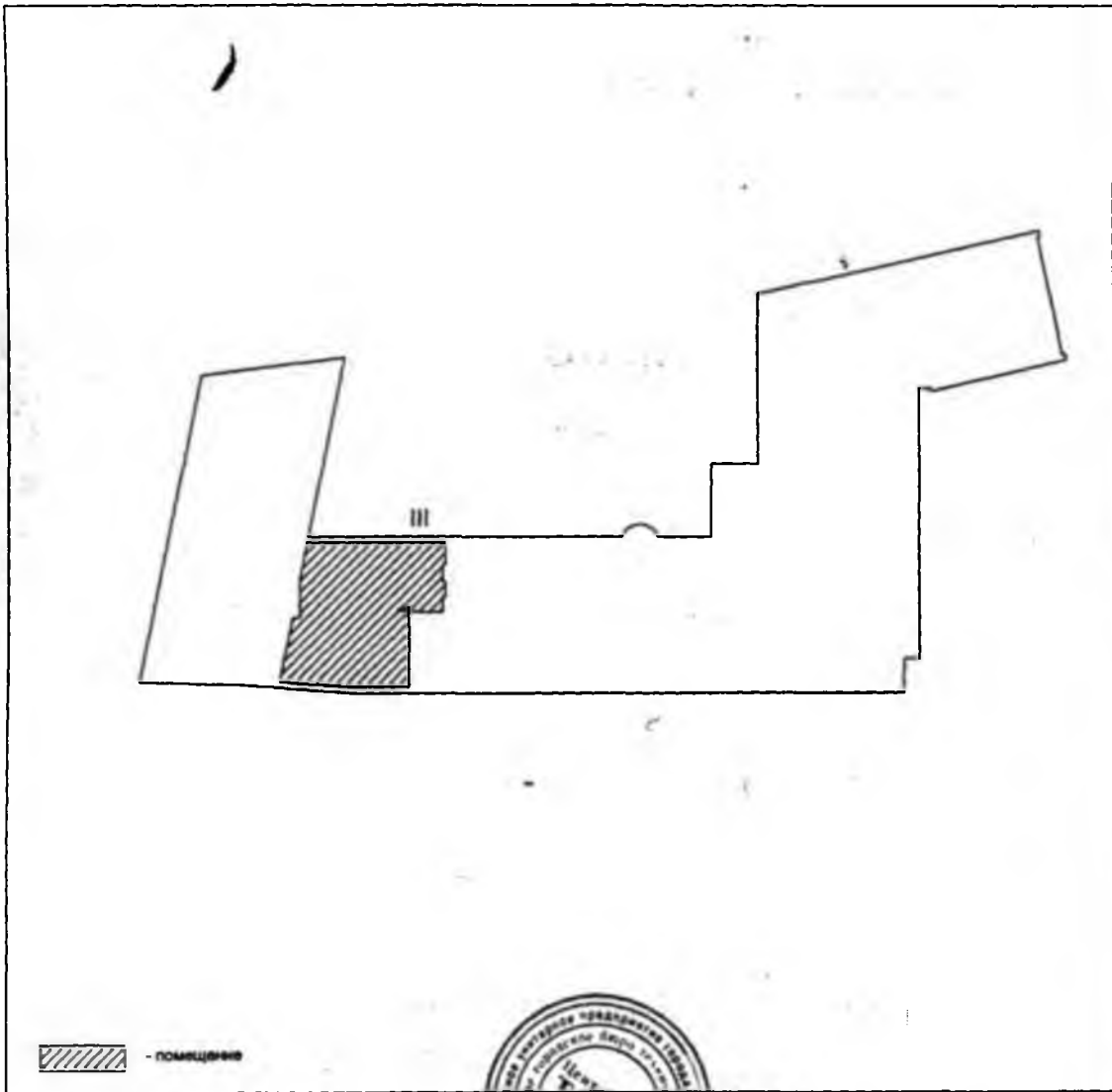
Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее
присвоенный учётный номер) 267/18 (00083148 : 0034)

План расположения помещения на этаже

1 ЭТАЖ



Масштаб 1 : 500

Начальник Центрального



Волкова
Наталья Сергеевна
Зам. начальника
Центрального
(инициалы, фамилия)

ТБ

ИНЖЕНЕР-ЭКСПЕРТ

СЕРТИФИКАТ

Руководитель группы
инвентаризации
строений и сооружений
Канаева Т. И.

Прошнуровано, пронумеровано
скреплено печатью 2 лист



Волкова
Наталья Сергеевна
Зам. начальника
Центрального БТИ, Москва



Город Москва девятого августа
в двадцати двенадцатого года

____ года
Я, Волкотова Юлия Викторовна, временно исполняющая
обязанности нотариуса города Москвы Гончаровой Галины
Николаевны, свидетельствую верно, что этой копии с подлинником
документа. В последнем подчисток, приписок, зачеркнутых слов и
иных исправлений или каких-либо добавлений нет.
Сделано в регистре за № 4-2550



Всего прошнуровано,
пронумеровано и скреплено
печатью 2 листов

Нотариус

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

КОПИЯ

НА ЧАСТЬ 1 этаж КВАР. № 11
ПОМЕЩ

КОРП. (СТР.) № _____ (_____) ДОМ № 2

ПО (УЛ. ПЕР.) Большой Головин пер.

Центральный административный округ г. МОСКВЫ

h = 2.60 м

1 этаж



1 *Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы*

заказ № 12-312824

Поэтажный план составлен по состоянию на

21 мая 2001 г.

Исполнитель Свирина В. Ф.

Проверил Канаева Т.И.

15 июля 2011 г.

Масштаб 1: 200

Лицензия 77 № 000058
от 14 апреля 2000 г.

Город Москва.

Семнадцатого августа две тысячи двенадцатого года.

Я, Краснов Герман Евгеньевич, нотариус города
Москвы, свидетельствую верность этой копии с
подлинником документа. В последнем подчисток,
приписок, зачеркнутых слов и иных неговоренных
исправлений или каких-либо особенностей нет.
Зарегистрировано в реестре за № 41-35-337
Взыскано по тарифу: 107 руб. 71 коп.
Нотариус



Центральное ТБТИ
Э К С П Л И К А Ц И Я

КОПИЯ

По адресу: Большой Головин пер., 2

стр. 1

Помещение N III Тип: Учрежденческие
Последнее обследование 21.05.2001

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		луж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	1	тамбур	4,9			4,9	учрежд.		280
	2	коридор	11,4			11,4	учрежд.		
	3	офис	114,0	114,0			учрежд.		
	4	санузел	2,1			2,1	учрежд.		
	5	санузел	2,1			2,1	учрежд.		
Итого по помещению			134,5	114,0	20,5				
---Нежилые помещения всего			134,5	114,0	20,5				
в т.ч. Учрежденные			134,5	114,0	20,5				

Экспликация на 1 странице

15.07.2011 г.

Исполнитель

Свирина В.Ф.

Свирина В.Ф.

12 10 312824

① **Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы**

Гоним



02 10 11 0033655

Свирина

Лицензия 77 № 000058
от 14 апреля 2000 г.

Город Москва.

Семнадцатого августа две тысячи двенадцатого года.

Я, Краснов Герман Евгеньевич, нотариус города Москвы, свидетельствую верность этой копии с подлинником документа. В последнем подчисток, приписок, зачеркнутых слов и иных неоговоренных исправлений или каких-либо особенностей нет. Зарегистрировано в реестре за № 21-24696. Взыскано по тарифу: 100 + 50000 руб.
Нотариус



МЭРИЯ МОСКВЫ

ПРЕФЕКТ

ЦЕНТРАЛЬНОГО АДМИНИСТРАТИВНОГО ОКРУГА

РАСПОРЯЖЕНИЕ

14 марта 2002 г.

562-р

№

О вводе в эксплуатацию законченного строительством жилого дома с подземной автостоянкой и офисными помещениями по адресу: Б. Головин пер., д. 2

В связи с окончанием строительства и в соответствии с МГСН 8.01-00 «Приемка и ввод в эксплуатацию законченных строительных объектов. Основные положения», утвержденным постановлением Правительства Москвы от 11.07.2000 года №530 «Об утверждении Московских городских строительных норм «Приемка и ввод в эксплуатацию законченных строительством объектов. Основные положения»:

Принять в эксплуатацию жилой дом с подземной автостоянкой и офисными помещениями по адресу: **Б. Головин пер., д. 2.**

Основание:

1. Заявление инвестора ЗАО «Траст-Ойл» .
2. Распоряжение генерального директора ЗАО «Траст-Ойл» «О назначении приемочной комиссии по приемке в эксплуатацию законченного строительством жилого дома с офисными помещениями и встроенной подземной автостоянкой по адресу: Б.Головин пер., 2» от 20.02.2002г.
3. Приказ генерального директора ЗАО «Траст-Ойл» «Об утверждении акта-приемки законченного строительством жилого дома с офисными помещениями и встроенной автостоянкой по адресу: Б.Головин пер., д.2» от 05.03.2002г № 1-С-Г.
4. Акт приемки законченного строительством объекта приемочной комиссией.
5. Договор № ТО-01/3/116-Г-У на техническое обслуживание инженерных систем жилого дома.
6. Лицензия эксплуатирующей организации ЗАО «Компания Инекс».

КОПИО ВЕРНА

01 1 00688

Иванов И.И. 14.03.02

Иванов И.И.
Ген. директор ООО «Новый Особняк»



ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ



А К Т

**ПРИЁМКИ ЗАКОНЧЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВОМ
ОБЪЕКТА ПРИЁМОЧНОЙ КОМИССИЕЙ**

г. МОСКВА

АКТ
 приемки законченного строительством объекта
 приемочной комиссией
 «05» марта 1981 г. г. Москва
(местонахождение объекта)

Приемочная комиссия, назначенная решением (приказом, постановлением и др.) от «20» февраля 1981 г. № 874

в составе:
 председателя Тимонов А.Г. - генеральный директор
(фамилия, имя, отчество) (должность)

членов комиссии-представителей: Э.Ю. "Транс-Сиб"

Баскин Б.В. - генеральный директор
(фамилия, имя, отчество) (должность)

исполнительного органа власти
Сидоров А.М. - зам. и.о. дир. - За
(фамилия, имя, отчество) (должность)

Григорьев А.М. - начальник
(фамилия, имя, отчество) (должность)

генерального проектировщика (проектировщика)
Новиков И.И. - главный архитектор проекта
(фамилия, имя, отчество) (должность)

эксплуатирующей организации
Новиков С.И. - главный инженер
(фамилия, имя, отчество) (должность)

территориального органа Госсамоуправления
Иванов И.И.
(фамилия, имя, отчество) (должность)

территориального органа государственной противопожарной службы
Иванов В.В. - зам. начальника
(фамилия, имя, отчество) (должность)

Инспекции Государственного
Иванов В.В. - инспектор
(фамилия, имя, отчество) (должность)

специально уполномоченного органа
 в области охраны окружающей среды
Иванов В.В.
(фамилия, имя, отчество) (должность)

Иванов В.В. - зам. начальника
по объектам и работам
и жилищно-коммунального хозяйства

других органов государственного и ведомственного надзора,
которым в соответствии с их компетенцией подконтролен

принимаемый

объект Москвитинского
(наименование органа)

Александров А.В. - ч.о. начальника по охране
(фамилия, имя, отчество) земельных участков (должность)

(наименование органа)

(фамилия, имя, отчество)

(должность)

других заинтересованных органов и организаций

(наименование органа)

(фамилия, имя, отчество)

(должность)

(наименование органа)

(фамилия, имя, отчество)

(должность)

руководствуясь МГСН 8.01-00 «Приемка и ввод в эксплуатацию
законченных строительством объектов. Основные положения»

и

(наименование других нормативных документов)

УСТАНОВИЛА

1. Заказчиком ЗАО "Миами-Ойл"
(наименование организации)

предъявлен к приемке законченный строительством вспомогательный
пешего сада со вспомогательной парковочной стоянкой
(вид строительства, наименование объекта) на проспекте, по имени
расположенного по адресу Б. Саловича пер., д. 2/16/1/отр. 01
ул. Милана Агеева: Б. Саловича пер. д. 2

2. Строительство производилось в соответствии с разрешением
на выполнение строительно-монтажных работ, выданным УГАСМ
20 марта 1996 г. № 14914
(дата, №) (наименование органа Госархстройнадзора, выдавшего разрешение)

3. Строительство осуществлялось генеральным подрядчиком
ЗАО "Новатор"
(наименование организации и ее реквизиты)
выполнившим монтажные, малярные и общестроительные
(наименование видов работ)
и субподрядными организациями (их перечень, реквизиты, виды
работ, выполненных каждой из них, приведены в приложении
№ _____).

4. Проектно-сметная документация на строительство
разработана генеральным проектировщиком И.И. Димитриев
(наименование организации и ее реквизиты)
выполнившим все работы
(наименование частей и разделов документации)
и субподрядными организациями (их перечень, реквизиты, части и
разделы документации, выполненные каждой из них, приведены в
приложении № _____). Малярные

5. Обоснования для проектирования выданы научно-
исследовательскими, проектно-исследовательскими и другими
организациями (их перечень, реквизиты и наименование
обоснований, выполненных каждой из них, приведены в
приложении № _____).

6. Проектно-сметная документация утверждена в
установленном порядке Проектно-сметной группой
(наименование органа, утвердившего документацию)

приказом, решением, распоряжением от «25» сентября г. 1995
 № 384

7. Строительно-монтажные работы осуществлены в сроки
 начало сентябрь 1996. окончание декабрь 2001

8. Варианта (Для всех объектов, кроме жилых домов)
 Предъявленный к приемке
 (наименование объекта)

(конструктивная схема, материал стен, тип проекта)

имеет следующие показатели (мощности, производительности,
 производственной площади, протяженности, вместимости, объема,
 пропускной способности, провозной способности, число рабочих
 мест и т.д.):

Наименование показателей	Единица измерения	По проекту		Фактически	
		общая с учетом ранее принятых	в том числе пускового комплекса или очереди	общая с учетом ранее принятых	в том числе пускового комплекса или очереди
1	2	3	4	5	6

Вариант Б. (Для жилых домов)

Предъявленный к приемке жилой дом пятиэтажный с железобетон
(конструктивная схема,

индивидуальной проекции имеет следующие показатели:
материал стен, тип проекта)

Наименование показателей	Единица измерения	По проекту		Фактическая (по данным БТИ)	
		3	4	5	6
Общая площадь	м ²	10144		4732	
Площадь застройки	м ²			2187,2	
Число этажей	эт.	5		4,5 + 1 этаж	
Общий строительный объем	м ³	39040		37947	
В том числе подземной части	м ³	4249		13998	
Площади встроенных, встроенно-пристроенных, пристроенных помещений	м ²	5283		5296,5	
Всего квартир	шт.	30		30	
общая площадь	м ²			4346,7	
жилая площадь	м ²			3720,6	
В том числе:					
однокомнатных	шт.			71	
общая площадь	м ²			1646,7	
жилая площадь	м ²			1442,4	
двухкомнатных	«	8		6	
общая площадь	м ²			10610	
жилая площадь	м ²			970,0	
трехкомнатных	«	13		6	
общая площадь	м ²			805,3	
жилая площадь	м ²			644,0	
Четырех- и более комнатных		15		6	
общая площадь	м ²			883,7	
жилая площадь	м ²			633,9	

9. Установленное на объекте оборудование соответствует проекту и принято после индивидуальных испытаний и комплексных

опробований согласно актам. Перечень оборудования и актов приведен в приложении № 7.

6

10. Внешние наружные коммуникации и сооружения холодного и горячего водоснабжения, канализации, дренажей и водовыпусков, теплоснабжения, газоснабжения, энергоснабжения и связи обеспечивают нормальную эксплуатацию объекта и приняты пользователями- территориальными эксплуатационными организациями (перечень справок пользователей- эксплуатационных организаций приведен в приложении № 2)

11. Сезонные работы (при переносе сроков их выполнения) по озеленению, устройству верхнего покрытия подъездных путей к зданиям, тротуаров, хозяйственных, игровых и спортивных площадок, а также отделке элементов фасадов зданий должны быть выполнены и сданы инвестору (пользователю) в установленном данными нормами порядке в следующие сроки:

Виды работ	Единица измерения	Объем работ	Срок выполнения
1	2	3	4

12. Сметная стоимость по утвержденной проектно-сметной документации в базовых ценах 19__ г _____ тыс.руб.
в том числе:

строительно-монтажные работы 87903 14 тыс.руб.
оборудование, инструмент, инвентарь 9700 тыс.руб.

13. Стоимость принимаемых основных фондов _____ тыс.руб.
в том числе:

строительно-монтажные работы _____ тыс.руб.
оборудование, инструмент, инвентарь _____ тыс.руб.

14. Неотъемлемой частью настоящего акта является документация в составе, установленном приложением Д МГСН 8.01-00.

15. Дополнительные сведения

7



Прошнуровано, пронумеровано и скреплено печатями на 7 листах

Конис Верна
Генеральный директор ООО "Новый особняк"

ссылка

Линия



**ДОГОВОР
ОБ ИНВЕСТИРОВАНИИ СТРОИТЕЛЬСТВА
НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ
№ 136-Г-Ин**

г. Москва

«16» ноября 2000г.

Закрытое акционерное общество «Траст-Ойл», именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице Генерального директора Тихонова Андрея Генриховича, действующего на основании Устава общества и законодательства РФ, с одной стороны

и

г-жа Ландау Софья Давидовна, (паспорт серия XXII – МЮ, № 556351, выдан 100 о/м г. Москвы 30.06.1979г., проживающая по адресу: 125080, г. Москва, Факультетский пер., д. 3, кв. 139), именуемая в дальнейшем «Инвестор», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Предметом настоящего Договора является передача Заказчиком Инвестору прав по частичному целевому инвестированию строительства жилого дома со встроенными административными помещениями и подземным гаражом (в дальнейшем - Объект) расположенного по строительному адресу: г. Москва, Б. Головин пер., 2 /16 /1 с правом получения в собственность отдельного нежилого - офисного помещения на первом этаже с изолированным входом и выходом общей площадью 136,97 (Сто тридцать шесть целых девяносто семь сотых) кв. м. согласно рабочему проекту помещения (Приложение № 1)

Указанный размер общей площади нежилого помещения является проектным, точный размер общей площади будет установлен по результатам обмера БТИ

Указанный объем общей площади нежилого помещения, причитающийся Инвестору, в дальнейшем будет именоваться - доля.

1.2. Объектом инвестирования строительства, далее по тексту Объект, является жилой дом со встроенными административными помещениями и подземным гаражом,

Указанный в настоящем Договоре адрес является строительным адресом Объекта. После сдачи Объекта в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес. Возможные расхождения между строительным и почтовым адресом не влияют на действительность настоящего Договора.

1.3. Срок государственной комиссии по приемке законченного строительством Объекта в эксплуатацию - не позднее четвертого квартала 2000 г

1.4. Документом, подтверждающим наличие у Заказчика прав на осуществление строительства Объекта, является Договор аренды земельного участка № М-01-010315 от 10 ноября 1997г. в котором указано целевое использование земли: «для строительства жилого дома с подземным гаражом и его последующей эксплуатации», а также заключение Мосгорэкспертизы от 01.03.1999г № 160-78МГЭ 32-24 МГЭ.

1.5. Заказчик, имеющий право получения в собственность всей площади Объекта, передает Инвестору права на инвестирование с последующим (по завершении строительства) получением в собственность Инвестора доли в строительстве в виде нежилого помещения, размером 136,97 (Сто тридцать шесть целых девяносто семь сотых) кв. м

2. Обязательства сторон

2.1. Заказчик

2.1.1. На условиях настоящего Договора передает Инвестору права по инвестированию строительства доли Объекта и по окончании строительства оформляет в Московском комитете по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним «Свидетельство о государственной регистрации прав» с указанием Инвестора как собственника нежилого помещения, указанного в настоящем Договоре.

«Свидетельство о государственной регистрации прав» должно быть оформлено Заказчиком и передано по Акту Инвестору не позднее 01 июня 2001г.

2.1.2. Передает Инвестору одновременно с подписанием настоящего Договора нотариальную копию Договора аренды земельного участка № М 01-010315 от 10 ноября 1997г копию Заключения Мосгорэкспертизы от 01.03.1999г № 160-78МГЭ 32-24 МГЭ.

2.1.3. Гарантирует подлинность вышеуказанных документов и подтверждает, что у Заказчика не возникло до настоящего момента никаких обязательств перед юридическими и физическими лицами, не являющимися сторонами по настоящему Договору по поводу передаваемого права на долю.

2.1.4. Заказчик обязан полностью провести работы, связанные с установкой и запуском нагревательных приборов в соответствии с проектом, провести установку узла учета тепловой энергии и учета водоснабжения, обеспечить ввод электрической энергии кабелем однофазного питания потребляемой мощностью 25 Квт.

2.2. Инвестор.

2.2.1. Вступает в число полноправных инвесторов по строительству Объекта в части инвестирования доли объекта.

2.2.2. Осуществляет инвестирование в строительство общей площади нежилого помещения размером 136,97 (Сто тридцать шесть целых девяносто семь сотых) кв. м.

2.2.3. Несет расходы (документально подтвержденные Заказчиком) связанные с передачей и оформлением правоустанавливающих документов на нежилое помещение, составляющее долю, передаваемую инвестору.

2.2.4. Инвестирует в строительство указанного нежилого помещения 102 727,50 (Сто две тысячи семьсот двадцать семь и 50/100) долларов США.

3. Порядок инвестирования

3.1. Инвестирование производится Инвестором путем перечисления денежных средств на расчетный счет Заказчика (либо на расчетный счет указанный Заказчиком) в соответствии с «Графиком платежей» (Приложение № 2).

3.2. Все платежи по настоящему Договору производятся в рублях РФ по курсу ЦБ РФ на день оплаты. При этом в платежном поручении в графе «Назначении платежа» Инвестор указывает: «Оплата по Договору Инвестирования № 139 - Г-Ин от 16 ноября 2000г. Курс ЦБ РФ на ___(дата)___ - руб. коп. Без НДС».

3.3. После внесения Инвестором всей суммы инвестиций Стороны подписывают Акт о выполнении сторонами условий Договора.

4. Порядок определения объема передаваемой инвестору площади

4.1. Общая площадь, передаваемая Инвестору, определяется исходя из фактически оплаченных Инвестором на Объекте объемов.

4.2. Стоимость одного квадратного метра общей площади нежилого помещения для Инвестора устанавливается сторонами в сумме 750,00 (Семьсот пятьдесят) долларов США, указанная стоимость одного квадратного метра общей площади нежилого помещения может быть изменена лишь по соглашению сторон.

4.3. Доля инвестирования строительства Инвестором и соответственно размер, передаваемой Заказчиком, площади не может быть изменена сторонами в одностороннем порядке.

4.4. В случае изменения площади нежилого помещения по данным БТИ, стороны в пятидневный срок после получения Инвестором сведений от Заказчика о произошедших изменениях в размерах по данным, предоставленным БТИ, производят дополнительные расчеты исходя из стоимости одного квадратного метра, указанного в п. 4.2. настоящего Договора.

5. Прочие условия

5.1. После сдачи Объекта в эксплуатацию Государственной приемочной комиссией Стороны совместно уточняют объем площади проинвестированной Инвестором и объем

площади, подлежащей получению Инвестором. Стороны подписывают Акт о выполнении сторонами условий Договора.

5.2. Инвестор имеет право в соответствии с действующим законодательством уступить третьим лицам полностью или частично полученные по настоящему Договору права. При этом Инвестор в пятидневный срок со дня уступки представляет Заказчику доказательства состоявшегося перехода прав

6. Срок действия договора

6.1. Договор вступает в силу с момента подписания и действует до полного исполнения сторонами принятых на себя обязательств.

6.2. Стороны в праве по взаимному соглашению в любое время расторгнуть настоящий Договор.

7. Имущественная ответственность сторон

7.1. В части не оговоренной в настоящей статье, стороны несут ответственность за неисполнение и/или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств в соответствии с действующим законодательством.

7.2. В случае нарушения сроков оплаты, установленных в «Графике платежей» более чем на два месяца, Заказчик имеет право расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке. При этом:

- Заказчик возвращает Инвестору полученные денежные средства за минусом 10% (Десять) от суммы произведенных инвестиций, в качестве неустойки.
- Нежилое помещение Инвестору не передается.

7.3. В случае нарушения срока оформления и передачи Инвестору «Свидетельства о государственной регистрации прав» на проинвестированное нежилое помещение Заказчик уплачивает Инвестору неустойку в размере 0,01% (Ноль целых одна сотая) процента от суммы договора за каждый день просрочки, но не более 5%(пять) процентов от суммы договора.

8. Форс – мажор

8.1. Стороны будут освобождены от ответственности за полное или частичное невыполнение ими своих обязательств, если неисполнение явилось следствием форс-мажорных обстоятельств.

8.2. К форс-мажорным обстоятельствам относятся события, на которые стороны не могут оказать влияние и за возникновение которых они не несут ответственности, например, землетрясения, наводнения, смерч и др. стихийные бедствия, военные действия, комендантский час, забастовки, запрещения, а также изменения действующего законодательства и иные ограничения экономического и политического характера.

8.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств, обязана в срок не позднее 15 дней с момента наступления и прекращения вышеуказанных обстоятельств, уведомить другую сторону об их наступлении и прекращении в письменной форме (любыми средствами связи).

8.4. Неуведомление и/или несвоевременное уведомление лишает сторону права ссылаться на вышеуказанное обстоятельство как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств по настоящему Договору.

8.5. С момента наступления форс-мажорных обстоятельств сроки исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигаются на время действия таких обстоятельств.

8.6. Если форс-мажорные обстоятельства будут продолжаться более 3-х месяцев, то стороны встретятся, чтобы обсудить какие меры им следует принять по ликвидации последствий. Однако, если стороны не смогут договориться, то каждая из сторон вправе аннулировать настоящий Договор при условии урегулирования материальных и финансовых претензий.

9. Порядок изменения условий договора. Порядок разрешения споров

9.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями сторон.

9.2. Споры, возникшие при исполнении Договора, будут решаться путем переговоров. При недостижении согласия сторонами в течение месяца с момента возникновения спора, каждая из сторон вправе передать спор на рассмотрение Арбитражного суда г. Москвы.

9.3. Недействительность какого-либо условия Договора не влечет за собой недействительности прочих его условий.

9.4. С момента подписания настоящего Договора все предшествующие переговоры и переписка сторон, противоречащие условиям настоящего Договора, утрачивают силу и не могут использоваться в качестве доказательства в случае спора или толковании текста Договора.

9.5. Все договоренности сторон в устной или письменной форме, заключенные между сторонами до подписания настоящего Договора, утрачивают силу с момента подписания настоящего Договора.

9.6. Настоящий Договор заключен в г. Москве в трех подлинных экземплярах имеющих равную юридическую силу по одному для каждой из сторон и один для Московского городского комитета по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

10. Приложения:

1. Приложение № 1 «Рабочий проект нежилого помещения в доме по адресу: г. Москва, Большой Головин пер., 2/16/1 - 1 лист.

2. Приложение № 2 «График платежей» . - 1 лист.

11. Адреса, реквизиты и подписи сторон

«Заказчик»

ЗАО «Траст-Ойл» ИНН 7729162620
113035, г. Москва,
Космодамианская наб., д.38;
р/с 40702810740020100589
в Московском Областном Банке СБ РФ
к/с 30101810900000000323 БИК 044652323
ОКПО 29079548, ОКОНХ 71200,71100

Генеральный директор
ЗАО «Траст-Ойл»



_____/А.Г. Тихонов/

«Инвестор»

Ландау Софья Давидовна
Паспорт серия XXII – МЮ, № 556351,
выдан 100 о/м г. Москвы 30.06.1979г.
Адрес: 125080, г. Москва, Факультетский
пер., д. 3, кв. 139

_____/С.Д. Ландау/

[Handwritten mark]

**Соглашение об уточнении размера
общей площади нежилого помещения**
по «Договору об инвестировании строительства нежилого помещения»
№ 136-Г-Ин от «16» ноября 2000г

г. Москва

«19» марта 2002г.

Закрытое акционерное общество «Траст-Ойл», именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице Генерального директора Тихонова А. Г., действующего на основании Устава общества и законодательства РФ, с одной стороны

и
г-жа Ландау Софья Давидовна, (паспорт серия XXII – МЮ, № 556351, выдан 100 о/м г Москвы 30.06.1979г., проживающая по адресу: 125080, г Москва, Факультетский пер., д. 3, кв. 139), именуемая в дальнейшем «Инвестор», с другой стороны, совместно именуемые далее «СТОРОНЫ»,

заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. В соответствии с п. 1.1 «Договора об инвестировании строительства» № 136-Г-Ин от «16» ноября 2000г. общая площадь отдельного нежилого - офисного помещения на первом этаже с изолированным входом и выходом, расположенного по адресу г. Москва, Б Головин пер., д. 2/16/1, составляет 136,97 (Сто тридцать шесть целых девяносто семь сотых) кв. м..

В соответствии с п. 1.1 Договора размер общей площади уточняется по результатам обмера БТИ.

По результатами обмера БТИ «Центральное» размер общей площади нежилого помещения, расположенного по адресу г. Москва, Б Головин пер., д. 2/16/1, составляет 134,5 (Сто тридцать четыре целых пять десятых) кв. м.

2. В соответствии с п. 1.2. «Договора об инвестировании строительства» № 121-Г-И от «04» сентября 2000г. адрес г. Москва, Б Головин пер., д. 2/16/1. - является строительным.

На основании «Заключения Архитектурно-планировочного отдела ЦАО по определению Адреса объекта» № 046-19 от 15.03.2001г., почтовый адрес Объекта инвестирования - г. Москва, Б Головин пер., д. 2.

3. Подписанием настоящего Соглашения, Стороны подтверждают:

- факт надлежащего уведомления Инвесторов об изменении общей площади нежилого помещения;

- факт надлежащего уведомления Инвесторов о присвоении почтового адреса Объекта;

- Адрес объекта инвестирования – г. Москва, Большой Головин переулоч, д. 2.

- отсутствие взаимных денежных требований по настоящему Соглашению и п. 4.4 «Договора об инвестировании строительства» № 136-Г-Ин от «16» ноября 2000г.

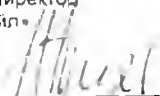
«Заказчик»

ЗАО «Траст-Ойл» ИНН 7729162620
113035, г. Москва,
Космодамианская наб., д. 38;
р/с 40702810740020100589
в Московском Областном Банке СБ РФ
к/с 30101810900000000323 БИК 044652323
ОКПО 29079548, ОКОНХ 71200.71100

Генеральный директор
ЗАО «Траст-Ойл»

«Инвестор»

Ландау Софья Давидовна
Паспорт серия XXII – МЮ, № 556351,
выдан 100 о/м г. Москвы 30.06.1979г.
Адрес: 125080, г. Москва, Факультетский пер.,
д. 3, кв. 139

 /А.Г. Тихонов/

 /С.Д. Ландау/

**Соглашение о выполнении сторонами условий
по «Договору об инвестировании строительства нежилого помещения»
№ 136-Г-Ин от «16» ноября 2000г**

г. Москва

«20» марта 2002г.

Закрытое акционерное общество «Траст-Ойл», именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице Генерального директора Тихонова А. Г., действующего на основании Устава общества и законодательства РФ, с одной стороны

и

г-жа Ландау Софья Давидовна, (паспорт серия XXII – МЮ, № 556351, выдан 100 о/м г. Москвы 30.06.1979г., проживающая по адресу: 125080, г. Москва, Факультетский пер., д. 3, кв. 139), именуемая в дальнейшем «Инвестор», с другой стороны, совместно именуемые далее «СТОРОНЫ»,

заклучили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. Согласно условиям «Договора об инвестировании строительства» № 136-Г-Ин от «16» ноября 2000г., Заказчик передал Инвестору отдельное нежилое - офисное помещение на первом этаже с изолированным входом и выходом общей площадью 134,5 (Сто тридцать четыре целых пять десятых) кв. м., расположенное по адресу г. Москва, Б Головин пер., д. 2, состоящее из следующих помещений:

тамбур	4,9
коридор	11,4
офис	114,0
санузел	2,1
санузел	2,1

2. В соответствии с п. 2.2.2., п. 2.2.4., п. 4.2. «Договора об инвестировании строительства» № 136-Г-Ин от «16» ноября 2000г. ИНВЕТОР обязан уплатить 102 727,50 (Сто две тысячи семьсот двадцать семь и 50/100) долларов США по курсу рубля к доллару США установленному ЦБ РФ на дату платежа в качестве инвестиционного взноса за нежилое помещение, расположенное по адресу г. Москва, Б Головин пер., д. 2.

3. ИНВЕТОР проинвестировала в полном объеме строительство нежилого помещения, общей площадью 134,5 (Сто тридцать четыре целых пять десятых) кв. м., расположенного на 1 этаже жилого дома с подземной автостоянкой и офисными помещениями по адресу г. Москва, Б Головин пер., д. 2

4. Подписанием настоящего Соглашения, стороны подтверждают:

- выполнение ИНВЕТОРОМ условий «Договора об инвестировании строительства» № 136-Г-Ин от «16» ноября 2000г. по уплате инвестиционного взноса в полном объеме;

- факт возникновения у ИНВЕТОРА права на получение в собственность и оформления права собственности на нежилое помещение, общей площадью 134,5 (Сто тридцать четыре целых пять десятых) кв. м., расположенное на 1 этаже жилого дома с подземной автостоянкой и офисными помещениями по адресу г. Москва, Б Головин пер., д. 2;

- факт полностью произведенных расчетов по «Договору об инвестировании строительства» № 136-Г-Ин от «16» ноября 2000г.;

- факт возникновения обязанности ЗАКАЗЧИКА по подаче документов в Московский комитет по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним; для оформления права собственности ИНВЕТОРА на нежилое помещение общей площадью 134,5 (Сто тридцать четыре целых пять десятых) кв. м.;

- фактическую передачу ИНВЕТОРУ нежилого помещения, общей площадью 134,5 (Сто тридцать четыре целых пять десятых) кв. м., расположенного на 1 этаже жилого дома с подземной автостоянкой и офисными помещениями по адресу г. Москва, Б Головин пер., д. 2;

- отсутствие взаимных претензий по настоящему Соглашению и «Договору об инвестировании строительства» № 136-Г-Ин от «16» ноября 2000г.;

- отсутствие взаимных денежных требований по настоящему Соглашению и п. 4.4. «Договора об инвестировании строительства» № 136-Г-Ин от «16» ноября 2000г.

«Заказчик»

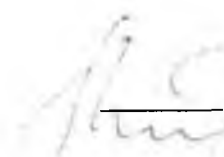
ЗАО «Траст-Ойл» ИНН 7729162620
113035, г. Москва,
Космодамианская наб., д.38;
р/с 40702810740020100589
в Московском Областном Банке СБ РФ
к/с 30101810900000000323 БИК 044652323
ОКПО 29079548, ОКОНХ 71200,71100

Генеральный директор
ЗАО «Траст-Ойл»

 /А.Г. Тихонов/

«Инвестор»

Ландау Софья Давидовна
Паспорт серия XXII – МЮ, № 556351,
выдан 100 о/м г. Москвы 30.06.1979г.
Адрес: 125080, г. Москва, Факультетский пер.,
д. 3, кв. 139

 /С.Д. Ландау/



Парашуровано, пронумеровано и скреплено печатями на 6 листах
Кочина Верна (шесть)
Генеральный директор ООО "Новый осбняк"

Лит

