



## **ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ**

107023, Россия, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3.  
Тел./факс: (495) 258-37-33, 725-05-59  
[www.ciep.ru](http://www.ciep.ru)  
E-mail: [mail@ciep.ru](mailto:mail@ciep.ru)

# **ОТЧЕТ № Н-1707141-3**

**об оценке рыночной стоимости  
недвижимого имущества, состоящего из  
нежилых помещений общей площадью 11  
276 кв. м. Адрес местоположения: РФ,  
г. Москва, ул. Смольная, д. 2**

г. Москва 2017 г.

## СОДЕРЖАНИЕ

1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....	3
2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	5
3.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....	6
4.	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ .....	7
5.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....	8
6.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	9
6.1	Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	9
6.2	Количественные и качественные характеристики объекта оценки..... Функциональный износ .....	10 17
	Внешний износ .....	17
6.3	Анализ местоположения объектов оценки.....	18
7.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ .....	22
7.1	Общий макроэкономический анализ Российской Федерации .....	22
7.2	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект .....	23
7.3	Анализ рынка объекта оценки.....	24
7.4	Основные ценообразующие параметры.....	30
8.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ .....	45
8.1	Этапы проведения оценки .....	45
8.2	Анализ наиболее эффективного использования..... 8.2.1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного .....	45 46
	8.2.2 Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями .....	47
8.3	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке .....	47
8.4.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	51
8.4.1	Определение рыночной стоимости по сравнительному подходу .....	51
8.4.2	Определение рыночной стоимости по доходному подходу .....	61
9.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ .....	72
9.1	Согласование результатов оценки рыночной стоимости объекта оценки.....	72
9.2	Определение рыночной стоимости права пользования и владения на условиях договора аренды на земельный участок .....	74
9.3	Заключение об оценке рыночной стоимости объекта оценки .....	79
10.	СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ .....	80
11.1	Нормативные документы .....	80
11.2	Справочная литература .....	80
11.3	Методическая литература .....	80
12.	ПРИЛОЖЕНИЯ .....	81
	Приложение №1. Используемая терминология.....	81
	Приложение №2. Копии документов, подтверждающих правомочность проведения оценки .....	82
	Приложение №3. Правоустанавливающие и технические документы по объекту оценки .....	89



## ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ

107023, Россия, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3.  
Тел./факс: (495) 258-37-33, 725-05-59  
www.ciep.ru  
E-mail: mail@ciep.ru

### 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

**Общая информация, идентифицирующая объекты оценки:** недвижимое имущество: -Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Смольная, д.2, кадастровый номер: 77:09:0001006:11628; площадь: 11276 кв.м. , в том числе право аренды земельного участка общей площадью 3 022 кв. м., относительно которого ОАО «ЦентрСтройГрупп» устанавливается 69/100 долей в праве аренды для эксплуатации под административные цели, кадастровый номер: 77:09:0001017:21, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Смольная, д.2, срок аренды – 01.12.2060 г.

(далее – «объект оценки», описание объекта оценки приведено в Главе 6 Отчета):

**Учитываемые права на объекты оценки:** право собственности.

**Дата оценки:** 19.07.2017 г.

**Дата составления отчета:** 18.12.2017 г.

**Основание для проведения оценки:** дополнительное соглашение №1 от 01.08.2017 г. к договору на оказание оценочных услуг №Н-1707141 от 19.07.2017 г.

**Заказчик оценки:** Открытое акционерное общество «ЦентрСтройГрупп».

Параметр	Результаты расчетов рыночной стоимости при использовании подходов к оценке, руб. (без учета НДС)		
	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Вес подхода	0	0,5	0,5
Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Смольная, д.2, кадастровый номер: 77:09:0001006:11628; площадь: 11276 кв.м., в том числе: право аренды земельного участка общей площадью 3 022 кв. м., относительно которого ОАО «ЦентрСтройГрупп» устанавливается 69/100 долей в праве аренды для эксплуатации под административные цели, кадастровый номер: 77:09:0001017:21, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Смольная, д.2, срок аренды – 01.12.2060 г.	Обоснованный отказ от применения	686 719 676	593 034 474

**Итоговая величина стоимости объектов оценки:**

Параметр	Рыночная стоимость, руб. без НДС	Рыночная стоимость, руб. с НДС
Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Смольная, д.2, кадастровый номер: 77:09:0001006:11628; площадь: 11276 кв.м.	639 877 075	755 054 949
В том числе:		
право аренды земельного участка общей площадью 3 022 кв. м., относительно которого ОАО «ЦентрСтройГрупп» устанавливается 69/100 долей в праве аренды для эксплуатации под административные цели, кадастровый номер: 77:09:0001017:21, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Смольная, д.2, срок аренды – 01.12.2060 г.	126 055 784	148 745 825

**Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:**

- Итоговая величина рыночной стоимости, содержащаяся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.
- Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки.
- Во избежание некорректного толкования результатов оценки любые ссылки на материалы отчета, любая его трансформация, в том числе перевод отчета на иностранные языки, без соответствующей редакции и разрешения Оценщика не допускаются.
- Юридическая экспертиза прав на объект оценки не проводилась.
- Отчет не может быть использован для иных целей.
- Оценка выполнена с учетом допущений, указанных в разделе 4 настоящего отчета.

**Генеральный директор**

член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (РОО). Номер по реестру 001540 от 21.11.2007 г.

**А.В. Куликов****Оценщик:**

член СРО «Региональная ассоциация оценщиков». Номер по реестру 00484 от 28.10.2014 г.

**Плешкин А.М.**

18.12.2017 г.

## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<b>Объекты оценки</b>	Недвижимое имущество: - Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Смольная, д.2, кадастровый номер: 77:09:0001006:11628; площадь: 11276 кв.м, в том числе право аренды земельного участка общей площадью 3 022 кв. м., относительно которого ОАО «ЦентрСтройГрупп» устанавливается 69/100 долей в праве аренды для эксплуатации под административные цели, кадастровый номер: 77:09:0001017:21, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Смольная, д.2, срок аренды – 01.12.2060 г. (далее – «объект оценки», описание объекта оценки приведено в Главе 6 Отчета):
<b>Состав объектов оценки</b>	Рассматривается как единое целое.
<b>Права, учитываемые при оценке объектов оценки</b>	Право собственности – для помещения. Право пользования и владения на условиях договора аренды – земельный участок.
<b>Имущественные права на объекты оценки</b>	Право собственности – для помещения. Право пользования и владения на условиях договора аренды – земельный участок.
<b>Характеристики объектов оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</b>	Документы приведены в приложении к данному отчету.
<b>Задачи оценки</b>	Задачей настоящей оценки является выявление особенностей ценообразования Объекта оценки применительно к характеристикам соответствующего сегмента рынка, правового титула, количественным и качественным характеристикам объекта оценки. Это позволит однозначно идентифицировать объект оценки в системе вещных и обязательных прав, дать надлежащее обоснование вида определяемой стоимости. В результате должно быть проведено надлежащее экономическое и правовое обоснование итоговой оценки объекта для указанного назначения.
<b>Цель оценки</b>	Определение стоимости объекта оценки.
<b>Вид стоимости</b>	Рыночная стоимость. В соответствии со ст. 3 ФЗ № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»: Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: <ul style="list-style-type: none"> <li>• одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</li> <li>• стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</li> <li>• объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;</li> <li>• цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</li> </ul> платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

<b>Основание для проведения оценки</b>	Договор на оказание оценочных услуг №Н-1707141 от 19.07.2017 г.
<b>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</b>	Для продажи имущества в рамках процедуры конкурсного производства. Ограничение – отчет не может быть использован для иных целей.
<b>Дата оценки</b>	19.07.2017 г.
<b>Срок проведения оценки</b>	С 19.07.2017 г. по 18.12.2017 г.
<b>Дата составления отчета</b>	18.12.2017 г.
<b>Допущения, на которых должна основываться оценка</b>	Итоговое значение рыночной стоимости относится к объекту оценки в целом, любое соотношение части стоимости с какой-либо частью является неправомерным, если иное не установлено в отчете. Информация, предоставленная Заказчиком, является достоверной. В процессе оценки Исполнитель может вводить прочие допущения и ограничения, которые отражаются в отчете.
<b>Заключения специальных экспертиз</b>	Специальные заключения в отношении объекта оценки не выполнялись.
<b>Возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость</b>	Определение границ интервалов не предусмотрено.
<b>Балансовая стоимость, руб.</b>	Не представлена

### 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

<b>Сведения о Заказчике</b>	<p>Организационно-правовая форма – Открытое акционерное общество.          Полное наименование - Открытое акционерное общество «ЦентрСтройГрупп»          ОГРН 1117746124550          дата присвоения ОГРН 21.02.2011 г.          Местонахождение: 125493, г. Москва, ул. Смольная, д.2.</p>
<b>Сведения об Оценщике</b>	<p>Фамилия, имя, отчество: Плешкин Андрей Михайлович;          Адрес регистрации: 125047, г. Москва, ул. Фадеева, д. 6, кв. 106.          Тел. (495)640-6505, E-mail: ACE@cier.ru.          Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности: Диплом о профессиональной переподготовке ПП-II №041272, рег. № Д-333/12 от 24.12.2012 г., РГБОУ ВПО «Московский государственный строительный университет».          Стаж работы в оценочной деятельности: 4 года (с 2013 г.).          Оценщик является членом саморегулируемой организации оценщиков «Региональная ассоциация оценщиков», включен в реестр оценщиков 28 октября 2014 года за регистрационным № 00484. Место нахождения: Россия, 350062, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Атарбекова, д. 5/1.          Полис (договор) обязательного страхования ответственности оценщика № 433-082449/16, выданный СПАО «ИНГОССТРАХ» 21 декабря 2016 года. Срок действия: с 01 января 2017 года по 31 декабря 2017 года.          Лимит ответственности по Договору по всем страховым случаям установлен в размере 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.          Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор – ООО.          Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой экспертизы собственности».</p>

	<p>ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 1027739642006          Дата присвоения ОГРН: 28 ноября 2002г.          Место нахождения: юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3.          Местонахождение оценщика: РФ, 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3.          Номер контактного телефона: 8-495-258-37-33          Почтовый адрес: РФ, 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3.          Адрес электронной почты оценщика: mail@cier.ru          Степень участия в оценке: 100%.          Требования о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 данного Закона - выполнено</p>
<b>Сведения об юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор</b>	<p>Организационно-правовая форма: общество с ограниченной ответственностью.          Полное наименование юридического лица: «Центр независимой экспертизы собственности».          ОГРН: 102 773 964 20 06 от 28.11.2002 г.          Место нахождения: 107023, г. Москва, Малая Семеновская, д. 9, стр. 3.</p>
<b>Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах</b>	<p>К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.</p>

#### **4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

1. Настоящий отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
2. В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки не проводилась.
3. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в данном отчете.
4. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы настоящего отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в данном отчете.
5. Оценщик и Заказчик гарантирует конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
6. При проведении анализа и расчетов Оценщик использовал исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
7. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в настоящем отчете, были получены из источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
8. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.

9. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
10. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
11. Отчет об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.
12. Все расчеты в рамках настоящего Отчета проводились с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчета приведены в удобной для восприятия форме (округление с точностью, зависящей от абсолютной величины числа), однако сами промежуточные расчеты выполнялись без округления с точностью, определяющейся внутренней архитектурой указанной программы (если в тексте Отчета не указано другое).
13. Мнение оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

## **5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

При проведении данной оценки использовались нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности установленные саморегулируемой организацией (СРО), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет – стандарты Российского общества оценщиков :

- Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ с изменениями и дополнениями;
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №297);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №298);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №299);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. №611);
- Стандарты и правила саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подписавший отчет.

Применение Федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, уставленных СРО оценщика, обусловлено обязательностью применения данных стандартов при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации.

Оценка выполнялась с частичным применением и других действующих нормативных документов.

## 6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 6.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком.

Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базой данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

- нормативные документы (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- справочная литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- методическая литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- Internet – ресурсы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета).

#### Анализ достаточности информации.

**Достаточный** - удовлетворяющий какой-либо потребности, имеющийся в нужном количестве, довольно большой.

**Достаточный** - включающий в себя все необходимые условия, вполне обуславливающий. Анализ достаточности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов, справочных данных специалистов компании), необходимой для оценки.

*Анализ достаточности предоставленной информации показал, что для расчета рыночной стоимости объекта оценки с учетом изложенных в Отчете допущений имеются все необходимые данные.*

#### Анализ достоверности информации.

**Достоверный** - подлинный, несомненный, не вызывающий сомнений. Данный анализ проводился путем соотнесения активов и обязательств из перечня, полученного от Заказчика, и перечня, указанного в документах (также предоставленных Заказчиком) на эти активы и обязательства.

*Анализ достоверности предоставленной информации показал, что перечень активов и обязательств для оценки соотносится с активами и обязательствами, указанными в предоставленных документах.*

**Допущение.** В рамках настоящего Отчета Исполнитель не проводил экспертизы полученных документов и исходил из допущения, что копии, предоставленные Заказчиком, являются подлинными, а информация, полученная в свободном виде (в виде электронных таблиц и справок) - достоверна.

#### **Оценка выполнена, исходя из следующих предположений:**

1. Оцениваемый объект не отягощен дополнительными сервитутами, не учтенными при оценке объекта.
2. Юридическая экспертиза прав не производилась.

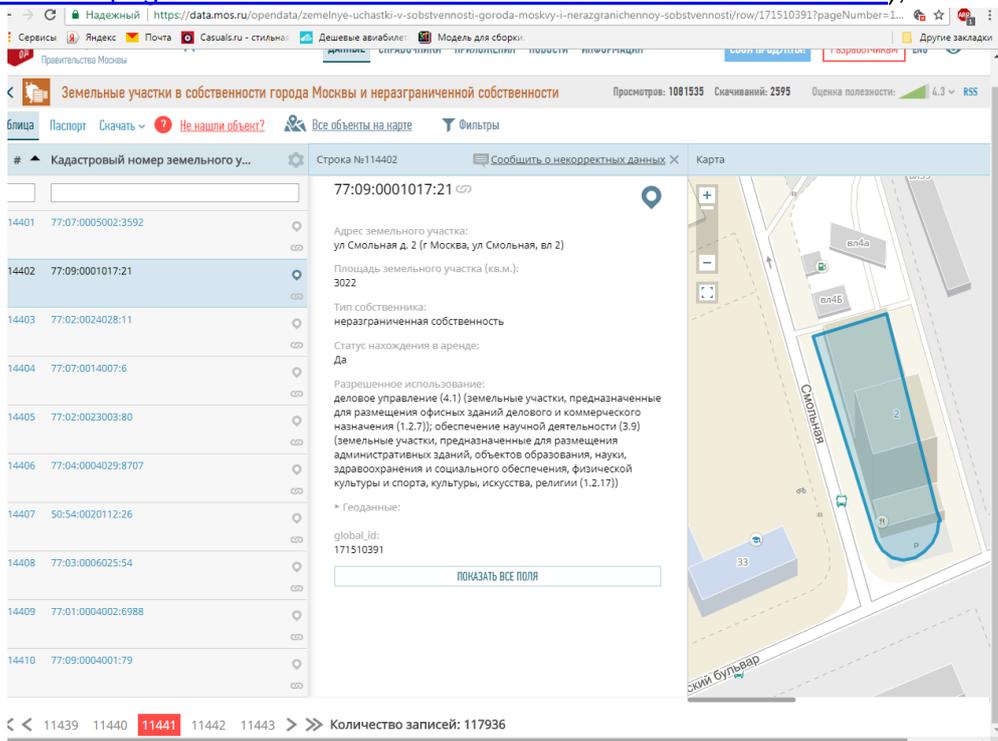
## 6.2 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Описание объекта оценки составлено по результатам осмотра и на основании документов, предоставленных Заказчиком.

Фотографии объекта оценки находятся в приложении к Отчету.

### Обременения на объекты оценки.

Участок под зданием (кадастровый номер 77:09:0001017:21) – неразграниченная собственность (<https://data.mos.ru/opendata/zemelnye-uchastki-v-sobstvennosti-goroda-moskvy-i-nerazgranichennoy-sobstvennosti?pageNumber=11441&versionNumber=2&releaseNumber=1>),



Обременения:

- договор аренды № 77-77-14/013/2012-910 от 05.05.2012 и № 77-77-14/013/2012-910 от 05.05.2012;
- договор ипотеки № 77-77-09/043/2013-109 от 26.02.2013. в соответствии с данными ЕГРН ипотека в пользу АКБ "РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ" (ПАО). Направляем выписки из ЕГРН.

Учёт информации об обременениях в расчётах:

Согласно данным, предоставляемым публичными сервисами Росреестра, на оцениваемые помещения имеются обременения:

- договор аренды № 77-77-09/091/2013-121 от 29.08.2013, № 77-77-12/007/2007-539 от 02.05.2007, № 77-77-09/016/2007-363 от 16.04.2007;
- договор ипотеки № 77-77-09/043/2013-109 от 26.02.2013.

Учёт информации об обременениях в расчётах: обременения в расчётах не учитываются.

**Информация о текущем использовании объекта оценки:** по текущему назначению.

Таблица 6.1

**Юридическое описание объектов оценки**

<b>Объекты оценки</b>	Недвижимое имущество: Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Смольная, д.2, кадастровый номер: 77:09:0001006:11628; площадь: 11276 кв.м, в том числе право аренды земельного участка общей площадью 3 022 кв. м., относительно которого ОАО «ЦентрСтройГрупп» устанавливается 69/100 долей в праве аренды для эксплуатации под административные цели, кадастровый номер: 77:09:0001017:21, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Смольная, д.2, срок аренды – 01.12.2060 г. (далее – «объект оценки», описание объекта оценки приведено в Главе 6 Отчета):
<b>Имущественные права на объекты оценки</b>	Право собственности.
<b>Субъекты права</b>	ОАО «ЦентрСтройГрупп»
<b>Форма собственности</b>	Частная

Таблица 6.2

**Сведения об объекте оценки**

<b>Наименование</b>	<b>Характеристика</b>
<b>Общие характеристики здания</b>	
Округ/Направление	САО
Район	Головинский
Метро	"Водный стадион"
Расстояние до метро	10 минут пешком
Этажность	10, технический этаж, подвал
Тип здания	Панельный
Инженерное оборудование	Центральное отопление, горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение, канализация, вентиляция, лифты, телефония, радио, Интернет
Благоустройство территории	Асфальтированные площадки
Наличие парковки	Стихийная автомобильная
<b>Основные параметры объекта оценки</b>	
<b>Наименование</b>	<b>Характеристика</b>
Местоположение	г. Москва, ул. Смольная, д. 2
Площадь, кв. м	11 276
Этаж	Подвал, 1-7, 9-10, технический этаж
Функциональное назначение	Помещение офисного назначения
Текущее состояние отделки	Стандарт
Кадастровый (условный) номер	19654
<b>Технические характеристики объекта оценки</b>	
<b>Наименование</b>	<b>Характеристика</b>
Текущее использование	Помещение офисного назначения
Функциональное назначение здания, в котором расположены оцениваемые помещения	Административное (офисное)
Год постройки здания, в котором расположены оцениваемые помещения	1987
Срок оставшейся полезной жизни здания, в котором расположены оцениваемые помещения, лет	75
Принадлежность к памятникам архитектуры здания, в котором	Нет

Наименование	Характеристика
расположены оцениваемые помещения	
Общее техническое состояние здания, в котором оцениваемые помещения, кв. м	На основании произведенного осмотра здания и документов, предоставленных Заказчиком, Исполнителем сделан вывод о том, что объект находится в хорошем техническом состоянии. Износ не превышает 20%
Общая площадь здания, в котором расположены оцениваемые помещения, кв. м	Нет данных
Площадь застройки здания, в котором расположены оцениваемые помещения, кв. м	Нет данных
Группа капитальности здания, в котором расположены оцениваемые помещения	I
Наличие подвала в здании, в котором расположены оцениваемые помещения	Есть
Этажность здания, в котором расположены оцениваемые помещения	10, технический этаж, подвал
Материал стен здания, в котором расположены оцениваемые помещения	Панельный
Площадь оцениваемых помещений, кв. м	11 276
Дата последнего ремонта в оцениваемых помещениях	Нет данных
Класс отделки и состояния оцениваемых помещений	"Стандарт"
Этаж расположения оцениваемых помещений в здании	Подвал, 1-7, 9-10, технический этаж
Средняя высота этажа в оцениваемых помещениях, м	3,5
Отопление	+
Водоснабжение	+
Канализация	+
Вентиляция	+
Кондиционирование	+
Электроосвещение	+
Система пожаротушения	+
Система пожарной сигнализации	+
Телефон	+
Система контроля доступа	+
Видеонаблюдение	+

**Фотографии**  
**Внешний вид зданий и прилегающая территория**



**Внутренне состояние помещений**



### Определение накопленного износа

С позиции оценки недвижимости под износом понимается потеря стоимости собственности под воздействием различных факторов. Иными словами, износ определяется как разница между издержками по замещению новых улучшений на дату оценки и их текущей стоимости. Расчет накопленного износа и устареваний производится по формуле представленной ниже.

$$K_{\text{накопл}} = (K_{\text{физ}}/100) \times (1 - U_{\text{функц}}/100) \times (1 - U_{\text{эконом}}/100),$$

где:

$K_{\text{накопл}}$  - накопленный износ и устаревания;

$K_{\text{физ}}$  - физический износ;

$U_{\text{функц}}$  - функциональное устаревание;

$U_{\text{эконом}}$  - экономическое устаревание.

Физический износ есть ухудшение первоначальных технико-экономических свойств, обусловленное естественным изнашиванием конкретного объекта в процессе эксплуатации и под воздействием различных природных факторов.

Физический износ представляет собой нормальный эксплуатационный износ объекта недвижимости. Он является результатом прошлых периодов функционирования, открытости природным воздействиям или влиянию технологической среды предприятия, обусловлен внутренними дефектами, вызванными вибрацией и технологической нагрузкой, длительными простоями, авариями и катастрофами. При этом надо заметить, что в результате физического износа могут не только ухудшаться технические характеристики объекта, но и увеличиваться вероятность возникновения поломок и аварий, что может привести к уменьшению остаточного срока службы всего объекта или некоторых его конструктивных элементов.

Для оценки физического износа, в зависимости от целей проведения оценки и наличия достоверной информации, применяются следующие методы:

- метод сравнения продаж;
- метод разбивки;
- метод срока жизни;
- экспертный метод (на основе визуального осмотра).

Суждение о величине износа **экспертным методом** выносится оценщиком на основании собственного практического опыта или заключения эксперта. Таблица с критериями технического состояния приведена ниже.

Внешние дефекты и повреждения в основном относятся к числу сравнительно легкоустраняемых, в то время как внутренние (глубинные) дефекты для своего устранения могут потребовать проведения специальных работ, в том числе и проектных, что, в свою очередь, может привести к резкому увеличению физического износа, и соответственно, к уменьшению рыночной стоимости объекта оценки.

В нижеследующей таблице приведены основные признаки для предварительной оценки износа зданий.

Таблица 6.3

#### Характеристика технического состояния в зависимости от физического износа

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов
0-20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов	Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют
21-40	Удовлетворительное	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках	Полы и потолки ровные, на потолках возможны волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов
41-60	Неудовлетворительное	Имеется много следов ремонтов, трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками.	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число поврежденных ступеней.
61-80	Ветхое	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали.	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость. Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями.
81-100	Негодное	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен.	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусьях. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена.

Источник информации: [http://www.infosait.ru/norma\\_doc/50/50432/index.htm](http://www.infosait.ru/norma_doc/50/50432/index.htm)

При использовании **метода срока жизни** физический износ определяется как отношение эффективного возраста объекта к его экономическому (полезному) сроку службы.

$$I = \frac{\text{ЭВ}}{\text{ЭЖ}} * 100\% = \left[ \frac{\text{ЭВ}}{\text{ЭВ} + \text{ОСФЖ}} \right] * 100\%$$

Где:

**I** – Физический износ, %;

**ЭВ** – Эффективный возраст рассчитывается на основе хронологического возраста здания с учетом его технического состояния и сложившихся на дату оценки экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. В зависимости от особенностей эксплуатации здания эффективный возраст может отличаться от хронологического возраста в большую или меньшую сторону. В случае нормальной (типичной) эксплуатации здания эффективный возраст, как правило, равен хронологическому;

**ЭЖ** – Экономическая жизнь определяется временем эксплуатации, в течение которого объект приносит доход. В этот период проводимые улучшения вносят вклад в стоимость объекта. Экономическая жизнь объекта заканчивается, когда эксплуатация объекта не может принести доход, обозначенный соответствующей ставкой по сопоставимым объектам в данном сегменте рынка недвижимости. При этом проводимые улучшения уже не вносят вклад в стоимость объекта вследствие его общего износа;

**ОСФЖ** – Оставшийся срок экономической жизни период времени от даты оценки до окончания его экономической жизни.

Для повышения достоверности результата, ясного и точного их изложения, недопущения введения в заблуждение Заказчика, Исполнитель при определении сроков полезной службы оцениваемых объектов анализировали ряд информационных источников, представленных в таблице ниже.

При расчете физического износа Оценщиком было сделано следующее допущение: необходимо отметить, что ряд приведенных ниже источников анализировались, то есть информация из них служила определенным ориентиром при определении сроков полезной службы, данные этих источников напрямую не использовались в последующих расчетах.

**Данные об источниках, используемых при определении сроков полезной службы групп (подгрупп) оцениваемого имущества, с обоснованием возможности их использования**

№ п/п	Наименование источников, используемых при определении сроков полезной службы классов (подклассов)	Краткое обоснование возможности использования источников
1	Постановление Правительства РФ №1 от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"	Является одним из трех источников, в которых представлены определенные данные, которые можно применить при установлении сроков полезной службы основных средств. Постановление Правительства РФ №1 от 01.01.2002 г. «О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы» было принято в соответствии со ст. 258 НК РФ. В данной статье указано: «Сроком полезного использования признается период, в течение которого объект основных средств или объект нематериальных активов служит для выполнения целей деятельности налогоплательщика. Срок полезного использования определяется налогоплательщиком самостоятельно на дату ввода в эксплуатацию данного объекта амортизируемого имущества в соответствии с положениями настоящей статьи и с учетом классификации основных средств, утверждаемой Правительством Российской Федерации. Классификация основных средств, включаемых в амортизационные группы, утверждается Правительством Российской Федерации. Для тех видов основных средств, которые не указаны в амортизационных группах, срок полезного использования устанавливается налогоплательщиком в соответствии с техническими условиями или рекомендациями организаций-изготовителей».
2	Постановление Совета Министров СССР №1072 от 22.10.1990 г. "О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР"	Является одним из трех источников, в которых представлены определенные данные, которые можно применить при установлении сроков полезной службы основных средств. Постановление Совета Министров СССР №1072 от 22.10.1990 г. «О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР», хотя и не используется на данный момент, тем не менее, в документе, в частности, указано: «В целях создания экономических условий для активного обновления основных фондов и ускорения научно-технического прогресса в отраслях народного хозяйства, а также сокращения затрат на осуществление капитального ремонта физически изношенных машин, оборудования и транспортных средств в условиях перехода к рынку и функционирования рыночных отношений...». То есть данный документ был провозглашен как учитывающий рыночную ситуацию.
3	Справочник фирмы Marshall & Swift (Marshall Valuation Service, Marshall & Swift, 1617 Beverly Boulevard, PO Box 26307, Los Angeles, CA 90026)	Является одним из трех источников, в которых представлены определенные данные, которые можно применить при установлении сроков полезной службы основных средств. Справочник фирмы Marshall & Swift используется оценщиками как один из основополагающих источников определения сроков полезной службы, так как учитывает реальные рыночные условия
4	Экспертные мнения Исполнителя	Положение МСФО о том, что «оценка срока полезной службы актива является предметом профессионального суждения, основанного на опыте работы организации с аналогичными активами».

Определение физического износа осуществлялось экспертным методом с учетом нормативных положений ВСН 53-86(р); СНиП 2.02.01-83; СНиП II-22-81; СНиП 2.01.07-85; СНиП II-23-81; СНиП II-21-75 и Руководства по наблюдениям за деформациями оснований и фундаментов зданий и сооружений.

В соответствии с Методикой, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970г. №404, установлены следующие критерии оценки физического износа строений и сооружений.

**Критерии оценки физического износа**

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0 – 20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ
21 - 40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии
41 - 60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта
61 - 80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента
81 - 100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы

Оценка физического износа выполнена в соответствии с Правилами оценки физического износа зданий ВСН 53 – 86 (р) (Внутриведомственные строительные нормы). Процент износа элемента определен на основании визуального обследования. Удельные веса элементов могут приниматься по сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости. Техническое состояние объектов оценки: рабочее – стандартный ремонт.

**Функциональный износ**

Функциональный износ – износ, вызванный несоответствием характеристик улучшений современным рыночным требованиям с точки зрения их функциональной полезности. Данный износ - результат появления новых объектов и технологий. В отличие от физического износа, носящего абсолютный характер, функциональный износ всегда относителен и рассматривается в сравнении с другими объектами или условиями эксплуатации, его величина зависит от базы сравнения.

Основные причины данного износа: излишние улучшения, недостающие улучшения и улучшения, требующие замены. Функциональный износ делится на моральный и технологический. Моральный износ – износ, вызванный появлением более дешевых и экономичных (по всей совокупности инвестиционных и эксплуатационных затрат) или более производительных аналогов. Причины, вызывающие моральный износ:

- избыточные капитальные (инвестиционные) затраты;
- избыточные эксплуатационные затраты;
- низкая экологичность, эргономичность, устаревание дизайна и т. д.;
- низкие технико-экономические характеристики.

Технологический износ – износ, обусловленный изменением всего технологического процесса, в который включен данный объект. Использование в расчете стоимости строительства стоимости замещения позволяет учесть моральный износ вызванный дополнительными затратами на стадии ее определения. В результате проведенного анализа функциональный износ объектов оценки не выявлен.

**Внешний износ**

Внешнее (экономическое) старение представляет собой потерю стоимости сооружения или объекта собственности в результате отрицательного воздействия внешних по отношению к оцениваемому объекту факторов. Внешнее старение может возникнуть в результате изменения физического окружения объекта оценки или негативного влияния рыночной среды. Таким образом, локальная закрепленность объекта обуславливает

существование внешних причин, которые не могут контролироваться собственником недвижимости, арендодателем или арендатором.

Оцениваемые объекты расположены в районе с высоким уровнем развития инфраструктуры,.

Чтобы выявить величину востребованности объектов оценки Оценщик обратился к специалистам по работе с недвижимостью.

Таблица 6.6

№ п/п	Эксперты	Квалификация, стаж работы	Контактные данные
1	Смирнов Дмитрий Сергеевич	оценщик 1 категории, стаж работы в оценочной деятельности 10 лет	ООО «Институт экономической экспертизы», тел. 669-38-80
2	Азаренкова Светлана Викторовна	оценщик 1 категории, стаж работы в оценочной деятельности 10 лет	ООО «Институт экономической экспертизы», тел. 669-38-81
3	Иванов Николай Анатольевич	Оценщик 1 категории, стаж работы в оценочной деятельности 11 лет	ООО «Эксперт групп» (495) 707-23-00
4	Беспалов Николай Владимирович	ведущий риэлтор отдела коммерческой недвижимости, стаж работы в риэлторской деятельности 8 лет	Агентство недвижимости «МИЭЛЬ», тел. 8 (495) 733-77-97
5	Понамарева Елена Михайловна	специалист, стаж работы в риэлторской деятельности 8 лет	Агентство недвижимости «Realty rbk, 8 (495) 228-00-30
6	Минкина Светлана Леонидовна	риэлтор, стаж работы в риэлторской деятельности 8 лет	Агентство недвижимости «МИАН», тел. 8 (495) 974-62-16

Вышеуказанные специалисты привлекались с целью повысить точность оценки и ее соответствие текущей рыночной ситуации.

Наличие признаков внешнего устаревания не выявлены у объектов оценки.

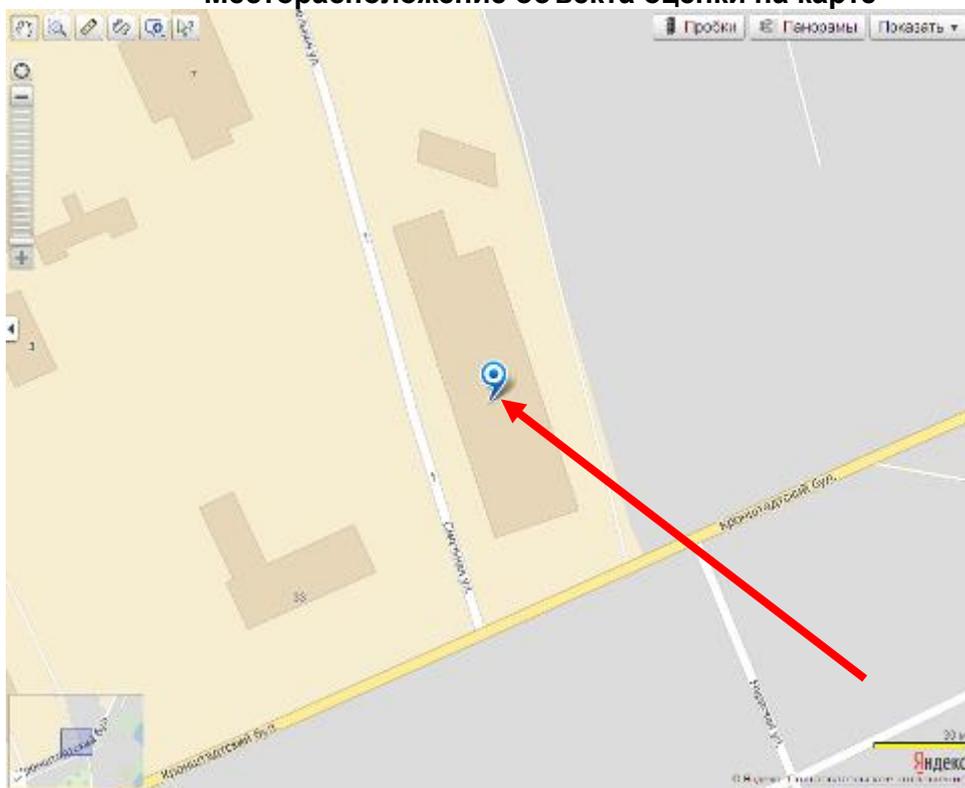
### 6.3 АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Объект оценки расположен на севере города Москвы.

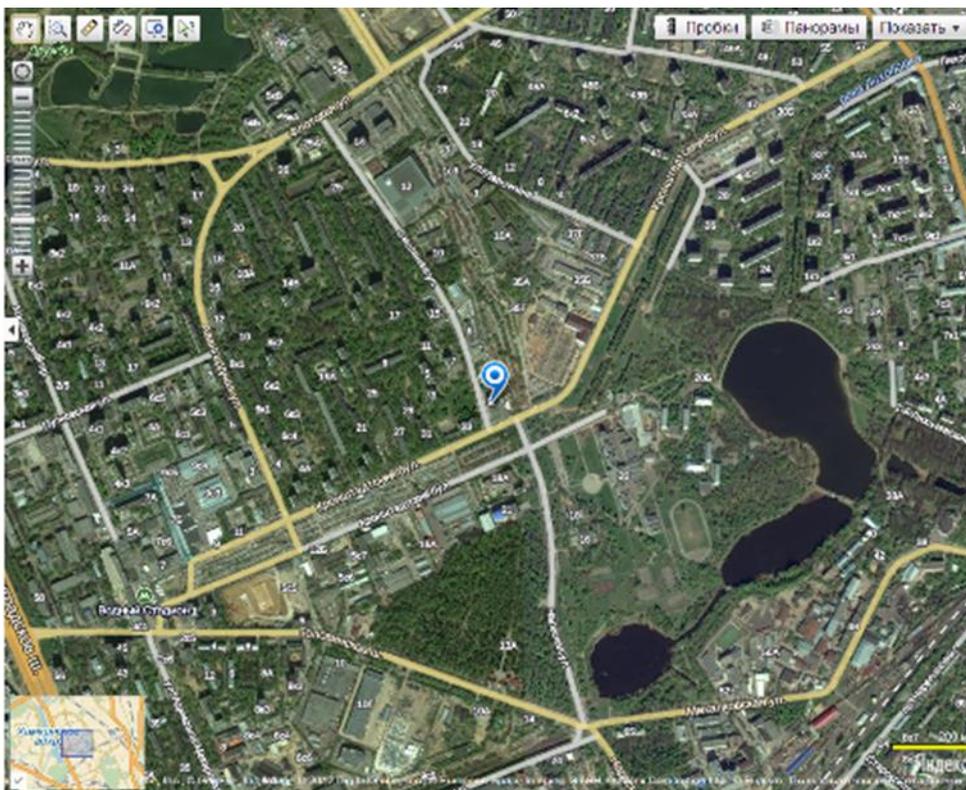
Наименование	Характеристика
Месторасположение	г. Москва, ул. Смольная, д. 2
Градостроительная зона и соответствие зонированию	Участок расположен в зоне общественно-жилой застройки
Типичное использование окружающей недвижимости	Административные здания, жилая застройка, торговые площади
Форма участка, рельеф	Прямоугольная форма, рельеф участка спокойный
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Участок обеспечен всеми необходимыми центральными коммуникациями
Транспортная доступность	Оцениваемый объект находится на первой линии домов ул. Смольной, Кронштадского бульвара, в Северном административном округе, в районе "Головинский", на расстоянии 1 км от станции метро "Водный стадион", 1,4 км от Ленинградского шоссе. Прилегающие улицы: ул. Нарвская, Кронштадский бульвар, Головинское шоссе, ул. Авангардная. Доступ к оцениваемому объекту из центра на автомобиле осуществляется по Ленинградскому шоссе, далее по Головинскому шоссе с выездом на Кронштадский бульвар. Ближайшие основные транспортные магистрали – Ленинградское шоссе. Оцениваемый объект имеет хорошую транспортную доступность.
Экономическое местоположение	Объект расположен в зоне сложившегося района и занимает выгодное экономико-географическое положение

Наименование	Характеристика
Плотность и тип застройки	Плотность застройки в зоне расположения объекта 50%
Состояние окружающей среды (локальное)	Загрязненность воздуха и водоемов на уровне средних показателей по г. Москве. Уровень шума - допустимый, экологическая обстановка - благоприятная
Социальная инфраструктура	Район обеспечен всеми объектами социальной инфраструктуры
Социальная репутация	Район с высоким спросом на квартиры, офисные и торговые помещения
Внешнее благоустройство	Территория благоустроена, перед объектом оценки располагаются проезды и тротуары, на прилегающей территории расположена наземная автомобильная парковка

### Месторасположение объекта оценки на карте



Источник информации: Яндекс. Карты (<http://maps.yandex.ru>)



Площадь Северного административного округа составляет 113,726 кв. км. Северный округ включает в себя 16 районов: Аэропорт, Беговой, Бескудниковский, Войковский, Восточное Дегунино, Головинский, Дмитровский, Западное Дегунино, Коптево, Левобережный, Молжаниновский, Савеловский, Сокол, Тимирязевский, Ховрино, Хорошевский. На территории округа проживают 1 114 607 человек. Жилищный фонд Северного Административного Округа составляет 109,9 тыс. кв. м (10% от общей площади г. Москвы). Границы округа простираются от Белорусского вокзала до Московской кольцевой автомобильной дороги, а также включают в себя территории Молжаниновского района и аэропорт Шереметьево. В состав округа Северный Административный Округ – экономический сектор столицы. На его территории располагаются более тысячи крупных и средних предприятий, а также почти 18 тыс. предприятий малого бизнеса. В структуре производства представлены почти все отрасли индустрии: машиностроение, легкая, пищевая и ювелирная промышленность, производство строительных материалов, полиграфия. Здесь же сосредоточены ведущие предприятия и связанные с ними научные учреждения, ориентированные на развитие авиационной промышленности.

На территории округа расположено 23 вуза, одно из которых - Московская сельскохозяйственная академия имени А. К. Тимирязева. В округе находятся такие крупные медицинские учреждения, как городская больница им. С. П. Боткина, Центральный институт травматологии и ортопедии, Всероссийский гематологический центр, МНТК "Микрохирургии глаза", центральный стоматологический институт, Международный центр эндокринологии.

Северный административный округ представляет собой сокровищницу исторических и культурных ценностей страны. На его территории расположены такие значимые объекты, как профессиональный цыганский театр - Московский театр "Ромэн", Московский государственный академический камерный музыкальный театр им. Б. А. Покровского и многие другие. За последнее время было восстановлено и отреставрировано множество построек, имеющих статус исторических и культурных памятников.

### **Характеристика района "Головинский"**

Головинский район входит в состав 16-и районов Северного административного округа города Москвы. Это самый большой промышленный и жилой район в Северном административном округе с хорошо развитой транспортной инфраструктурой.

---

Граница Головинского района проходит по Ленинградскому шоссе, далее по северной границе домовладения №45 Ленинградского шоссе, Химкинское водохранилище, южная граница парка Речного вокзала, улиц Флотской, Онежской, Фестивальной.

Район занимает территорию в 880,65 гектаров, в нем насчитывается 25 улиц и 1 станция метро: "Водный стадион". Численность проживающего здесь населения составляет порядка 84 тысяч человек.

Головинский район — один из наиболее индустриально развитых районов Москвы. В районе функционируют 50 промышленных, строительных и транспортных предприятий (фабрика им. Петра Алексеева, ювелирный завод "Кристалл", заводы "Технолог", "Моссельмаш" и др.), несколько ВУЗов (в т.ч. Московский государственный технический университет гражданской авиации) и НИИ (исследовательский центр им. Келдыша, автотранспортный институт - НАМИ и др.). Также в районе 10 школ, 17 детских дошкольных учреждений, 4 колледжа, школа-интернат, 5 библиотек, Дом культуры "Онежский", современный центр культуры и искусства. Население района обслуживают 4 поликлиники, детская больница, предприятия торговли, общественного питания, предприятия службы быта, 3 продовольственных рынка.

### **Выводы, сделанные исходя из анализа местоположения Объекта оценки**

Оцениваемый объект расположен в Северном Административной Округе. Транспортную доступность к объекту можно охарактеризовать как хорошую, объект визуально просматривается с проезжей части, прост в нахождении.

Местоположение оцениваемого объекта можно охарактеризовать, как привлекательное для размещения офисного центра.

Анализ местоположения не выявил отрицательных моментов способных снизить потребительскую ценность объекта в течение ближайшего времени.

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

Анализ рынка проводится в целях определения наилучшего и эффективного использования Объекта.

В основе анализа рынка лежит принцип необходимости и достаточности. В обзор не включается информация, не влияющая на ценностные характеристики объекта или влияющая на них в очень малой степени, и в то же время не может быть обойдена информация, имеющая существенное отношение к ценовым параметрам объекта.

### **7.1 ОБЩИЙ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ<sup>1</sup>**

Статистические данные за июнь 2017 г. сигнализируют о том, что восстановление экономической активности продолжается и охватывает широкий спектр отраслей.

Восстанавливается и внутренний спрос – как потребительский (в первую очередь в сегменте товаров длительного пользования), так и инвестиционный.

Восстановление инвестиционного спроса происходит темпами, опережающими базовый сценарий. С учетом роста во 2 кв. 2017 г. объема строительных работ на 3,2% г/г, производства инвестиционных товаров на 5,6% г/г, а также двузначных темпов роста импорта инвестиционных товаров, темп роста инвестиций в основной капитал может составить 5-6% во 2 кв. 2017 года.

На основании уточненных данных Росстата за май 2017 года (динамика оборота оптовой торговли была пересмотрена в сторону повышения), Минэкономразвития России скорректировало оценку темпа роста ВВП за май до 3,5% г/г. В июне 2017 года рост ВВП, по оценке, составил 2,9% г/г, темп роста ВВП во 2 кв. 2017 г. оценивается в 2,7% г/г.

В результате оживления экономической активности рынок труда функционирует в условиях, близких к дефициту: безработица находится на рекордно низких за новейшую историю уровнях, численность безработных (с учетом коррекции на сезонность) снизилась за год более чем на 400 тыс. человек, несмотря на продолжение снижения занятости в сельском хозяйстве из-за холодной погоды.

Масштабное восстановление внутреннего спроса, сезонный фактор, повышающий импорт, и фиксация дивидендов обусловили сокращение сальдо текущего счета платежного баланса до -0,3 млрд. долл. США во 2 кв. 2017 г. Околонулевое сальдо текущего счета и увеличение международных резервов (в результате операций Минфина России и сокращения задолженности кредитных организаций перед Банком России по валютному РЕПО) обеспечивались притоком капитала по финансовому счету. Важным фактором здесь был сохраняющийся интерес международных инвесторов к российским государственным ценным бумагам.

Сжатие сальдо текущего счета во 2 кв. 2017 г. обусловило давление на курс рубля. Так, курс рубля против бивалютной корзины с апреля снизился на 7% (с 58,3 руб. за корзину в апреле до 63,7 руб. в июле). Такая траектория в целом соответствует базовому сценарию прогноза социально-экономического развития, подготовленному Минэкономразвития России в апреле 2017 года.

В 3 кв. 2017 г. в условиях продолжения восстановления внутреннего спроса и с учетом сезонного фактора отрицательное сальдо текущего счета прогнозируется на уровне 5 млрд. долл. США, что продолжит оказывать давление в сторону ослабления на курс рубля.

<sup>1</sup> Источник: <http://www.gsk.ru>; <http://www.economy.gov.ru>, <http://www.nalog.ru>, <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/b6b2e738-c726-4589-806d-0d2a053ce338/%D0%AF%D0%BD%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%8C-%D0%BC%D0%B0%D1%80%D1%82++2016.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=b6b2e738-c726-4589-806d-0d2a053ce338>

## **7.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕКМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ**

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Анализ рыночных тенденций и динамики цен требует сегментации рынка.

### **Основные сегменты рынка недвижимости:**

- в зависимости от объекта (рынок земельных участков, зданий и сооружений);
- в зависимости от назначения и варианта использования объекта недвижимости (рынок офисных зданий, рынок жилой недвижимости, рынок складской недвижимости, рынок многофункциональной недвижимости);
- в зависимости от способности приносить доход (рынок доходной и не доходной недвижимости);
- в зависимости от типа операций (рынок аренды и рынок продажи);
- первичный и вторичный рынок.

Рынок недвижимости имеет сложную структуру. Необходимо выделять различные сегменты рынка:

- По типу недвижимости (жилая, офисная, индустриальная, складская, многофункциональная недвижимость), все типы которой имеют общую черту – по своему функциональному назначению они предназначены для ведения специфического бизнеса;
- Примерами такой собственности являются гостиницы, рестораны, бары, спортивно-оздоровительные комплексы, танцевальные залы и т.д. Оценка стоимости такого типа недвижимости может быть осуществлена с точки зрения ее коммерческого потенциала;
- По различным регионам (например, регионы со стабильно высокой занятостью, регионы с вновь возникшей высокой занятостью, регионы с циклической занятостью, с традиционно низкой занятостью, с вновь возникшей низкой занятостью);
- По инструментам инвестирования в недвижимость (рынок прав преимущественной аренды, рынок смешанных долговых обязательств, рынок ипотеки, собственного капитала, заемного капитала, опционов).

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты);
2. коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны);
3. промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ);
4. незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых);
5. недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости от состояния земельного участка, рынок недвижимости можно разделить на:

1. застроенные земельные участки;
2. незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки;
3. незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) объекты недвижимости подразделяются:

1. доходная недвижимость;
2. условно доходная недвижимость;

### 3. бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

1. уникальные объекты;
2. редкие объекты;
3. широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

1. активные рынки недвижимости;
2. пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

1. незастроенные земельные участки;
2. готовые объекты;
3. не завершенные строительством объекты;
4. объекты, нуждающиеся в реконструкции.

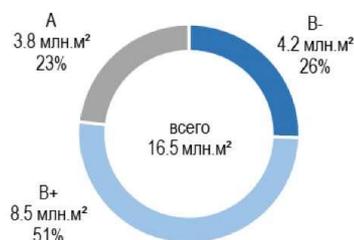
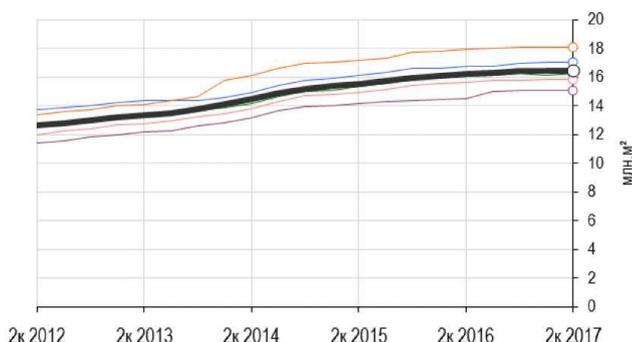
### Сегмент рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект:

- по назначению – коммерческая недвижимость (административно-офисная и гараж);
- в зависимости от состояния земельного участка – застроенный;
- в зависимости от характера полезности недвижимости: доходная недвижимость;
- в зависимости от степени представленности объектов: широко распространенные объекты.
- в зависимости от экономической активности регионов: активный рынок;
- в зависимости от степени готовности: готовые объекты.

## 7.3 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### Рынок офисов

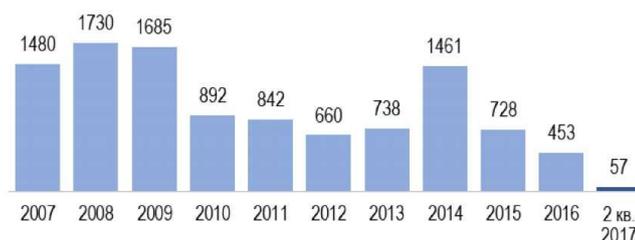
Площадь качественных офисов за год увеличилась на 1.7% и составляет по разным оценкам 15.1-18.2 млн.м<sup>2</sup>, в среднем – 16.5 млн.м<sup>2</sup>



Источники:  
 Оценка Colliers - 23/77  
 Оценка Cushman&Wakefield - 24/76  
 Оценка Jones Lang LaSalle - 21/78 (21/51/27)

Рисунок 22

Ввод новых качественных офисов в Москве (тыс.м<sup>2</sup>):



Источники: усредненная оценка Blackwood, Colliers, Cushman & Wakefield, Jones Lang LaSalle, Knight Frank

«Сохраняется ситуация низкого объема анонсированных офисных площадей в новых

проектах. По-прежнему девелоперы анонсируют в основном строительство МФК, а также ТПУ с малыми долями офисной недвижимости.» (Источник: Blackwood)

«Во втором квартале 2017 г. впервые в истории офисного рынка не было введено в эксплуатацию ни одного объекта» (Источник: Cushman & Wakefield)

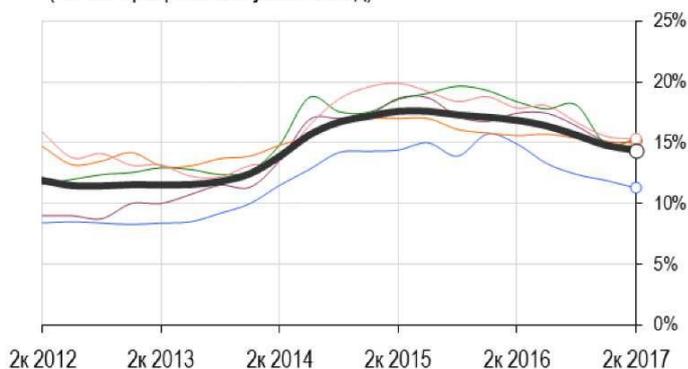
«Территориальная структура предложения и распределение офисных площадей по классам не изменились. Ввод новых объектов по-прежнему имеет децентрализованный характер, а общий объем существующего предложения сохраняет сегментацию 2015 г»

(Источник: Colliers)

«Девелоперы откладывают начало строительства новых объектов, а сроки завершения уже строящихся пере-носятся. Часто застройщики сокращают офисную составляющую проектов или вовсе отказываются от нее.»

(Источник: Knight Frank)

Доля вакантных (свободных) офисных площадей составляет по разным оценкам 11.3-15.3%, в среднем – 14.4% (-2.4% процентных пункта за год)



Источники:  
 — Оценка Blackwood - 15.1% (прошлый период)  
 — Оценка Colliers - 11.3%  
 — Оценка Cushman&Wakefield - 15.3%  
 — Оценка Jones Lang LaSalle - 15%  
 — Оценка Knight Frank - 15.3%  
 — Среднее значение - 14.4%

Распределение долей вакантных площадей по классам:



Источники: усредненная оценка данных Blackwood, Colliers, Cushman&Wakefield, Jones Lang LaSalle, Knight Frank

### Спрос

«II квартал 2017 г. продолжил тренд I квартала, когда объем сделок с офисной недвижимостью Москвы оказался значительно меньше аналогичных показателей за прошлые периоды. по итогам...

Увеличились сроки экспозиции офисных объектов, и мы наблюдаем возвращение на рынок практики заключения с консультантами эксклюзивных договоров на сдачу объекта в аренду, которые предлагают собственники тех объектов, где долгое время не могут найти арендатора.

Несмотря на то, что крупнейшие сделки за отчетный период принадлежат компаниям из банковского сектора и сектора розничной торговли, наибольший

.Ухудшающаяся с каждым месяцем транспортная ситуация в центре города и наличие выбора свободных площадей в качественных офисных зданиях за пределами садового кольца увеличили спрос на помещения, располагающиеся в районе третьего транспортного кольца. доля сделок новой аренды в данном районе по итогам I полугодия 2017 г. составила более 40%. также отмечается рост доли сделок новой аренды в офисных центрах, расположенных в районе между ТТК и МКАД. Смещение спроса в районы между третьим транспортным кольцом и МКАД отмечается и по поступающим запросам от потенциальных арендаторов, которые чаще всего ищут офисы в северо-западном деловом районе Москвы.

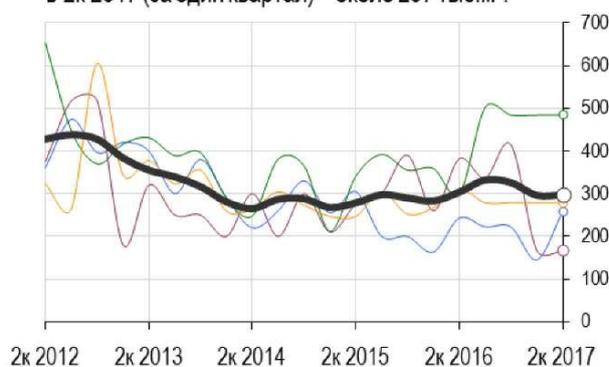
.в I полугодии 2017 г. по сравнению с аналогичным периодом 2016 г. отмечается рост количества сделок с офисными блоками площадью до 500 м<sup>2</sup>. доля таких небольших сделок в общем количестве по итогам первых шести месяцев составила 39%, увеличившись на 9 п. по сравнению с аналогичным периодом 2016 г.

В течение I полугодия 2017 г. ожидалось, что крупные холдинги, объединяющие несколько аффилированных компаний, будут консолидировать и оптимизировать свои офисные площади. однако, активно анализируя рынок офисной недвижимости Москвы в

течение первых шести месяцев 2017 г., большинство компаний, которые планировали подобную консолидацию, отказались от этой идеи. Таким образом, на рынке не было заключено крупных сделок с офисными блоками площадью более 20 000-30 000 м<sup>2</sup>, которые могли бы оказать значительное влияние на показатели общего объема сделок и чистого поглощения.».

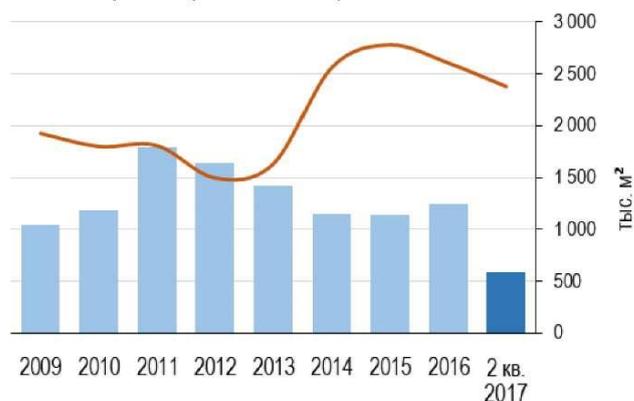
(Источник: Knight Frank)

Объем сделок по качественным офисам в Москве в 2к 2017 (за один квартал) – около 297 тыс.м<sup>2</sup>:



Источники:  
 — Оценка Blackwood - 167 тыс.м<sup>2</sup> (прошлый период)  
 — Оценка Colliers - 258.1 тыс.м<sup>2</sup>  
 — Оценка Cushman&Wakefield - 484 тыс.м<sup>2</sup> (прошлый период)  
 — Оценка Jones Lang LaSalle - 279 тыс.м<sup>2</sup> (прошлый период)  
 — Среднее значение - 297 тыс.м<sup>2</sup> за 2к 2017

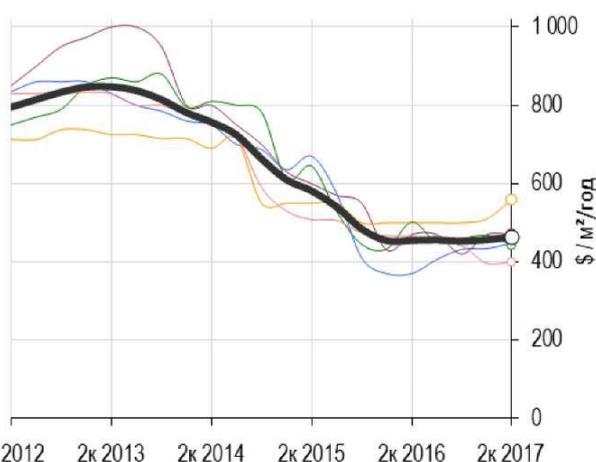
Баланс спроса и предложения офисов в Москве:



— Ежегодный объем сделок  
 — Вакантные (свободные) площади

### Арендные ставки

Долларовая арендная ставка для офисов класса «А»: в среднем – 465 \$ /м<sup>2</sup>/год (2.2% за год)



Источники:

Оценка Blackwood - 470 \$ /м<sup>2</sup>/год, прошлый период

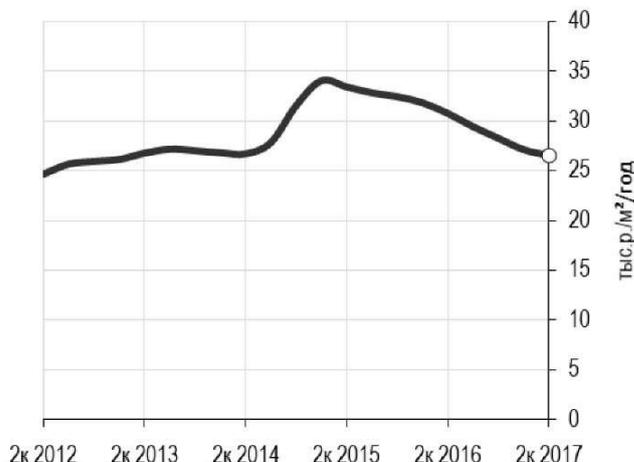
Оценка Colliers - 448 \$ /м<sup>2</sup>/год

Оценка Cushman&Wakefield - 444 \$ /м<sup>2</sup>/год

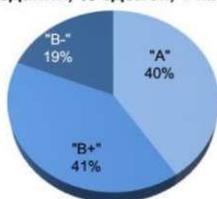
Оценка Jones Lang LaSalle - 560 \$/м<sup>2</sup>/год (420-700) Оценка KnightFrank-401 \$/м<sup>2</sup>/год(175-7B7)

Среднее значение

Рублёвая арендная ставка для офисов класса «А»: в среднем – 26.5 т.р./м<sup>2</sup>/год (-14% за год)

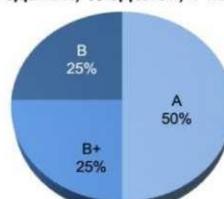


Структура спроса на аренду офисных помещений по классу зданий, % сделок, 1 квартал 2017



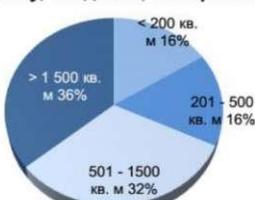
Источник: Blackwood

Структура спроса на покупку офисных помещений по классу зданий, % сделок, 1 квартал 2017



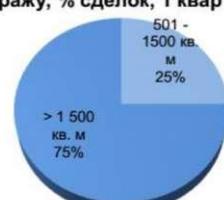
Источник: Blackwood

Структура спроса на аренду офисных помещений по метражу, % сделок, 1 квартал 2017



Источник: Blackwood

Структура спроса на покупку офисных помещений по метражу, % сделок, 1 квартал 2017



Источник: Blackwood

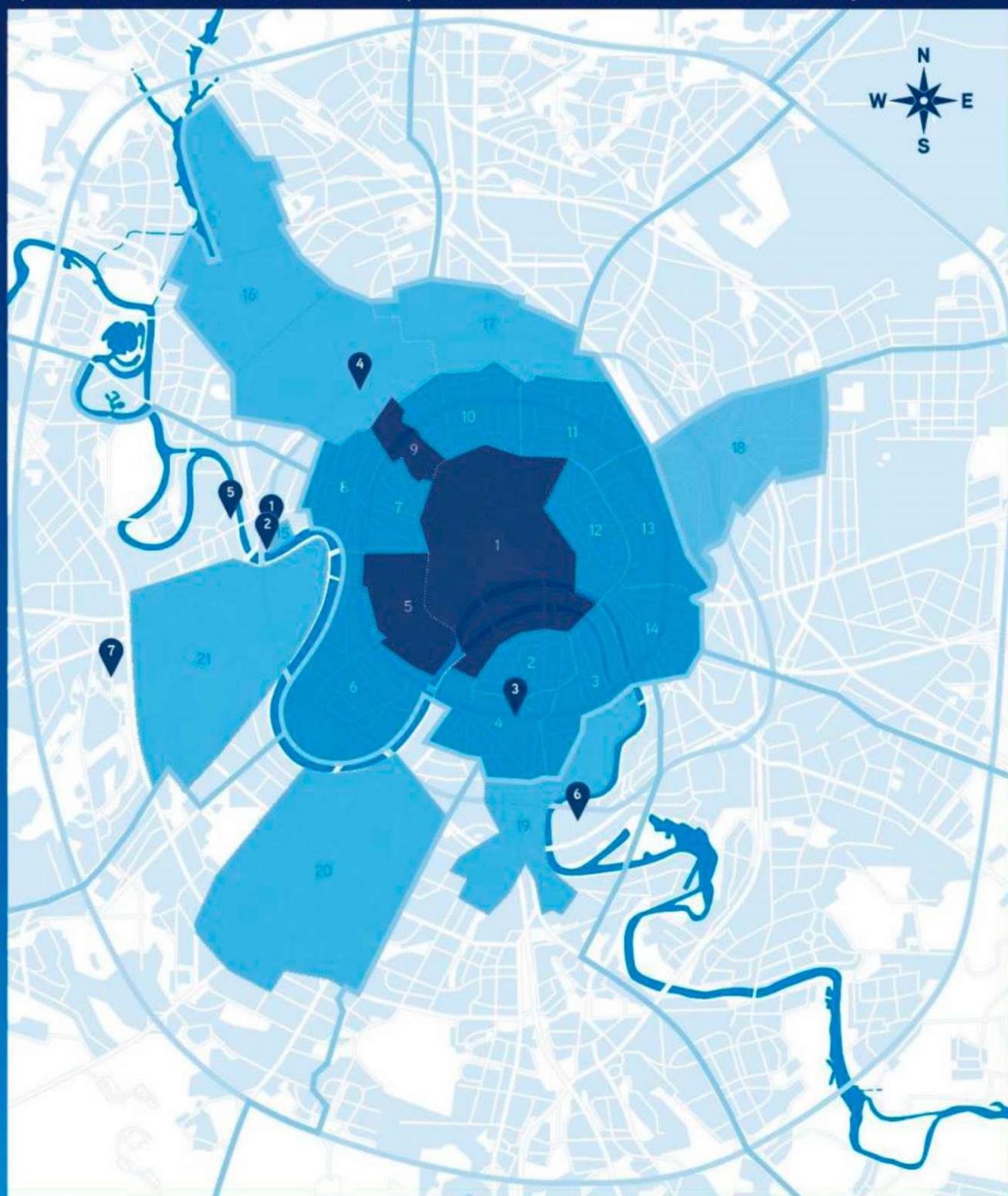
## Деловые районы Москвы. Основные показатели

Район		Объем предложения, тыс. м <sup>2</sup>	Класс А				Класс В			
			Средневзвешенная ставка аренды*		Уровень вакантных площадей, %		Средневзвешенная ставка аренды*		Уровень вакантных площадей, %	
			\$/м <sup>2</sup> /год	руб./м <sup>2</sup> /год			\$/м <sup>2</sup> /год	руб./м <sup>2</sup> /год		
Бульварное кольцо	Центральный деловой район	712	705	38 774	19,8	455	24 105	9,1		
Садовое кольцо	СК Юг	950	432	23 781	18,0	378	20 036	11,8	9,8	
	СК Запад	546	694	38 145	14,9	–	23 014	8,1		
	СК Север	660	–	23 804	10,9	395	20 944	8,2		
	СК Восток	401	–	22 360	14,5	294	15 577	13,0		
ТТК	ТТК Юг	1 263	–	–	–	–	13 259	9,5	11,4	
	ТТК Запад	781	–	24 933	14,8	–	14 345	34,8		
	ТТК Север	928	505	27 750	22,1	380	20 120	6,4		
	ТТК Восток	1 114	–	20 924	70,1	285	15 107	7,0		
	<b>ММДЦ «Москва-Сити»</b>	<b>913</b>	<b>523</b>	<b>28 748</b>	<b>16,0</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>		
ТТК-МКАД	ТТК-МКАД Север	1003	–	25 000	16,3	–	11 977	12,4	15,9	
	ТТК-МКАД Северо-Запад	734	491	27 007	11,2	–	14 749	29,2		
	ТТК-МКАД Юг	1 412	–	–	–	–	11 035	17,0		
	ТТК-МКАД Запад	1 966	367	20 178	10,3	250	13 225	14,5		
	ТТК-МКАД Юго-Запад	569	–	18 493	31,8	–	13 097	18,5		
	ТТК-МКАД Восток	992	–	13 380	63,4	–	11 412	10,7		
Новая Москва	Химки	266	–	11 382	24,9	–	6 552	27,3	22,4	
	Запад	388	–	13 504	70,4	–	9 137	24,0		
	Новая Москва	278	–	11 155	36,9	–	6 354	9,7		
<b>Итого</b>		<b>15 876</b>	<b>416</b>	<b>22 904</b>	<b>19,1%</b>	<b>251</b>	<b>13 289</b>	<b>14,1%</b>		

\* Без учета операционных расходов и НДС (18%)

Источник: Knight Frank Research, 2017

## Уровень вакантных площадей, ставки аренды, основные здания, ожидаемые к вводу до конца 2017

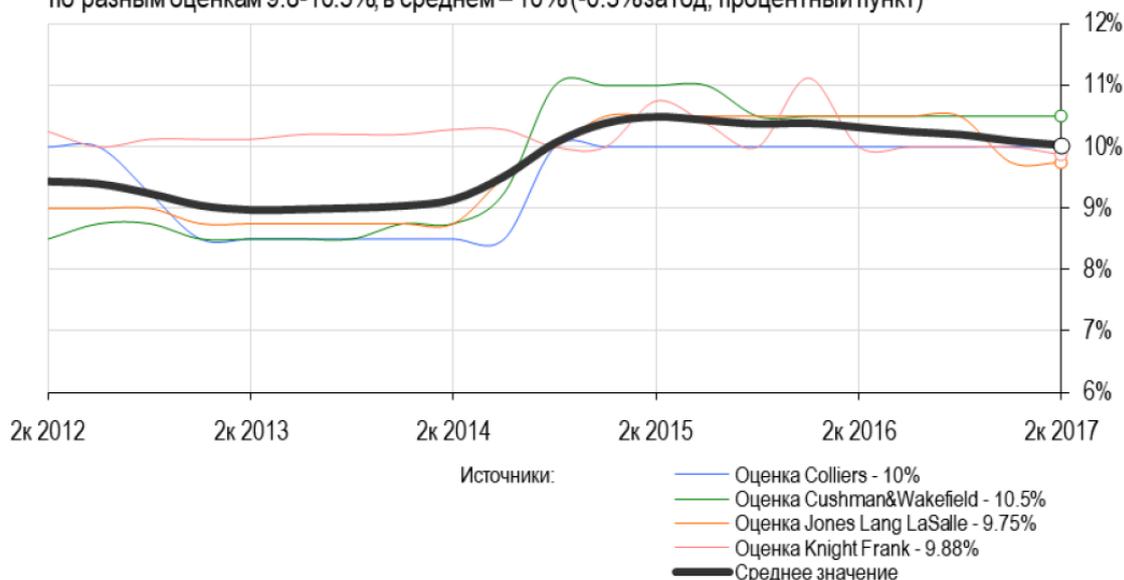


СУБЪЕКТ	ВАКАНТНОСТЬ			СТАВКА, 1/м <sup>2</sup> /год			СУБЪЕКТ	ВАКАНТНОСТЬ			СТАВКА, 1/м <sup>2</sup> /год		
	A	E+	B-	A	E+	E-		A	E+	B-	A	E+	E-
1, 5, 9 Премия	16%	4%	3%	706*	461**	323**	Север	-	22%	3%	-	160**	164**
1-14 Промо Премия ЦДР	14%	5%	5%	565**	405**	276**	Северо-восток	-	26%	2%	-	252**	100**
15 Москва-Сити	15%	5%	-	550*	465**	-	Северо-запад	14%	16%	4%	190*	140*	185**
16 Ленинградский	11%	17%	6%	460*	296*	150**	Запад	17%	8%	12%	292*	166**	144**
17 Суздальский	23%	11%	3%	325*	170*	270**	Восток	-	11%	6%	-	201**	140**
18 Электрозаводский	37%	9%	2%	240*	254**	171**	Юг	-	21%	7%	-	160*	180**
19 Тульский	0%	10%	8%	-	220*	166**	Юго-восток	50%	11%	4%	351*	145**	124**
20 Ленинский	32%	7%	13%	316*	275**	154**	Юго-запад	27%	24%	21%	230*	226*	152*
21 Кутузовский	8%	36%	2%	420*	246*	197**							

\* предложения преимущественно в составе «под-объекта» | \*\* предложения преимущественно в составе «кв.отделений»

## Ставки капитализации

Ставка капитализации для офисной недвижимости Москвы:  
по разным оценкам 9.8-10.5%, в среднем – 10% (-0.3% за год, процентный пункт)



«В основном девелоперы анонсировали строительство МФК с малыми долями офисной недвижимости. В результате ожидается рекордное снижение объема ввода офисов в 2018-2019 гг.

...При условии стабилизации рынка, восстановление темпов строительства и рост количества анонсируемых объектов начнется не ранее 2018 г.».

(Источник: Blackwood)

«В динамике спроса будет наблюдаться умеренный рост в пределах 10%

Принимая во внимание стабилизацию ключевых показателей рынка, а также замедление темпов прироста нового предложения мы видим потенциал для небольшого роста ставок в классах А и В+ к концу текущего года, однако увеличение не превысит в среднем по рынку 5%, а более выраженный рост будет внутри наиболее развитых субрынков».

(Источник: Colliers)

«до конца 2017 г. будут введены в эксплуатацию офисные центры, ввод которых был намечен на I полугодие 2017 г., а также ранее запланированные к вводу во II полугодии объекты. однако совокупный годовой объем нового предложения не превысит 250 тыс. м2, что является новым «анти-рекордом».

Средние запрашиваемые ставки аренды на качественные офисные площади Москвы до конца года стабилизируются, и возможные колебания будут составлять 2-3% по сравнению с уровнем показателя конца I полугодия 2017 г.

В целом, до конца года мы не ожидаем значительных изменений на офисном рынке, и окончание года будет аналогично его началу с точки зрения основных показателей и тенденций»

(Источник: Knight Frank)

Выводы по рынку офисной недвижимости

Ввод новых офисных площадей за 1-2 кв. 2017 - 57 тыс.м2, что является рекордно низким показателем за последнее десятилетие. За 2015 и начало 2016 года установился тренд снижения строительной активности, возникший из-за перепроизводства строительства в предшествующие годы, вызвавшее избыточность предложения. По-прежнему высока доля переносов сроков ввода в эксплуатацию строящихся объектов.

При этом в строительной активности последних лет прослеживалась тенденция децентрализации. В результате на текущий момент в центральных районах наблюдается дефицит качественных новых офисов, а в периферийных районах - напротив, видна избыточность предложения.

В динамике спроса произошел разворот, после падения последних двух лет. Количество сделок возросло относительно прошлого года, крупные компании наращивают ликвидные инвестиционные активы. Также росту спроса способствуют достаточно гибкие коммерческие условия и дополнительные опции, предлагаемые собственниками недвижимости, желающими удержать арендаторов. В результате за истекший год баланс спроса и предложения стабилизировался, предопределив тенденцию роста.

Средние значения арендных ставок стабилизировались в долларах (после падения прошлых лет) и снизились в рублях (но в меньшей степени, чем годом ранее), отражая динамику курсов валют. Текущие средние ставки следующие:

в классе «А» - 26.5 тыс.руб./м2/год (-14% за год) или 465 \$ /м2/год (+2.2% за год);

в классе «В» - 13.7 тыс.руб./м2/год (-6.8% за год) или 240 \$ /м2/год (+10% за год).

Незначительное снижение ставок капитализации (до текущего значения - 10.1%) свидетельствует о постепенном снижении уровня инвестиционных рисков.

Говоря о тенденциях и прогнозах рынка офисной недвижимости, эксперты отмечают, с одной стороны перепроизводство в предшествующие годы и, как следствие, текущее снижение строительной активности, с другой - стабилизацию и потенциал для роста (восстановление баланса спроса и предложения, рост объемов инвестиций). Окончательный срок выхода из кризиса рынка офисной недвижимости специалисты связывают с общим улучшением состояния экономики, прогнозирующийся со второй половины 2017 года

## **7.4 ОСНОВНЫЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ПАРАМЕТРЫ**

### **Основные ценообразующие параметры**

На стоимость коммерческой недвижимости оказывает влияние множество факторов. Основные ценообразующие параметры, присущие объектам, и их влияние на цену можно разбить на 2 группы: коммерческие и параметрические. К коммерческим параметрам относят объем передаваемых прав, финансовые условия, условия продажи. Параметрические факторы рассматривают с точки зрения местоположения объекта, его конструктивных особенностей, соотношения площади застройки объекта и общей площади земельного участка объекта, и др.<sup>2</sup>.

### **Потери от недозагрузки (вакантность)**

Активизация спроса и повышение уровня поглощения коммерческих площадей способствуют снижению вакантности и конкуренции на рынке.

---

<sup>2</sup> <http://www.petroarenda.ru>

**7.2.1. Активный рынок**  
Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

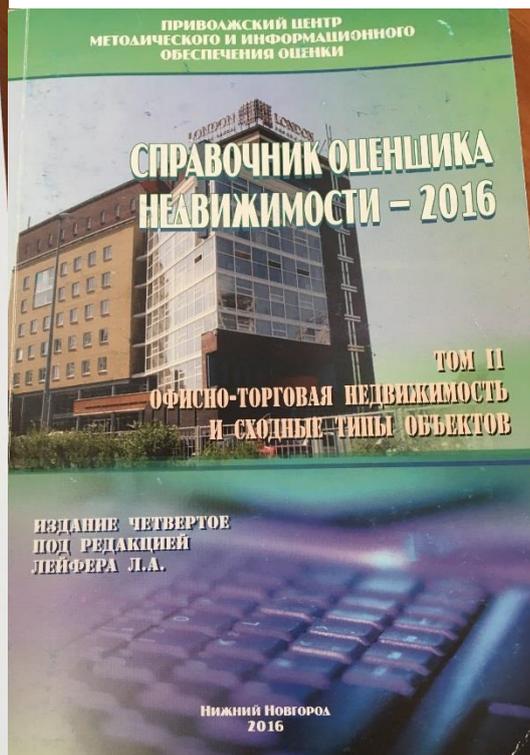
Таблица 68

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,3%	11,7%	13,0%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	12,6%	11,8%	13,3%
3. Высококласная торговая недвижимость	11,7%	10,9%	12,4%

Границы расширенного интервала значений процента недозагрузки при сдаче в аренду

Таблица 69

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,3%	6,8%	17,9%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	12,6%	7,0%	18,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	11,7%	6,3%	17,0%



## Операционные расходы

**7.3.1. Активный рынок**  
Значения процента операционных расходов от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 72

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	17,1%	18,8%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	17,8%	17,0%	18,6%
3. Высококласная торговая недвижимость	18,4%	17,5%	19,2%

Границы расширенного интервала значений процента операционных расходов от потенциального валового дохода

Таблица 73

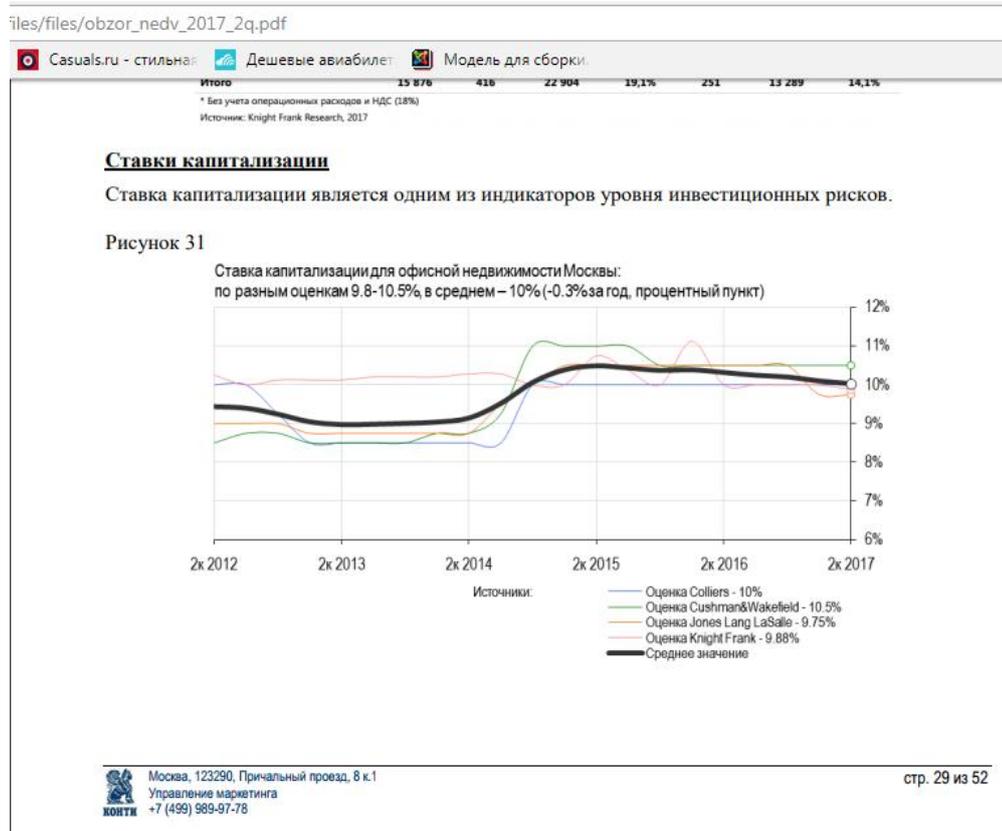
Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	12,5%	23,4%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	17,8%	12,4%	23,3%
3. Высококласная торговая недвижимость	18,4%	12,6%	24,1%

229

Среднее значение операционных расходов без учета эксплуатационных расходов для сопоставимых объектов составляет **17,8%** от ПВД (исходя из класса здания – для административно-офисного здания).

## Показатели доходности

### Ставки капитализации для коммерческих объектов



Оценщик принял решение не использовать вышеуказанную ставку капитализации т.к. объект оценки отличается от объектов использованных в вышеуказанном исследовании.

#### Расчет ставки капитализации

Ставка капитализации представляет собой коэффициент, устанавливающий зависимость стоимости объекта от ожидаемого дохода от его эксплуатации.

Коэффициент капитализации дохода постпрогнозного периода должен включать как доход на инвестиции (норма дохода, равная ставке дисконтирования), так и возмещение из текущего дохода ожидаемой потери первоначальной стоимости объекта за время владения (норма возврата). Поэтому расчёт ставки капитализации произведён методом суммирования или вычитания нормы дохода и нормы возврата на капитал.

$$K_k = H_d \pm H_v$$

где:  $H_d$  – норма дохода на капитал;

$H_v$  – норма возврата капитала.

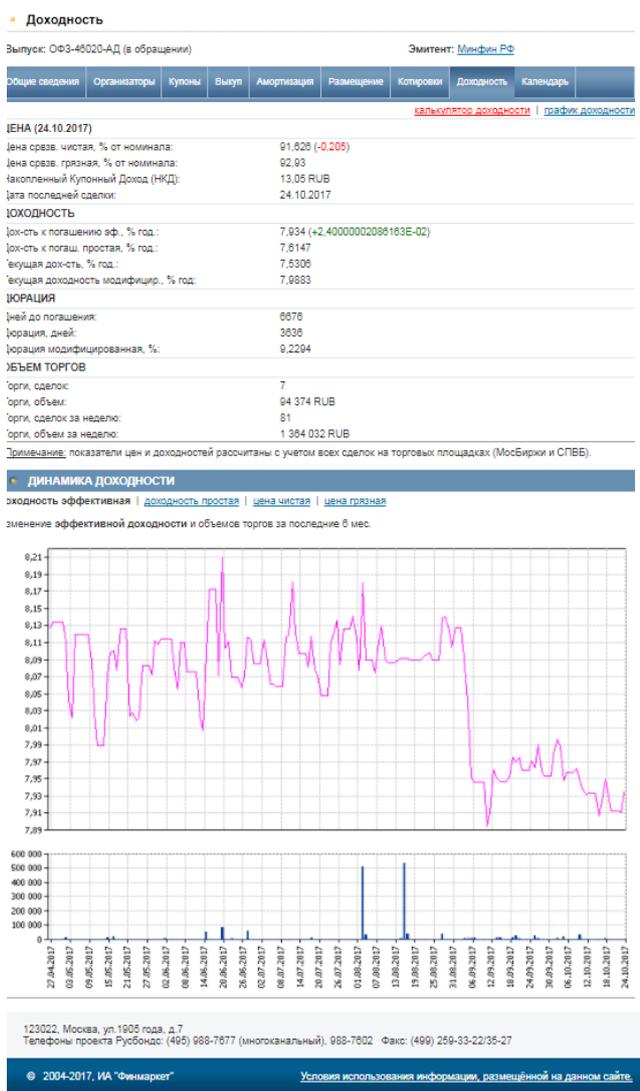
Для земельных участков норма возврата капитала не учитывается, т.к. земля является не изнашиваемым активом.

Наиболее распространенным и адекватным выбором безрисковой ставки, является годовая доходность к погашению государственных ценных бумаг. Государственные ценные бумаги являются высоколиквидными, с наиболее низким уровнем риска инвестирования. Однако наличие целого ряда государственных ценных бумаг ставит оценщика перед выбором среди этих бумаг, поскольку государственные ценные бумаги имеют различные сроки погашения, а также различные текущие значения доходности к погашению.

При выборе безрисковой ставки, оценщик исходит из следующих аргументы:

- при прочих равных условиях, чем более длительный срок погашения имеет ценная бумага, тем ниже волатильность ее доходности.
- для обеспечения постоянной величины ставки дисконтирования на протяжении всего горизонта прогноза преимущество имеет выбор той ценной бумаги, срок погашения которой совпадает или дольше горизонта прогноза.
- ценная бумага должна быть номинирована в рублях, поскольку рассматриваемый денежный поток рублевый.

Поскольку срок жизни рассматриваемого объекта недвижимости составляет более 50 лет, в качестве безрисковой ставки принимается доходность рублевых облигаций РФ с долгосрочным сроком погашения в 2036 году (ОФЗ №46020-АД). По данным ЦБ РФ, по состоянию на дату оценки эффективная доходность к погашению долгосрочных рублевых облигаций составила 8,05% .<sup>3</sup>



Страновой риск отдельно не рассчитывался, так как выбранная безрисковая ставка уже учитывает страновой риск.

<sup>3</sup><http://rusbonds.ru/comphistory.asp?emit=6874&sec=1&cat=2685&calcdte=28.12.2012&dealsinday=0&bdu=0&byeff=0&bspred=0&amm=0&rate=0&bcr=0&ex=0&go=1&s=2&d=0#slt>

Риски вложения в объект недвижимого имущества подразделяются на два вида. К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму – статичные и динамичные.

Систематический риск связывают с появлением излишнего числа конкурирующих объектов, изменением законодательства в худшую для инвестора сторону и т.п.

Несистематический риск – это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и не зависящий от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. К примеру, ухудшение физического состояния здания, неуплата арендных платежей, криминогенные факторы и т.п.

Статичный риск – это риск, который можно рассчитать и переложить на страховую компанию. Размер поправки за статичный риск определяется как размер страховых отчислений за полный пакет страховки недвижимости.

Динамический риск может быть определен как прибыль или потеря определенных выгод вследствие конкуренции.

При определении ставки дисконтирования учитывались следующие виды компенсаций: компенсация за риск, компенсация за ликвидность, расходы на инвестиционный менеджмент.

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

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<i>Систематический риск</i>											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный			1							
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный		1								
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный	1									
<i>Несистематический риск</i>											
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	статичный			1							
Ускоренный износ здания	статичный			1							
Неполучение платежей	динамичный				1						
Неэффективный менеджмент	динамичный				1						
Криминогенные факторы	динамичный				1						
Финансовые проверки	динамичный				1						
Неправильное оформление договоров аренды	динамичный				1						
Количество наблюдений		1	1	3	5	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		1	2	9	20	0	0	0	0	0	0
Сумма							32				
Количество факторов							10				
Поправка на риск вложений в объект недвижимости							3,2				

Источник: данные Заказчика, расчеты Оценщика

**Риск низкой ликвидности.** Данный вид риска, считается особенно значимым для инвестиций в недвижимость. Однако при более подробном рассмотрении необходимо отметить, что степень влияния риска низкой ликвидности не одинакова для различных групп инвесторов. Для институциональных инвесторов, таких, как страховые компании и пенсионные фонды, для которых инвестиционная недвижимость является активом, обеспечивающим их долгосрочные обязательства, низкая ликвидность практически не влияет на инвестиционную привлекательность недвижимости. Имея значительные регулярные текущие поступления,

крупные институциональные инвесторы практически не испытывают необходимость продажи инвестиций для погашения неожиданных крупных обязательств. Для индивидуального инвестора риск низкой ликвидности может иметь критическое значение, так как при необходимости реструктурировать или оставить бизнес он не сможет продать инвестицию в недвижимость относительно быстро и без финансовых потерь.

Поправка на неликвидность представляет собой поправку на длительную экспозицию при продаже объекта и время по поиску нового арендатора в случае отказа от аренды существующего арендатора. Поправку можно рассчитать как эффект переноса продажи с начала периода (шага расчета) на его конец (при шаге прогнозирования сравнимым со средним периодом экспозиции на рынке) по формуле:

$$П_{н.л.} = 1 - \frac{1}{(1 + I_{б/р})^{T_{эк}/12}}, \text{ где:}$$

$I_{б/р}$  – безрисковая ставка;

$T_{эк}$  – срок экспозиции объекта недвижимости, т.е. период времени от даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним (в месяцах).

Средний срок экспозиции для объектов коммерческой недвижимости, в том числе и земельных участков, составляет 4-6 месяцев.

Исходя из значительной площади объекта оценки, а также в связи сего выгодным его местоположением, срок экспозиции на рынке будет усредненным и составит 5 месяцев.

**Премия на инвестиционный менеджмент.** Премия за инвестиционный менеджмент отражает риски управления недвижимостью большой площади. Премия за инвестиционный менеджмент увеличивается с ростом площади объекта недвижимости.

В журнале "Вопросы оценки" (№3, 2006) в статье "...Обоснование премии за инвестиционный менеджмент" представлены результаты исследования рынка, по результатам которого можно утверждать, что наиболее вероятный диапазон колебаний размера премий должен располагаться в интервале от 1,01 до 1,85 % с вероятностью в 90%.

Для оцениваемого земельного участка, премия за инвестиционный менеджмент принята в среднем размере 1,43%, в связи со значительной площадью Объекта оценки и особенностями его местоположения.

**Долгосрочные темпы роста.** При инвестировании средств в недвижимость инвестор рассчитывает на то, что в будущем стоимость первоначально вложенного капитала возрастет. Этот расчет строится на прогнозе повышения цены земельного участка, зданий, сооружений под влиянием растущего спроса и из-за инфляции. В случае повышения стоимости инвестированных средств выручка от продажи объекта недвижимости не только обеспечивает возврат всего вложенного капитала, но и приносит часть дохода, необходимого для получения требуемой нормы дохода на капитал. В связи с этим необходимо учитывать в ставке капитализации прирост стоимости капиталовложений, то есть, ставка капитализации должна быть уменьшена с учетом величины ожидаемого прироста капитала. В качестве долгосрочных темпов роста приняты прогнозные значения инфляции по состоянию в период 2015-2030гг. согласно прогноза Минэкономразвития, которые предполагаются в размере:

Инфляция	Диапазон	Среднее значение
Индексы потребительских цен	5,4-5,6	5,5
Услуги	4,0-4,1	4,05
	<b>Среднее значение</b>	<b>4,78</b>

*Источник: Анализ рынка*

Норма возврата капитала рассчитывалась по методу Ринга. Расчет нормы возврата капитала методом Ринга осуществляется по формуле:

$$H_{в.к} = 1 / n$$

где  $H_{в.к}$  – норма возврата капитала;  $n$  – остаточный срок службы недвижимости.

Остаточный срок службы оцениваемого объекта осуществлялся исходя из общего срока службы зданий составляет 100 лет (источник:<http://tribuna.ru/publications/stroitel-stvozdanii-iz-siendvich-panelei.html>).

### Расчет ставки капитализации

№ п/п	Показатель	Значения
1	Безрисковая ставка	8,05%
2	Риск вложения	3,20%
3	Средний срок экспозиции	5
4	Премия за низкую ликвидность	3,20%
5	Премия за инвестиционный менеджмент	1,43%
6	Ставка дисконтирования, % (1+2+3+4)	15,88%
7	Норма возврата капитала, %	1%
8	Долгосрочные темпы роста	4,78%
9	Ставка капитализации	<b>12,10%</b>

*Источник: расчеты Оценщика*

В качестве ставки капитализации может быть использовано исследование Лейфера, Стр. 68, стр. 69 (табл. 8.5). **Согласно справочнику оценщика недвижимости -2016 (под ред. Лейфера Л.А в размере 12,1%.**

**Оценщиком принято решение использовать в качестве ставки капитализации 12,1%**

#### **Возможность торга**

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты. Для определения размера скидок на торг в разное время проводились специальные исследования.

Рынок нежилкой недвижимости имеет ряд специфичных особенностей, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения цены предложения, причем данные переговоры достаточно часто приводят к положительному результату для покупателя.

Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (скидка на торг) зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг.



### 1.6. СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ

Таблица 56. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2016 г., %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки	
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа	
<b>Крупные города</b>										
Воронеж	-	10-15 (12,5)	9-12 (10,5)	14-17 (15,5)	-	11-16 (13,5)	-	13-20 (16,5)	-	
Екатеринбург	8-11 (9,5)	9-14 (11,5)	7-11 (9)	12-16 (14)	9-12 (10,5)	10-14 (12)	-	13-18 (15,5)	13-15 (14)	
Краснодар	9-12 (10,5)	11-16 (13,5)	10-14 (12)	10-17 (13,5)	8-11 (9,5)	12-18 (14)	8-12 (10)	13-19 (16)	-	
Москва	8-13 (10,5)	10-14 (12)	10-17 (13,5)	14-20 (17)	9-13 (11)	12-18 (15)	10-16 (13)	12-19 (15,5)	10-17 (13,5)	
Ростов-на-Дону	9-11 (10)	11-16 (13,5)	9-11 (10)	12-16 (14)	-	13-18 (15,5)	-	12-18 (15)	11-14 (12,5)	
Санкт-Петербург		5-12* (8,5)	9-11 (10)	12-18 (15)	10-13 (11,5)	13-20 (16,5)	11-14 (12,5)	12-17 (14,5)	9-14 (11,5)	
Среднее по крупным городам	март 2016 г.	10,1	11,9	10,8	14,8	10,6	14,4	11,8	15,5	12,9
	март 2015 г.	8,2	10,7	9,1	11,8	8,4	10,2	10,2	13,1	11,9
	ноябрь 2014 г.	4,4	7,6	5,9	9,0	5,6	9,2	7,5	11,5	11,1
<b>Средние города</b>										
Владивосток	7-10 (8,5)	10-15 (12,5)	-	14-18 (16)	9-11 (10)	11-16 (13,5)	8-12 (10)	12-17 (14,5)	-	
Новосибирск	-	8-11 (9,5)	9-14 (11,5)	10-18 (14)	-	9-16 (12,5)	9-12 (10,5)	10-16 (13)	12-18 (15)	
Омск	7-9 (8)	10-12 (11)	9-12 (10,5)	12-15 (13,5)	8-10 (9)	11-16 (13,5)	-	14-17 (15,5)	-	
Ставрополь	6-10 (8)	12-16 (14,0)	9-14 (11,5)	10-17 (13,5)	10-14 (12)	12-18 (15)	8-15 (11,5)	12-20 (16)	14-19 (16,5)	
Тамбов	6-9 (7,5)	11-14 (12,5)	-	13-16 (14,5)	-	10-18 (14)		13-19 (16,5)	13-16 (14,5)	
Тверь	6-9 (7,5)	9-14 (11,5)	8-10 (9)	12-16 (14)	9-13 (11)	11-16 (13,5)	9-11 (10)	14-18 (16)	13-16 (14,5)	
Среднее по средним городам	март 2016 г.	7,9	11,8	10,6	14,2	10,5	13,7	10,5	15,2	15,1
	март 2015 г.	5,3	9,3	8,2	11,2	7,5	10,8	8	12,9	13,6
	ноябрь 2014 г.	3,9	7,5	6,6	8,0	5,8	9,9	7,0	12,4	13,2
<b>Небольшие города и населенные пункты</b>										
Московская область	март 2016 г.	8-12 (10)	11-18 (14,5)	9-11 (10)	12-16 (14)	10-14 (12)	11-16 (13,5)	10-16 (13)	13-19 (16)	13-15 (14)
	март 2015 г.	5-6 (5,5)	9-13 (11)	9	10-14 (12)	8-11 (9,5)	10-15 (12,5)	10-15 (12,5)	11-14 (12,5)	12-14 (13)
	ноябрь 2014 г.	3-5 (4)	8-11 (9,5)	7	8-12 (10)	6-10 (8)	9-12 (10,5)	7-11 (9)	9-12 (10,5)	10-13 (11,5)

\*В Санкт-Петербурге скидки на эконом-класс квартир 5-8%, на коммерческий класс 7-10%, на элитное жилье 9-12%

Примечание. В скобках указано среднее значение.

По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.

**Местоположение объекта.** Характеристики района расположения объекта оценки оказывают значительное влияние на стоимость. К характеристикам местоположения относят:

- размещение относительно основных трасс, близость к транспортным развязкам и основным железнодорожным/автомобильным магистралям;
- удобство подъезда;
- окружение объекта (район преимущественно жилой застройки, бизнес-зона, промышленная зона и др.);
- ценовая зона и перспективы развития района расположения объекта.

Характеристики района расположения объекта оценки оказывают значительное влияние на стоимость. К характеристикам местоположения относят:

- размещение относительно основных трасс, близость к транспортным развязкам и основным железнодорожным/автомобильным магистралям;
- удобство подъезда;
- окружение объекта (район преимущественно жилой застройки, бизнес-зона, промышленная зона и др.);
- ценовая зона и перспективы развития района расположения объекта.

### ***Корректировка на местоположение***

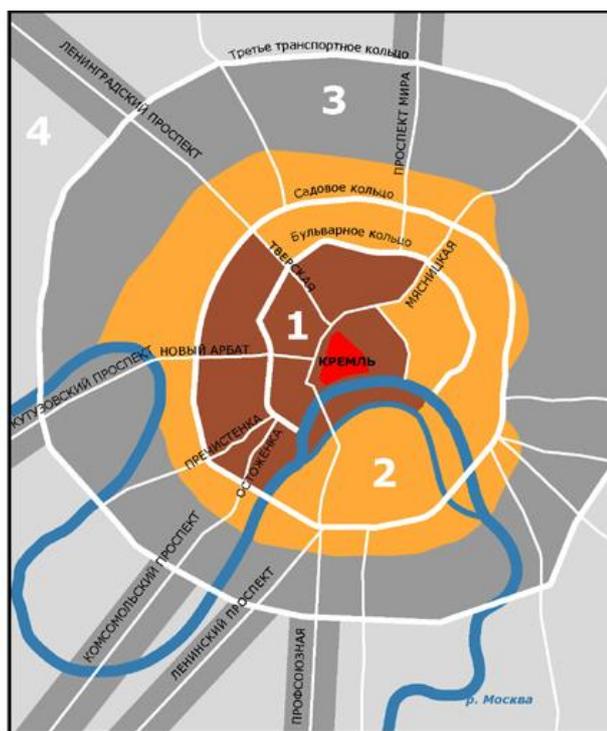
Местоположение является одной из ключевых ценообразующих характеристик объектов недвижимости. Корректировка цены объектов-аналогов на местоположение осуществляется с целью сглаживания различий между сходным объектом и оцениваемым объектом вследствие его более или менее выгодного в сравнении с оцениваемым объектом расположения. В том случае, если сходный объект по местоположению уступает оцениваемому объекту, вносится повышающая поправка, если превосходит оцениваемый объект – то понижающая поправка. Величина поправки зависит от степени отличия сходного объекта от объекта оценки по данному критерию, чем больше отличие, тем больше величина поправки и наоборот.

Оценщиком были использованы следующие доступные источники информации:

- 1) <http://www.knightfrank.ru/research/page1/?year=2013&sectorid=2&cityid=1>
- 2) <http://www.swissap.ru/appraisal/press/marketresearch.php>
- 3) [http://www.konti.ru/press\\_center/news/](http://www.konti.ru/press_center/news/)
- 4) <http://ocenschiki-i-eksperty.ru/appraiser-handbook/groups/894>
- 5) <http://www.irn.ru/info/>
- 6) и другие.

Однако сведений о величине арендных ставок и средней цене предложения коммерческой недвижимости на середину 2017 года по районам оценщик не нашел. Анализ предложений на середину 2017 года в журнале «Недвижимость и цены», а также газете «Из рук в руки», дал неоднозначные результаты. В связи с этим, оценщик счел возможным применение следующей классификации в качестве базы для применения корректировки.

Данная классификация разработана на основе анализа рыночной ситуации, интенсивности спроса, активности строительства, арендных ставок на земельные участки, стоимости недвижимости, традиционных и исторических факторов.



**Рисунок 5. Карта зон престижности<sup>4</sup>**

### **Зона 1**

В состав Зоны 1 входят практически все районы внутри Бульварного кольца, на территориях исторической застройки\*. Также наиболее престижными в настоящий момент являются следующие районы, расположенные к западу от Бульварного Кольца и ограниченные пределами Садового Кольца:

- Остоженка-Пречистенка
- Патриаршие пруды и район между М.Никитской ул. и Новым Арбатом
- Старый Арбат и близлежащие переулки

Кроме того, среди наиболее престижных районов следует отметить набережные Замоскворечья.

\* Районы внутри Бульварного Кольца, ограниченные улицами Мясницкая и Солянка несколько уступают в престижности всем вышеперечисленным районам и относятся к Зоне 2.

### **Зона 2**

В состав Зоны 2 входят все оставшиеся районы, в основном, в пределах Кольцевой ветки московского метрополитена.

### **Зона 3**

В состав Зоны 3 входят районы, расположенные внутри Третьего Транспортного Кольца, а также районы, прилегающие к основным транспортным магистралям города: Кутузовскому, Ленинградскому, Ленинскому, Комсомольскому проспектам, проспекту Мира и проспекту Вернадского, а также к улицам Профсоюзной и Большой Пироговской. Популярность этих районов обусловлена их сравнительно легкой транспортной доступностью и близостью станций метрополитена.

### **Зона 4**

Данная Зона включает в себя все оставшиеся района Москвы, расположенные:

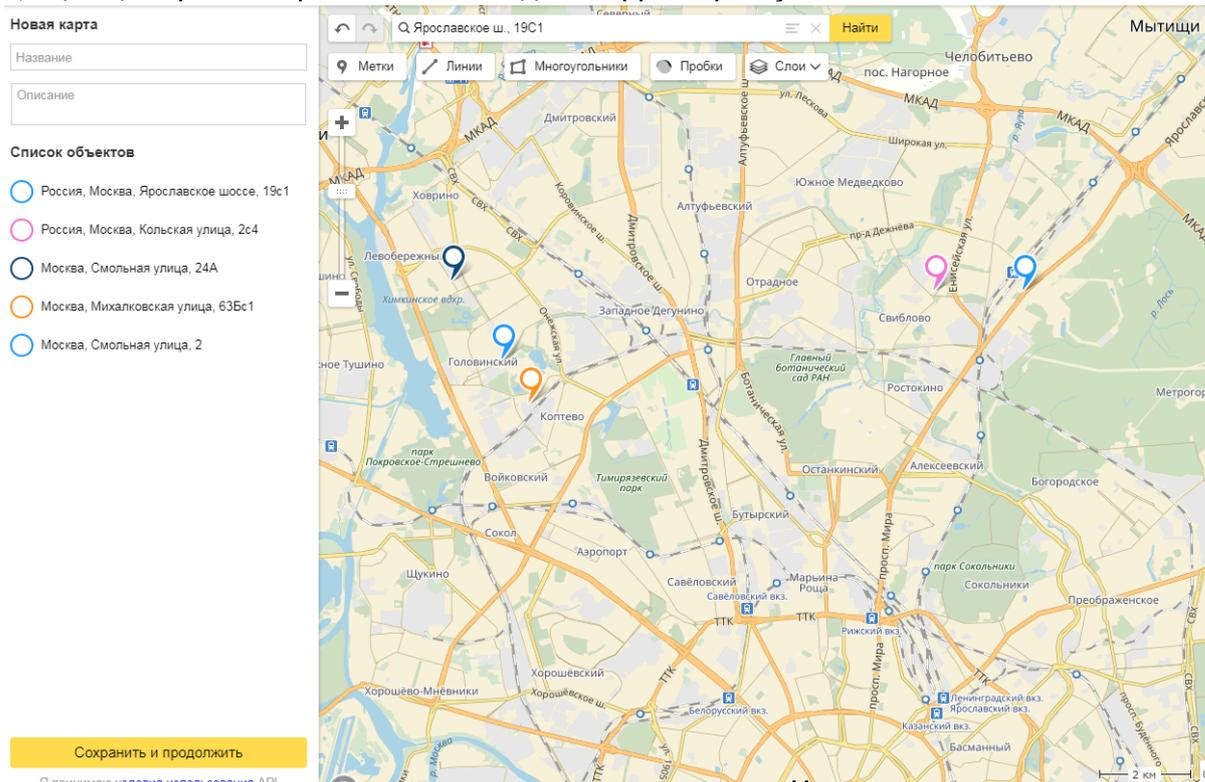
<sup>4</sup> <http://ww.realestategroup.ru/commercial/classes/index.htm>

- за пределами Третьего Транспортного Кольца к югу, юго-востоку, северо-востоку или востоку от центра города;
- вдали от станций Московского метрополитена<sup>5</sup>.

#### Распределение престижности зон Москвы по станциям городского Метро<sup>6</sup>

Распределение престижности зон Москвы по станциям городского Метро	
<b>Первая зона</b>	Александровский Сад, Арбатская, Библиотека им.Ленина, Боровицкая, Китай город, Кропотницкая, Кузнейкий мост, Лубянка, Охотный ряд, Площадь революции, Чеховская, Пушкинская, Театральная
<b>Вторая зона</b>	Баррикадная, Белорусская, Добрынинская, Киевская, Комсомольская, Красные ворота, Курская, Маяковская, Менделеевская, Новокузнецкая, Новослободская, Октябрьская, Парк Культуры, Полянка, Проспект Мира, Серпуховская, Смоленская, Сухаревская, Таганская, Третьяковская, Тургеневская, Улица 1905 года, Цветной бульвар, Чистые пруды, Павелецкая
<b>Третья зона</b>	Динамо, Студенческая, Кутузовская, Шаболовская, Ленинский проспект, Бауманская, Фрунзенская, Пролетарская, Римская, Площадь Ильича, Тульская, Рижская, Красносельская, Университет, Профсоюзная,
<b>Четвертая зона</b>	Все остальные станции городского Метрополитена

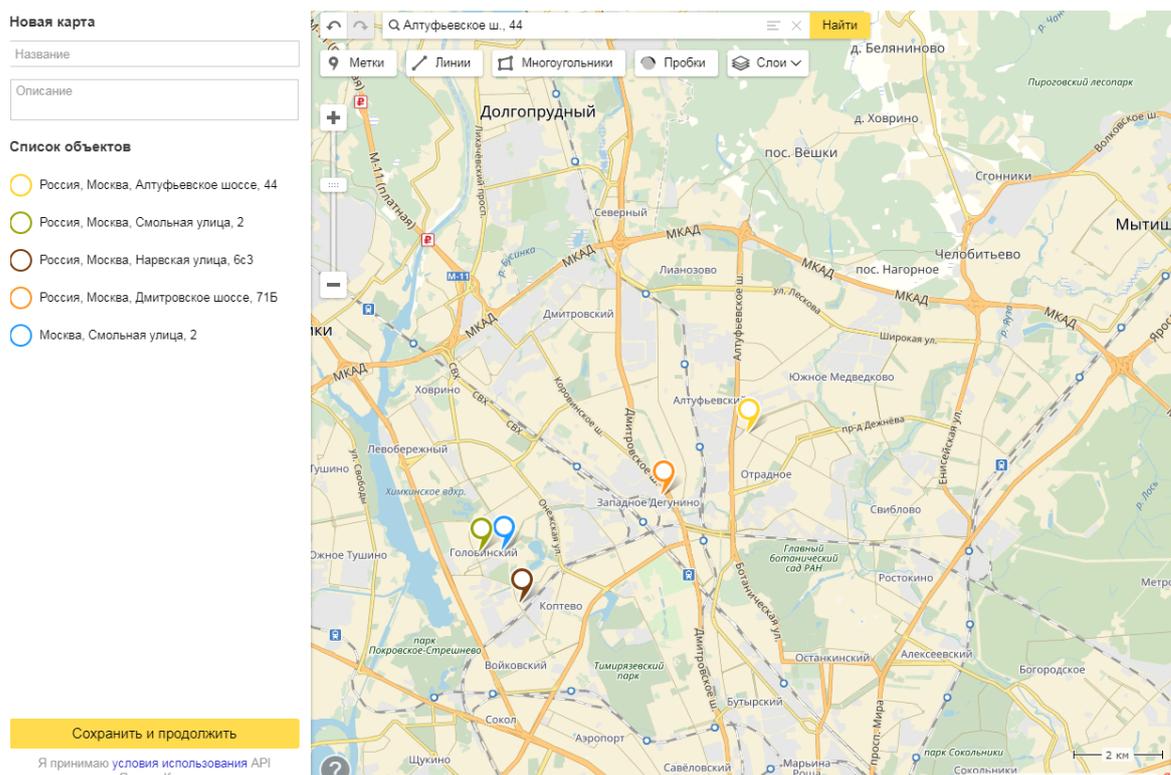
Объект оценки и объекты-аналоги относятся к 4 зоне в одном районе г. Москва. В связи с этим, оценщик пришел к решению не вводить корректировку на местоположение.



В рамках сравнительного подхода оценщик подбирает аналоги идентичные Объекту оценки по фактору местоположения.

<sup>5</sup> <http://ww.realestategroup.ru/commercial/classes/index.htm>

<sup>6</sup> [http://www.mosgorod.ru/raspredelenie\\_ofisnyh\\_zon](http://www.mosgorod.ru/raspredelenie_ofisnyh_zon)



В рамках доходного подхода оценщик подбирает аналоги идентичные Объекту оценки по фактору местоположения.

### Общая площадь.

В соответствии с законом убывающей предельной полезности, с увеличением площади объектов коммерческой недвижимости стоимость  $1 \text{ м}^2$ , как правило, уменьшается.

В настоящее время в открытых источниках информации опубликовано незначительное количество работ, в которых рассматривается влияние общей площади коммерческой недвижимости на ее удельную рыночную стоимость:

- [http://www.appraiser.ru//UserFiles/misovets/popravka\\_na\\_ploshad\\_objekta.html](http://www.appraiser.ru//UserFiles/misovets/popravka_na_ploshad_objekta.html),
- <http://www.cpcpa.ru/Publications/005/>.

### Общая площадь улучшений

Корректировка на общую площадь вносится, если площадь оцениваемого объекта отличается от площади объекта-аналога. Стоимость удельной величины объектов недвижимости зависит от площади самих объектов, то есть для помещений, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших помещений ниже, чем меньших по площади. При сравнении аналогов эта разница устраняется введением корректировки на площадь.

Корректировка на общую площадь вносится, если площадь оцениваемого объекта отличается от площади объекта-аналога. Стоимость удельной величины объектов недвижимости зависит от площади самих объектов, то есть для помещений, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших помещений ниже, чем меньших по площади. При сравнении аналогов эта разница устраняется введением корректировки на площадь.

В данной работе корректировка на площадь была внесена согласно информации, предоставленной в источнике РЕТРОСПЕКТИВНЫЙ АНАЛИЗ МАСШТАБНЫХ ЭФФЕКТОВ ДЛЯ РАЗЛИЧНЫХ ТИПОВ И МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Текст научной статьи по специальности «ЭКОНОМИКА И ЭКОНОМИЧЕСКИЕ НАУКИ» под ред. Яцкевича. Е. по формуле в зависимости от типа помещений и месторасположения. Зависимость цен предложений от площади с момент публикации анализа не изменилась. Чем

меньше площадь объектов, тем выше стоимость в пересчете за 1 кв. м. Величина поправки определяется путем мониторинга рынка предложений и выявленными соотношениями между ценой предложения, и общей площадью объектов. Для расчета корректировки по показателю оценщик использовал данные на основе независимости, представленной в «Сборнике рыночных корректировок» (СРД-18, 2016 г), под ред. Яскевича Е.Е. Величина поправки  $y=1,2253 \cdot x^{-0,048}$

Ценообразующий фактор	Объект оценки	Аналог 1
Общая площадь, м2	11 276,00	1 000,0
Корректировка коэф.		$= (1,2253 \cdot 11\,276 \text{ кв.м.}^{-0,048}) / (1,2253 \cdot 1\,000 \text{ кв.м.}^{-0,048}) = 0,89$

*Матрица коэффициентов*

Таблица 38

Площадь, кв.м		Цена							
		аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,26	1,30	1,36	1,41	1,44
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,21	1,27	1,32	1,34
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,22
	500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15
	750-1000	0,77	0,82	0,90	0,96	1,00	1,04	1,09	1,11
	1000-1500	0,74	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,71	0,76	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
>2000	0,70	0,74	0,82	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00	

Таблица 39

Площадь, кв.м		Арендная ставка							
		аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,24	1,29	1,34	1,39	1,42
	100-250	0,94	1,00	1,09	1,16	1,21	1,26	1,31	1,33
	250-500	0,86	0,92	1,00	1,06	1,10	1,15	1,20	1,21
	500-750	0,81	0,86	0,94	1,00	1,04	1,08	1,13	1,14
	750-1000	0,78	0,83	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08	1,10
	1000-1500	0,75	0,80	0,87	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,72	0,77	0,84	0,89	0,92	0,96	1,00	1,02
>2000	0,71	0,76	0,82	0,87	0,91	0,95	0,98	1,00	

133

### Корректировка на состояние/уровень отделки

Внесение корректировки на состояние/уровень отделки объекта обусловлено различиями в качестве отделки, а также возможным наличием дополнительных улучшений, увеличивающих или снижающих стоимость аналогов по сравнению с оцениваемым единым объектом недвижимости.

#### Этаж расположения

Этаж, на котором находится объект, значительно влияет на рыночную стоимость коммерческих площадей. Наиболее привлекательным для устройства данных площадей считается первый этаж, который обеспечивает удобный доступ для посетителей по сравнению с другими этажами (при отсутствии современных лифтов), возможность реализации отдельного входа и прочие преимущества (большее удобство для клиентов). Цокольные и подвальные этажи имеют меньшую рыночную привлекательность по сравнению с вышерасположенными помещениями.

### Отдельный вход

Наличие отдельного входа в помещении облегчает доступ персонала и посетителей в данное помещение, положительным образом сказывается на имидже компании и дает возможность собственникам и арендаторам помещений устанавливать более гибкий режим работы объекта, наиболее соответствующий потребностям бизнеса, проводить автономную от администрации и собственников здания политику эксплуатации помещений.

### Парковка

Наличие парковки рассматривается в трех вариантах. Первый – это закрытая парковка внутри здания, второй – это открытая охраняемая парковка, третий – это возможность стихийной парковки около здания. Современные требования, закладываемые при строительстве и проектировании зданий коммерческого назначения предполагает одно парковочное место на 50 - 100 м<sup>2</sup> здания, однако в настоящий момент большинство предлагаемых на продажу зданий имеет не более одного парковочного места на 100 - 200 м<sup>2</sup>. Для небольших объектов, является весьма положительным фактором наличие хотя бы 2 - 3 закрытых машино-мест, что дает возможность безопасному приезду и отъезду с работы первых лиц компании. Прогнозируется, что по мере насыщения рынка современными зданиями роль данного фактора может существенно возрасти. Объект оценки и объекты аналоги имеют стихийную парковку, внесение корректировки не требуется.

### Отделка

В текущих рыночных условиях различают ремонт «стандартный» и «евро» (ремонт, проведенный с использованием импортных материалов и технологий). Соответственно, евроремонт, как правило, дороже стандартного ремонта.

### Техническое состояние помещения

В соответствии с методикой, разработанной с учетом нормативных положений ВСН 53-86(р); СНиП 2.02.01-83; СНиП II-22-81; СНиП 2.01.07-85; СНиП II-23-81; СНиП II-21-75 и Руководства по наблюдениям за деформациями оснований и фундаментов зданий и сооружений, и утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970г. №404, установлены следующие критерии оценки ремонтных работ.

#### **Критерии оценки и примерные стоимости капитальных ремонтов**

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0 – 20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ
21 - 40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии
41 - 60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта
61 - 80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента
81 - 100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы

*Источник информации: ВСН 53-86(р)*

Соответственно, корректировка на техническое состояние помещений обычно рассматривается в двух аспектах, первый – это стоимость непосредственно ремонта, второй – это убытки, связанные с оплатой аренды помещений на период ремонта или упущенная выгода за время проведения ремонта. Первый фактор, особенно при хорошем, качественном ремонте принимается равным предполагаемым затратам на ремонт здания до доведения его до требуемого уровня. Второй фактор не влияет на стоимость в прямой зависимости, поскольку даже самое хорошо отделанное помещение никогда полностью не устроит покупателя и производится тот или иной косметический ремонт, а зачастую и перепланировка (как правило, VIP зоны здания и центрального входа), что не позволяет разместить весь персонал и мешает полноценной работе коллектива.

**Влияющие на выбор конкретного значения корректировки внутри расширенного интервала**

- местоположение объекта (престижность, пешеходный трафик);
- степень заглубленности помещений;
- наличие окон.

**5.6. Элемент сравнения – физическое состояние объекта**

**Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал.**

Таблица 52

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,24	1,23	1,26
Отношение удельной цены объекта, требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,73	0,71	0,74
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23	1,21	1,25
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,73	0,71	0,74

## 8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

### 8.1 ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 23 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

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

### 8.2 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

**Анализ эффективного использования (НЭИ)** – это вероятное, законное, физически возможное, экономически целесообразное и финансово осуществимое использование, которое приводит к наивысшей его стоимости.

Совокупность процедур отыскания и обоснование выбора варианта НЭИ из множества альтернативных вариантов использования объекта оценки, называется анализом НЭИ.

Анализ НЭИ объекта оценки проводится по критериям соответствия законодательству, физической осуществимости, экономической целесообразности и финансовой осуществимости, максимальной стоимости.

**Алгоритм поиска варианта наиболее эффективного использования оцениваемого объекта недвижимости состоит из пяти этапов:**

- составляется максимально полный (по возможности исчерпывающий) перечень вариантов использования, которые «в принципе» могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта недвижимости;
- из составленного перечня исключаются те принципиально возможные варианты, реализация которых может встретить непреодолимые препятствия вследствие законодательных и нормативно-правовых ограничений;
- на третьем этапе анализа НЭИ определяются возможности физической осуществимости вариантов, остающихся в перечне после процедур этапа 2. На этом очередном этапе из перечня исключаются варианты, осуществление которых невозможно из-за недостаточно высокого качества земельного участка. Из этого перечня исключаются также варианты, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства;
- законодательно разрешенные и физически осуществимые варианты остаются в перечне потенциально возможных вариантов только в случае их экономической целесообразности;
- на пятом этапе из экономически целесообразных вариантов выбирается вариант использования оцениваемого объекта недвижимости, обеспечивающий собственнику максимальную стоимость объекта оценки.

**Отбор законодательно допустимых вариантов использования объекта оценки осуществляется на основе:**

- акта разрешенного использования земельного участка;
- справки государственного градостроительного кадастра на земельный участок, выданной Службой государственного градостроительного кадастра.

Список соответствующих законодательству вариантов должен формироваться с учетом возможности изменения:

- функционального назначения (возможные варианты использования: офисный, торговый, сервисный, производственно-складской, жилой и др.);
- конструктивных решений (возможные варианты: ремонт, реконструкция, снос и новое строительство).

Для дальнейшего анализа из всех отобранных вариантов Оценщик оставляет только те варианты, которые предусмотрены в акте разрешенного использования или в кадастровой справке на земельный участок объекта оценки.

**Требования к проверке каждого из соответствующих законодательству вариантов использования объекта оценки на возможность их физической осуществимости**

Для дальнейшего анализа в качестве физически возможных вариантов из первоначально отобранных вариантов используются:

- варианты, не требующие изменения конструктивных решений объекта оценки (вариант текущего использования, вариант изменения функционального использования с проведением косметического ремонта и т.д.);
- варианты использования объекта оценки, для определения возможности их физической осуществимости требуется проведение специального обследования технического состояния зданий.

**Требования к проверке каждого из вариантов использования объекта на экономическую целесообразность**

Критерием экономической целесообразности является положительный возврат инвестируемого капитала, то есть возврат, равный или больший расходов на компенсацию затрат по содержанию, финансовых обязательств и начальных инвестиций.

Таким образом, все варианты использования, которые могут обеспечить положительный доход, рассматриваются как экономически целесообразные варианты.

Если вариант использования не предполагает получения регулярного дохода от эксплуатации, то в ходе анализа отбираются те варианты, которые создают недвижимость, по стоимости равную или превышающую издержки на строительство или реконструкцию объекта для этого нового варианта использования.

**Требования к выявлению из отобранных вариантов такого варианта использования, который обеспечивает максимальную стоимость объекта.**

Из всех экономически целесообразных вариантов использования тот вариант использования объекта оценки, который обеспечивает собственнику максимальную стоимость, признается вариантом, отвечающим принципу НЭИ объекта оценки.

### **8.2.1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного**

При проведении анализа наиболее эффективного использования земельного участка как свободного, предполагается, что участок является незастроенным (или может быть освобожден путем сноса имеющихся зданий, сооружений). Оценка земельного участка при этих условиях необходима для корректного применения затратного подхода. Кроме того, необходимо учитывать наличие коммуникаций.

**Допустимость с точки зрения законодательства**

Различного рода ограничения и сервитуты (обременения) могут повлиять на возможные варианты использования земельного участка.

Земельный участок расположен в г. Москва. Предполагается, что на оцениваемый участок распространяются действие типичных сервитутов (ограничения в использовании и обременения земель согласно условиям городских инженерных служб, МГЦ Санэпиднадзора, Управления государственной противопожарной службы, Департамента природопользования, штаба ГО ЧС), но они не окажут негативного влияния на последующее развитие участка.

Перед тем как перейти к застройке участка, необходимо утверждение планов застройки административными органами, а также получение разрешения на застройку. Любая застройка должна быть совместима с использованием прилегающей территории в функциональном отношении и по архитектурному облику.

Наличие вблизи объектов промышленного назначения дает возможность застройки земельного участка зданиями производственно-складского назначения.

#### Физическая возможность

Рассматриваемый земельный участок имеет ровный спокойный рельеф. Инженерные коммуникации (водопровод, канализация, электроснабжение) присутствуют. Физические характеристики участка не накладывают ограничений на возможные варианты его застройки.

#### Экономическая целесообразность

Земельный участок находится в г. Москве с удобной транспортной доступностью и подъездными путями в районе административной и промышленной застройки, имеются все необходимые коммуникации.

#### Максимальная стоимость

Максимальная стоимость – это итоговый критерий для выбора НЭИ объекта оценки относительно всех отобранных юридических разрешенных, физически осуществимых и экономически оправданных видов использования. Максимальная стоимость подразумевает соответственно, коммерческое использование объекта оценки.

Вывод: наиболее эффективное использование земельного участка как свободного - под застройку объектами коммерческого (производственного) назначения, что соответствует характеру имеющейся застройки.

### **8.2.2 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С УЛУЧШЕНИЯМИ**

Анализ эффективного использования земельного участка с уже имеющимися улучшениями позволяет определить такое использование, которое обеспечит максимальную стоимость объекта в долгосрочной перспективе.

#### Законодательно разрешенное использование

Целевое назначение – жилое/нежилое

#### Физически возможный вариант использования

Как следует из характеристик оцениваемых объектов, инженерного обеспечения рассматриваемого земельного участка, а также, учитывая техническое состояние, наилучшим с точки зрения физической возможности использования является использование его в качестве жилого и нежилого.

#### Экономически целесообразное использование

Использование объектов недвижимости должно обеспечить доход, превышающий затраты на их содержание и тем самым создавать дополнительную стоимость.

#### Максимальная стоимость

Вариант использования, обеспечивающий максимальную стоимость из всех физически и законодательно возможных вариантов, при соответствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений. Рассматриваемый земельный участок с улучшениями обеспечивает максимальную стоимость в варианте застройки его объектами жилого назначения. Иными словами объекты (земля + строение) имеют максимальную стоимость при использовании их в качестве жилого.

С учетом вышеизложенного можно сделать следующие основные выводы относительно потребительских свойств и эффективного использования объектов: *по совокупности своих потребительских качеств оцениваемые объекты представляют собой рыночный актив с умеренным коммерческим потенциалом (как при продаже, так и при возможной аренде).*

**Вывод:** *эффективное использование объекта оценки, с учетом физической возможности, финансовой целесообразности, максимальной стоимости и законодательно разрешенных вариантов использования – использование по назначению.*

### **8.3 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ**

**Подход к оценке** – способ расчета стоимости с использованием одного или нескольких конкретных методов оценки.

В зависимости от характера и назначения имущества могут применяться три подхода к оценке:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные.

**Затратный подход** (*cost approach*) – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом всех видов износа.

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому предполагается, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость строительства объекта, аналогичного по своей полезности оцениваемому объекту.

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

- оценка рыночной стоимости земельного участка как свободного и доступного для наиболее эффективного использования;
- оценка затрат на воспроизводство (затрат на замещение) объекта оценки на дату оценки;
- оценка косвенных издержек, имеющих место в период после окончания строительства и до достижения первоначально свободным зданием рыночного уровня занятости и обустройства;
- оценка подходящей для данного проекта величины прибыли предпринимателя (инвестора);
- оценка величины накопленного износа;
- оценка затрат на воспроизводство или замещения воспроизводства с учетом накопленного износа;
- оценка стоимости полного права собственности на объект оценки на основе затратного подхода;

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

В данном случае Оценщиком было принято решение отказаться от затратного подхода. Это решение связано с высоким уровнем неопределенности по ключевым параметрам расчета, обусловленной следующими существенными обстоятельствами.

Как известно, для оценки объекта недвижимости по затратному подходу, необходимо определить стоимость передаваемых прав на земельный участок, относящийся к объекту оценки, а также рассчитать затраты на воспроизводство/замещение улучшений, существующих на рассматриваемом земельном участке.

При этом в рамках оценки стоимости прав на земельные участки:

- аналогов по земельному участку (с учетом масштаба, местоположения и назначения) не выявлено; в данном случае Оценщику не удалось подобрать для оценки земельного участка достаточное количество прямых аналогов;
- вообще, рынок земельных участков в г. Москве не развит; это выражается в небольшом, а точнее, в мизерном (относительно емкости рынка) количестве предложений по участкам, свободным от застройки; в значительном разбросе цен на предлагаемые к продаже земельные участки, в отсутствии (в том числе

и у представителей продавца) данных об основных ценообразующих факторах, усложнен доступ к информации об участках, предлагаемых к продаже;

- существует неопределенность с параметрами оцениваемого земельного участка (отсутствие кадастровой справки), которая не позволяет определить максимально допустимую величину общей площади зданий, которые можно возвести на данном земельном участке, что не позволяет доказательно провести его оценку; более того, даже при наличии кадастровой справки невозможно говорить о законодательно установленных ограничениях по площади возводимых зданий (практика строительства в г. Москва показывает, что не являются редкостью факты строительства объектов, площадью большей, чем установлено документами кадастрового учета для данного местоположения);
- расчетные модели косвенных методов оценки земельных участков обладают высоким уровнем чувствительности к исходным данным;
- изложенные выше факторы приводят к тому, что погрешность результата оценки рыночной стоимости земельного участка составляет не менее 40%;

В рамках оценки стоимости улучшений:

- высокий уровень субъективности при выборе единицы сравнения (1 кв. м, 1 куб. м), по которой рассчитываются затраты на новое строительство;
- высокий уровень субъективности при выборе источника информации для определения единичной расценки на строительство (Ко-Инвест, БУПс, РСС, УПВС); результаты оценки при выборе расценки, например, из БУПс и УПВС, могут различаться в разы.
- отсутствие расчетной модели, позволяющей определить справедливый уровень прибыли предпринимателя для данного местоположения в рамках выбранного варианта НЭИ объекта недвижимости (в центре города прибыль предпринимателя существенно выше, чем на окраинах города);
- значительная степень влияния выбранного варианта расчета всех видов износа, в том числе, функционального износа, на результат оценки;
- перечисленные факторы приводят к величине погрешности результата оценки улучшений более 40%;

Обозначенный выше уровень погрешности расчетов мог бы быть приемлемым для оценки на несформировавшемся рынке, но не при оценке зданий административно-производственного назначения в Москве.

Кроме того, применение затратного подхода в отношении помещений (каковым, фактически, является Объект оценки) имеет следующие недостатки:

- строительство отдельно взятого помещения является объективно невозможным, поэтому оценка по затратному подходу (по сути, моделирующая экономику девелопмента) в этом случае является нелогичной.
- расчет рыночной стоимости помещения пропорционально его объему в общем строительном объеме здания, дает в высшей степени спорные результаты, т.к. такой подход не учитывает существенные отличия в стоимости строительства различных конструктивных элементов здания (фундаменты, подвальные и чердачные помещения, технические инженерные системы и полезные помещения).

Таким образом, в связи с невозможностью подобрать аналоги для корректной оценки земельного участка, относящегося к рассматриваемому объекту недвижимости, а также с высоким уровнем субъективности определения величин ключевых параметров расчетов по затратному подходу, оценщик принял решение отказаться от применения данного подхода для того, чтобы не исказить итоговый результат оценки промежуточными значениями, имеющими высокий уровень погрешности.

**Сравнительный подход** (*sales comparison approach*) – 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.

Сравнительный подход основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;
- 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;
- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

*Оценщик располагает доступной для анализа информацией о предложениях и характеристиках объектов, сопоставимых с объектами оценки. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 20 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г., а также ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки.*

**Доходный подход** (*income approach*) – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

Принцип ожидания - принцип оценивания недвижимости, в соответствии с которым рыночная стоимость недвижимости равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых недвижимостью, с точки зрения типовых покупателей и продавцов

Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

*Оценщик располагает достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доход, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Рынок аренды подобных объектов недвижимости данного региона развит. Учитывая вышеизложенное, а также на основании Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению*

оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г., а также ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить доходный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

## **8.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

### **8.4.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ**

Подход сравнительного анализа продаж основан на предположении, что стоимость объекта определяется величиной, за которую может быть приобретен объект аналогичной полезности на рынке. Сравнительный подход к оценке недвижимости базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами.

Исходной предпосылкой применения сравнительного подхода к оценке является наличие развитого рынка недвижимости. Недостаточная развитость рынка недвижимости, а также, если оцениваемый объект недвижимости является специализированным, либо обладает исключительными выгодами или обременениями, не отражающими общее состояние рынка, применение этого подхода нецелесообразно.

Расчет производится в следующей последовательности:

- исследование рынка, сбор информации о сделках и предложении аналогичных объектов;
- выбор единицы сравнения;
- выявление ценообразующих факторов;
- определение влияния ценообразующих факторов;
- внесение корректировок с учетом различий между объектом оценки и объектами-аналогами;
- согласование результатов и определение искомой стоимости.

В заключении скорректированные показатели стоимости приводятся к единому итоговому показателю стоимости. При окончательном согласовании стоимости больший вес придается объектам наиболее близким по своим характеристикам.

Выводы о возможности использования сравнительного подхода

Учитывая состояние рынка коммерческой недвижимости рассматриваемого региона, на котором в достаточном объеме представлены предложения по продаже помещений, оценщики пришли к выводу о целесообразности использования сравнительного подхода при оценке.

#### **Сбор информации об объектах аналогах**

При прямом сравнительном анализе продаж использованы статистические данные по ценам предложений и фактам продаж для объектов аналогичной функциональной направленности. Учитывая влияние основных ценообразующих параметров, в качестве объектов сравнения выбирались объекты аналогичного назначения с местоположением и технико-экономическими характеристиками, близкими к характеристикам оцениваемого объекта.

Для объектов данного типа характерна ориентация покупателя на величину общей площади помещений, поэтому в качестве единицы сравнения выбрана стоимость одного квадратного метра общей площади. На сегодняшний день стоимость одного квадратного метра общей площади является наиболее универсальным рыночным индикатором. Сбор информации о предложениях на рынке по объектам-аналогам проводился в период, максимально приближенный к дате оценки.

Оценщиком в результате анализа информации, представленной в сети Интернет и периодических изданий г. Москвы, были выбраны объекты – аналоги.

Однако как показывает практика, часто в объявлениях о продаже недвижимости указывается не полная информация (данная информация является предварительной и может быть изменена без дополнительного уведомления). Формат объявлений о предложениях объектов к продаже (аренде) не предусматривает размещение полной информации, необходимой для проведения оценки. С целью получения подробного описания и уточнения информации, приведенной в объявлении, оценщиком проведено интервьюирование

продавцов по телефонам, указанным в таблице в разделе «источник информации». Оценщиком по результатам телефонных переговоров были уточнены следующие параметры:

- объем передаваемых прав,
- условия финансирования,
- условия продажи,
- снижение цены в процессе торгов,
- дата публичной оферты,
- местоположение,
- общая площадь, м<sup>2</sup>,
- класс объекта,
- планировка,
- техническое состояние и отделка,
- наличие коммуникаций,
- прочие особенности.

В качестве объектов-аналогов, сходных по основным своим характеристикам с объектом оценки, было выбрано несколько аналогов, сведения о которых представлены ниже.

При выборе аналогов для административно офисного здания классность не учитывалась.

При выборе аналогов для гаража подбирались аналоги, согласно качественным и количественным характеристикам, соответственно, те объекты-аналоги, которые представляют собой производственные объекты не корректировались на площадь земельных участков, так как оценщик исходит из среднерыночной плотности застройки.

С целью получения подробного описания и уточнения информации, приведенной в объявлении, оценщиком проведено интервьюирование продавцов по телефонам.

Веса аналогов

Расчет весовых коэффициентов  $y_i$ , применяемых для получения средневзвешенного значения удельной стоимости оцениваемого объекта, проводился на основании аналитических зависимостей весовых коэффициентов  $x_i$  от относительного суммарного отклонения итоговой стоимости объектов-аналогов, полученной после корректировок, а также от выбранного коэффициента восприимчивости, по приведенным ниже формулам<sup>7</sup> (сами зависимости представлены на рисунке ниже):

$$y_i = \frac{x_i}{\sum x_i}, \quad x_i = e^{-\left(a \times \frac{(C_i - C_{ki})}{C_i}\right)^2}$$

где  $y_i$  – весовые коэффициенты объектов-аналогов, применяемые для расчета средневзвешенной;

$x_i$  – веса объектов-аналогов, зависящие от относительного изменения удельной стоимости аналогов и выбранного коэффициента восприимчивости;

$C_i$  – удельная стоимость  $i$ -го объекта-аналога до корректировок;

$C_{ki}$  – удельная стоимость  $i$ -го объекта-аналога после корректировок;

$a$  – коэффициент восприимчивости весовых коэффициентов отражает степень доверия к результатам полученных корректировок: для целей оценки его величина принята равной 5, для которой при относительном отклонении более 30% весовой коэффициент ниже 0,1

<sup>7</sup> <http://anf-ocenka.narod.ru/32.htm>

## Аналог №1

Надежный | <https://www.cian.ru/sale/commercial/160904386/>

Сервисы Яндекс Почта Casuals.ru - стильна Дешевые авиабилеты Модель для сборки Другие закладки

Каталог специалистов Поиск по карте Оценка квартир Вход и регистрация

**ЦИАН** Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Посуточно ПИК 0 + Добавить объявление

Бизнес-центры Торговые центры Сервис «Официальный представитель»

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа офисов в Москве > САО > Коптево > метро Водный стадион > Михалковская улица [Изменить условия](#) [Подписаться на похожие](#)

офис в бизнес-центре Головинские Пруды (63Бс1)  
Москва, район Коптево, Михалковская ул., 63Бс1  
[Показать на карте](#)

М Водный стадион, 20 мин. пешком

**100 000 000 – 100 000 000 руб.**  
100 000 руб. за м², НДС не включен, продажа

Следить за изменением цены

[Показать телефон](#) [В избранное](#)

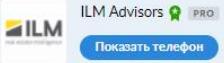
**Об объекте**

Площадь:	1 000 – 1 000 м²
Этаж:	10 из 11
Состояние:	офисная отделка
Доступ:	пропускная система

**Бизнес-центр «63Бс1»**

Класс:	В-
Общая площадь:	8 000 м²
Участок:	1 га
Категория:	действующий
Вентиляция:	приточная
Кондиционирование:	центральное

Офис на продажу 1000 метров. 11-этажное офисное здание общей площадью приблизительно 17 500 кв. м. Удобный доступ к Ленинградскому шоссе и Ленинградскому пр-ту.  
Id: 5098.

 [Показать телефон](#)

[Добавить в избранное](#) [Комментарий](#) [Пожаловаться](#)




<https://www.cian.ru/sale/commercial/160904386/>

## Аналог №2

Надежный | <https://www.cian.ru/sale/commercial/153787410/>

Сервисы | Яндекс | Почта | Casuals.ru - стильная | Дешевые авиабилеты | Модель для сборки | Други

Каталог специалистов | Поиск по карте | Оценка квартир | Журнал | Советы **NEW** | Вход и регистрация

**ЦИАН** | Аренда | Продажа | Новостройки | Коммерческая | Посуточно | ПИК | 0 | + Добавить объявление

Бизнес-центры | Торговые центры | Сервис «Официальный представитель»

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа офисов в Москве > САО > Ховрино > метро Речной вокзал > Смольная улица Новый поиск

**Объявление снято с публикации**

офис в деловом центре на ул. Смольная, 24А  
 Москва, район Ховрино, Смольная ул., 24А  
 🚶 Речной вокзал, 10 мин. пешком

**69 000 000 руб.**  
 63 771 руб. за м²

[Скрыть информацию о квартире и описание](#)

**Об объекте**

Площадь:	1 082 м²
Этаж:	6 из 18
Высота потолков:	3,50 м

**Деловой центр «на ул. Смольная, 24А»**

Год постройки:	1991
Класс:	В
Общая площадь:	23 000 м²
Участок:	0,15 га
Категория:	действующий
Вентиляция:	приточная
Кондиционирование:	местное
Система пожаротушения:	сигнализация

От собственника офисное помещение - шестой этаж в "Деловом центре 24"; общая площадь 1081,6 кв.м. Удобное расположение в САО, р-н Левобережный, м. Речной вокзал, 10 мин. пешком. Идеально подойдет для офиса Вашей компании, которая может выгодно расположиться 6 этаже с кабинетной планировкой. Центральная система отопления, кондиционирование, все необходимые коммуникации. Собственник юридическое лицо.  
 Циан.ру | <https://www.cian.ru/sale/commercial/153787410/>

<https://www.cian.ru/sale/commercial/153787410/>

## Аналог №3

Надежный | <https://www.cian.ru/sale/commercial/152600764/>

Сервисы Яндекс Почта Casuals.ru - стильна! Дешевые авиабилеты Модель для сборки. Другие з

Каталог специалистов Поиск по карте Оценка квартир Вход и регистрация

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Посуточно ПИК 0 + Добавить объявление

Бизнес-центры Торговые центры Сервис «Официальный представитель»

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа офисов в Москве > СВАО > Бабушкинский > метро Свиблово > Кольская улица Новый поиск

офис в торговом центре на ул.Кольская, 2с4  
Москва, район Бабушкинский, Кольская ул., 2С4  
[Показать на карте](#)  
Свиблово, 4 мин. пешком

**750 000 000 руб.**  
84 842 руб. за м²

[Следить за изменением цены](#)

[Показать телефон](#) [В избранное](#)

**Об объекте**

Площадь:	8 840 м²
Этаж:	1 из 9

**Торговый центр «на ул.Кольская, 2с4»**

Год постройки:	1994
Общая площадь:	1 241 м²
Участок:	0,06 га
Категория:	действующий

Лучшее предложение в этом районе! Дополнительная информация: Здание соответствует классу В+ и подходит для размещения штаб-квартиры или представительства крупных российских компаний. Здание может быть использовано как офисно-деловой центр с конференц-залом.

**PENNY LANE REALTY** Коммерческий отдел PRO

[Показать телефон](#)

[ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ](#)

[Добавить в избранное](#) [Комментарий](#) [Пожаловаться](#)  
[Экспорт](#) [Поделиться](#) [Распечатать](#)

здание безопасного подключения...



<https://www.cian.ru/sale/commercial/152600764> ценник на объект со временем может изменяться, изменения связаны с изменением объема реализуемых площадей, по результатам телефонных приговоров с представителем продавца установлено, что после даты оценки в объявлении изменилась цена предложения и фактически реализуемая площадь

## Актуальность аналога подтверждается:

Надежный | <https://www.cian.ru/sale/commercial/153832516/>

Сервисы Яндекс Почта Casuals.ru - стильная Дешевые авиабилеты Модель для сборки Другие

Каталог специалистов Поиск по карте Оценка квартир Журнал Советы **NEW** Вход и регистрация

**ЦИАН** Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Посуточно ПИК 0 + Добавить объявление

Бизнес-центры Торговые центры Сервис «Официальный представитель»

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа зданий в Москве > СВАО > Бабушкинский > метро Свиблово > Кольская улица Новый поиск

здание  
Москва, район Бабушкинский, Кольская ул., 2С4  
[Показать на карте](#)  
Свиблово, 4 мин. пешком

**750 003 280 руб.**  
84 842 руб. за м²

Следить за изменением цены

[Показать телефон](#) [В избранное](#)

**О здании**

Тип здания:	нежилой фонд
Общая площадь:	8 840 м²
Этажей в здании:	9

Продается свободное здание площадью 8840 м2, наземная часть 7 этажей - 6355 м2, подземная часть - двухуровневая парковка на 65 м/м. Внутренние помещения административных этажей решены в виде единых открытых пространств, что позволяет гибко использовать пространство арендатором. Располагается здание в 5 минутах от метро Свиблово. Здание подходит под любой вид деятельности: гостиница, медицинский центр, торговый центр. Показ по требованию покупателя. Рассмотрим ваше ценовое предложение. Номер лота на нашем сайте: 20333.

 Penny Lane Коммерческая **PRO**  
[Показать телефон](#)

[Добавить в избранное](#) [Комментарий](#) [Пожаловаться](#)  
[Экспорт](#) [Поделиться](#) [Распечатать](#)

[КАРТА](#) [360° ПАНОРАМЫ](#) [ПОХОЖИЕ РЯДОМ](#)

  
+ Просмотров: всего 42, за сегодня 1 **Платное** сегодня, 16:30  
ЦИАН ID 12867384



<https://www.cian.ru/sale/commercial/153832516/>

## Аналог №4

Надежный | <https://www.cian.ru/sale/commercial/162334797/>

Сервисы | Яндекс | Почта | Casuals.ru - стильно | Дешевые авиабилеты | Модель для сборки | Бизнес-центры | Торговые центры | Сервис «Официальный представитель»

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа офисов в Москве > СВАО > Ярославский > метро Бабушкинская > Ярославское шоссе

Изменить условия | Подписаться на похожие

офис в офисном центре Мебель России  
Москва, район Ярославский, Ярославское ш., 19С1  
Показать на карте  
Бабушкинская, 28 мин. на машине

1 200 000 000 руб.  
81 522 руб. за м²

Следить за изменением цены

Показать телефон | В избранное

**Об объекте**

Площадь:	14 720 м²
Этаж:	1 из 3

**Офисный центр «Мебель России»**

Год постройки:	1990
Класс:	В
Общая площадь:	13 143 м²
Участок:	0,2 га
Категория:	действующий
Вентиляция:	естественная
Кондиционирование:	местное
Отопление:	автономное
Система пожаротушения:	гидрантная

Готово к показу! Местоположение здания: Первая линия Ярославского шоссе между ТТК и МКАД. Район с хорошей развитой инфраструктурой. Ближайшее окружение - административно-жилая застройка. Отличная транспортная доступность обеспеченность района общественным транспортом. Дополнительная информация: Комплекс представляет собой 2 отдельных стоящих здания общей площадью - 14 720 кв.м. 1. Торгово-офисное здание общей площадью - 13 016 кв.м. В здании располагается ТЦ "Мебель России". На 3-х этажах расположено более 150 магазинов, где представлен огромный выбор мебели для кухни, спальни, детских комнат, гостиной от ведущих мировых производителей. 2. Здание склада общей площадью - 1 704 кв.м. Помещение состоит из складских и офисных помещений. Имеется возможность одновременной погрузки-разгрузки грузовых автомобилей и фур. Все коммуникации: отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация. Территория, примыкающая к зданию, благоустроена и асфальтирована. Центральный тепловой пункт площадью 54 кв.м.

PENNY LANE REALTY Коммерческий отдел | PRO

Показать телефон

ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ




<https://www.cian.ru/sale/commercial/162334797/>

Все объявления актуальны на дату оценки.

Требования п. 11 ФСО №3 выписаны: В тексте отчета об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае, если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" не обеспечена свободным доступом на дату проведения оценки или после даты проведения оценки либо в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо используется информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, то к отчету об оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов.

Таблица 8.1

**Расчет удельной стоимости объекта оценки**

Ценообразующий фактор	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена предложения (с НДС), руб.		100 000 000	69 000 000	750 000 000	1 200 000 000
Удельная цена предложения (с НДС), руб. / м <sup>2</sup>		100 000	90 000	84 842	81 522
Удельная цена предложения (без НДС), руб. / м <sup>2</sup>		84 746	76 271	71 900	69 086
Объем передаваемых прав		право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Условия финансирования		единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж
Корректировка коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Условия продажи		типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные
Корректировка коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Снижение цены в процессе торгов		торг возможен	торг возможен	торг возможен	торг возможен
Корректировка коэф.		0,85	0,85	0,85	0,85
Дата публичной оферты		Июль 2017	Август 2017	Июль 2017	Июль 2017
Корректировка коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Местоположение	г. Москва, ул. Смольная, д. 2	Москва, район Коптево, Михалковская ул., 63БС1 Показать на карте Водный стадион	Москва, район Ховрино, Смольная ул., 24А	Москва, район Бабушкинский, Кольская ул., 2С4 Показать на карте Свиблово, 4 мин. пешком	Москва, район Ярославский, Ярославское ш., 19С1
Корректировка коэф.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Общая площадь, м2	11 276,00	1 000,0	1 082,0	8 840,0	14 720,0
Корректировка коэф.		0,89	0,89	0,99	1,01
Функциональное назначение	офисный центр, В/С	офисный центр, В/С	офисный центр, В/С	офисный центр, В/С	офисный центр, В/С
Корректировка коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Техническое состояние/отделка	хорошее состояние	хорошее состояние	хорошее состояние	рабочее / стандартный ремонт	рабочее / стандартный ремонт
Корректировка ден.		0,00	0,00	0,00	0,00
Этаж расположения / отдельный вход	есть	10 из 11, нет	ОС3 есть	ОС3 есть	ОС3 есть

Ценообразующий фактор	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Корректировка коэф.		1,05	1,00	1,00	1,00
Наличие парковки	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется
Корректировка коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Наличие коммуникаций	все коммуникации				
Корректировка коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Прочие особенности		нет	нет	нет	нет
Корректировка коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Σ корректировки денежной		0,00	0,00	0,00	0,00
П корректировки коэффициентной		0,80	0,76	0,84	0,86
Скорректированная цена предложения, руб. / м <sup>2</sup> без учета НДС		15,22%	57 932	60 405	59 479
Вес объекта-аналога		10 273,1	0,059	0,286	0,388
Весовой коэффициент, %		67 501	6,81%	33,09%	44,88%
Взвешенные цены, руб. / м <sup>2</sup>	0,8638	15,22%	3 946,1	19 986,0	26 695,8
Скорректированное значение, руб. / м <sup>2</sup>		10 273,1	57 932	60 405	59 479
Удельная стоимость Единого объекта недвижимости, руб. / м <sup>2</sup> без учета НДС	60 901				
Стоимость Единого объекта недвижимости, руб. / м <sup>2</sup> без учета НДС	686 719 676				

### **Внесение корректировок**

При расчете удельной стоимости объекта административного назначения использовались процентные (коэффициентные), а также денежные корректировки и мультипликативный метод внесения корректировок. Описание и обоснование корректировок представлено в разделе анализ рынка.

Корректировка на объем передаваемых прав. Объекты-аналоги предлагались к продаже на правах собственности (владение, распоряжение и пользование), как и оцениваемый объект. Корректировка не требуется, корректировочный коэффициент равен 1,00.

Корректировка на финансовые условия. Поскольку для всех объектов-аналогов предполагаются типовые условия финансирования (единовременный платеж), то принимаем корректировочный коэффициент равный 1,00.

Корректировка на условия продажи. Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. не предполагается, что продавцы ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не предполагается никаких особых отношений, объекты не приобретаются с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим принимаем корректировочный коэффициент равный 1,00.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов. Как правило, объекты продажи выставляются на рынок с премией к рыночной цене аналогичных объектов. При осуществлении реализации объекта его цена может снизиться, что подтверждается консультациями с продавцами и их агентами.

На дату составления отчетов информация по всем объектам-аналогам тщательно анализировалась. Кроме сведений, получаемых из Интернет – источников, Оценщиком в обязательном порядке проверялась публикуемая информация путем телефонных консультаций с представителями организаций, размещающих информацию. Т.е., на момент составления отчета все рыночные факторы, включая скидку на торг, были подвержены соответствующему анализу и отражены в стоимостных параметрах объектов-аналогов.

Скидка на торг внесен на основе анализа рынка и составляет 15%.

Корректировка на дату публичной оферты. Не требуется, так как подобранные объекты аналоги актуальны на дату оценки.

Корректировка на местоположение. Местоположение – наиболее значимый фактор, включающий в себя множество составляющих параметров, определяющих стоимость объекта: удаленность объекта от основных магистралей и станций метрополитена; престижность района; характер окружающей застройки; инфраструктура района и др. Совокупность этих и прочих факторов влияет как в сторону увеличения, так и уменьшения стоимости объекта. Объект оценки и аналоги расположены в районах с идентичной коммерческой привлекательностью, корректировка не требуется.

Корректировка на общую площадь. Абсолютная величина рыночной стоимости оказывает обратное воздействие на уровень ликвидности – чем выше стоимость и размер объекта, тем меньше становится платежеспособный спрос на него в связи с уменьшением числа потенциальных покупателей. С увеличением размера площади объектов недвижимости стоимость 1 м<sup>2</sup> площади уменьшается. Корректировка вносится на основании анализа рынка.

Корректировка рассчитывается по формуле:

$$y = (1,2253 * C^{-0.048}) / (1,2253 * C_{0a}^{-0.048})$$

Корректировка на класс объекта и техническое состояние. Классность объекта - обобщающее понятие, влияющее на стоимость объекта за счет процентного удорожания всех составляющих классность параметров. Объекты различного класса имеют различную стоимость. При прочих равных условиях рыночная стоимость административного помещения выше классом будет больше рыночной стоимости помещения низшего класса.

Объект оценки и выбранные объекты-аналоги относятся к одному классу административно-офисного назначения следовательно, внесение корректировки не требуется, корректировочный коэффициент равен 1,00.

Корректировка на наличие коммуникаций. Состав и качественные характеристики инженерных коммуникаций оказывают значительное влияние на рыночную стоимость

объектов недвижимости. При прочих равных условиях рыночная стоимость объектов, обладающих всеми инженерными коммуникациями, несколько выше. Корректировка не требуется, так как все выбранные объекты-аналоги, как и оцениваемый объект, имеют все коммуникации, соответствующие классности объекта. Принимаем корректировочный коэффициент равный 1,00.

Корректировка на этаж расположение/отдельный вход. Так как у объекта оценки помещения находятся на разных этажах, то корректировка на этажность не вводится. Прочие корректировки. Поскольку все подобранные объекты-аналоги относятся к одному классу, они обладают всеми опциями, необходимыми для нормальной эксплуатации объекта (год постройки, лифты, оптико-волоконные коммуникации и проч.). Соответственно, внесение корректировки по данному ценообразующему параметру не требуется.

#### 8.4.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки. Доходный подход к оценке основывается на принципе ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. Согласно этому подходу, стоимость имущества определяется его потенциальной способностью приносить доход. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Расчет стоимости в рамках доходного подхода производится методом капитализации по ставке отдачи (метод анализа дисконтированного денежного потока). При использовании метода капитализации по ставке отдачи пересчитывают будущие платежи в настоящую стоимость путем дисконтирования каждого платежа, соответствующей ему нормой или с применением расчетных моделей. При этом расчетные модели капитализации по норме отдачи являются частными случаями анализа ДДП для регулярно изменяющихся денежных потоков. Капитализация по норме отдачи учитывает изменения денежных потоков и стоимости собственности. Денежный поток от вложенных инвестиций складывается из возврата инвестиционного капитала и дохода на инвестиционный капитал. Для количественного измерения возврата инвестиций применяются ставки возврата. Вторая составляющая общей ставки капитализации является величина, характеризующая возврат капитала.

Общая формула определения чистой текущей стоимости методом анализа дисконтированного денежного потока имеет вид:

$$V = \sum_{t=0}^T \frac{I_t}{(1+Y)^t} + \frac{V_R}{(1+Y)^T},$$

Y – ставка дисконта;

T – горизонт расчета;

VR – цена перепродажи;

$I_t$  – чистый операционный доход  $t$ -го периода.

Метод прямой капитализации является частным случаем метода анализа дисконтированного денежного потока. При использовании данного метода годовой доход пересчитывают в стоимость собственности путем деления годового дохода на соответствующую ставку дохода или умножением его на соответствующий коэффициент дохода.

Стоимость объекта по методу прямой капитализации равна:

$$V = \frac{I_0}{R_0},$$

$I_0$  – чистый операционный доход первого периода;

$R_0$  – общая ставка капитализации.

Последовательность определения стоимости недвижимости на основе данных методов имеет следующий вид:

- определение величины чистого операционного дохода от объектов оценки;
- расчёт ставки капитализации;
- капитализация будущих денежных потоков в текущую стоимость и определение рыночной стоимости оцениваемого имущества.

Выводы о возможности использования доходного подхода

Данный подход целесообразно применять только при наличии развитого рынка аренды коммерческой недвижимости.

Исходя из того, что на рынке имеется достаточно предложений по аренде, оценщики пришли к выводу о целесообразности использования доходного подхода в рамках настоящего Отчета.

Метод прямой капитализации применяется, когда имеется достаточное количество данных для оценки дохода, который, в свою очередь, является стабильным или предсказуемым (т.е. величина дохода постоянна или изменяется с постоянными темпами роста).

Поскольку денежный поток оцениваемого объекта недвижимости удовлетворяет указанному критерию, оценщики сочли возможным применить метод прямой капитализации в рамках доходного подхода.

### **Расчет стоимости доходным подходом**

Прогнозирование дохода

При оценке недвижимости в рамках доходного подхода рассчитывается несколько уровней дохода от объекта недвижимости в следующей последовательности:

- потенциальный валовой доход,
- действительный валовой доход,
- чистый операционный доход.

Потенциальный валовой доход – это общий доход, который можно получить при 100%-ной сдаче в аренду объекта без учета потерь и расходов.

Потенциальный валовой доход зависит от площади оцениваемого объекта и установленной рыночной ставки арендной платы и рассчитывается по формуле:

$$\text{ПВД} = A \times S,$$

где:  $A$  – рыночная ставка арендной платы без учета НДС (годовая);

$S$  – площадь, сдаваемая в аренду.

Действительный валовой доход - это предполагаемый доход с учетом потерь от незанятости и неплатежей арендной платы.

Чистый операционный доход определяется вычитанием из действительного валового дохода операционных расходов.

Для определения ставок арендной платы использовалась методология сравнительного подхода, предполагающая следующую последовательность:

- сбор информации об объектах-аналогах,
- внесение корректировок,
- расчет арендных ставок.

**Сбор информации об объектах-аналогах**

Оценщиком в результате анализа информации, представленной в сети Интернет и периодических изданий, были выбраны объекты – аналоги.

Как показывает практика, часто в объявлениях о продаже недвижимости указывается не полная информация, поскольку формат объявлений о предложениях объектов к продаже (аренде) не предусматривает размещение полной информации, необходимой для проведения оценки. С целью получения подробного описания и уточнения информации, приведенной в объявлении, оценщиком проведено интервьюирование продавцов по телефонам.

## Аналог №1

Надежный | <https://www.cian.ru/rent/commercial/152167076/>

Сервисы | Яндекс | Почта | Casuals.ru - стильная | Дешевые авиабилеты | Модель для сборки.

Каталог специалистов | Поиск по карте | Оценка квартир | Вход и регистрация

**ЦИАН** | Аренда | Продажа | Новостройки | Коммерческая | Посуточно | ПИК | 0 | + Добавить объявление

Бизнес-центры | Торговые центры | Сервис «Официальный представитель»

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда офисов в Москве > CAO > Западное Дегунино > метро Петровско-Разумовская > Дмитровское шоссе

Изменить условия | Подписаться на похожие

офис в бизнес-центре Seven One (Сэвн Уан)  
**Москва, район Западное Дегунино, Дмитровское ш., 71Б**  
 Показать на карте

Петровско-Разумовская, 7 мин. на машине

**1 270 467 – 5 350 317 руб. в месяц**  
 11 800 руб. за м² в год, включая НДС

Следить за изменением цены

Показать телефон | В избранное

Тип аренды: прямая  
 Срок аренды: длительный

**Об объекте**

Площадь:	1 292 – 5 441 м²
Этаж:	7 из 7
Помещение:	свободно
Состояние:	под чистовую отделку
Доступ:	пропускная система

**Бизнес-центр «Seven One (Сэвн Уан)»**

Год постройки:	2016
Класс:	B+
Общая площадь:	20 000 м²
Участок:	0,8 га
Категория:	действующий
Вентиляция:	приточная
Кондиционирование:	центральное
Отопление:	центральное
Система пожаротушения:	спринклерная

Это современный бизнес-центр класса B+ в европейском стиле. Общая площадь проекта около 20 тыс. кв.м. Фасады Seven ONE имеют панорамное остекление, дополненное вертикальными декоративными элементами, которые усиливают динамику фасадных решений. Стильный

+ Просмотров: всего 78, за сегодня 0 | Платное сегодня, 01.00




ЦИАН ID 9500578

<https://www.cian.ru/rent/commercial/152167076/>

## Аналог №2

Надежный | <https://www.cian.ru/rent/commercial/155926784/>

Сервисы Яндекс Почта Casuals.ru - стильная Дешевые авиабилеты Модель для сборки

Каталог специалистов Поиск по карте Оценка квартир Вход и регистрация

**ЦИАН** Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Посуточно ПИК + Добавить объявление

Бизнес-центры Торговые центры Сервис «Официальный представитель»

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда офисов в Москве > CAO > Войковский > метро Войковская > Нарвская улица [Изменить условия](#) [Подписаться на похожие](#)

офис  
Москва, район Войковский, Нарвская ул., 6с3  
[Показать на карте](#)  
Войковская, 12 мин. пешком

**7 358 750 – 7 358 750 руб. в месяц**  
15 000 руб. за м<sup>2</sup> в год, включая НДС, операционные расходы

Следить за изменением цены

[Показать телефон](#) [В избранное](#)

Тип аренды: прямая  
Срок аренды: длительный

**Об объекте**  
Площадь: 5 887 – 5 887 м<sup>2</sup>  
Этаж: 1 из 7  
Помещение: свободно  
Планировка: открытая  
Состояние: под чистовую отделку

**О здании**  
Год постройки: 2015  
Тип здания: бизнес-центр  
Класс: В+  
Общая площадь: 6 409 м<sup>2</sup>

Офисный центр находится в непосредственной близости от таких крупных магистралей, как Ленинградское шоссе и ТТК. Светлые этажи с панорамным остеклением.

 + Просмотров: всего 6, за сегодня 0 [Платное](#) сегодня, 02:40  
ЦИАН ID 9500578

 Knight Frank - Offices [PRO](#)  
[Показать телефон](#)  
[ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ](#)

<https://www.cian.ru/rent/commercial/155926784/>

## Аналог №3

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда офисов в Москве > СВАО > Отрадное > метро Бибирево > Алтуфьевское шоссе

Изменить условия Подписаться на похожие

офис в бизнес-центре Alteza (Альтеза) (Альтеза)  
**Москва, район Отрадное, Алтуфьевское ш., 44**  
 Показать на карте  
 М. Бибирево, 2 мин. на машине  
 М. Отрадное, 2 мин. на машине

**5 208 334 руб. в месяц**  
 12 500 руб. за м² в год

Следить за изменением цены

Показать телефон  В избранное

Предоплата: 2 мес  
 Тип аренды: прямая  
 Срок аренды: длительный

**Об объекте**

Площадь:	5 000 м²
Этаж:	4 из 15
Высота потолков:	27 м
Состояние:	офисная отделка
Доступ:	пропускная система

**Бизнес-центр «Alteza (Альтеза) (Альтеза)»**

Год постройки:	2006
Класс:	B
Общая площадь:	19 000 м²
Участок:	2,1 га
Категория:	действующий
Вентиляция:	приточная
Кондиционирование:	центральное
Отопление:	автоматное
Система пожаротушения:	спринклерная
Лифты:	5

Просмотров: всего 4, за сегодня 0 **Топ 3** вчера, 11:10

ЦИАН ID 133080

<https://www.cian.ru/rent/commercial/162303369/>

Все объявления актуальны на дату оценки.

Требования п. 11 ФСО №3 выписаны: В тексте отчета об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае, если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" не обеспечена свободным доступом на дату проведения оценки или после даты проведения оценки либо в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо используется информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, то к отчету об оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов.

**Расчет величины ставки арендной платы с НДС и учетом коммунальных платежей и эксплуатационных расходов**

Ценообразующий фактор	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Ссылка на публикацию		<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/152167076/">https://www.cian.ru/rent/commercial/152167076/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/155926784/">https://www.cian.ru/rent/commercial/155926784/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/162303369/">https://www.cian.ru/rent/commercial/162303369/</a>
Предложение аренды, с учетом НДС, без учета коммунальных платежей и эксплуатационных расходов, руб. м2/год		11 800	15 000	12 500
Предложение аренды, без учета НДС, коммунальных платежей и эксплуатационных расходов, руб. м2/год		10 000	12 712	10 593
Объем передаваемых прав		право аренды	право аренды	право аренды
Корректировка коэф.		1,00	1,00	1,00
Условия финансирования		единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж
Корректировка коэф.		1,00	1,00	1,00
Условия продажи		типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные
Корректировка коэф.		1,00	1,00	1,00
Снижение цены в процессе торгов		торг возможен	торг возможен	торг возможен
Корректировка коэф.		0,89	0,89	0,89
Дата публичной оферты		Июнь 2017	Июнь 2017	Июнь 2017
Корректировка коэф.		1,00	1,00	1,00

Ценообразующий фактор	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение	г. Москва, ул. Смольная, д. 2	Москва, район Западное Дегунино, Дмитровское ш., 71Б	Москва, район Войковский, Нарвская ул., 6с3	Москва, район Отрадное, Алтуфьевское ш., 44
Корректировка коэф.		1,00	1,00	1,00
Общая площадь, м2	11 276,00	5 441,00	5 887,00	2 115,00
Корректировка коэф.		1,00	1,00	1,00
Функциональное назначение	административное	административное	административное	административное
Корректировка коэф.		1,00	1,00	1,00
Техническое состояние/отделка	хорошее состояние	рабочее / стандартный ремонт	рабочее / стандартный ремонт	рабочее / стандартный ремонт
Корректировка ден.		0,00	0,00	0,00
Этаж расположения / отдельный вход	ОС3 есть	Встроенное есть	Встроенное есть	Встроенное есть
Корректировка коэф.		0,95	0,95	0,95
Наличие парковки	имеется	имеется	имеется	имеется
Корректировка коэф.		1,00	1,00	1,00
Наличие коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Корректировка коэф.		1,00	1,00	1,00
Прочие особенности		нет	нет	нет
Корректировка коэф.		1,00	1,00	1,00
Σ корректировки денежной		0,00	0,00	0,00
П корректировки коэффициентной		0,85	0,85	0,85

Ценообразующий фактор	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированное значение ставки арендной платы, без учета НДС, коммунальных платежей и эксплуатационных расходов, руб. м2/год		8 455	10 748	8 957
Вес объекта-аналога		0,310	0,310	0,310
Весовой коэффициент, %		33,33%	33,33%	33,33%
Взвешенные цены, руб. / м2	0,9314	2 818,3	3 582,6	2 985,5
Скорректированное значение, руб. / м <sup>2</sup>	5	8 455	10 748	8 957
Рыночная ставка арендной платы, без учета НДС, коммунальных платежей и эксплуатационных расходов, руб. м2/год	9 386			

Источник информации: расчеты Оценщика

Внесение корректировок

При расчете арендной ставки использовались процентные (коэффициентные) и мультипликативный метод внесения корректировок. Оценщиками рассматривались нижеследующие корректировки.

Корректировка на возможность торга. На основании информации, приведенной в разделе «Анализ рынка» величина скидки на торг составляет 11%.

Корректировка на дату публичной оферты. Сбор информации о предложениях на рынке по объектам-аналогам проводился в период, максимально приближенный к дате оценки. В течение этого периода не произошло каких-либо событий, способных оказать существенное влияние на стоимость. В связи с этим принимаем корректировочный коэффициент равный 1,00.

Корректировка на местоположение. Местоположение – наиболее значимый фактор, включающий в себя множество составляющих параметров, определяющих стоимость объекта: удаленность объекта от основных магистралей и станций метрополитена; престижность района; характер окружающей застройки; инфраструктура района и др. Совокупность этих и прочих факторов влияет как в сторону увеличения, так и уменьшения стоимости объекта. Объект оценки и аналоги расположены в районах с идентичной коммерческой привлекательностью, корректировка не требуется.

Корректировка на функциональное назначение. Объект оценки и выбранные объекты-аналоги позиционируются как административно-офисные, следовательно, внесение корректировки не требуется, корректировочный коэффициент равен 1,00.

Корректировка на общую площадь. Абсолютная величина рыночной стоимости оказывает обратное воздействие на уровень ликвидности – чем выше стоимость и размер объекта, тем меньше становится платежеспособный спрос на него в связи с уменьшением числа потенциальных покупателей. С увеличением размера площади объектов недвижимости стоимость 1 м<sup>2</sup> площади уменьшается. Корректировка вносится на основании анализа рынка.

Корректировка составляет 1,0, так как будут сдаваться блоками помещения.

Корректировка на класс объекта и техническое состояние. Классность объекта - обобщающее понятие, влияющее на стоимость объекта за счет процентного удорожания всех составляющих классность параметров. Объекты различного класса имеют различную стоимость. При прочих равных условиях рыночная стоимость административного помещения выше классом будет больше рыночной стоимости помещения низшего класса.

Объект оценки и выбранные объекты-аналоги относятся к одному классу административно-офисного назначения следовательно, внесение корректировки не требуется, корректировочный коэффициент равен 1,00.

Корректировка на наличие коммуникаций. Состав и качественные характеристики инженерных коммуникаций оказывают значительное влияние на рыночную стоимость объектов недвижимости. При прочих равных условиях рыночная стоимость объектов, обладающих всеми инженерными коммуникациями, несколько выше. Корректировка не требуется, так как все выбранные объекты-аналоги, как и оцениваемый объект, имеют все коммуникации, соответствующие классности объекта. Принимаем корректировочный коэффициент равный 1,00.

Корректировка на этаж расположение/отдельный вход. Так как у объекта оценки помещения находятся на разных этажах, то корректировка на этажность не вводится.

Прочие корректировки. Поскольку все подобранные объекты-аналоги относятся к одному классу, они обладают всеми опциями, необходимыми для нормальной эксплуатации объекта (год постройки, лифты, оптико-волоконные коммуникации и проч.). Соответственно, внесение корректировки по данному ценообразующему параметру не требуется.

Веса аналогов

Весовые коэффициенты рассчитаны в соответствии с формулами, приведенными в разделе Отчета «Расчет стоимости сравнительным подходом».

### **Операционные расходы**

В соответствии с информацией, представленной в разделе «Анализ рынка», среднее значение операционных расходов составит 18% от потенциально-валового дохода (ПВД).

#### **Определение ставки капитализации**

Для определения ставки капитализации используют три метода:

- рыночной экстракции;
- построения;
- мониторинга.

Метод рыночной экстракции - это метод определения коэффициента капитализации на основе анализа соотношения чистого операционного дохода при условии, что существующее использование объектов соответствует их наилучшему и наиболее эффективному использованию, и цен продаж этих объектов недвижимости по данным реальных сделок или соответствующим образом скорректированных цен предложений по аренде и продаже.

В ходе анализа рыночной информации оценщику не удалось выявить достаточное количество подобных объектов. В связи с этим метод выделения не используется при расчете ставки капитализации. Использование в расчетах информации об объектах, значительно отличающихся от оцениваемого по основным ценообразующим параметрам, может привести к существенному искажению результатов.

Метод построения (последовательного наращивания) основан на положении, что ставка дисконта является функцией риска и строится как сумма базовой ставки дохода и степеней риска для различных факторов, связанных с особенностями оцениваемой недвижимости. Общая ставка капитализации включает ставку дохода на капитал (ставку дисконта) и ставку возврата капитала. Ставка возврата капитала рассчитывается как фактор фонда возмещения, при заданной ставке рекапитализации и количестве периодов накопления. Общая ставка капитализации равна:

$$R_o = Y + 1/S_n, Y_r,$$

$Y$  – ставка дисконта для собственных средств;

$1/S_n, Y_r$  - фактор фонда возмещения за  $n$  периодов при ставке рекапитализации  $Y_r$ .

Данный метод вызывает сильное возражение в связи с тем, что включает субъективную составляющую, которая по существу и определяет результат оценки. Поэтому использование этого метода может привести к неверным результатам.

Метод мониторинга основан на анализе информации о сложившейся доходности на отдельных сегментах рынка недвижимости, представляемой специализированными аналитическими агентствами (оценочными, управляющими, девелоперскими, риэлторскими и др.), работающими на рынке недвижимости.

В соответствии с информацией, представленной в разделе «Анализ рынка», величина ставки капитализации, по данным ведущих компаний рынка недвижимости, для сопоставимых объектов составляет - 10%, соответственно.

Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом представлен в таблице ниже.

**Расчет рыночной стоимости в рамках доходного подхода -**

№	Показатели	Значение
1	Рыночная ставка арендной платы, руб./м <sup>2</sup> в год	9 010
2	Общая площадь помещений, м <sup>2</sup>	11 276,00
3	Потенциальный валовой доход (п.1*п.2), руб.	101 596 760
4	Потери (см. анализ рынка), %	14,40
5	Действительный валовой доход (п.3*(1-п.4/100)), руб.	86 966 827
6	Операционные расходы 17,8 % (без учета эксплуатационных расходов), руб.	18 084 223
7	Чистый операционный доход (п.5-п.6), руб.	68 882 603
8	Ставка капитализации (см. анализ рынка), %	0,121
9	<b>Стоимость, полученная доходным подходом (п.8/п.9*100), руб.</b>	<b>569 277 713</b>
10	Удельная стоимость, полученная доходным подходом (справочно, п.9/п.2, руб./м <sup>2</sup>	50 486

Источник информации: расчеты Оценщика

Рассчитанное оценщиком значение удельной рыночной стоимости объектов оценки соответствует средним рыночным значениям.

## 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

### 9.1 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

**Согласование результата оценки** - получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

Задача согласования заключается в сведении различных результатов в единую интегрированную оценку стоимости имущества. При согласовании результатов оценки стоимости с учётом вклада каждого из них, вероятность получения более точного и объективного значения стоимости объекта значительно возрастает.

В общем случае в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных различными подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов как цель оценки и используемое определение стоимости, количество и качество данных, подкрепляющих каждый примененный метод.

Для определения рыночной стоимости объекта оценки были использованы следующие подходы и методы:

- затратный подход (не применялся, обоснованный отказ);
- доходный подход (применялся);
- сравнительный подход (применялся).

Проведенный анализ баз данных различных агентств недвижимости показал, что рынок продажи и аренды объектов, сопоставимых с оцениваемым, не развит. В открытых источниках информации отсутствует достаточное количество объявлений как по продаже, так и по аренде подобных объектов недвижимого имущества в районе расположения объекта оценки.

В рамках настоящей оценки для расчета рыночной стоимости объектов оценки были использованы сравнительный и доходный подходы, в результате применения которых были получены сопоставимые результаты.

При определении итоговой стоимости были учтены преимущества и недостатки использованных подходов, особенности оцениваемого объекта и состояние рынка аналогичной недвижимости.

Для вынесения окончательного решения о рыночной стоимости необходимо провести анализ надежности результатов, полученных в рамках использованных подходов (на основе выбранных критериев сравнения значимости результатов). На основе сравнительного анализа выставляются баллы, отражающие степень учета критерия при расчете стоимости с помощью рассматриваемого подхода.

В качестве критериев сравнения рассмотрены следующие характеристики подходов:

- качество исходной информации;
- соответствие особенностям объекта оценки;
- учет сложившейся рыночной ситуации.

Проведенный анализ баз данных различных агентств недвижимости показал, что рынок продажи и аренды помещений, сопоставимых с оцениваемыми, развит. В открытых источниках информации представлено достаточное количество объявлений как по продаже, так и по аренде складов в районе расположения объекта оценки. В связи с этим, как в сравнительном, так и в доходном подходе Оценщиком были выбраны объекты-аналоги, максимально соответствующие объекту оценки по своим характеристикам. Показатели, используемые в расчетах доходным подходом (потери, операционные расходы, ставка капитализации и т.п.) отражают и учитывают сложившуюся рыночную ситуацию (соответствуют значениям, которые приводят ведущие аналитики рынка недвижимости в своих исследованиях).

Критерий	Баллы		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
Качество исходной информации	0	4	4
Соответствие особенностям объекта оценки	0	4	4
Учет сложившейся рыночной ситуации	0	4	4
Итого	0	12	12
Сумма баллов	24		
Весовой коэффициент, %	0%	50%	50%

Проведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объектов оценки по состоянию на дату оценки составляет:

Параметр	Результаты расчетов рыночной стоимости при использовании подходов к оценке, руб. (без учета НДС)		
	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Вес подхода	0	0,5	0,5
Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Смольная, д.2, кадастровый номер: 77:09:0001006:11628; площадь: 11276 кв.м.	Обоснованный отказ от применения	686 719 676	593 034 474

## 9.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ И ВЛАДЕНИЯ НА УСЛОВИЯХ ДОГОВОРА АРЕНДЫ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК



*Рис. Методы оценки рыночной стоимости земельных участков*

Подход к оценке – способ расчета стоимости с использованием одного или нескольких конкретных методов оценки.

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества РФ от 07 марта 2002 года №568-р, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

### **Метод сравнения продаж**

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местонахождение и окружение;

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

#### **Метод выделения**

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

#### **Метод распределения**

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

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

#### **Метод капитализации земельной ренты**

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

#### **Метод предполагаемого использования**

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Метод основан на принципе остаточной продуктивности. Суть метода состоит в том, что в процессе его применения моделируется поток расходов, связанных с освоением земельного участка, и доходов, которые будет генерировать освоенный участок. Разность этих доходов и расходов, представляющая собой доход, приписываемый земле (остаточный доход), последовательно дисконтируется на дату оценки с целью определения стоимости оцениваемых прав на земельный участок.

Последовательность действий при реализации данного подхода:

- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

#### **Метод остатка**

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости права на земельный участок путем капитализации земельной ренты.

Согласно ФЗ РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ Оценщик имеет право применять самостоятельно методы проведения оценки в соответствии с принятыми стандартами (ст. 14). Согласно Федеральным стандартам оценки, Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого подхода к оценке конкретные методы оценки (п. 4-18).

Самым надежным из всех вышеуказанных методов в мировой практике принято считать *метод сравнения продаж*. Расчет методом сравнения продаж заключается в анализе фактических сделок купли - продажи аналогичных земельных участков, сравнении их с оцениваемым и внесении соответствующих поправок на различия, которые имеются между сопоставимыми участками и оцениваемым. В результате сначала устанавливается продажная цена каждого сопоставимого участка, как если бы он имел те же характеристики, что и оцениваемый участок, а затем определяется средневзвешенная стоимость оцениваемого земельного участка.

*Метод выделения* состоит в определении соотношения между стоимостью земельного участка и возведенных на нем улучшений. Оценщик оценивает общую стоимость застроенного участка, вычитает из нее стоимость зданий и сооружений и получает стоимость земельного участка. Метод целесообразен при недостаточности сравнимых продаж свободных земельных участков.

Определение стоимости земельного участка методом *капитализации земельной ренты* (доходный подход) заключается в капитализации доходов, полученных за счет арендных платежей. В связи с тем, что в России пока еще мало распространена практика сдачи в аренду частных земельных участков, арендуются главным образом государственные и муниципальные земельные участки. Арендные платежи в этом случае регламентированы нормативной ценой земли, неадекватной ее рыночной стоимости, поэтому на практике применение метода капитализации земельной ренты дает не достаточно объективные результаты.

*Техника остатка для земли* - универсальный метод оценки, но он наиболее эффективен при отсутствии сведений о сравнимых продажах свободных участков и наличии информации о доходности объекта. В этом случае затратным методом оценивается стоимость улучшений и с помощью коэффициента капитализации для здания определяется относящаяся к нему часть чистого операционного дохода. Остальная часть чистого операционного дохода всей собственности с помощью коэффициента капитализации для земли преобразуется в оценку ее стоимости.

*Метод предполагаемого использования* представляет собой упрощенную модель инвестиционного анализа варианта наилучшего использования земельного участка, не имеющего аналогов в сравнимых продажах. Как правило, это нестандартные крупные земельные массивы, для которых решается вопрос их рационального освоения.

**Для целей данного Отчета Оценщик счел возможным определить рыночную стоимость земельного участка при помощи *метода распределения*.**

Поскольку земельный участок – это отдельный объект налогообложения и имеет свою кадастровую стоимость, необходимо вычитать стоимость прав на земельный участок из стоимости единого объекта недвижимости. В таблице ниже приведены средние значения доли земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости в зависимости от количества надземных этажей в здании.

**Средние значения доли земельного участка для объектов офисно-делового назначения**

Наименование	Количество надземных этажей						
	1	2	3	4	5	6	7
Объекты офисно-делового назначения	27,5%	24,9%	23,4%	22,5%	21,8%	21,2%	20,7%
	<b>8</b>	<b>9</b>	<b>10</b>	<b>11</b>	<b>12</b>	<b>13</b>	<b>14</b>
	20,3%	20,0%	19,7%	19,4%	19,2%	19,0%	18,7%
	<b>15</b>	<b>16</b>	<b>17</b>	<b>18</b>	<b>19</b>	<b>20</b>	<b>21</b>
	18,6%	18,4%	18,2%	18,1%	17,9%	17,8%	17,7%
	<b>22</b>	<b>23</b>	<b>24</b>	<b>25</b>	<b>26</b>	<b>27</b>	<b>...47</b>
	17,6%	17,4%	17,3%	17,2%	17,1%	17,0%	15,7%

Источник информации: отчет № 69/16 об определении кадастровой стоимости объектов капитального строительства и помещений города Москвы по состоянию на 01.01.2016 г., том№2, стр.146, табл.5-37, ООО «КО-ИНВЕСТ».

Параметр	Рыночная стоимость, руб. без НДС	Рыночная стоимость, руб. с НДС
Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Смольная, д.2, кадастровый номер: 77:09:0001006:11628; площадь: 11276 кв.м.	639 877 075	755 054 949
Доля земельного участка в едином объекте недвижимости	19,7%	
В том числе:		
право аренды земельного участка общей площадью 3 022 кв. м., относительно которого ОАО «ЦентрСтройГрупп» устанавливается 69/100 долей в праве аренды для эксплуатации под административные цели, кадастровый номер: 77:09:0001017:21, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Смольная, д.2, срок аренды – 01.12.2060 г.	126 055 784	148 745 825

### 9.3 ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

#### Итоговая величина стоимости объектов оценки:

Параметр	Рыночная стоимость, руб. без НДС	Рыночная стоимость, руб. с НДС
Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Смольная, д.2, кадастровый номер: 77:09:0001006:11628; площадь: 11276 кв.м.	639 877 075	755 054 949
В том числе:		
право аренды земельного участка общей площадью 3 022 кв. м., относительно которого ОАО «ЦентрСтройГрупп» устанавливается 69/100 долей в праве аренды для эксплуатации под административные цели, кадастровый номер: 77:09:0001017:21, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Смольная, д.2, срок аренды – 01.12.2060 г.	126 055 784	148 745 825

#### Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

- Итоговая величина рыночной стоимости, содержащаяся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.
- Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки.
- Во избежание некорректного толкования результатов оценки любые ссылки на материалы отчета, любая его трансформация, в том числе перевод отчета на иностранные языки, без соответствующей редакции и разрешения Оценщика не допускаются.
- Юридическая экспертиза прав на объект оценки не проводилась.
- Отчет не может быть использован для иных целей.
- Оценка выполнена с учетом допущений, указанных в разделе 4 настоящего отчета.

#### Генеральный директор

член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (РОО). Номер по реестру 001540 от 21.11.2007 г.

**А.В. Куликов**

#### Оценщик:

член СРО «Региональная ассоциация оценщиков». Номер по реестру 00484 от 28.10.2014 г.

**Плешкин А.М.**



18.12.2017 г.

## 10. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

### 11.1 НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

1. Гражданский кодекс РФ. Ч. I - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996 г.
2. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ с изменениями и дополнениями;
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №297);
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №298);
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №299);
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. №611).

### 11.2 СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Интернет-ресурсы: [www.economy.gov.ru](http://www.economy.gov.ru); <http://www.skrin.ru>; <http://www.gks.ru>; <http://spark.interfax.ru>; <http://ru.wikipedia.org>; <http://www.rusbonds.ru> и др.

### 11.3 МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Грибовской С. «Методы капитализации доходов» Курс лекций, М., 1997 г.
2. Григорьев В.Ю., Федотова М.А. Оценка предприятия: теория и практика. М.: ИНФРА – М., 1997 г.
3. Десмонд Г.М., Келли Р.Э. Руководство по оценке бизнеса /Пер. англ./ Ред. кол.: И.Л. Артеменков (гл. ред.), А.В. Воронкин. – М, 1996.
4. Ефимова О.В. Финансовый анализ. Изд. «Бухгалтерский учет», М: 1986.
5. Ковалев А.П. Как оценить имущество предприятия. – М.: Финстатпром, 1996.
6. Оценка бизнеса: Учебник/Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 1999. – 512 с.
7. Пратт Ш. Оценивая бизнес: анализ и оценка компаний закрытого типа. Пер. с англ. Гл. 1-4, 9, 11-15. М.: 1994.
8. Принципы корпоративных финансов, Р. Брейли, С. Майерс, изд. «Олимп-Бизнес», Москва, 1997.
9. Руководство по оценке бизнеса. Гленн М. Десмонд, Ричард Э. Келли, 1996, 262с.
10. Федотова М. А. Сколько стоит бизнес? Методы оценки. - М.: Перспектива, 1996–103 с.

## 12. ПРИЛОЖЕНИЯ

### Приложение №1. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

**Дата оценки** (дата проведения оценки, дата определения стоимости) - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

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

**Затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

**Итоговая величина стоимости объекта оценки** - величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

**Метод оценки** - способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

**Объект оценки** - объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

**Рыночная стоимость** - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

**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.

**Срок экспозиции объекта оценки** - период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

**Стоимость действующего предприятия** - стоимость единого имущественного комплекса, определяемая в соответствии с результатом функционирования сформировавшегося производства. В соответствии с определением по МСО – 2007 *стоимость действующего предприятия* является стоимостью, создаваемой деятельностью бизнеса, для которого учреждено данное предприятие. Она выражает стоимость некоторого сложившегося бизнеса и выводится путем капитализации его прибыли. Полученная таким образом стоимость включает вклад земли, зданий, машин и оборудования, а также гудвилла и других неосязаемых активов. Общая сумма *Стоимостей в использовании* по всем активам составляет *Стоимость действующего предприятия*.

**Цена** - денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

**Приложение №2. Копии документов, подтверждающих  
ПРАВОМОЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ**



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
«РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ  
ЮЖНОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ОКРУГА»  
Регистрационный номер № 0013 в ЕГР СРО от 30.12.2011г.

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

« 29 » октября 2014 г.  
дата выдачи свидетельства

№ 00486  
номер свидетельства

**Плешкин  
Андрей Михайлович**

ИНН 770700313066

Россия, 125047, г. Москва, ул. Фадеева, д. 6, кв. 106  
Паспорт 45 06 954095, выдан Паспортным столом № 1 ОВД Тверского района  
города Москвы,  
26.01.2004г., код подразделения 772-114

является членом некоммерческого партнерства СРО «Региональная  
ассоциация оценщиков Южного федерального округа» и имеет право на  
осуществление оценочной деятельности на территории  
Российской Федерации

Президент НП СРО «РАО ЮФО»  
К.И. Овчинников



В случае прекращения членства данное Свидетельство подлежит возврату в СРО «РАО ЮФО» по адресу:  
г. Краснодар, ул. Рашилевская, 68.

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ



Россия, 350062, Краснодарский край  
г. Краснодар, ул. Атарбекова, д. 5/1

тел/факс: 8 (861) 201-14-04  
E-mail: [sro.raoyufo@gmail.com](mailto:sro.raoyufo@gmail.com)  
[www.srorao.ru](http://www.srorao.ru)

**ВЫПИСКА  
ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ**

Настоящая выписка из реестра СРО РАО выдана по заявлению  
**Плешкина Андрея Михайловича**

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что **Плешкин Андрей Михайлович**

(Ф.И.О. оценщика)

является действительным членом, и включен(а) в реестр членов СРО РАО  
**«28» октября 2014** года за регистрационным номером **№ 00484**

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: **НЕТ**

Данные сведения предоставлены по состоянию на «23» мая 2017г.

Дата составления выписки «23» мая 2017г.

Президент СРО РАО



К. И. Овчинников



## СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 170D0B40R0038

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,  
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ (ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ):</b> Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой экспертизы собственности»		
Адрес места нахождения на основании Устава: 107023, г.Москва, ул. Малая Семеновская д.9, стр.3.		
<b>Объект страхования:</b> не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.		
<b>Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность):</b> деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».		
<b>Страховой случай</b> (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.		
<b>Страховая сумма</b> <i>(цифрами и прописью)</i>		<b>Лимит ответственности</b> <b>по одному страховому случаю</b> <i>(цифрами и прописью)</i>
1 000 000 000 руб. 00 коп. (Один миллиард рублей 00 копеек)		500 000 000 руб. 00 коп. (Пятьсот миллионов рублей 00 копеек)
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>	с «01» января 2017 г.	по «31» декабря 2019 г.
<b>ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:</b>	с «01» января 2017 г.	по «31» декабря 2017 г.
<b>Особые условия страхования:</b> Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере <b>1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек)</b> . К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).		

**ПРИЛОЖЕНИЯ:**

Приложение № 1 - Заявление на страхование ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор (также по тексту - заявление на страхование) – на 18 л.

Приложение № 2 – Правила № 114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, от «05» августа 2014 года СОАО «ВСК».

**СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ**

ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «05» АВГУСТА 2014 ГОДА СОАО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

**СТРАХОВЩИК:** Страхование акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.

Фактический адрес: 121087, г. Москва,

Багратионовский проезд 7, корп. 20В.

**От имени Страховщика:**

 /Д.Г. Старостин/  
М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи: «22» декабря 2016 г.

**ДОГОВОР (ПОЛИС)**  
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**  
**№ 433-082449/16**

«21» декабря 2016 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Плешкин Андрей Михайлович  
Паспортные данные: 4506 954095, Паспортным столом №1 ОВД Тверского р-на г. Москвы, 26.01.2004
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страхование публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»  
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 26.05.2016 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).  
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.  
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.  
5.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 6.1. С «01» января 2017 года по «31» декабря 2017 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
- 9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:** 9.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.  
9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
- 10. ФРАНКЛИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
- 11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 11.1. 23 500 (Двадцать три тысячи пятьсот) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 30.12.2016 г.  
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу, и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
 Плешкин Андрей Михайлович

От Страхователя

**СТРАХОВЩИК:**  
 СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика

(Зам. начальника отдела, Заведующий сектором московских продаж  
 Прохорова Т.В., действующая на основании Доверенности № 5239489-3/16 от 11.11.2016 г.)

**ПРИЛОЖЕНИЕ №3. ПРАВОУСТАНОВЛИВАЮЩИЕ И ТЕХНИЧЕСКИЕ ДОКУМЕНТЫ ПО  
ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ**

  
 ЕДИННЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ  
**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
**О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
 Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
 кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: **27 АПР 2011**  
 Документы-основания: • Решение Единственного Акционера Закрытого акционерного общества "АВИТЕК" от 10.12.2010 №б/н  
 • Передаточный акт от 10.12.2010  
 • Передаточный акт от 15.12.2010

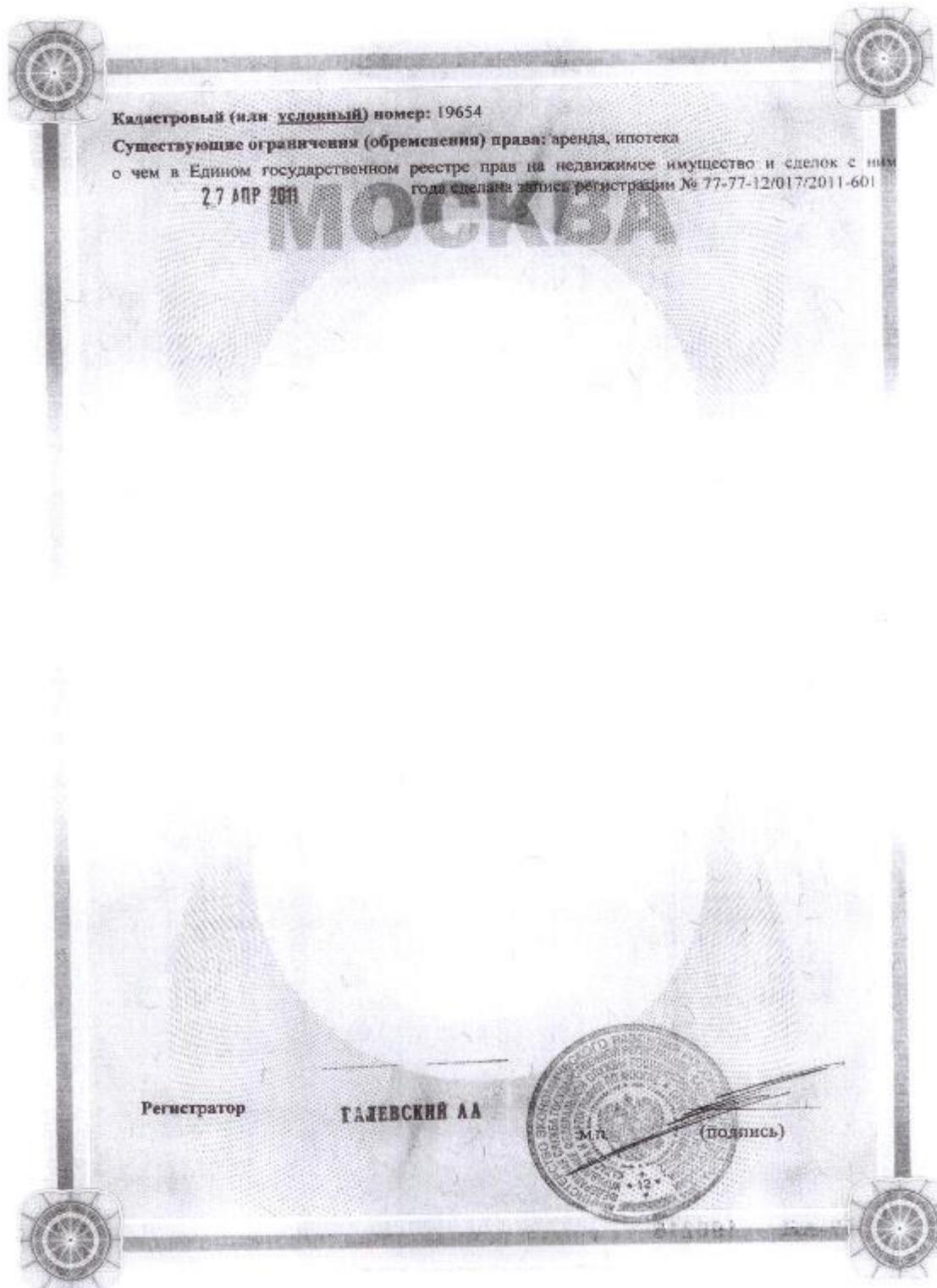
**Субъект (субъекты) права:** Открытое акционерное общество "ЦентрСтройГрупп", ИНН: 7743809073, ОГРН: 1117746124550, дата гос.регистрации: 21.02.2011, наименование регистрирующего органа: Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой служб №46, КПП: 774301001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Смольная, д.2

**Вид права:** Собственность

**Объект права:** часть здания, назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, общая площадь 11276 кв. м, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I - комнаты с 1 по 14; этаж техн. - комнаты 26(1), 26(1а), 26(1б), 26(10), 26(10а), 26(11), 26(12), 26(13), 26(14), 26(15), 26(16), 26(17), 26(18), 26(19), 26(2), 26(20), 26(21), 26(22), 26(3), 26(4), 26(5), 26(6), 26(7), 26(8), 26(9), 27(1), 27(10), 27(11), 27(2), 27(3), 27(4), 27(5), 27(6), 27(7), 27(8), 27(9), 27(9А); этаж I, помещение II - комнаты с 1 по 4, с 6 по 15, 19, 20, 20а, 23, 24, с 26 по 29, 29а, 29б, 29в, с 30 по 43, с 50 по 55, с 58 по 61; помещение III - комнаты 1, 2; помещение IIIа - комнаты с 1 по 10; помещение IV - комнаты 1, 2; помещение IX - комната 1; помещение V - комната 1; помещение VI - комнаты 1, 2; помещение VII - комната 1; помещение VIII - комната 1; помещение X - комната 1; этаж 2, помещение XI - комнаты с 1 по 6, 6а, 6б, с 7 по 10, 10а, с 11 по 19, 19а, 19б, 19в, 19г, с 20 по 30, 30а, с 31 по 50, 61, 62, с 67 по 70, с 86 по 88; этаж 3, помещение XII - комнаты с 1 по 4, 4а, 4б, с 5 по 8, 8а, с 9 по 50; этаж 4, помещение XIII - комнаты 1, 1а, с 2 по 8, 8а, с 9 по 27; помещение XIV - комнаты с 1 по 8; этаж 5, помещение XV - комнаты 1, 2, 2а, с 3 по 5, 5а, 6, 6а, с 7 по 14, 14а, 14б, 15, 15а, 16, 16а, с 17 по 19, 19а, с 20 по 29; этаж 6, помещение XVI - комнаты 1, 1а, 2, 3, 3а, 4, 4а, 4б, с 5 по 14, 14а, 14б, 14в, 15, 15а, 16, 16а, 17, 17а, 18, 18а, 18б, 19, 20, 20а, с 21 по 29; этаж 7, помещение XVII - комнаты 1, 2, 2а, с 3 по 5, 5а, с 6 по 14, 14а, 14б, 15, 16, 16а, с 17 по 19, 19а, с 20 по 29; этаж 9, помещение XIX - комнаты 1, 2, с 4 по 16, 16а, с 17 по 19, 19а, 20, 20а, с 21 по 33; помещение XIX - комнаты 6а, 14а, 18а; этаж 10, помещение XX - комнаты 1, 1а, 1б, 1в, 2, 2а, с 3 по 18, с 20 по 33; помещение XX - комнаты 4а, 5а, 14а, 16а, 19, 19а; адрес объекта: г.Москва, ул.Смольная, д.2

Регистратор **ГАЛЕВСКИЙ АА**  
 и.п. (подпись)

77-АН 190217 **РФ**



## Филиал ФГУ «ФКП Росреестра» по Москве

(наименование органа кадастрового учета)

## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

19.06.2012 № 77/501/12-38036

В.1

1	Кадастровый номер	77 09 0001017 21	2	Лист № 1	3	Всего листов: 3	
4	Предельные номера	—	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости 01.01.2007			
5	Общие сведения						
7	Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка.						
8	Почтовый адрес ориентира: г. Москва, ул. Смоленная, вл. 2						
8	Категория земель:						
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	
8.2	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	
9	Разрешенное использование: эксплуатация прочих административно-управленческих учреждений и общественных организаций; эксплуатации административных помещений; эксплуатации научно-исследовательского и проектно-конструкторского института						
10	Фактическое использование/Характеристики деятельности:						
11	Площадь: 3022 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 78794449.42	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м <sup>2</sup> ): 26073.61	14	Система координат: СК кадастрового округа
15	Сведения о правах: —						
16	Особые отметки: Кадастровый номер 77-09-0001017-21 равнозначен кадастровому номеру 77-09-01017-021. Координаты характерных точек Границ земельного участка определены с точностью ниже нормативной и требуют уточнения при проведении кадастровых работ.						
17	—						
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	18.1	Номера образующихся участков: —				
		18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —				
		18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета:				

Инженер I категории  
(наименование должности)

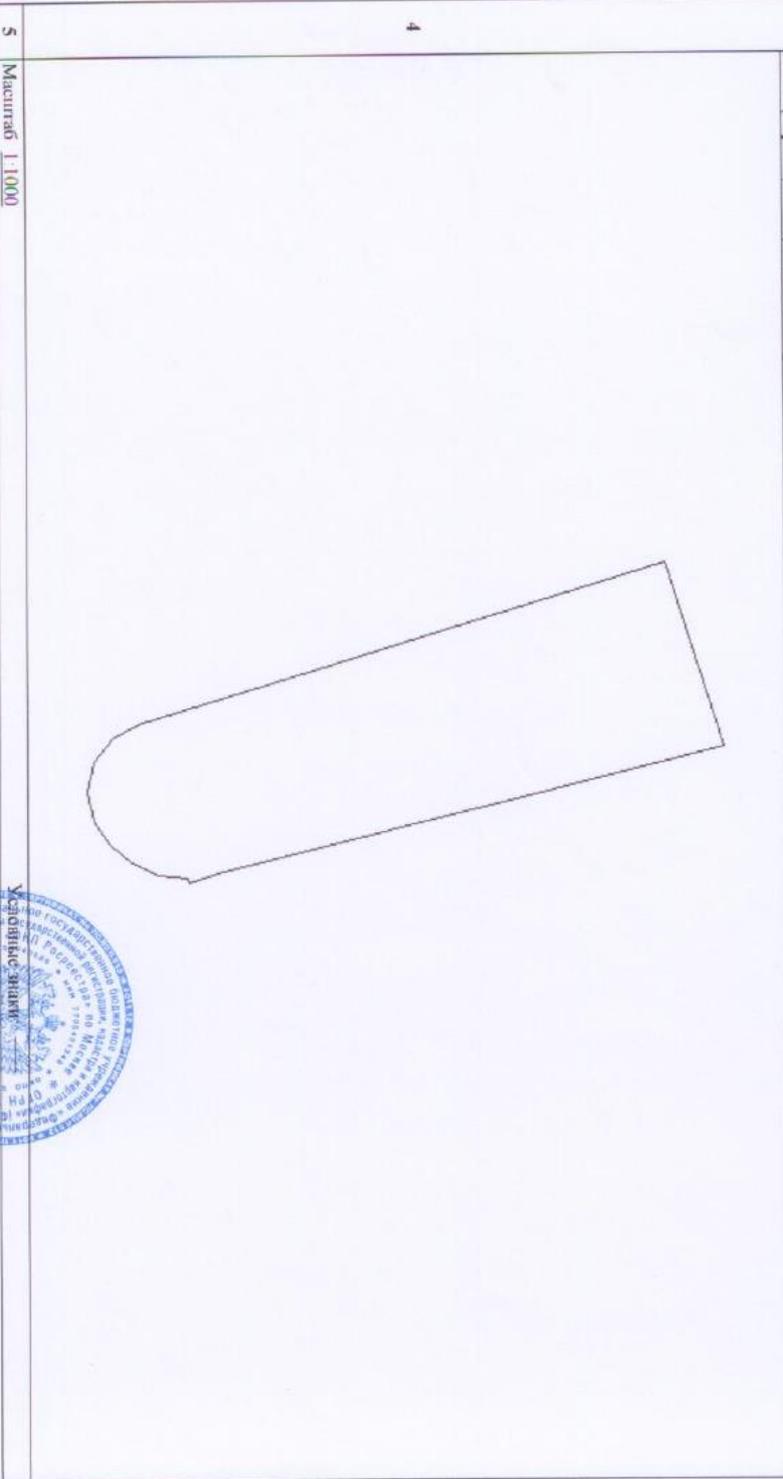
М.П. (подпись)

М.Н. Сивяков  
(инициалы, фамилия)

В.2

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА** (выписка из государственного кадастра недвижимости)

19.06.2012 № 77/501/12-38036

<b>1</b>	Кадастровый номер 77:09:0001017.21	<b>2</b>	Лист №2	<b>3</b>	Всего листов: 3
<b>План (чертеж, схема) земельного участка</b>					
<b>4</b>					
<b>5</b>	Масштаб 1:1000  Инженер I категории (подпись)				
		М.П. (подпись)  М.Н. Сивяков (инициалы, фамилия)			

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА** (выписка из государственного кадастра недвижимости)  
19.06.2012 № 77/501/12-38036

В.3

1		Кадастровый номер 77:09:0001017 21		2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
Сведения о частях земельного участка и обременениях							
№ п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика				
1	—	вся	Аренда (в том числе субаренда, лизинг)	Лиза, в пользу которых установлены обременения ОАО "ДОРЖОЗЫЙ ПРОЕКТНО-ИЗЫСКАТЕЛЬСКИЙ И НИИ "ТИПРОДОРНИИ"			
2	—	вся	Аренда (в том числе субаренда, лизинг)	ГП "НАЦИОНАЛЬНЫЙ ФОНД СОДЕЙСТВИЯ ИНВАЛИДАМ РФ"			
3	—	вся	Аренда	Открытое акционерное общество "ЦентрСтройГрупп"			
4	—	вся	Аренда	Федеральное государственное унитарное предприятие "Российский дорожный научно-исследовательский институт"			

Инженер I категории  
(наименование должности)

М.П. (подпись)



М. Н. Салахов  
(инициалы, фамилия)

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

№ М - 09 - 036964

(Номер договора)

29 03 2012

(Число) (Месяц) (Год)

77:09:0001017:21

(Кадастровый №)

09-02-01364

(Условный №)

г.Москва

Департамент земельных ресурсов города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице начальника Управления регулирования землепользования в Северном административном округе города Москвы Департамента земельных ресурсов города Москвы Коор Юлии Аугустовны, действующей на основании Положения о Департаменте земельных ресурсов города Москвы и доверенности от 10 января 2012 г. № 33-И-46/12, от имени Правительства Москвы, с одной стороны, открытое акционерное общество «ЦентрСтройГрупп», именуемое в дальнейшем «Арендатор 1», в лице генерального директора Ячевской Натальи Викторовны, действующей на основании Устава, Федеральное государственное унитарное предприятие «Российский дорожный научно-исследовательский институт», именуемое в дальнейшем «Арендатор 2», в лице генерального директора Могильного Константина Витальевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, в соответствии с распоряжением Департамента земельных ресурсов города Москвы от 07 февраля 2012 г. № 503-09 ДЗР, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор с множественностью лиц на Стороне Арендатора о нижеследующем:

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

1.1. Предметом Договора является земельный участок, именуемый в дальнейшем «Участок», площадью 3 022 (три тысячи двадцать два) кв.м из состава земель населенных пунктов, кадастровый номер 77:09:0001017:21, имеющий адресный ориентир: г.Москва, ул.Смольная, вл.2, предоставляемый в пользование на условиях аренды:

Арендатору 1 – для целей эксплуатации административных помещений в здании.

Арендатору 2 – для целей эксплуатации административных помещений в здании.

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

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

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

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

Арендодатель уведомляет Арендаторов о вступлении в Договор новых Арендаторов.

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

1.6. Границы Участка вынесены на местность в соответствии с действующим законодательством и идентифицированы на прилагаемом к договору кадастровом паспорте земельного участка (приложение 1). Кадастровый паспорт земельного участка является неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.7. На участке расположено: - пятнадцатипятиэтажное нежилое здание.

## 2.СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен **сроком до 1 декабря 2060 года.**

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

2.3. Правоотношения по настоящему Договору, как в целом, так и в части, между Арендодателем и Арендаторами возникают с даты вступления в действие настоящего Договора, если другое не вытекает из соглашения Сторон в части исполнения обязательств по Договору и прекращаются их исполнением, если иное не предусмотрено соглашением Сторон.

Вступающие в Договор новые Арендаторы приобретают права и обязанности

по настоящему Договору с момента государственной регистрации Соглашения о вступлении в Договор на Сторону Арендатора, если иное не предусмотрено соглашением Сторон.

2.4. Действие настоящего Договора прекращается со следующего дня соответствующего месяца и числа последнего года срока, если иное не вытекает из правоотношений Сторон согласно законодательству.

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

### 3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

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

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

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

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

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

3.4. Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы (в том числе коэффициентов индексации) полномочным (уполномоченным) органом государственной власти Российской Федерации и/или города Москвы, а также в случае изменения кадастровой стоимости без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор.

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

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

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

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

#### 4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

##### **Арендаторам:**

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

4.2. Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя в случае передачи третьим лицам права аренды Участка.

4.3. Арендатор обязан обеспечить государственную регистрацию Договора и в двухнедельный срок со дня внесения записи в Единый государственный реестр прав представить в Департамент земельных ресурсов города Москвы один экземпляр Договора с отметкой о его государственной регистрации.

4.4. Участок предоставляется без права возведения временных и капитальных зданий и сооружений.

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

основании уведомления.

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

4.7. На территории земельного участка, расположенного в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности, ограничивается строительство и хозяйственная деятельность.

4.8. В соответствии с Федеральным законом от 14.11.2002 № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях»:

4.8.1. **Арендатор 2** (Федеральное государственное унитарное предприятие «Российский дорожный научно-исследовательский институт») не вправе:

- 1) сдавать земельный участок в субаренду;
- 2) передавать свои права и обязанности по договору аренды другим лицам (перенаем);
- 3) отдавать арендные права в залог;
- 4) вносить арендные права в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или в качестве паевого взноса в производственный кооператив.

4.8.2. Положения, установленные п.5.1. и п.5.2. настоящего Договора, не применяются для Арендатора 2 (Федеральное государственное унитарное предприятие «Российский дорожный научно-исследовательский институт»).

## 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРОВ

### Арендаторы имеют право:

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

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

5.2. При условии надлежащего уведомления Арендодателя в установленном порядке сдавать арендуемый по настоящему Договору аренды земельный Участок в

субаренду с множественностью лиц на стороне Арендатора с изменением величины арендной платы по Договору аренды в соответствии с действующим на момент заключения договора субаренды порядком. Использование Участка по договору субаренды не должно противоречить цели предоставления Участка согласно настоящему Договору.

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

5.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

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

**Арендаторы обязаны:**

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

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

5.8. Обеспечить полномочным представителям Арендодателя, органам государственного надзора и муниципального контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.п., расположенных на Участке.

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

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

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

5.12. Не нарушать прав соседних землепользователей.

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

5.14. Обеспечить государственную регистрацию Договора и в двухнедельный срок представить в Департамент земельных ресурсов города Москвы один экземпляр Договора с отметкой о его государственной регистрации.

5.15. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своего наименования, места нахождения (почтового адреса) и места регистрации юридического лица, платежных и иных реквизитов.

В случае неисполнения Арендатором этих условий извещение, направленное по указанному в Договоре адресу, является надлежащим уведомлением Арендодателем Арендатора о соответствующих изменениях.

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

## 6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

### Арендодатель имеет право:

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

- невнесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- осуществления самовольного строительства на Участке;
- использования Участка не в соответствии с целью предоставления;
- неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;

- использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и/или города Москвы;

- осуществления без уведомления Арендодателя или без регистрации сделок, предусмотренных настоящим Договором, с правом аренды Участка, Участком, размещения без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке;

- в случае отмены распорядительного акта, явившегося основанием для заключения настоящего Договора;

- по иным основаниям, предусмотренным законодательными актами Российской Федерации и города Москвы.

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

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

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

### Арендодатель обязан:

6.5. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

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

6.7. В десятидневный срок опубликовать в средствах массовой информации

или на официальном сайте в сети Интернет сведения об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации, платежных и иных реквизитов.

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

## 7. САНКЦИИ

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

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

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

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

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

## 8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

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

Изменения и/или дополнения Договора, регулирующие отношения между Арендодателем и отдельным Арендатором и не затрагивающие прав и обязанностей

по Договору иных Арендаторов, оформляются дополнительным соглашением к Договору аренды или к Соглашению о вступлении в Договор между Арендодателем и заинтересованным Арендатором.

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

8.2. До истечения срока действия Договора Арендатор обязан принять меры к освобождению Участка (кроме законно построенных зданий, строений и/или сооружений, являющихся недвижимым имуществом) и вернуть Арендодателю Участок в последний день действия Договора, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами или настоящим Договором. Возврат Участка может производиться по акту сдачи-приемки по требованию Арендодателя.

В случае, если Арендатор продолжает использовать Участок после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, настоящий Договор возобновляется на тех же условиях на неопределенный срок, в том числе с обязательной уплатой арендной платы. В этом случае каждая из Сторон вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом Сторону за три месяца.

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

## 9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

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

## 10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

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

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

Приложения к Договору:

- 1 – Кадастровый паспорт земельного участка (копия)
- 2 – Расчет арендной платы (на 2-х листах)
- 3 – Перечень лиц, вступивших в Договор аренды.

-10-

## 11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

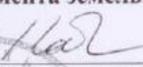
<b>АРЕНДОДАТЕЛЬ:</b>	<b>АРЕНДАТОР «1»</b>
Департамент земельных ресурсов города Москвы	Открытое акционерное общество «ЦентрСтройГрупп»
Юридический и почтовый адрес: 115054, г.Москва, ул.Бахрушина, д.20	Юридический и почтовый адрес: 125493, г.Москва, ул.Смольная, д.2
ИНН/КПП 7705031674/770501001, ОКПО 16412348, ОКВЭД 75.11.21	ИНН 7743809073/774301001 ОКПО 90516983
Расчетный счет № 40201810200000000001	Расчетный счет № 40702810280000013332
Отделение 1 Московского ГТУ Банка России г.Москвы 705	ОАО Банк «ОТКРЫТИЕ»
Лицевой счет № 0307111000450284	Корреспондентский счет № 30101810500000000297
БИК 044583001	БИК 044585297
Телефон 8-499-156-08-00 (УРЗ CAO)	Телефон 8-499-346-32-01 Факс 8-499-346-32-64
	<b>АРЕНДАТОР «2»:</b>
	Федеральное государственное унитарное предприятие «Российский дорожный научно-исследовательский институт»
	Юридический и почтовый адрес: 125493, г.Москва, ул.Смольная, д.2
	ИНН/КПП 7712006319/774301001 ОКПО 05204776
	Расчетный счет № 40502810900000000122
	«НОТА-Банк» (ОАО)
	Корреспондентский счет № 30101810700000000569
	БИК 044525569
	Телефон (499) 747-65-76

## 12. ПОДПИСИ СТОРОН

12.1. Договор подписан Сторонами в 5 (пяти) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

От Арендодателя:

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

 Ю.А.Кооп

" " 20\_\_ г.

м.п.



От Арендатора «1»:

Генеральный директор  
открытого акционерного общества  
«ЦентрСтройГрупп»

 Н.В.Ячевская

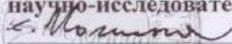
" " \_\_\_\_\_

м.п.



От Арендатора «2»:

Генеральный директор  
Федерального государственного унитарного  
предприятия «Российский дорожный  
научно-исследовательский институт»

 К.В.Могильный

" " 20\_\_ г.

м.п.



Приложение 2 к Договору  
№ М-09-036964  
от «29» марта 2012 г.  
(лист 1)

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-09-036964-001

Арендатор 1: Открытое акционерное общество «ЦентрСтройГрупп»  
Адрес участка: г.Москва, ул.Смольная, вл.2  
Дело № 09/02-01364  
Кадастровый номер 77:09:0001017:21

**1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ**

1.1. Площадь участка, всего	кв.м	3 022.00
1.2. Кадастровая стоимость земельного участка*	руб.	78 794 449.42
1.3. Доля арендатора для расчета арендной платы 69/100	кв.м	2 088.0
1.4. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1.5
<b>1.5. Годовая арендная плата*</b>	<b>руб.</b>	<b>816 625.47</b>

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

**2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА**

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

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

**3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ**

Получатель платежа: ИНН 7705031674 КПП 770501001  
Управление федерального казначейства по г.Москве (для Департамента земельных ресурсов города Москвы)  
Расчетный счет № 40101810800000010041  
Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г.Москва 705  
БИК 044583001  
Поле 101 платежного поручения 08  
КБК 07111105011028001120 ОКАТО 45277571000  
Назначение платежа: Арендная плата за землю за \_\_\_ квартал \_\_\_ года ФЛС  
№ М- - - 001. НДС не облагается.

**4. Примечание**

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

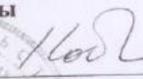
**5. ПОДПИСИ СТОРОН**

От Арендодателя:

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

От Арендатора 1:

Генеральный директор  
открытого акционерного общества  
«ЦентрСтройГрупп»

  
Ю.А.Кооп  
" " " 20\_\_ г.  
М.П.

  
Н.В.Ячевская  
" " " 20\_\_ г.  


Приложение 2 к Договору  
№ М-09-036964  
от «29» марта 2012 г.  
(лист 2)

**АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-09-036964-002**

Арендатор 2: Федеральное государственное унитарное предприятие «Российский дорожный научно-исследовательский институт»  
Адрес участка: г.Москва, ул.Смольная, вл.2  
Дело № 09/02-01364  
Кадастровый номер 77:09:0001017:21

**2. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ**

1.1. Площадь участка, всего	кв.м	3 022.00
1.2. Кадастровая стоимость земельного участка*	руб.	78 794 449.42
1.3. Доля арендатора для расчета арендной платы 22/100	кв.м	659.00
1.4. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1.5
<b>1.5. Годовая арендная плата*</b>	<b>руб.</b>	<b>257 737.63</b>

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

**2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА**

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

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

**4. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ**

Получатель платежа: ИНН 7705031674 КПП 770501001  
Управление федерального казначейства по г.Москве (для Департамента земельных ресурсов города Москвы)  
Расчетный счет № 4010181080000010041  
Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г.Москва 705  
БИК 044583001  
Поле 101 платежного поручения 08  
КБК 07111105011028001120 ОКАТО 45277571000  
Назначение платежа: Арендная плата за землю за \_\_\_ квартал \_\_\_ года ФЛС № М- - - 001. НДС не облагается.

**4. Примечание**

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

**5. ПОДПИСИ СТОРОН**

От Арендодателя:

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

Ю.А.Кооп

20\_\_ г.

.п.

От Арендатора 2:

Генеральный директор  
Федерального государственного  
унитарного предприятия «Российский  
дорожный научно-исследовательский  
институт»

К.В.Могильный

20\_\_ г.

М.п.



Договор № 011/008-13 о последующей ипотеке (залоге недвижимости) от «15» февраля 2013 г.

**ДОГОВОР № 011/008-13  
О ПОСЛЕДУЮЩЕЙ ИПОТЕКЕ (ЗАЛОГЕ НЕДВИЖИМОСТИ)**

*Город Москва*

*Пятнадцатое февраля две тысячи тринадцатого года*

**Акционерный коммерческий банк «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ»** (открытое акционерное общество), сокращенное наименование - АКБ «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» (ОАО), местонахождение: 121069, г. Москва, ул. Б. Молчановка, дом 21-а, зарегистрирован Центральным Банком Российской Федерации 09 июня 1994 года, регистрационный № 2312, запись о юридическом лице, зарегистрированным до 1 июля 2002 года, внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 10 февраля 2003 года за основным государственным регистрационным номером 1037739527077 согласно свидетельству серии 77 № 007202845, выданному Межрайонной инспекцией МНС России № 39 по г. Москве, генеральная лицензия на осуществление банковских операций № 2312 выдана Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 28 апреля 2003 года, ИНН 7725038124, именуемый в дальнейшем «**Залогодержатель**», в лице Первого заместителя Председателя Правления Дробота Алексея Николаевича, действующего на основании Доверенности №56 от «11» февраля 2013 года, с одной стороны, и,

**Открытое акционерное общество «ЦентрСтройГрупп»**, сокращенное наименование – ОАО «ЦСГ», местонахождение: 125493, г. Москва, ул. Смольная, д.2, зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве «21» февраля 2011 года за основным государственным регистрационным номером 1117746124550, согласно свидетельству серии 77 №012654538, ИНН 7743809073, именуемое в дальнейшем «**Залогодатель**», в лице Генерального директора Ячевской Натальи Викторовны, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В обеспечение исполнения обязательств Открытого акционерного общества «ЦентрСтройГрупп» перед Залогодержателем по Кредитному договору №00-008/КЛ-13 на открытие кредитной линии (с лимитом выдачи) от «15» февраля 2013 года, именуемому в дальнейшем «Кредитный договор», заключенному между Открытым акционером обществом «ЦентрСтройГрупп» (он же Заемщик по Кредитному договору), и Залогодержателем (он же Кредитор (Банк) по Кредитному договору) в городе Москве, Залогодатель передает в залог Залогодержателю недвижимое имущество в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим договором.

Залог обеспечивает также требование о возврате полученных денежных средств при недействительности Кредитного договора или требование о возврате неосновательного обогащения при признании Кредитного договора незаключенным.

1.2. В силу залога по настоящему договору Залогодержатель имеет право в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Заемщиком своих обязательств по Кредитному договору получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами Залогодателя с учетом предшествующего залога.

### 2. ПРЕДМЕТ ЗАЛОГА

2.1. Предметом залога по настоящему договору является объект недвижимости, принадлежащий Залогодателю на праве собственности, а также право аренды земельного участка (далее именуемые Предмет залога):

- нежилые помещения общей площадью 11 276 (Одиннадцать тысяч двести семьдесят шесть) кв.м., расположенные в подвале, помещение I - комнаты с 1 по 14; этаж техн. - комнаты 26(1), 26(1а), 26(1б), 26(10), 26(10а), 26(11), 26(12), 26(13), 26(14), 26(15), 26(16), 26(17), 26(18), 26(19), 26(2), 26(20), 26(21), 26(22), 26(3), 26(4), 26(5), 26(6), 26(7), 26(8), 26(9), 27(1), 27(10), 27(11), 27(2), 27(3), 27(4), 27(5), 27(6), 27(7), 27(8), 27(9), 27(9А); этаж I, помещение II - комнаты с 1 по 4, с 6 по 15, 19, 20, 20а, 23, 24, с 26 по 29, 29а, 29б, 29в, с 30 по 43, с 50 по 55, с 58 по 61; помещение III - комнаты 1,2; помещение IIIа - комнаты с 1 по 10; помещение IV - комнаты 1, 2; помещение IX - комната 1; помещение V - комната 1; помещение VI - комнаты 1, 2; помещение VII - комната 1; помещение VIII - комната 1; помещение X - комната 1; этаж 2, помещение XI - комнаты с 1 по 6, 6а, 6б, с 7 по 10, 10а, с 11 по 19, 19а, 19б, 19в, 19г, с 20 по 30, 30а, с 31 по 50, 61, 62, с 67 по 70, с 86 по 88; этаж 3, помещение XII - комнаты с 1 по 4, 4а, 4б, с 5 по 8, 8а, с 9 по 50; этаж 4, помещение XIII - комнаты 1, 1а, с 2 по 8, 8а, с 9 по 27; помещение XIV - комнаты с 1 по 8; этаж 5, помещение XV - комнаты 1, 2, 2а, с 3 по 5, 5а, 6, 6а, с 7 по 14, 14а, 14б, 15, 15а, 16, 16а, с 17 по 19, 19а, с 20 по 29; этаж 6, помещение

1

Договор № 011/008-13 о последующей ипотеке (залоге недвижимости) от «15» февраля 2013 г.

XVI - комнаты 1, 1а, 2, 3, 3а, 4, 4а, 4б, с 5 по 14, 14а, 14б, 14в, 15, 15а, 16, 16а, 17, 17а, 18, 18а, 18б, 19, 20, 20а, с 21 по 29; этаж 7, помещение XVII комнаты 1, 2, 2а, с 3 по 5, 5а, с 6 по 14, 14а, 14б, 15, 16, 16а, с 17 по 19, 19а, с 20 по 29; этаж 9, помещение XIX - комнаты 1, 2, с 4 по 16, 16а, с 17 по 19, 19а, 20, 20а, с 21 по 33; помещение XIX - комнаты 6а, 14а, 18а; этаж 10, помещение XX - комнаты 1, 1а, 1б, 1в, 2, 2а, с 3 по 18, с 20 по 33; помещение XX - комнаты 4а, 5а, 14а, 16а, 19, 19а, по адресу: г. Москва, ул. Смольная, д. 2, кадастровый (условный) номер 19654, далее именуемые «**Объект недвижимости**»;

- право аренды земельного участка общей площадью 3 022 (Три тысячи двадцать два) кв.м, относительно которого ОАО «ЦентрСтройГрупп» устанавливается 69/100 долей в праве аренды для эксплуатации под административные цели, кадастровый номер: 77-09-0001017:21, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Смольная, вл. 2, срок аренды – «01» декабря 2060 года, далее именуемое - «**Право аренды земельного участка**».

2.2. Предмет залога принадлежит Залогодателю на праве собственности на основании Решения Единственного Акционера Закрытого акционерного общества «АВИТЭК» от 10.12.2010 года №б/н, передаточного акта от 10.12.2010 года и передаточного акта от 15.12.2010 года.

Право собственности Залогодателя на Предмет залога зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «27» апреля 2011 года сделана запись регистрации №77-77-12/017/2011-601, и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным «27» апреля 2011 года, бланк серия 77-АН № 190217.

Право аренды земельного участка принадлежит Залогодателю на основании Договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора № М-09-036964 от 29.03.2012 г., заключенного в г. Москве между Залогодателем и Департаментом земельных ресурсов города Москвы, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «05» мая 2012 года сделана запись регистрации №77-77-14/013/2012-910. Срок аренды установлен до «01» декабря 2060 года.

2.3. Предмет залога полностью остается в пользовании и во владении у Залогодателя.

2.4. Предмет залога не является имуществом, изъятым из оборота или ограниченным в обороте, не имеет каких-либо свойств, в результате проявления которых может произойти его порча, утрата или повреждение, и пригоден для эксплуатации.

2.5. Залогодатель гарантирует, что:

2.5.1. Предмет залога не продан, не обременен градостроительными ограничениями, запретами и сервитутами, не сдан в аренду или иное пользование, не заложен, какими-либо иными обязательствами Залогодателя перед третьими лицами не обременен и свободен от их притязаний, в споре, под арестом или запрещением не состоит, не является предметом договора о намерениях/предварительного договора с целью отчуждения, не является объектом права общей собственности, за исключением указанных ниже случаев.

- Предмет залога находится в предшествующем залоге у Общества с ограниченной ответственностью «РОНИН Эстейт» (ИНН: 7701887841) по договору:

- № б/н об ипотеке (залоге недвижимости) от «14» декабря 2010 года, заключенному в г. Москва и зарегистрированному в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве «28» декабря 2010 года за регистрационным №77-77-09/085/2010-004, Дополнительное соглашение №1 к Договору об ипотеке (залогу недвижимости) от 14.12.2010 зарегистрированному в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве «26» января 2011 года за регистрационным №77-77-09/085/2010-141, Дополнительное соглашение №2 к Договору об ипотеке (залогу недвижимости) от 14 декабря 2010 года зарегистрированному в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве «24» июня 2011 года за регистрационным №77-77-09/010/2011-452, Дополнительное соглашение №3 к Договору об ипотеке (залогу недвижимости) от 14 декабря 2010 года зарегистрированному в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве «15» марта 2012 года за регистрационным №77-77-09/031/2012-947;

- Часть Предмета залога (**Объект недвижимости**) сдана в аренду:

- Этаж 3, пом. XII ком. 26-40, 45-50 площадью: 692 кв.м. ООО научно-внедренческое предприятие «Информация-Экономика (ИНЭК)» (ИНН: 7712007070) на основании договора аренды от 02.03.2007 г. №070226.01-АМ/Д, зарегистрированного в ЕГРП «16» апреля 2007г. за №77-77-09/016/2007-363, на 3 (три) года с момента государственной регистрации;

Договор № 011/008-13 о последующей ипотеке (залоге недвижимости) от «15» февраля 2013 г.

- Этаж 1, пом. II ком. 28, 29, 29а, 29б, 30-32 площадью 152,8 кв.м. ООО «Марион» (ИНН: 7723528525) на основании договора аренды от 23.03.2007 г. №070226.02-АМ/Д, зарегистрированного в ЕГРП «02» мая 2007 г. за №77-77-12/007/2007-539, на срок до «28» февраля 2009 года.

2.5.2. Залогодателем получены все необходимые одобрения органов управления Залогодателя, в т.ч. Общего собрания акционеров и/или Совета Директоров (иного уполномоченного органа управления) Залогодателя, в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации и учредительных документов Залогодателя, на совершение сделки по передаче в залог Залогодержателю Предмета залога.

2.6. В случае обнаружения каких-либо прав и притязаний на Предмет залога, а также возникновения споров и конфликтов, связанных с ним, Залогодатель обязуется урегулировать их своими силами и средствами, неся все необходимые издержки, вызванные этими спорами.

2.7. Последующий залог Предмета залога допускается только с письменного согласия Залогодержателя, за исключением передачи Предмета залога в последующий залог АКБ «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» (ОАО).

2.8. В случае если в период действия настоящего договора стоимость Предмета залога уменьшится или возникнет угроза уменьшения его стоимости вследствие возникновения обстоятельств, по которым Залогодержатель не отвечает, Залогодержатель вправе потребовать от Залогодателя, а Залогодатель обязан в установленный Залогодержателем срок передать дополнительное обеспечение исполнения обязательств Заемщика по Кредитному договору.

2.9. Замена Предмета залога допускается только с письменного согласия Залогодержателя.

2.10. Бремя содержания Предмета залога и риск его случайной гибели или случайного повреждения несет Залогодатель.

2.11. Передача Предмета залога в последующий залог по настоящему Договору не противоречит закону и иным правовым актам, а также учредительным документам Сторон, и не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц. Залогодателем получены все необходимые согласия на передачу Предмета залога в последующую ипотеку Залогодателю по настоящему договору.

### 3. ОЦЕНКА ПРЕДМЕТА ЗАЛОГА

3.1. Предмет залога по соглашению Сторон оценен в сумме 694 135 241,00 (Шестьсот девяносто четыре миллиона сто тридцать пять тысяч двести сорок один) рубль 00 копеек.

### 4. СУЩЕСТВО, РАЗМЕР И СРОК ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА, ОБЕСПЕЧИВАЕМОГО ЗАЛОГОМ

4.1. Обязательства Залогодателя (он же Заемщик по Кредитному договору) перед Залогодержателем (он же Банк по Кредитному договору), исполнение которых обеспечивается залогом по настоящему Договору, включают в том числе, но не исключительно, следующие обязательства:

4.1.1. Заемщик обязуется своевременно и в полном объеме вернуть Банку полученные по Кредитному договору денежные средства (далее по тексту – «Кредит») в размере и на условиях, предусмотренных Кредитным договором.

Банк открывает Заемщику в порядке и на условиях, предусмотренных Кредитным договором, кредитную линию на срок по «31» декабря 2018 года (включительно).

Максимальный размер общей суммы кредита, который может быть предоставлен Банком Заемщику (далее – «Лимит выдачи») по Кредитному договору, устанавливается в размере 615 000 000,00 (Шестьсот пятнадцать миллионов) рублей 00 копеек.

Возврат кредита осуществляется в соответствии со следующим графиком снижения задолженности:

Дата погашения	Сумма к погашению, рублей	Максимальная сумма остатка задолженности по кредиту на указанную дату, рублей
20 сентября 2013 г.	16 800 000,00	598 200 000,00
20 декабря 2013 г.	18 000 000,00	580 200 000,00
21 марта 2014 г.	18 700 000,00	561 500 000,00
20 июня 2014 г.	19 900 000,00	541 600 000,00
22 сентября 2014 г.	21 000 000,00	520 600 000,00
22 декабря 2014 г.	22 000 000,00	498 600 000,00
20 марта 2015 г.	22 700 000,00	475 900 000,00
22 июня 2015 г.	21 900 000,00	454 000 000,00

Договор № 011/008-13 о последующей ипотеке (залоге недвижимости) от «15» февраля 2013 г.

21 сентября 2015 г.	20 200 000,00	433 800 000,00
21 декабря 2015 г.	20 800 000,00	413 000 000,00
21 марта 2016 г.	21 500 000,00	391 500 000,00
21 июня 2016 г.	22 600 000,00	368 900 000,00
21 сентября 2016 г.	24 000 000,00	344 900 000,00
21 декабря 2016 г.	24 800 000,00	320 100 000,00
21 марта 2017 г.	25 700 000,00	294 400 000,00
21 июня 2017 г.	27 000 000,00	267 400 000,00
21 сентября 2017 г.	28 400 000,00	239 000 000,00
21 декабря 2017 г.	29 300 000,00	209 700 000,00
21 марта 2018 г.	30 500 000,00	179 200 000,00
21 июня 2018 г.	31 900 000,00	147 300 000,00
21 сентября 2018 г.	33 400 000,00	113 900 000,00
31 декабря 2018 г.	113 900 000,00	0

Срок окончательного возврата суммы кредита: «31» декабря 2018 года.

Банк прекращает предоставление Заемщику денежных средств в рамках Кредитного Договора в следующих случаях, в зависимости от того какой случай наступит ранее:

29 апреля 2013 года, в этом случае, если лимит, указанный в п.1.1 настоящего Договора Заемщиком не использован, то он становится равным величине ссудной задолженности на 29 апреля 2013 года, либо;

- На следующий день после полного досрочного погашения кредита.

4.1.2. Кредит предоставляется траншами в течение срока действия кредитной линии, не включая последний день срока, с учетом ограничений, предусмотренных п.п. 1.1 и 1.2 Кредитного договора.

Транш выдается в течение трех рабочих дней после получения Банком соответствующего письменного заявления Заемщика.

4.1.3. За пользование кредитом Заемщик уплачивает Банку проценты из расчета 13% (Тринадцать) процентов годовых. Проценты за пользование кредитом начисляются с даты, следующей за датой предоставления кредита, до полного выполнения Заемщиком своих обязательств по погашению кредита и подлежат уплате ежемесячно.

Первая уплата процентов производится в день выдачи кредита, за период с даты, следующей за датой выдачи кредита, по 30 (Тридцатый) день пользования кредитом (включительно).

В дальнейшем, начиная с даты, следующей за датой окончания периода, за который были уплачены проценты в день выдачи, проценты уплачиваются ежемесячно «20» (Двадцатого) числа каждого календарного месяца, за период со дня, следующего за днем по которому уплачены проценты, по «20» (Двадцатое) число текущего месяца включительно. В месяце, в котором истекает срок, на который предоставлен кредит, проценты уплачиваются Заемщиком в дату возврата кредита, установленную п.1.1 Кредитного договора, одновременно с погашением суммы кредита.

Банк и Заемщик вправе изменить процентную ставку за пользование кредитом в случаях изменения Центральным Банком Российской Федерации ставки рефинансирования (учетной ставки) а также изменения уровня ставки ЛИБОР, и/или ставки ЕВРИБОР, и/или ставки MosPrime, и/или ставок кредитования на межбанковском рынке, ухудшение ситуации на внутреннем или внешнем финансовых рынках по сравнению с действовавшей/существовавшей на дату заключения Кредитного договора на рынке кредитных ресурсов. Изменение процентной ставки фиксируется в заключаемом в связи с этим дополнительным соглашением к Кредитному договору.

В случае, если Заемщик не подпишет данное дополнительное соглашение в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения соответствующей оферты Банка, Заемщик обязан не позднее 30 (Тридцати) дней с даты получения Заемщиком оферты погасить всю задолженность по Кредитному договору, при этом проценты на сумму основного долга по кредиту до даты погашения начисляются по процентной ставке, установленной в пункте 1.4 Кредитного договора;

4.1.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения в сроки, установленные Кредитным договором, обязательств по возврату кредита (его части) и/или уплате процентов за пользование кредитом, Банк вправе потребовать от Заемщика уплаты пени в размере 0,1% (Ноль целых одна десятая) процента от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки с даты возникновения просроченной задолженности по дате ее фактического погашения (включительно).

4.1.5. Цель предоставления кредита:

договор № 011/008-13 о последующей ипотеке (залоге недвижимости) от 01.02 февраля 2013 г.

- 320 000 000,00 (Триста двадцать миллионов) рублей 00 копеек на рефинансирование займа ООО «РОНИН Эстейт», (далее - «Транш-1»);
- 295 000 000,00 (Двести девяносто пять миллионов) рублей 00 копеек на реконструкцию инженерных коммуникаций, ремонт технологического оборудования, реконструкцию здания по адресу: г. Москва, ул. Смольная, д. 2, (далее - «Транш-2»).

4.1.6. При наступлении случаев досрочного взыскания, предусмотренных разделом 7 Кредитного договора, Банк имеет безусловное право требовать незамедлительного полного выполнения обязательств Заемщиком ранее установленных сроков, в том числе досрочного возврата Кредита, уплаты причитающихся на него процентов и предусмотренной Кредитным договором пени, иных платежей, предусмотренных Кредитным договором, а также возмещения убытков, причиненных Банку вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения Заемщиком обязательств по Кредитному договору, а Заемщик обязан незамедлительно исполнить все свои обязательства в полном объеме, в том числе возратить Банку оставшуюся сумму Кредита, уплатить предусмотренные Кредитным договором проценты, пени и иные платежи, а также возместить причиненные Банку убытки.

4.1.7. Заемщик обязан:

4.1.7.1. В период действия Кредитного договора обеспечить поступление на расчетный счет Заемщика, открытый в Банке, всех денежных средств, полученных по вновь заключенным договорам аренды /субаренды на нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Смольная, д. 2. В случае невыполнения указанного обязательства по поступлению денежных средств на расчетные счета в Банке, с месяца, следующего за месяцем, в котором не было исполнено данное требование, Банк вправе увеличить размер процентов за пользование кредитом, указанных в п. 1.4 Кредитного договора на 2% (Два) процента годовых.

В случае выполнения указанного выше обязательства, Банк, с месяца, следующего за месяцем, в котором было исполнено обязательство, вправе уменьшить размер процентов за пользование кредитом до первоначальной величины. Об увеличении/уменьшении размера процентов Банк уведомляет Заемщика в письменной форме. В случае несогласия с решением Банка об увеличении размера процентов, Заемщик обязан погасить всю задолженность по Кредитному договору в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения уведомления об увеличении размера процентов.

4.1.7.2. Не позднее 15 числа месяца, следующего за отчетным периодом предоставлять в Банк:

- отчеты о поступлении средств по договорам аренды / субаренды помещений, принадлежащих Заемщику, по форме Банка;
- отчеты о сдаче в аренду площадей, принадлежащих Заемщику, по договорам аренды / субаренды.

4.1.7.3. В период кредитования в Банке не допускать заимствований в других кредитных организациях без получения письменного согласования Банка.

4.1.7.4. В срок до 01.03.2013 года предоставить кадастровый паспорт на имущество, передаваемого в залог Банку согласно договору залога, указанному в п. 6.1.1 Кредитного договора.

4.1.7.5. В срок до 01.05.2013 года предоставить технические паспорта на имущество, передаваемого в залог Банку согласно договору залога, указанному в п. 6.1.1 Кредитного договора.

4.1.7.6. Не позднее 15 рабочих дней с момента предоставления Транша-1 предоставить выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, подтверждающие снятие обременения в пользу ООО «РОНИН Эстейт» с объектов недвижимости, выступающих в качестве обеспечения по Кредитному договору, и указанных в п. 6.1.1 Кредитного договора, наличие обременения в пользу Банка, а также отсутствие иных обременений, за исключением договоров аренды, заключенных с ООО научно-исследовательское предприятие «Информация-Экономика «ИНЭК» №070226.01-АМ/Д от 02.03.2007 г. и ООО «Марион» №070226.02-АМ/Д от 23.03.2007 г.

4.1.7.7. Не позднее 05 апреля 2013 предоставить копию сданной в налоговую инспекцию отчетности за 2012 год по компании ОАО «ЦентрСтройГрупп». При этом в этой отчетности за 2012 год не допускается снижение чистых активов более чем на 5% (Пять процентов) по сравнению с предварительными данными бухгалтерского баланса на «31» декабря 2012 года.

4.1.7.8. Без согласования с Банком не осуществлять сдачу в аренду площадей объекта недвижимости передаваемого в залог Банку согласно договору залога, указанному в п. 6.1.1 Кредитного договора по ценам ниже чем:

- Нежилые помещения – 13 200 (Тринадцать тысяч двести) рублей за 1 кв.м в год.

В случае невыполнения или ненадлежащего выполнения Заемщиком указанного в данном пункте обязательства, Заемщик обязан привести арендную ставку в соответствии с данным пунктом и с месяца, следующего за месяцем, в котором не было исполнено данное обязательства, Банк вправе увеличить размер процентов за пользование кредитом, указанных в п. 1.4 Кредитного договора на

Договор № 011/008-13 о последующей ипотеке (залоге недвижимости) от «15» февраля 2013 г.

2% (Два) процента годовых. В случае выполнения указанного выше обязательства, Банк, с месяца следующего за месяцем, в котором было исполнено обязательство, вправе уменьшить размер процентов за пользование кредитом до первоначальной величины. Об увеличении/уменьшении размера процентов Банк уведомляет Заемщика в письменной форме. В случае несогласия с решением Банка об увеличении размера процентов, Заемщик обязан погасить всю задолженность по Кредитному договору в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения уведомления об увеличении размера процентов.

4.1.8. В случае нарушения Заемщиком п.п. 3.1.9, 3.1.20, 3.1.22, 3.1.23 Кредитного Договора части нарушения сроков предоставления указанных в этих подпунктах документов, а в случае направления Банком Заемщику запроса о предоставлении документов - в течение 5 рабочих дней даты получения такого запроса, Банк имеет право увеличить процентную ставку, указанную в п.1. Кредитного Договора на 0,5% годовых за каждый не предоставленный в срок документ, но не более 3% годовых в совокупности. При использовании Банком своего права на повышение ставок процентов годовых в соответствии с настоящим пунктом, новая процентная ставка вступает в силу начиная начисляться с момента получения Заемщиком соответствующего уведомления Банка д момента выполнения Заемщиком своих обязательств по предоставлению документов.

4.1.9. В случае нарушения Заемщиком п.п. 3.1.24-3.1.25 Кредитного Договора в част нарушения сроков предоставления указанных в этих подпунктах документов, а в случае направлении Банком Заемщику запроса о предоставлении документов - в течение 5 рабочих дней с даты получения такого запроса, Банк имеет право увеличить процентную ставку, указанную в п.1. Кредитного Договора на 0,5% годовых за каждый не предоставленный в срок документ, но не более 2% годовых в совокупности. При использовании Банком своего права на повышение ставок процентов годовых в соответствии с настоящим пунктом, новая процентная ставка вступает в силу начиная начисляться с момента получения Заемщиком соответствующего уведомления Банка д момента выполнения Заемщиком своих обязательств по предоставлению документов.

4.1.10. Заемщик имеет право досрочно вернуть кредит только с письменного согласия Банка уведомив о своем намерении за 10 (Десять) календарных дней до даты планируемого погашения. При досрочном возврате Заемщиком кредита или его части без согласия Банка, Заемщик обязан одновременно с возвратом суммы кредита или его части и уплатой процентов, уплатить Банку штрафную неустойку в размере процентной ставки, указанной в п. 1.4 Кредитного договора, о досрочно погашенной суммы за период с даты досрочного погашения кредита или его части по дате возврата кредита, указанного в графике погашения.

4.2. Залогодатель ознакомлен со всеми условиями Кредитного договора и согласен отвечать полным объеме за исполнение всех обязательств Заемщика по Кредитному договору, включая уплату всех платежей по Кредитному договору.

4.3. Залог по настоящему договору также обеспечивает: возмещение убытков Залогодержател вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательств по Кредитному договору, в том числе судебных расходов по взысканию долга и расходов по исполнению решения суда о взыскании долга, а также возмещение судебных и иных расходов Залогодержателя, вызванных обращением взыскания на Предмет залога, расходов Залогодержателя по оценке и реализации Предмета залога, расходов на содержание и/или охрану Предмета залога других дополнительных расходов Залогодержателя.

4.4. Залогодержатель имеет преимущественное право удовлетворить свои требования за счет Предмета залога перед другими кредиторами Залогодателя в том объеме, какой они имеют к момент их удовлетворения за счет Предмета залога.

## 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАЛОГОДАТЕЛЯ

### 5.1. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ обязан:

5.1.1. Принимать все меры, необходимые для обеспечения сохранности Предмета залога, в том числе для защиты его от посягательств и требований со стороны третьих лиц, а также выполнять все требования Залогодержателя по принятию указанных мер.

5.1.2. Предоставлять представителю Залогодержателя по его требованию возможность для проверки по документам и фактически наличия, состояния и условий содержания Предмета залога.

5.1.3. Предоставлять представителю Залогодержателя по его требованию возможность для проверки по документам и фактически соблюдения Залогодателем условий настоящего Договора, и течение 3 (Трех) рабочих дней от даты получения соответствующего запроса, если в запрос Залогодержатель не предусмотрел более короткий срок, представлять Залогодержателю всю необходимую информацию.

договор № 011/008-13 о последующей ипотеке (залоге недвижимости) от «13» февраля 2013 г.

5.1.4. Немедленно уведомлять Залогодержателя о возникновении угрозы утраты или повреждения Предмета залога.

5.1.5. Истребовать Предмет залога из чужого незаконного владения в соответствии с законодательством Российской Федерации, если Предмет залога оказался в незаконном владении третьих лиц.

5.1.6. Поддерживать Предмет залога в исправном состоянии, нести расходы на содержание Предмета залога, своевременно вносить коммунальные платежи, уплачивать налоги на Предмет залога и иные платежи, причитающиеся с Залогодателя как с собственника Предмета залога, а также надлежащим образом исполнять иные обязанности, возникающие у Залогодателя как у собственника Предмета залога. Уплачивать арендные платежи, причитающиеся с Залогодателя как с арендатора земельного участка, указано в п. 2.1 настоящего Договора.

5.1.7. Производить текущий и капитальный ремонт Предмета залога в сроки и в порядке, установленные действующим законодательством Российской Федерации.

5.1.8. По соглашению с Залогодержателем, в случае утраты или повреждения не по вине Залогодержателя Предмета залога или прекращения права собственности на него, восстановить Предмет залога либо заменить его другим имуществом стоимостью которого не ниже стоимости утраченного или недостающего имущества, предприняв все меры и осуществив все действия, необходимые для оформления, подписания и вступления в силу всех документов, касающихся восстановления или замены Предмета залога на иное имущество и возникновения у Залогодержателя права залога на это имущество, а также оплатив все расходы, в том числе расходы Залогодержателя, возникшие в связи с восстановлением или заменой Предмета залога.

5.1.9. При окончании срока действия договора страхования закладываемой недвижимости – заключить новый договор страхования в страховых компаниях, согласованных с Залогодержателем, от рисков утраты и повреждения заложенного имущества (в том числе в результате противоправных действий третьих лиц) на его полную залоговую стоимость на весь срок действия кредита при обязательном условии выплаты возмещения в размере прямого ущерба и предоставить Залогодержателю свой экземпляр договора страхования, страховой полис и документ, подтверждающий оплату страховой премии. В договоре страхования в качестве выгодоприобретателя должен быть указан Залогодержатель.

5.1.10. Не изменять условия договора страхования Предмета залога без письменного согласия Залогодержателя, а также своевременно продлевать страхование до полного исполнения обязательств по Кредитному договору и не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты продления договоров страхования или внесения в них изменений, представлять Залогодержателю документы, подтверждающие соответствующие изменения в договоры страхования.

5.1.11. Надлежащим образом выполнять обязанности, установленные в договоре страхования Предмета залога, в том числе, но не ограничиваясь, обязанности производить оплату всех платежей, предусмотренных договором страхования, не допуская просрочек и задолженностей, и не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты совершения указанных платежей, представлять Залогодержателю подтверждающие документы.

5.1.12. Не осуществлять последующий залог Предмета залога без письменного согласия Залогодержателя, за исключением передачи Предмета залога в залог АКБ «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛЬ» (ОАО).

5.1.13. Зарегистрировать настоящий договор в установленном законодательством Российской Федерации порядке в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

5.1.14. В случае обращения Залогодержателем взыскания на Предмет залога, в течение 3 (Трех) календарных дней передать по акту Залогодержателю документы, подтверждающие право собственности на Предмет залога.

5.1.15. В случае предъявления к Залогодателю другими лицами требований о признании за ними права собственности или иных прав на Предмет залога, о его изъятии (истребовании) или об обременении Предмета залога или иных требований, удовлетворение которых может повлечь уменьшение стоимости Предмета залога или его ухудшение, Залогодатель обязан в однодневный срок письменно уведомить об этом Залогодержателя, а при предъявлении к Залогодателю соответствующего иска - привлечь Залогодержателя к участию в деле. В указанных случаях Залогодатель должен использовать соответствующим образом способы защиты своих прав на Предмет залога, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

5.1.16. Распоряжаться Предметом залога только с письменного согласия Залогодержателя и в соответствии с условиями настоящего договора и не производить без предварительного письменного

Договор № 011/008-13 о последующей ипотеке (залоге недвижимости) от «15» февраля 2013 г.

согласия Залогодержателя никаких действий в отношении Предмета залога, результатом которых будет какое-либо его обременение.

5.1.17. Производить реконструкцию, переоборудование, переустройство и перепланировку Предмета залога с предварительного письменного согласия Залогодержателя и в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, а также незамедлительно предоставлять Залогодержателю соответствующие изменения в правоустанавливающих, правоподтверждающих и технических документах на Предмет залога.

5.1.18. За свой счет совершить все действия, включая подписание любых необходимых документов и совершение любых других актов, затребованных Залогодержателем, в целях исправления любых дефектов любого рода в настоящем Договоре или Предмете залога или в соответствующих правах любой из Сторон на Предмет залога, которые могут произойти или выявиться в любое время в течение срока действия настоящего Договора.

5.1.19. Предоставлять по требованию Банка любые сведения и документы, необходимые для контроля за финансовым положением Залогодателя, заверенные уполномоченным на то лицом и печатью Залогодателя, в том числе, бухгалтерскую (финансовую) отчетность, в следующие сроки:

- до 10 числа второго месяца квартала, следующего за отчетным:
  - квартальный баланс и отчет о прибылях и убытках (формы №№ 1 и 2) с отметкой инспекции ФНС России о принятии;
  - копии расшифровок всех статей баланса, в т.ч.: перечень предприятий-дебиторов и кредиторов с указанием сумм и сроков погашения задолженности, в т.ч. просроченной, расшифровок основных средств, незавершенного строительства, долгосрочных и краткосрочных финансовых вложений, запасов, кредитов и займов;
  - сведения об участии в качестве истца, ответчика или третьего лица в судебных разбирательствах;
- до 15 февраля года следующего за отчетным – предварительную отчетность (по согласованию с Банком);
- до 10 апреля года, следующего за отчетным – годовой баланс (формы №№ 1 и 2) с отметкой инспекции ФНС России о принятии;
- до 10 числа месяца, следующего за отчетным - справки из банков, в которых у Залогодателя имеется судная задолженность, о суммах и сроках данной задолженности, предоставленном обеспечении (залогах), заверенных уполномоченными на то лицами и печатями банков-кредиторов

#### 5.2.ЗАЛОГОДАТЕЛЬ ИМЕЕТ ПРАВО:

5.2.1. В любое время до момента реализации Предмета залога прекратить обращение взыскания на Предмет залога посредством исполнения всех обеспеченных ипотекой требований Залогодержателя.

5.2.2.Требовать досрочного прекращения действия настоящего договора при досрочном прекращении обеспеченных залогом обязательств по Кредитному договору в полном объеме.

### 6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ

#### 6.1.ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ ОБЯЗАН:

6.1.1. Не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с момента поступления на его счет денежных средств от реализации Предмета залога перечислить Залогодателю разницу между продажной ценой Предмета залога и размерами причитающегося ему удовлетворения.

6.1.2. По требованию Залогодателя в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней выдать ему документы, подтверждающие исполнение обеспеченных ипотекой Предмета залога обязательств.

#### 6.2. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ ИМЕЕТ ПРАВО:

6.2.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Кредитному договору удовлетворить свои требования в полном объеме, согласно разделу 4 настоящего Договора.

6.2.2. Получить удовлетворение своих требований из страхового возмещения за утрату или повреждение Предмета залога на тех же началах, что и из заложенного имущества.

6.2.3. Проверять и требовать документального подтверждения соблюдения Залогодателем условий настоящего Договора.

6.2.4. Проверять по документам и фактически наличие, состояние и условия содержания Предмета залога в любое удобное для него время.

6.2.5. Требовать от Залогодателя принятия мер, необходимых для обеспечения сохранности Предмета залога.

6.2.6. Требовать от любого лица прекращения посягательств на Предмет залога, угрожающих его утратой или повреждением.

Договор № 011/008-13 о последующей ипотеке (залоге недвижимости) от «15» февраля 2013 г.

6.2.7. Если Залогодатель отказался от защиты своих прав на Предмет залога или не осуществляет ее, использовать все способы защиты от имени Залогодателя без специальной доверенности и потребовать от Залогодателя возмещения понесенных в связи с этим необходимых расходов.

6.2.8. Обратиться взыскание на Предмет залога, в том числе до наступления срока исполнения обеспеченного ипотекой обязательства, в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Кредитному договору, а также в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и настоящим договором. При этом Залогодержатель имеет преимущественное право на удовлетворение своих требований за счет Предмета залога перед другими кредиторами Залогодателя.

6.2.9. Потребовать досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору, в том числе за счет страхового возмещения, в случаях:

6.2.9.1. если Предмет залога выбыл из владения Залогодателя не в соответствии с условиями настоящего Договора;

6.2.9.2. утраты Предмета залога, а также повреждения Предмета залога настолько, что вследствие этого обеспечение исполнения обязательств по Кредитному договору существенно ухудшилось;

6.2.9.3. нарушения Залогодателем правил о замене Предмета залога в соответствии с разделами 2 и 5 настоящего Договора;

6.2.9.4. предоставление недостоверных сведений, указанных в разделе 2 настоящего Договора;

6.2.9.5. в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

6.2.10. Потребовать досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору, а если его требование не будет удовлетворено - обратиться взыскание на Предмет залога в случаях нарушения Залогодателем любых положений настоящего Договора, в т.ч.:

6.2.10.1. нарушение Залогодателем правил о последующем залоге;

6.2.10.2. нарушение Залогодателем правил о распоряжении Предметом залога;

6.2.10.3. нарушение Залогодателем правил пользования Предметом залога;

6.2.10.4. неисполнение Залогодателем обязательств о передаче в залог дополнительного имущества или предоставлении дополнительного обеспечения в связи с уменьшением стоимости Предмета залога;

6.2.10.5. несоблюдение правил содержания или ремонта Предмета залога;

6.2.10.6. невыполнение Залогодателем обязанностей по обеспечению сохранности Предмета залога;

6.2.10.7. нарушение Залогодателем обязанностей по страхованию Предмета залога;

6.2.10.8. несогласия Залогодателя с предложением Залогодержателя об изменении настоящего Договора в связи с существенным изменением обстоятельств.

6.2.10.9. по основаниям, предусмотренным Кредитным договором, в том числе при наступлении Случаев Досрочного Взыскания, указанных в Кредитном договоре;

6.2.10.10. в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

6.2.11. В случае, если суммы, вырученной от реализации Предмета залога, окажется недостаточно для полного удовлетворения требований Залогодержателя по Кредитному договору, Залогодержатель вправе получить недостающую сумму из другого имущества Залогодателя в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

## 7. ПОЛЬЗОВАНИЕ И РАСПОРЯЖЕНИЕ ПРЕДМЕТОМ ЗАЛОГА

7.1. В период действия настоящего договора Залогодатель не вправе без предварительного письменного согласия Залогодержателя отчуждать Предмет залога путем продажи, дарения, мены, внесения его в качестве вклада в имущество хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в имущество производственного кооператива или иным способом, передавать Предмет залога в аренду, безвозмездное пользование или на иных условиях другому лицу, предоставлять другому лицу право ограниченного пользования Предметом залога (сервитут), либо распоряжаться Предметом залога иным образом, включая выдачу третьим лицам доверенностей в отношении Предмета залога.

7.2. Залогодатель вправе пользоваться Предметом залога в соответствии с его назначением, не допуская ухудшения Предмета залога и уменьшения его стоимости сверх того, что вызывается нормальным износом.

Договор № 011/008-13 о последующей ипотеке (залоге недвижимости) от «15» февраля 2013 г.

## **8. ОСНОВАНИЯ И ПОРЯДОК ОБРАЩЕНИЯ ВЗЫСКАНИЯ НА ПРЕДМЕТ ЗАЛОГА И ЕГО РЕАЛИЗАЦИИ**

8.1. Взыскание на Предмет залога для удовлетворения требований Залогодержателя может быть обращено в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Заемщиком обязательств по Кредитному договору, в том числе при нарушении сроков уплаты любого платежа по Кредитному договору (включая (но, не ограничиваясь) платежи в погашение Кредита (любой его части) и (или) процентов за пользование Кредитом, и (или) пени), на 5 (Пять) рабочих дней, а также если не будет удовлетворено требование Залогодержателя о досрочном исполнении обязательств по Кредитному договору в течение 5 (Пяти) рабочих дней, считая от даты получения письменного уведомления о таком требовании, или в удовлетворении указанного требования будет отказано.

8.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Заемщиком обязательств по Кредитному договору, а также возникновения оснований для досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору, Залогодержатель направляет Залогодателю письменное требование о погашении задолженности и/или о досрочном возврате кредита, содержащее уведомление о предстоящем обращении взыскания на Предмет залога в случае неисполнения данного требования.

8.3. Обращение взыскания на Предмет залога и его реализация осуществляются в соответствии с законодательством Российской Федерации, при этом начальная продажная цена Предмета залога при его реализации равна стоимости, указанной п.3.1. настоящего Договора.

## **9. ПРЕКРАЩЕНИЕ ЗАЛОГА**

9.1 Залог по настоящему договору прекращается:

9.1.1. с прекращением обязательств Заемщика по Кредитному договору;

9.1.2. в случае продажи Предмета залога с публичных торгов при обращении на него взыскания;

9.1.3. в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

## **10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

10.1. В случае частичного исполнения обязательств по Кредитному договору залог сохраняется в первоначальном объеме до полного исполнения обязательства, обеспеченного залогом, включая уплату процентов, пени, а также выполнения иных обязательств, указанных в Кредитном договоре.

10.2. В случае существенного изменения обстоятельств, которые имелись или из которых стороны исходили при заключении настоящего договора, Залогодержатель вправе направить Залогодателю письменное предложение об изменении настоящего договора.

## **11. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

11.1. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, считается заключенным и вступает в силу с момента государственной регистрации.

11.2. Предмет залога считается находящимся в залоге у Залогодержателя с момента внесения записи об ипотеке в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

11.3. Настоящий договор действует до полного выполнения сторонами принятых на себя обязательств или возникновения оснований для прекращения залога, и погашения соответствующей записи в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

## **12. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

12.1. Все споры, которые могут возникнуть из настоящего Договора или в связи с ним, Стороны будут стремиться решать по договоренности.

12.2. Если Сторонам не удастся решить спор по договоренности, то любой спор, разногласие или требование, вытекающее из настоящего Договора или касающееся его либо его нарушения, прекращения или недействительности, разрешается Сторонами в Арбитражном суде г.Москвы в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

12.3. При разрешении споров, возникающих из настоящего Договора или в связи с ним, применяется право Российской Федерации.

## **13. ПРОЧНЕ УСЛОВИЯ**

13.1. Залогодатель гарантирует достоверность и полноту сведений, представленных о Предмете залога.

13.2. Залогодатель подтверждает свою осведомленность об условиях Кредитного договора.

Договор № 011/008-13 о последующей ипотеке (залоге недвижимости) от «15» февраля 2013 г.

13.3. Залогодержатель вправе без согласия Залогодателя передать свои права по настоящему договору другому лицу с соблюдением правил о передаче прав кредитора путем уступки прав (требования). Уступка Залогодержателем своих прав по настоящему договору другому лицу действительна, если тому же лицу уступлены права требования Залогодержателя по Кредитному договору.

13.4. Залогодатель не вправе полностью или частично переуступить свои права и передавать обязательства по настоящему Договору другому лицу без предварительного письменного согласия Залогодержателя.

13.5. Любое уведомление или иное сообщение, направляемое сторонами друг другу, должно быть совершено в письменной форме и за подписью уполномоченного лица.

Такое уведомление или сообщение считается направленным надлежащим образом, если оно доставлено адресату по адресу, указанному в разделе 14 настоящего Договора в качестве почтового адреса (если другая сторона не уведомила за 5 (Пять) рабочих дней об изменении своего адреса).

Корреспонденция в адрес Залогодателя направляется заказным письмом с уведомлением о вручении, телеграммой или вручается лично. При этом датой получения считается дата, поставленная в уведомлении о вручении, в расписке о получении телеграммы или на копии письма при вручении. Если Залогодержателю будет возвращено отправление с указанием о фактическом отсутствии Залогодателя по адресу, указанному настоящим пунктом, то предусмотренные настоящим Договором последствия получения Залогодателем корреспонденции от Залогодержателя считаются наступившими в дату, указанную почтовым штампом о направлении Залогодержателем почтового отправления Залогодателю.

Корреспонденция в адрес Залогодержателя может направляться либо по почте заказным письмом с уведомлением о вручении, либо телеграммой, либо путем сдачи ее в подразделение Залогодержателя, уполномоченное принимать письменную корреспонденцию, адресованную Залогодержателю, либо вручением отправления уполномоченному представителю Залогодержателя. Датой получения письма считается дата, указанная в уведомлении о вручении, в расписке о получении телеграммы или проставленная на копии письма при вручении.

В целях оперативного взаимодействия, Стороны могут направлять корреспонденцию друг другу посредством электронной или факсимильной связи с последующим направлением оригиналов в течение 2 (Двух) рабочих дней.

13.6. Каждая из сторон обязуется сохранять строгую конфиденциальность финансовой, коммерческой и прочей информации, полученной от другой стороны. Передача такой информации третьим лицам возможна только с письменного согласия обеих сторон, а также в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

13.7. С содержанием ст.ст. 131, 334-356 Гражданского кодекса Российской Федерации и Федерального закона РФ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» стороны ознакомлены.

13.8. Расходы по заключению настоящего Договора, в том числе по его государственной регистрации, а также расходы по государственной регистрации ипотеки Предмета залога, несет Залогодатель.

13.9. Настоящий Договор составлен и подписан в трёх подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых передается в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве и по одному экземпляру - Залогодержателю и Залогодателю.

13.10. Любые изменения или дополнения к настоящему Договору должны быть совершены в простой письменной форме и зарегистрированы уполномоченным органом государственной власти по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

13.11. Залогодатель обязан письменно, не позднее, чем за 5 (Пять) рабочих дней, извещать Залогодержателя о предстоящих ликвидации или реорганизации Залогодателя, изменении его организационно-правовой формы, изменениях его места нахождения или почтового адреса, номеров телефонов, факсов, учредительных документов, состава и полномочий органов управления, выдаче и отмене доверенностей, предоставленных своим уполномоченным лицам для выполнения условий настоящего Договора, замене печати и т.п., а также об изменении других сведений, и представлять Залогодержателю соответствующие документы не позднее 3 (Трёх) рабочих дней со дня произведенных изменений, а в отношении органов управления и своих уполномоченных лиц – незамедлительно.

13.12. Отношения, не урегулированные настоящим Договором, регулируются законодательством Российской Федерации.

Договор № 011/008-13 о последующей ипотеке (залоге недвижимости) от «15» февраля 2013 г.

13.13. При толковании настоящего Договора Стороны не будут принимать во внимание номера и названия статей и разделов настоящего договора, которые служат лишь для удобства пользования текстом настоящего Договора.

#### 14. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

**Залогодержатель**  
**АКБ «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» (ОАО)**  
 Местонахождение и почтовый адрес: 121069,  
 г. Москва, ул. Большая Молчановка, 21а  
 ИНН 7725038124, КПП 775001001  
 к/с 30101810100000000266 в  
 Отделении №1 Московского ГТУ Банка России  
 БИК 044583266

**Первый заместитель  
 Председателя Правления  
 АКБ "РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ" (ОАО)**

*подпись*  
 М.П.  **Дробин А.Н.**  
 Д.Ю.

**Залогодатель**  
**ОАО «ЦентрСтройГрупп»**  
 Юридический адрес: 125493, г. Москва,  
 ул. Смольная, д.2  
 ИНН 7743809073, КПП 774301001  
 Р/с 40702810700000001419  
 в АКБ "РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ" (ОАО)  
 к/с 30101810100000000266  
 БИК 044583266

**Генеральный директор  
 ОАО «ЦентрСтройГрупп»**

*подпись*  
 М.П.  **Ячевская Н.В.**  
 Ф.И.О.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 77

**НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА**

Дата регистрации: 26 ФЕВ 2013

Идентификационный номер документа: 50-01-001/043/2013-109

Подпись: ЦАРКАСЕВИЧ Е.В. (Ф.И.О.)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 77

Идентификационный номер документа: 50-01-001/043/2013-109

Дата регистрации: 26 ФЕВ 2013

Идентификационный номер документа: 50-01-001/043/2013-109

Подпись: ЦАРКАСЕВИЧ Е.В. (Ф.И.О.)



Первый заместитель  
Председателя Правления  
АКБ «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» (ОАО)  
Дробот А.Н.



Генеральный директор  
ООО «ЦентрСтройРучка»  
Давыдова Н.В.

Протокол, подготовленный и сформулировано  
днем 12 (Двенадцать) месяцев

	Подразделение	Подпись ответственного сотрудника	Расшифровка подписи	Дата
Условия лимита соответствует	ОКЮЛ	<i>[Signature]</i>	Гриб К.А.	
Бизнес условия проверены	ДРКК	<i>[Signature]</i>	Дробот А.Н.	
Подписана в моем присутствии, личность подписанта удостоверена	ДРКК	<i>[Signature]</i>	Дробот А.Н.	
Типовой форме соответствует	ОСКО	<i>[Signature]</i>	Савельев М.С.	
Полномочия проверены	ЮУ	<i>[Signature]</i>	Коробков	
Изменения в типовую форму согласованы	ЮУ	<i>[Signature]</i>		

Дополнительное соглашение № 1 к договору №011/008-13 о последующей ипотеке (залоге недвижимости) от «15» февраля 2013 г.

**Дополнительное соглашение № 1 к Договору №011/008-13 о последующей ипотеке (залоге недвижимости) от «15» февраля 2013 года**

*Город Москва*

*Двадцать девятое апреля две тысячи тринадцатого года*

**Акционерный коммерческий банк «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ»** (открытое акционерное общество), сокращенное наименование - АКБ «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» (ОАО), местонахождение: 121069, г. Москва, ул. Б. Молчановка, дом 21-а, зарегистрирован Центральным Банком Российской Федерации 09 июня 1994 года, регистрационный № 2312, запись о юридическом лице, зарегистрированным до 1 июля 2002 года, внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 10 февраля 2003 года за основным государственным регистрационным номером 1037739527077 согласно свидетельству серии 77 № 007202845, выданному Межрайонной инспекцией МНС России № 39 по г. Москве, генеральная лицензия на осуществление банковских операций № 2312 выдана Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 28 апреля 2003 года, ИНН 7725038124, именуемый в дальнейшем «**Залогодержатель**», в лице Первого заместителя Председателя Правления Дробота Алексея Николаевича, действующего на основании Доверенности №56 от «11» февраля 2013 года, с одной стороны, и,

**Открытое акционерное общество «ЦентрСтройГрупп»**, сокращенное наименование – ОАО «ЦСГ», местонахождение: 125493, г. Москва, ул. Смольная, д.2, зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве «21» февраля 2011 года за основным государственным регистрационным номером 1117746124550, согласно свидетельству серии 77 №012654538, ИНН 7743809073, именуемое в дальнейшем «**Залогодатель**», в лице Генерального директора Ячевской Натальи Викторовны, действующего на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 1 к Договору №011/008-13 о последующей ипотеке (залоге недвижимости) от «15» февраля 2013 года (далее - «**Договор залога**») о нижеследующем:

Стороны договорились внести в Договор залога следующие изменения:

1. Изложить пункт 4.1.1 Договор залога в следующей редакции:

«4.1.1. Заемщик обязуется своевременно и в полном объеме вернуть Банку полученные по Кредитному договору денежные средства (далее по тексту – «Кредит») в размере и на условиях, предусмотренных Кредитным договором.

Банк открывает Заемщику в порядке и на условиях, предусмотренных Кредитным договором, кредитную линию на срок по «31» декабря 2018 года (включительно).

Максимальный размер общей суммы кредита, который может быть предоставлен Банком Заемщику (далее – «Лимит выдачи») по Кредитному договору, устанавливается в размере 615 000 000,00 (Шестьсот пятнадцать миллионов) рублей 00 копеек.

Возврат кредита осуществляется в соответствии со следующим графиком снижения задолженности:

Дата погашения	Сумма к погашению, рублей	Максимальная сумма остатка задолженности по кредиту на указанную дату, рублей
20 сентября 2013 г.	16 800 000,00	598 200 000,00
20 декабря 2013 г.	18 000 000,00	580 200 000,00
21 марта 2014 г.	18 700 000,00	561 500 000,00
20 июня 2014 г.	19 900 000,00	541 600 000,00
22 сентября 2014 г.	21 000 000,00	520 600 000,00
22 декабря 2014 г.	22 000 000,00	498 600 000,00
20 марта 2015 г.	22 700 000,00	475 900 000,00
22 июня 2015 г.	21 900 000,00	454 000 000,00
21 сентября 2015 г.	20 200 000,00	433 800 000,00
21 декабря 2015 г.	20 800 000,00	413 000 000,00
21 марта 2016 г.	21 500 000,00	391 500 000,00
21 июня 2016 г.	22 600 000,00	368 900 000,00
21 сентября 2016 г.	24 000 000,00	344 900 000,00
21 декабря 2016 г.	24 800 000,00	320 100 000,00
21 марта 2017 г.	25 700 000,00	294 400 000,00
21 июня 2017 г.	27 000 000,00	267 400 000,00



я 2013 г.

ия 2017 г.	28 400 000,00	239 000 000,00
ря 2017 г.	29 300 000,00	209 700 000,00
а 2018 г.	30 500 000,00	179 200 000,00
я 2018 г.	31 900 000,00	147 300 000,00
ия 2018 г.	33 400 000,00	113 900 000,00
ря 2018 г.	113 900 000,00	0

к прекращает предоставление Заемщику денежных средств в рамках Кредитного Договора в : случаях, в зависимости от того какой случай наступит ранее:

первую дату погашения, указанную в графике снижения задолженности. В этом случае, если занный в п.1.1 Кредитного договора Заемщиком не использован, то он становится равным судной задолженности на первую дату погашения, либо;

последний день срока действия кредитной линии, указанного в п. 1.1 Кредитного договора,

и следующий день после полного досрочного погашения кредита.

последних двух случаях Заемщик осуществляет окончательное погашение ссудной ести».

пожить пункт 4.1.5 Договор залога в следующей редакции:

5. Цель предоставления кредита:

не более 320 000 000,00 (Триста двадцать миллионов) рублей 00 копеек на рефинансирование 1 ООО «РОНИН Эстейт», (далее - «Транш-1»);

Оставшаяся сумма в рамках лимита на реконструкцию инженерных коммуникаций, ремонт логического оборудования, реконструкцию здания по адресу: г. Москва, ул. Смольная, д. 2, е - «Транш-2»».

и остальные условия Договора залога остаются без изменений.

Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента государственной ации и действует до полного выполнения сторонами принятых на себя обязательств или новения оснований для прекращения залога, и погашения соответствующей записи в Едином ственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

полнительное соглашение составлено и подписано в трех идентичных экземплярах, имеющих юридическую силу: по одному для каждой из сторон, а третий - для Управления льной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

#### Залогодержатель

**РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» (ОАО)**  
 иждение и почтовый адрес: 121069,  
 ул. Большая Молчановка, 21а  
 038124, КПП 775001001  
 10100000000266 в  
 №1 Московского ГТУ Банка России  
 13266

#### Залогодатель

**ОАО «ЦентрСтройГрупп»**  
 Юридический адрес: 125493, г. Москва,  
 ул. Смольная, д.2  
 ИНН 7743809073, КПП 774301001  
 Р/с 40702810700000001419  
 в АКБ "РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ" (ОАО)  
 к/с 30101810100000000266  
 БИК 044583266

#### Первый заместитель

**Председателя Правления  
 РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ" (ОАО)**

Должность  
 Дробот А.Н.  
 Ф.И.О.



**Генеральный директор  
 ОАО «ЦентрСтройГрупп»**

Должность  
 Ячевская Н.В.  
 Ф.И.О.



пись



Протокол, пронумеровано и скреплено  
печатями 2 (два) листа

Первый заместитель  
Председателя Правления  
АО «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» (ОАО)  
Дробот А.Н.

Генеральный директор  
ОАО «ЦентрСторит Групп»  
Ячевская Н.В.




	Подразделение	Подпись ответственного сотрудника	Инициалы подписи	Дата
Условия лимита соблюдены?	ОКЮЛ	<i>[Signature]</i>	Свистушкин С.В.	29
Бизнес условия проверены	ДРКК	<i>[Signature]</i>	Андреев С.В.	
Подписано в моем присутствии, личность подписанта удостоверена	ДРКК	<i>[Signature]</i>	Андреев С.В.	
Типовой форме соответствует	ОСКО	<i>[Signature]</i>	Белосел М.С.	
Полномочия проверены	ЮУ	<i>[Signature]</i>	Андреев С.В.	
Изменены ли типовую форму согласованы	ЮУ	<i>[Signature]</i>		

Дополнительное соглашение №2 к договору №011/008-13 о последующей ипотеке (залоге недвижимости) от «15» февраля 2013 г.

**Дополнительное соглашение №2 к Договору №011/008-13 о последующей ипотеке (залоге недвижимости) от «15» февраля 2013 года**

*Город Москва*

*Тридцатое июня две тысячи четырнадцатого года*

**Акционерный коммерческий банк «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» (открытое акционерное общество)**, сокращенное наименование - АКБ «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» (ОАО), местонахождение: 121069, г. Москва, ул. Б. Молчановка, дом 21-а, зарегистрирован Центральным Банком Российской Федерации 09 июня 1994 года, регистрационный №2312, запись о юридическом лице, зарегистрированным до 1 июля 2002 года, внесена в Единый государственным реестр юридических лиц 10 февраля 2003 года за основным государственным регистрационным номером 1037739527077 согласно свидетельству серии 77 № 007202845, выданному Межрайонной инспекцией МНС России № 39 по г. Москве, генеральная лицензия на осуществление банковских операций № 2312 выдана Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 28 апреля 2003 года, ИНН 7725038124, именуемый в дальнейшем «**Залогодержатель**», в лице Первого заместителя Председателя Правления Дробота Алексея Николаевича, действующего на основании Доверенности №87 от «12» февраля 2014 года, с одной стороны, и,

**Открытое акционерное общество «ЦентрСтройГрупп»**, сокращенное наименование – ОАО «ЦСГ», местонахождение: 125493, г. Москва, ул. Смольная, д.2, зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве «21» февраля 2011 года за основным государственным регистрационным номером 1117746124550, согласно свидетельству серии 77 №012654538, ИНН 7743809073, именуемое в дальнейшем «**Залогодатель**», в лице Генерального директора Ячевской Натальи Викторовны, действующего на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящее Дополнительное соглашение №2 к Договору №011/008-13 о последующей ипотеке (залоге недвижимости) от «15» февраля 2013 года (далее - «Договор залога») о нижеследующем:

Стороны договорились внести в Договор залога следующие изменения:

1. Изложить пункт 4.1.3 Договор залога в следующей редакции:

«4.1.3. За пользование кредитом Заемщик уплачивает Банку проценты:

- за период с даты выдачи кредита (транша) по «30» июня 2014 года - из расчета 13% (Тринадцать) процентов годовых;

- за период с «01» июля 2014 года и до полного исполнения Заемщиком своих обязательств по погашению кредита - из расчета 14% (Четырнадцать) процентов годовых.

Проценты за пользование кредитом начисляются с даты, следующей за датой предоставления кредита, до полного выполнения Заемщиком своих обязательств по погашению кредита и подлежат уплате ежемесячно.

Первая уплата процентов производится в день выдачи кредита, за период с даты, следующей за датой выдачи кредита, по 30 (Тридцатый) день пользования кредитом (включительно).

В дальнейшем, начиная с даты, следующей за датой окончания периода, за который были уплачены проценты в день выдачи, проценты уплачиваются ежемесячно «20» (Двадцатого) числа каждого календарного месяца, за период со дня, следующего за днем по которому уплачены проценты, по «20» (Двадцатое) число текущего месяца включительно. В месяце, в котором истекает срок, на который предоставлен кредит, проценты уплачиваются Заемщиком в дату возврата кредита, установленную п.1.1 Кредитного договора, одновременно с погашением суммы кредита.

Банк и Заемщик вправе изменить процентную ставку за пользование кредитом в случаях изменения Центральным Банком Российской Федерации ставки рефинансирования (учетной ставки) а также изменения уровня ставки ЛИБОР, и/или ставки ЕВРИБОР, и/или ставки MosPrime, и/или ставок кредитования на межбанковском рынке, ухудшение ситуации на внутреннем или внешнем финансовых рынках по сравнению с действовавшей/существовавшей на дату заключения Кредитного договора на рынке кредитных ресурсов. Изменение процентной ставки фиксируется в заключаемом в связи с этим дополнительным соглашением к Кредитному договору.

В случае, если Заемщик не подпишет данное дополнительное соглашение в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения соответствующей оферты Банка, Заемщик обязан не позднее 30 (Тридцати) дней с даты получения Заемщиком оферты погасить всю задолженность по Кредитному договору, при этом проценты на сумму основного долга по кредиту до даты погашения начисляются по процентной ставке, установленной в пункте 1.4 Кредитного договора».

2. Все остальные условия Договор залога остаются без изменений.

Дополнительное соглашение №2 к договору №011/008-13 о последующей ипотеке (залоге недвижимости) от «15» февраля 2013 г.

3. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента государственной регистрации и действует до полного выполнения сторонами принятых на себя обязательств или возникновения оснований для прекращения залога, и погашения соответствующей записи в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4. Дополнительное соглашение составлено и подписано в трех идентичных экземплярах, имеющих равную юридическую силу: по одному для каждой из сторон, а третий - для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

**Залогодержатель**  
**АКБ «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» (ОАО)**  
 Местонахождение и почтовый адрес: 121069,  
 г. Москва, ул. Большая Молчановка, 21а  
 ИНН 7725038124, КПП 775001001  
 к/с 30101810100000000266 в  
 Отделении 1 Главного управления Центрального  
 Банка Российской Федерации по Центральному  
 федеральному округу г. Москва  
 БИК 044583266

**Залогодатель**  
**ОАО «ЦентрСтройГрупп»**  
 Юридический адрес: 125493, г. Москва,  
 ул. Смольная, д.2  
 ИНН 7743809073, КПП 774301001  
 Р/с 40702810700000001419  
 в АКБ "РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ" (ОАО)  
 к/с 30101810100000000266  
 БИК 044583266

**Первый заместитель  
 Председателя Правления  
 АКБ "РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ" (ОАО)**

*Должность*

**Дробот А.Н.**  
*Ф.И.О.*

*подпись*



**Генеральный директор  
 ОАО «ЦентрСтройГрупп»**

*Должность*

*подпись*

**Яценская Н.В.**  
*Ф.И.О.*





Первый заместитель  
 Председателя Правления  
 АКВ «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛЪ» (ОАО)  
 Дробот А.Н.

Прочитано, пронумеровано и сверждено  
 печатью 2 (два) листа

Генеральный директор  
 ОАО «ЦентрСтрой Групп»  
 Яценский И.В.



	Подпись	Инициалы	Подпись	Дата
Условия акта собственности	ОКЮП	Алекс	Григор	14
Бизнес условия проверки	ДРКК	И	Дробот	14
Подписано в моем присутствии, личность подписанта удостоверена	ДРКК	И	Дробот	14
Типовой формы	ОКЮП	Алекс	Григор	14
Полномочия государственного	ОКЮП	Алекс	Григор	14
Действительность	ОКЮП	Алекс	Григор	14

14.07.14

Всего  
прошито, пронумеровано, скреплено  
печатью 125 лист(ов)

Генеральный директор

Куликов А.В.

