



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 58-А-ДЭ-ЯА/17

**Об определении рыночной стоимости недвижимого имущества:
нежилых помещений общей площадью 4 447,9 кв. м, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Усачева, д. 62;
нежилого здания общей площадью 297,8 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Усачева, д. 62,
стр. 2**

Дата оценки: 21 марта 2017 г.

Дата составления: 07 апреля 2017 г.

Заказчик: ЗАО "ТСМ К"

Исполнитель: ООО "ЭсАрДжи-Оценка активов"

Москва 2017

Исполнительное резюме

В соответствии с договором на проведение оценки № 58-А-ДЭ-ЯА/17 от 21 марта 2017 г. ООО "ЭсАрДжи-Оценка активов" ("SRG-Appraisal asset") произвело оценку величины рыночной стоимости следующих объектов недвижимого имущества:

- нежилых помещений общей площадью 4 447,9 кв. м, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Усачева, д. 62;
- нежилого здания общей площадью 297,8 кв. м, расположенного на земельном участке общей площадью 0,022 га по адресу: г. Москва, ул. Усачева, д. 62, стр. 2.

На основании информации, представленной и проанализированной в отчете об оценке № 58-А-ДЭ-ЯА/17 от 07 апреля 2017 г., с учетом ограничивающих условий и сделанных допущений Оценщиком ООО "ЭсАрДжи-Оценка активов" сделан вывод, что:

- Рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 21 марта 2017 г. составляет без учета НДС:¹

747 627 096

(Семьсот сорок семь миллионов шестьсот двадцать семь тысяч девяносто шесть) руб.

- Рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 21 марта 2017 г. составляет с учетом НДС:

882 199 974

(Восемьсот восемьдесят два миллиона сто девяносто девять тысяч девятьсот семьдесят четыре) руб.

В том числе:

<i>Величина рыночной стоимости объекта оценки</i>					
№ п/п	Наименование	Кадастровый (условный) номер	Общая площадь объекта, кв. м	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС
1	Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Усачева, д. 62	77:01:0005008:5344	4 447,9	815 435 784	691 047 274
2	Нежилое отдельно стоящее здание, расположенное на земельном участке общей площадью 0,022 га по адресу: г. Москва, ул. Усачева, д. 62, стр. 2	77:01:0005008:1088	297,8	66 764 190	56 579 822
Итого			4 745,7	882 199 974	747 627 096

Настоящая оценка проведена в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции), Федеральными стандартами оценки, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №№ 297, 298, 299 (ФСО №№ 1, 2, 3), от 25 сентября 2014 г. № 611 (ФСО № 7), стандартами и правилами саморегулируемой организации, в которой состоит оценщик, подписавший настоящий отчет.

Необходимо принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки купли-продажи, может отличаться от стоимости, определенной в ходе оценки, вследствие таких факторов, как мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки, иные факторы.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

С уважением,
Руководитель проектов по оценке
Департамента оценки
ООО "ЭсАрДжи-Оценка активов" ("SRG-Appraisal asset")



Т.В. Козлова

¹ См. Специальные допущения на стр. 9.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	6
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	7
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	9
4.1. Сведения о Заказчике	9
4.2. Сведения об Исполнителе и Оценщике	9
4.3. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки специалистах и организациях .	10
5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	11
5.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	11
5.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	11
5.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	11
5.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки.....	13
5.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	13
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	14
6.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	14
6.2. Реквизиты юридического лица, которому принадлежит объект оценки	14
6.3. Описание прав, подлежащих оценке в рамках настоящего отчета	14
6.4. Описание местоположения объекта оценки.....	16
6.5. Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки.....	19
6.6. Позиционирование объекта оценки	27
6.7. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.....	27
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ	28
7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе	28
7.1.1. Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации в декабре 2016 г.....	28
7.2. Обзор рынка офисной недвижимости Москвы по итогам IV квартала 2016 г.	29
7.2.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений	41
7.2.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложения и цены	52
8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	57
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	59

9.1. Обзор подходов и методов оценки.....	59
9.2. Обоснование выбора подходов.....	62
9.3. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода	62
9.3.1. Описание последовательности определения стоимости.....	62
9.3.2. Обоснование выбора единицы сравнения	63
9.3.3. Обоснование выбора элементов сравнения.....	63
9.3.4. Репрезентативная (представительная) выборка объектов-аналогов.....	64
9.3.5. Анализ различий в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов)	70
9.3.6. Расчет стоимости объекта оценки методом сравнительного анализа продаж (предложений).....	77
9.4. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода.....	84
9.4.1. Описание последовательности определения стоимости.....	84
9.4.2. Обоснование выбора единицы сравнения	85
9.4.3. Обоснование выбора элементов сравнения.....	85
9.4.4. Репрезентативная (представительная) выборка объектов-аналогов.....	86
9.4.5. Анализ различий в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов)	91
9.4.6. Расчет арендной ставки методом сравнительного анализа продаж (предложений)	97
9.4.7. Расчет величины расходов	103
9.4.8. Расчет ставки капитализации.....	104
9.4.9. Расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода	105
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ.....	107
11. ПРИЛОЖЕНИЕ № 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ	111
12. ПРИЛОЖЕНИЕ № 2. ИНФОРМАЦИЯ, ПРЕДОСТАВЛЕННАЯ ЗАКАЗЧИКОМ..	116
13. ПРИЛОЖЕНИЕ № 3. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА.....	172

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	<p>1) помещение, назначение: нежилое, общая площадь 4 447,9 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Усачева, д. 62 (кад. номер 77:01:0005008:5344)</p> <p>2) здание, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 297,8 кв. м, инв. № 527/1, лит. 1, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Усачева, д. 62, стр. 2 (кад. номер 77:01:0005008:1088), расположенное на земельном участке общей площадью 0,022 га категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации здания в административных целях, кадастровый № 77:01:0005008:094, с адресным ориентиром: г. Москва, ул. Усачева, д. 62, стр. 2</p>
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	<p>1) помещение, назначение: нежилое, общая площадь 4 447,9 кв. м, этаж мансарда, подвал, 1, 2, 3, 4, 5, номера на поэтажном плане: мансарда, помещение I - комнаты с 1 по 8; помещение II - комнаты с 1 по 12; помещение III - комнаты с 1 по 9; помещение IV - комнаты с 1 по 17; помещение б/н - комнаты В, Г; подвал, помещение IX - комнаты с 1 по 18; помещение VII - комнаты с 1 по 20; помещение X - комнаты с 1 по 4; помещение б/н - комнаты Г, Е; этаж 1, помещение IX - комнаты с 1 по 10; помещение V - комнаты с 1 по 6; помещение VI - комнаты с 1 по 13, 13а, 14, 14а, 15, 15а, с 16 по 18, 18а, 19; помещение VII - комнаты с 1 по 9; помещение VIII - комнаты с 1 по 12; помещение б/н - комнаты В, Г; этаж 2, помещение IX - комнаты с 1 по 11; помещение VII - комнаты с 1 по 17; помещение VIII - комнаты с 1 по 7; помещение X - комнаты с 1 по 9; помещение б/н - комнаты В, Г; этаж 3, помещение VIII - комнаты с 14 по 18, 18а, 19, 19а, с 20 по 29, 29а, 29б, 30, 30а, 30б, 31, 31а, 32, 32а, 32б, с 33 по 37; помещение б/н - комнаты В, Г; этаж 4, помещение IX - комнаты с 1 по 10; помещение VIII - комнаты с 1 по 9; помещение X - комнаты с 1 по 9; помещение б/н - комнаты В, Г; этаж 5, помещение IX - комнаты 1, 2, 2а, с 3 по 9; помещение VIII - комнаты с 1 по 21; помещение б/н - комнаты В, Г, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Усачева, д. 62 (кад. номер 77:01:0005008:5344)</p> <p>2) здание, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 297,8 кв.м, инв. № 527/1, лит. 1, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Усачева, д. 62, стр. 2 (кад. номер 77:01:0005008:1088), расположенное на земельном участке общей площадью 0,022 га категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации здания в административных целях, кадастровый № 77:01:0005008:094, с адресным ориентиром: г. Москва, ул. Усачева, д. 62, стр. 2</p>
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	<ul style="list-style-type: none"> ➢ Правоустанавливающие документы на дату, ближайшую к дате оценки ➢ Документы технической инвентаризации на дату, ближайшую к дате оценки ➢ Документы кадастрового учета на дату, ближайшую к дате оценки ➢ Справки от заказчика о параметрах, не закрепленных документально
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	<ul style="list-style-type: none"> ➢ Право собственности на здание и помещения ➢ Право аренды на земельный участок
Ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	<ul style="list-style-type: none"> ➢ Аренда ➢ Ипотека ➢ Доверительное управление ➢ Запрещение сделок с имуществом ➢ Арест
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Для реализации имущества с торгов в процессе конкурсного производства
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки	21.03.2017 г.
Допущения, на которых должна основываться оценка	<p>Все исходные данные по объекту оценки, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, предоставлены Заказчиком и считаются достоверными.</p> <p>Учитывая предполагаемое использование результатов оценки, представленное к оценке имущество оценивается как свободное от обременений, касающихся ограничений реализации имущества с торгов.</p> <p>Оценка производится в предположении о том, что все необходимые для эксплуатации по предполагаемому назначению решения законодательных и исполнительных органов власти РФ, а также органов местного самоуправления существуют, либо могут быть получены, или обновлены.</p>
Результат определения стоимости	Итоговый результат оценки стоимости приводится без суждения о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться эта стоимость

Источник информации: Приложение № 1 к договору на проведение оценки № 58-А-ДЭ-ЯА/17 от 21 марта 2017 г.

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценщик осуществил оценку и составил Отчет в соответствии с действующими на дату составления Отчета федеральными стандартами оценки:

- Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297 (далее – ФСО № 1);
- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 298 (далее – ФСО № 2);
- Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 299 (далее – ФСО № 3);
- Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. № 611 (далее – ФСО № 7).

Федеральные стандарты оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7) являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции на дату оставления отчета).

Кроме того, Оценщик использовал следующие стандарты и правила Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации "Региональная ассоциация оценщиков" (в части, не противоречащей ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3 и ФСО № 7):

- Стандарт 001 "Общие положения", утвержден решением Совета НП СРО "РАО", протокол от 06.10.2015 (в действующей редакции);
- Стандарт 002 "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки", утвержден решением Совета НП СРО "РАО", протокол от 06.10.2015 (в действующей редакции);
- Стандарт 003 "Цель оценки и виды стоимости", утвержден решением Совета НП СРО "РАО", протокол от 06.10.2015 (в действующей редакции);
- Стандарт 004 "Требования к отчету об оценке", утвержден решением Совета НП СРО "РАО", протокол от 06.10.2015 (в действующей редакции).

Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Оценщик, обязательны к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей на дату составления отчета редакции).

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Следующие допущения и ограничительные условия являются неотъемлемой частью данного отчета.

Общие допущения

- Отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный Оценщиком анализ и данные им заключения не содержат полностью или частично предвзятых мнений.
- Настоящий отчет является конфиденциальным для Заказчика и его профессиональных консультантов и предназначен для единственной цели, указанной выше. Оценщик не может принять ответственность, если она возлагается кем-то другим для объявленной цели или любой другой.
- Заключение о стоимости, содержащееся в настоящем отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в Отчете.
- Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- Все исходные данные по объекту оценки, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, предоставлены Заказчиком и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.
- Расчеты проведены с помощью программного продукта MS Excel. Функция "Точность как на экране" не использована, что обеспечивает большую точность вычислений, однако дает погрешность в визуализации данных.
- В рамках настоящего отчета некоторые данные (например, площадь, цена, величина арендной ставки, точный адрес) по объектам-аналогам могут отличаться от информации, опубликованной на интернет-страницах, в периодической печати, и от приложенных к Отчету распечаток. Это связано с тем, что в процессе оценки Оценщиком проводились телефонные переговоры с собственниками и представителями собственников объектов-аналогов. В Отчете указываются уточненные данные по объектам-аналогам, выявленные в процессе проведения телефонных переговоров.
- Оценка производится в предположении о том, что все необходимые для эксплуатации по предполагаемому назначению решения законодательных и исполнительных органов власти РФ, а также органов местного самоуправления существуют, либо могут быть получены, или обновлены.
- Дата осмотра не совпадает с датой оценки. Оценщик исходил из допущения, что за период между рассматриваемыми датами не произошло существенных изменений в физическом состоянии объекта, оказывающих влияние на итоговую стоимость объекта.
- Собственником оцениваемых объектов недвижимости не был предоставлен доступ во внутренние помещения оцениваемых объектов. В результате был произведен только

наружный визуальный осмотр оцениваемых объектов недвижимости. При оценке стоимости оцениваемых объектов недвижимости Оценщик исходил из допущения, что внутренние помещения данных объектов находятся в удовлетворительном (рабочем) состоянии и имеют стандартную отделку.

- Для пересчета цен объектов-аналогов, указанных в долларах США, в рубли РФ Оценщик использовал официальный курс доллара США на дату оценки (21 марта 2017 г.²) – 57,2847 руб./долл. США.

Специальные допущения

Согласно пп.15 п.2 ст. 146 Главы 2 Налогового кодекса РФ «15) операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами)» не признаются объектами налогообложения налогом на добавленную стоимость.

В целом операции по реализации нежилых зданий/помещений, арендных прав на земельные участки не освобождены от налога на добавленную стоимость, однако чтобы не вводить пользователей отчета в заблуждение итоговая стоимость приведена как без учета, так и с учетом НДС, так как Оценщику не известно, на каком режиме налогообложения будут находиться прочие стороны сделки.

В случае возникновения прочих дополнительных условий, допущений и ограничений, не указанных в данном разделе, они будут отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета.

² http://cbr.ru/currency_base/daily.aspx?date_req=21.03.2017

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. Сведения о Заказчике

Табл. 4.1

Сведения о Заказчике

Организационно-правовая форма и полное наименование	Закрытое акционерное общество "ТСМ К"
Адрес местонахождения (юридический адрес)	109052, г. Москва, ул. Подъемная, д. 12, корп. 1
Почтовый адрес	125171, г. Москва, Ленинградское шоссе, д. 8/2, стр. 1, МОКА филиал №78
ИНН	7722255138
ОГРН	1027700243174
Дата присвоения ОГРН	23.09.2002

Источник информации: данные Заказчика

4.2. Сведения об Исполнителе и Оценщике

Исполнителем услуг по оценке является ООО "ЭсАрДжи-Оценка активов" ("SRG-Appraisal asset").

Исполнитель полностью соответствует требованиям п. 15.1 Федерального закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции).

Табл. 4.1

Сведения об Исполнителе

Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "ЭсАрДжи-Оценка активов" ("SRG-Appraisal asset")
Место нахождения (юридический адрес)	Российская Федерация, 105082, г. Москва, ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11
ОГРН	1027739227944
Дата присвоения ОГРН	20.09.2002

Сведения о добровольном страховании гражданской ответственности

"Росгосстрах": - Дополнительное соглашение № 1 и № 2 к Договору (полису) страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки, №19/16/134/933 от 3 февраля 2016 г., страховая сумма – 520 000 000 (Пятьсот двадцать миллионов) рублей, франшиза (безусловная, по каждому страховому случаю) – не установлена, срок действия договора с 12 февраля 2016 г. по 31 мая 2018 г.

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик, заключил трудовой договор в соответствии со ст. 16 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор не имеет имущественных интересов в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.
 Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависел от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Источник информации: данные Исполнителя

Оценщиком, выполнившим настоящий отчет, является Ковалев Дмитрий Александрович.

Табл. 4.2

Сведения об Оценщике

Оценщик	Ковалев Дмитрий Александрович
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке № 240009242 (регистрационный номер 322) от 31.03.2014 г., выдан негосударственным образовательным учреждением дополнительного профессионального образования "Институт профессионального образования", специализация: "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член СРО РАО, адрес: г. Краснодар, ул. Ставропольская, 5. Свидетельство № 00723 (номер согласно реестру членов СРО РАО - 00693) от 15.12.2015
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	Страховой полис № 0078330-0465829/16 ОО от 20.10.2016 г., срок действия с 20.10.2016 г. по 19.10.2017 г., выдан ООО "СК "Согласие", страховая сумма 3 000 000 (Три миллиона) руб.
Номер контактного телефона, почтовый адрес,	Контактный номер телефона: +7(495)797-30-31 Российская Федерация, 105082, г. Москва, ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11

адрес электронной почты оценщика	KovalevDA@srgroup.ru
Стаж работы в оценочной деятельности	Более 3-х лет
Сведения о независимости оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального Закона "Об Оценочной деятельности в Российской Федерации"	<p>Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, не имеет имущественных интересов в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне договора; Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, а заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Заказчик либо иные заинтересованные лица не вмешивались в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор при проведении оценки.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависел от итоговой величины стоимости объекта оценки.</p>

Источник информации: данные Оценщика

4.3. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки специалистах и организациях

Осмотр объекта оценки производился ассистентом оценщика Кабановой Марией.

Другие специалисты и организации не привлекались.

5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

5.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Основанием для выполнения оценочных услуг является договор на проведение оценки № 58-А-ДЭ-ЯА/17 от 21 марта 2017 г., заключенный между ООО "ЭсАрДжи-Оценка активов" ("SRG-Appraisal asset") и ЗАО "ТСМ К".

5.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

В состав объекта оценки входят³:

- нежилые помещения общей площадью 4 447,9 кв. м, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Усачева, д. 62;
- нежилое здание общей площадью 297,8 кв. м, расположенное на земельном участке общей площадью 0,022 га по адресу: г. Москва, ул. Усачева, д. 62, стр. 2.

Табл. 5.1

Состав объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый (условный) номер	Общая площадь объекта, кв. м
1	Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Усачева, д. 62	77:01:0005008:5344	4 447,9
2	Нежилое отдельно стоящее здание, расположенное на земельном участке общей площадью 0,022 га по адресу: г. Москва, ул. Усачева, д. 62, стр. 2	77:01:0005008:1088	297,8
Итого			4 745,7

Источник информации: данные Заказчика

5.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

При оценке рыночной стоимости объекта оценки Оценщиком использовались сравнительный и доходный подходы. Затратный подход не применялся. Результаты, полученные в рамках применения каждого подхода, представлены в следующей таблице.

³ Подробный перечень оцениваемых объектов с указанием их функционального назначения и технико-экономических показателей представлен в разделе 6 настоящего Отчета

Табл. 5.2

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№ п/п	Наименование	Кадастровый (условный) номер	Общая площадь объекта, кв. м	Стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб. с учетом НДС	Весовой коэффициент	Стоимость, полученная в рамках доходного подхода, руб. с учетом НДС	Весовой коэффициент	Стоимость, полученная в рамках затратного подхода, руб. с учетом НДС	Весовой коэффициент	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС
1	Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Усачева, д. 62	77:01:0005008:5344	4 447,9	910 936 396	0,5	719 935 171	0,5	Не применялся	0	815 435 784	691 047 274
2	Нежилое отдельно стоящее здание, расположенное на земельном участке общей площадью 0,022 га по адресу: г. Москва, ул. Усачева, д. 62, стр. 2	77:01:0005008:1088	297,8	69 801 209	0,5	63 727 171	0,5	Не применялся	0	66 764 190	56 579 822
Итого			4 745,7	980 737 605	1,00	783 662 342	1,00			882 199 974	747 627 096

Источник информации: расчеты Оценщика

5.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки

- Рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 21 марта 2017 г. составляет без учета НДС:

747 627 096

(Семьсот сорок семь миллионов шестьсот двадцать семь тысяч девяносто шесть) руб.

- Рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 21 марта 2017 г. составляет с учетом НДС:

882 199 974

(Восемьсот восемьдесят два миллиона сто девяносто девять тысяч девятьсот семьдесят четыре) руб.

В том числе:

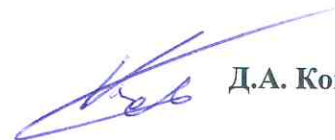
Табл. 5.2

Величина рыночной стоимости объекта оценки

№ п/п	Наименование	Кадастровый (условный) номер	Общая площадь объекта, кв. м	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС
1	Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Усачева, д. 62	77:01:0005008:5344	4 447,9	815 435 784	691 047 274
2	Нежилое отдельно стоящее здание, расположенное на земельном участке общей площадью 0,022 га по адресу: г. Москва, ул. Усачева, д. 62, стр. 2	77:01:0005008:1088	297,8	66 764 190	56 579 822
Итого			4 745,7	882 199 974	747 627 096

Источник информации: расчеты Оценщика

Оценщик



Д.А. Ковалев

5.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

- Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
- Полученные в результате исследований Оценщиком выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки.

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Оценщику предоставлены копии следующих документов:

- Договор долгосрочной аренды земельного участка № М-01-025007 от 10.10.2003 г.;
- Дополнительное соглашение № М-01-025007/ от 23.05.2012 г. к договору аренды земельного участка № М-01-025007 от 10.10.2003 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права собственности № 77-77-15/014/2014-120 от 24.04.2014 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права собственности серии 77-АС № 103048;
- Выписка из ЕГРН № 77-00-4001/5002/2017-4650 от 20.03.2017 г.;
- Выписка из технического паспорта на здание от 20.07.2009 г.;
- Справка БТИ о состоянии здания от 20.07.2009 г.;
- поэтажный план здания от 22.07.2009 г.;
- Экспликация помещений к поэтажному плану здания от 22.07.2009 г.;
- Справка БТИ о состоянии здания от 23.06.2008 г.;
- поэтажный план помещений от 21.09.2010 г.;
- Экспликация помещений к поэтажному плану помещений от 21.09.2010 г.

6.2. Реквизиты юридического лица, которому принадлежит объект оценки

Согласно свидетельству о государственной регистрации права собственности № 77-77-15/014/2014-120 от 24.04.2014 г. и свидетельству о государственной регистрации права собственности серии 77-АС № 103048 оцениваемые объекты недвижимого имущества, расположенные по адресам: г. Москва, ул. Усачева, д. 62; г. Москва, ул. Усачева, д. 62, стр. 2, принадлежат Заказчику на праве собственности.

Табл. 6.1

Сведения об обладателе прав на объект оценки

Организационно-правовая форма и полное наименование	Закрытое акционерное общество "ТСМ К"
Адрес местонахождения (юридический адрес)	109052, г. Москва, ул. Подъемная, д. 12, корп. 1
Почтовый адрес	125171, г. Москва, Ленинградское шоссе, д. 8/2, стр. 1, МОКА филиал №78
ИНН	7722255138
ОГРН	1027700243174
Дата присвоения ОГРН	23.09.2002

Источник информации: данные Заказчика

6.3. Описание прав, подлежащих оценке в рамках настоящего отчета

Согласно свидетельству о государственной регистрации права собственности № 77-77-15/014/2014-120 от 24.04.2014 г. и свидетельству о государственной регистрации права собственности серии 77-АС № 103048 оцениваемые объекты недвижимого имущества, расположенные по адресам: г. Москва, ул. Усачева, д. 62; г. Москва, ул. Усачева, д. 62, стр. 2, принадлежат ЗАО "ТСМ К" на праве собственности.

Вместе с тем в соответствии с выпиской из ЕГРН № 77-00-4001/5002/2017-4650 от 20.03.2017 г. и данными Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии "Росреестр" (<https://rosreestr.ru>) оцениваемые объекты недвижимости имеют следующие ограничения (обременения) права собственности.

Табл. 6.2

Сведения об ограничениях (обременениях) права собственности на объекты, входящие в состав объекта оценки

Местоположение объекта недвижимости	г. Москва, ул. Усачева, д. 62	г. Москва, ул. Усачева, д. 62, стр. 2
Тип недвижимости	Нежилые помещения	Нежилое отдельно стоящее здание
Общая площадь, кв. м	4 447,9	297,8
Правообладатель объекта недвижимости	ЗАО "ТСМ К"	ЗАО "ТСМ К"
Вид права на объект недвижимости	Право собственности	Право собственности
Кадастровый (условный) номер объекта оценки	77:01:0005008:5344	77:01:0005008:1088
Ограничения права	№ 77-01/01-001/2001-682 от 13.04.2009 (Аренда) № 77-01/03-002/2001-2455 от 13.04.2009 (Аренда) № 77-01/01-001/2001-8911 от 13.04.2009 (Аренда) № 77-01/01-001/2001-9452 от 13.04.2009 (Аренда) № 77-01/01-230/2002-694 от 13.04.2009 (Аренда) № 77-77-15/011/2013-949 от 23.05.2013 (Запрещение сделок с имуществом) № 77-77-15/011/2014-663 от 07.05.2014 (Запрещение сделок с имуществом) № 77-77-12/006/2011-511 от 18.03.2011 (Ипотека) № 77-77-15/021/2014-335 от 14.11.2014 (Арест) № 77-77-15/021/2014-543 от 25.11.2014 (Запрещение сделок с имуществом)	№ 77-01/01-001/2001-682 от 21.03.2001 (Аренда) № 77-01/30-571/2003-243(242) от 25.06.2003 (Доверительное управление) № 77-77-15/024/2014-033 от 30.09.2014 (Арест) № 77-77-15/021/2014-336 от 14.11.2014 (Арест) № 77-77-15/021/2014-540 от 25.11.2014 (Запрещение сделок с имуществом)

Источник информации: анализ документов, предоставленных Заказчиком

На дату проведения оценки представленные к оценке объекты недвижимого имущества имеют обременения.

В силу п. 1 ст. 126 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "О несостоятельности (банкротстве)" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017) с даты принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства снимаются ранее наложенные аресты на имущество должника и иные ограничения распоряжения имуществом должника. Основанием для снятия ареста с имущества должника является решение суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства.

Таким образом, при поступлении в регистрирующий орган надлежаще оформленной копии решения арбитражного суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства и при наличии в ЕГРН записей об арестах (запретах) на объекты недвижимого имущества, принадлежащих должнику на определенном праве, указанные аресты (запреты) подлежат прекращению.

Учитывая, что собственник оцениваемых объектов недвижимости (ЗАО "ТСМ К") решением арбитражного суда признан банкротом и в отношении него открыто конкурсное производство, ограничения (обременения) права собственности на оцениваемые объекты недвижимости в виде ареста и запрещения сделок с имуществом не учитываются.

Учитывая, что Заказчиком не были предоставлены договоры аренды и ипотеки, Оценщик при оценке стоимости оцениваемых объектов недвижимости исходил из допущения, что вырученные от реализации оцениваемых объектов недвижимости средства будут направлены на погашение обязательств ЗАО "ТСМ К" по договору ипотеки; договоры аренды заключены на

рыночных условиях, имеют краткосрочный характер или заключены на неопределенный срок (в данном случае согласно п. 2 ст. 610 Гражданского кодекса Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 23.05.2016) арендодатель вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом арендатора за три месяца). Таким образом, ограничения (обременения) права собственности на оцениваемые объекты недвижимости в виде ипотеки и аренды оцениваемых объектов недвижимости не учитываются.

Также Заказчиком не был предоставлен договор доверительного управления. Согласно п. 2 ст. 1024 Гражданского кодекса Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 23.05.2016) договор доверительного управления имуществом может быть прекращен по инициативе учредителя управления при условии уведомления об этом доверительного управляющего за три месяца до прекращения договора. Таким образом, ограничения (обременения) права собственности на оцениваемые объекты недвижимости в виде доверительного управления оцениваемыми объектами недвижимости не учитываются.

На основании вышеизложенного, Оценщик делает допущение и рассматривает оцениваемые объекты недвижимости для целей оценки их рыночной стоимости как свободные от каких-либо обременений и ограничений на использование.

Таким образом, оценке подлежит право собственности ЗАО "ТСМ К" на оцениваемые объекты недвижимости без ограничений и обременений.

6.4. Описание местоположения объекта оценки

Объект оценки расположен на территории района Хамовники Центрального административного округа г. Москвы.

Магистрالی. Транспортные потоки. Транспортная инфраструктура

Объект оценки обладает хорошей транспортной доступностью – находится рядом с Третьим транспортным кольцом и Комсомольским проспектом. Ближайшая станция метрополитена – м. Спортивная (200 м). Объект оценки расположен между Садовым кольцом и Третьим транспортным кольцом.

Инфраструктура окружения

Коммерческая инфраструктура развита хорошо. В ближайшем окружении объекта оценки находятся административные и торговые объекты недвижимости, жилая застройка.

Преимущества и недостатки местоположения

Основным преимуществом местоположения объекта оценки является его близость к Третьему транспортному кольцу и Комсомольскому проспекту, а также к станции метрополитена Спортивная (200 м).

Вывод по направлениям развития объекта оценки

По мнению Оценщика, местоположение и характеристика окружающих объектов позволяют реализовать направление использования объекта оценки в качестве общественно-делового назначения.

Ниже представлены характеристики местоположения объекта оценки.

Табл. 6.3

Характеристики местоположения объекта оценки

Наименование	Характеристика
Округ	Центральный (ЦАО)
Район	Хамовники
Адрес	г. Москва, ул. Усачева, д. 62 г. Москва, ул. Усачева, д. 62, стр. 2

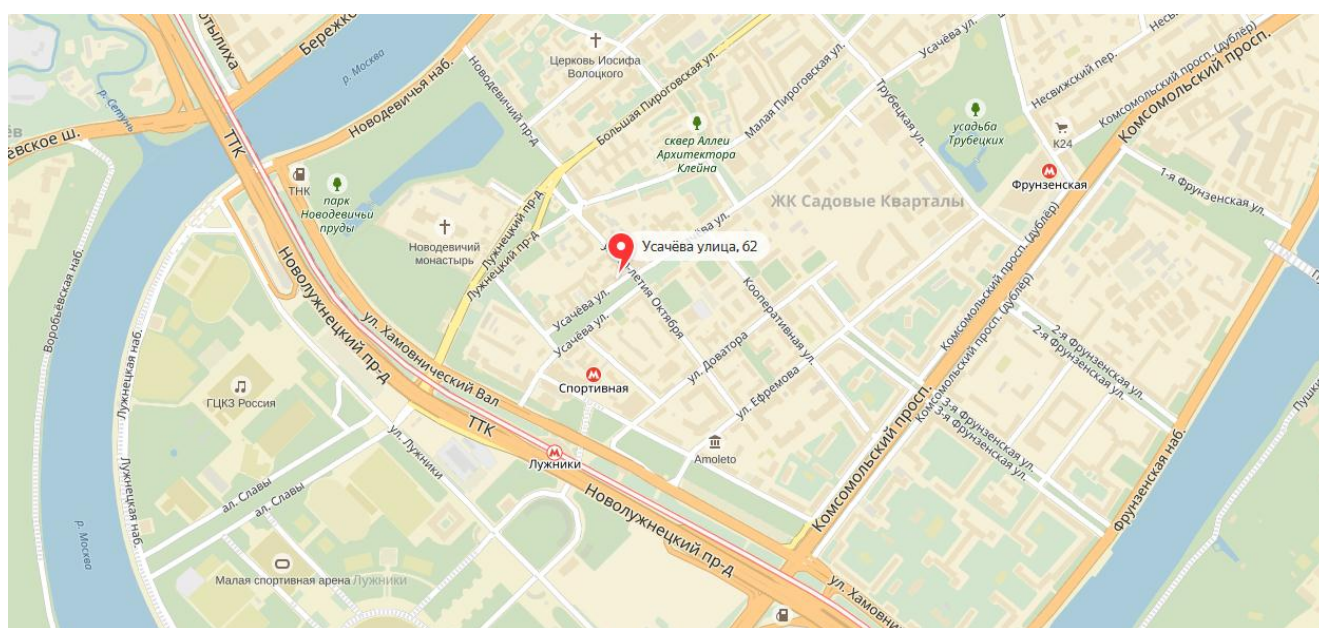
Наименование	Характеристика
Типичное использование окружающей недвижимости	Административные и торговые объекты недвижимости, жилая застройка
Форма участка, рельеф	Неправильная форма, рельеф ровный
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Объект оценки обеспечен всеми необходимыми центральными коммуникациями
Транспортная доступность	Третье транспортное кольцо, Комсомольский проспект
Ближайшая станция метро	Спортивная (200 м)
Экономическое местоположение	Объект расположен в зоне сложившегося района
Состояние окружающей среды (локальное)	Загрязненность воздуха и водоемов на уровне средних показателей по Москве. Уровень шума – допустимый
Социальная инфраструктура	Хорошая обеспеченность объектами социальной инфраструктуры
Внешнее благоустройство	Территория благоустроена, перед объектом оценки располагаются проезды и тротуары
Прочие характеристики	Проход к помещениям по адресу: ул. Усачева, д.62 осуществляется с ул. 10-летия Октября. Доступ не с первой линии. Здание по адресу: ул. Усачева, д.62с2 находится на второй линии. Проход к зданию осуществляется с ул. Усачева.

Источник информации: данные Заказчика и анализ местоположения, проведенный Оценщиком

Местоположение объекта оценки на картах представлено ниже.

Рисунок 6.1

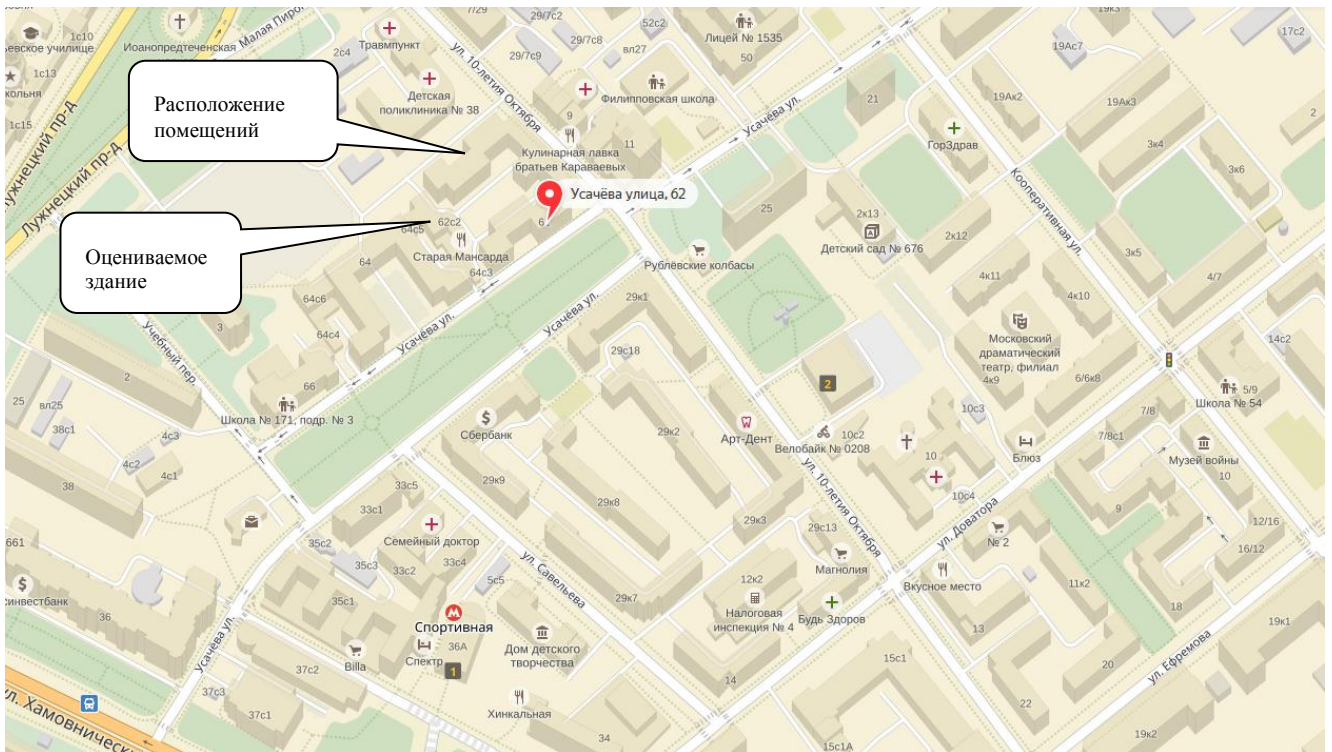
Расположение объекта оценки на карте г. Москвы (схема)



Источник информации: <http://maps.yandex.ru>

Рисунок 6.2

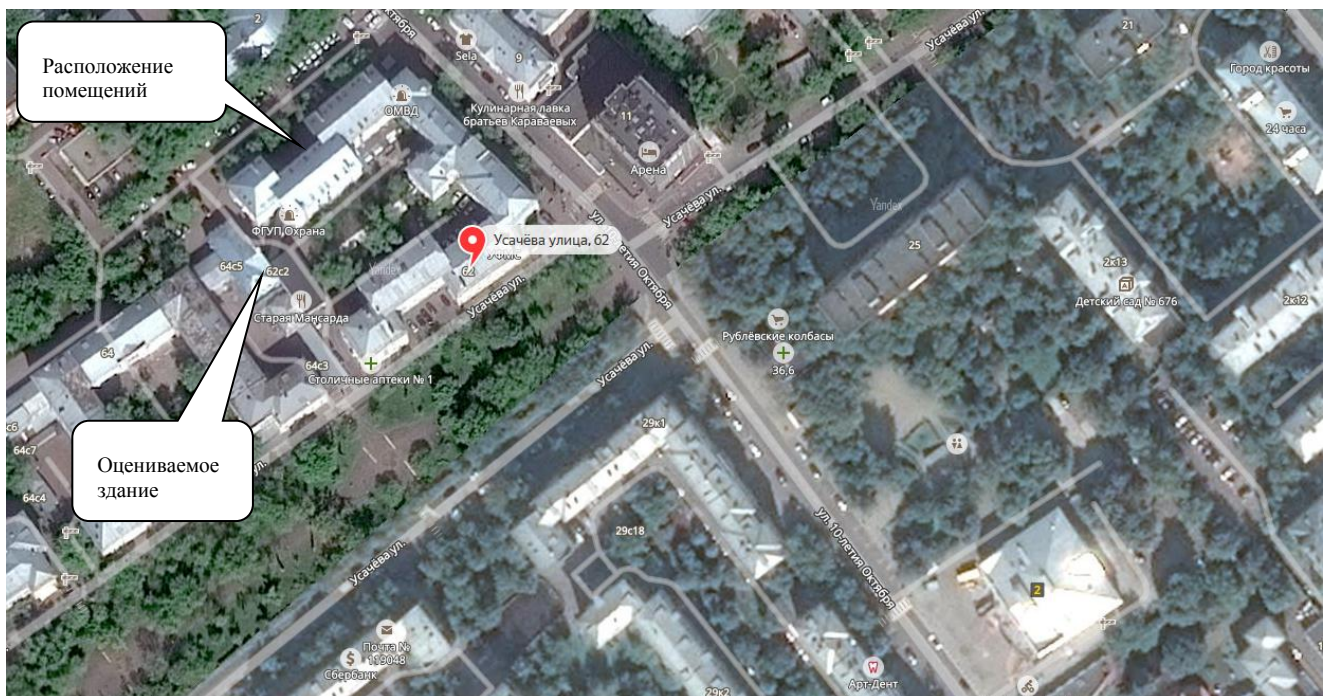
Расположение объекта оценки на карте района Хамовники г. Москвы (схема)



Источник информации: <http://maps.yandex.ru>

Рисунок 6.3

Расположение объекта оценки на карте г. Москвы (спутник)



Источник информации: <http://maps.yandex.ru>

6.5. Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки

Описание объекта оценки составлено на основании визуального осмотра и анализа документов, предоставленных Заказчиком. Осмотр и фотофиксация объектов недвижимого имущества были произведены 29 марта 2017 года.

Ниже представлены описание, технико-экономические показатели и фотографии объектов недвижимого имущества, входящих в состав объекта оценки.

Табл. 6.4

Количественные и качественные характеристики земельного участка

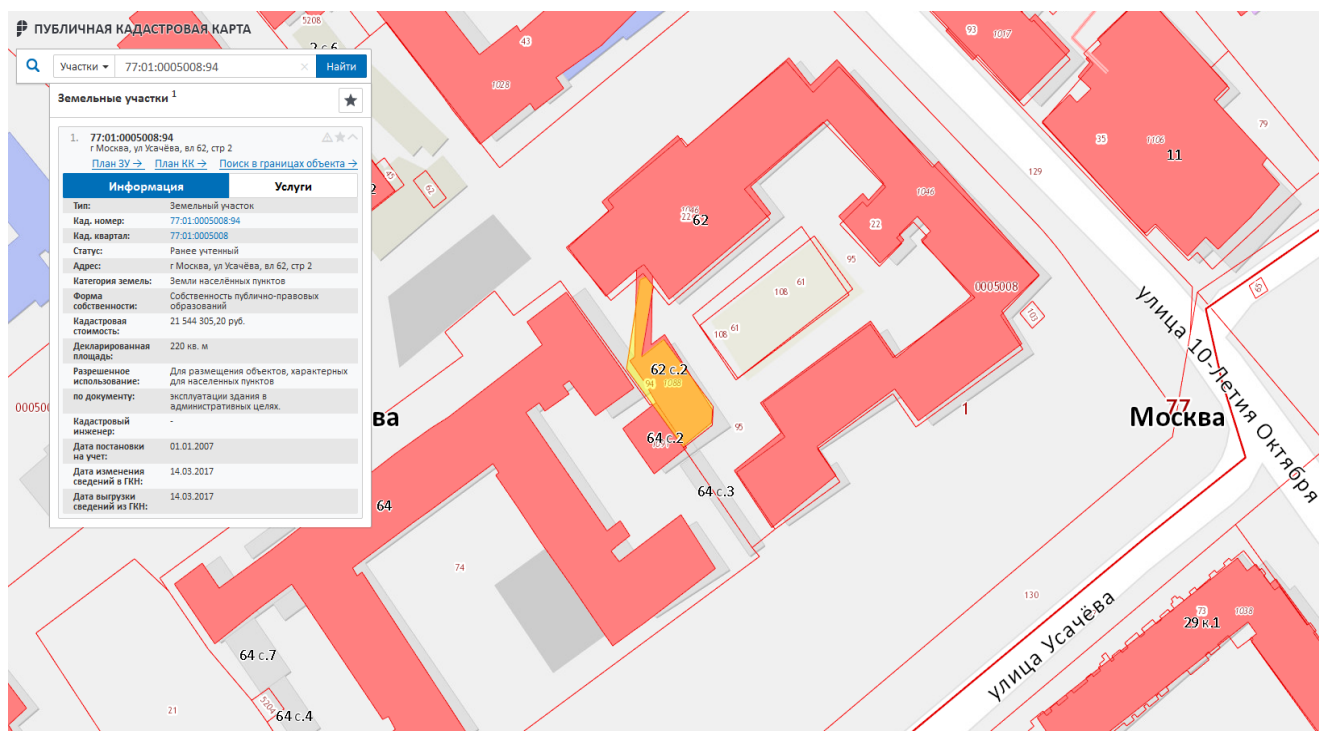
Наименование	Характеристика	Источник информации
Тип недвижимости	Земельный участок	Договор долгосрочной аренды земельного участка № М-01-025007 от 10.10.2003 г.; Дополнительное соглашение № М-01-025007/ от 23.05.2012 г. к договору аренды земельного участка № М-01-025007 от 10.10.2003 г.
Сегмент, к которому относится объект недвижимости	Объект относится к рынку земельных участков г. Москвы	Анализ рынка, проведенный Оценщиком
Местоположение объекта недвижимости	г. Москва, ул. Усачева, вл. 62, стр. 2	Договор долгосрочной аренды земельного участка № М-01-025007 от 10.10.2003 г.; Дополнительное соглашение № М-01-025007/ от 23.05.2012 г. к договору аренды земельного участка № М-01-025007 от 10.10.2003 г.
Административный округ	Центральный (ЦАО)	http://mosopen.ru
Район	Хамовники	http://mosopen.ru
Ближайшая станция метро	Спортивная	https://maps.yandex.ru
Удаленность от метро	200 м	https://maps.yandex.ru
Линия застройки	2-я линия (внутриквартально)	Визуальный осмотр, данные Росреестра
Ближайшее окружение	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Визуальный осмотр
Общее описание земельного участка		
Правообладатель	ЗАО "ТСМ К"	Договор долгосрочной аренды земельного участка № М-01-025007 от 10.10.2003 г.; Дополнительное соглашение № М-01-025007/ от 23.05.2012 г. к договору аренды земельного участка № М-01-025007 от 10.10.2003 г.
Вид права на земельный участок	Право аренды	Договор долгосрочной аренды земельного участка № М-01-025007 от 10.10.2003 г.; Дополнительное соглашение № М-01-025007/ от 23.05.2012 г. к договору аренды земельного участка № М-01-025007 от 10.10.2003 г.
Категория земель	Земли населенных пунктов	Данные Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии "Росреестр" (https://rosreestr.ru)
Вид разрешенного использования	Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов (для эксплуатации здания в административных целях)	Данные Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии "Росреестр" (https://rosreestr.ru)
Общая площадь, кв. м	220,0	Договор долгосрочной аренды земельного участка № М-01-025007 от 10.10.2003 г.; Дополнительное соглашение № М-01-025007/ от 23.05.2012 г. к договору аренды земельного участка № М-01-025007 от 10.10.2003 г.
Форма	Неправильная	Визуальный осмотр
Рельеф	Ровный, без перепадов высот	Визуальный осмотр
Транспортная доступность	Хорошая	Визуальный осмотр
Инфраструктура	Развитая	Визуальный осмотр
Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Визуальный осмотр, анализ технической документации на объекты недвижимости
Существующие ограничения (обременения) права	№ 77-77-14/021/2012-114 от 29.06.2012 (Аренда) № 77-77-12/031/2009-653 от 05.02.2010 (Ипотека)	Данные Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии "Росреестр" (https://rosreestr.ru)

Наименование	Характеристика	Источник информации
Кадастровый номер	77:01:0005008:94	Договор долгосрочной аренды земельного участка № М-01-025007 от 10.10.2003 г.; Дополнительное соглашение № М-01-025007/ от 23.05.2012 г. к договору аренды земельного участка № М-01-025007 от 10.10.2003 г.
Кадастровая стоимость, руб.	21 544 305,20	Данные Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии "Росреестр" (https://rosreestr.ru)
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	97 928,66	Расчет
Текущее использование	На земельном участке расположено административное здание	Визуальный осмотр, анализ технической документации на объекты недвижимости

Источник информации: анализ документов, предоставленных Заказчиком; визуальный осмотр

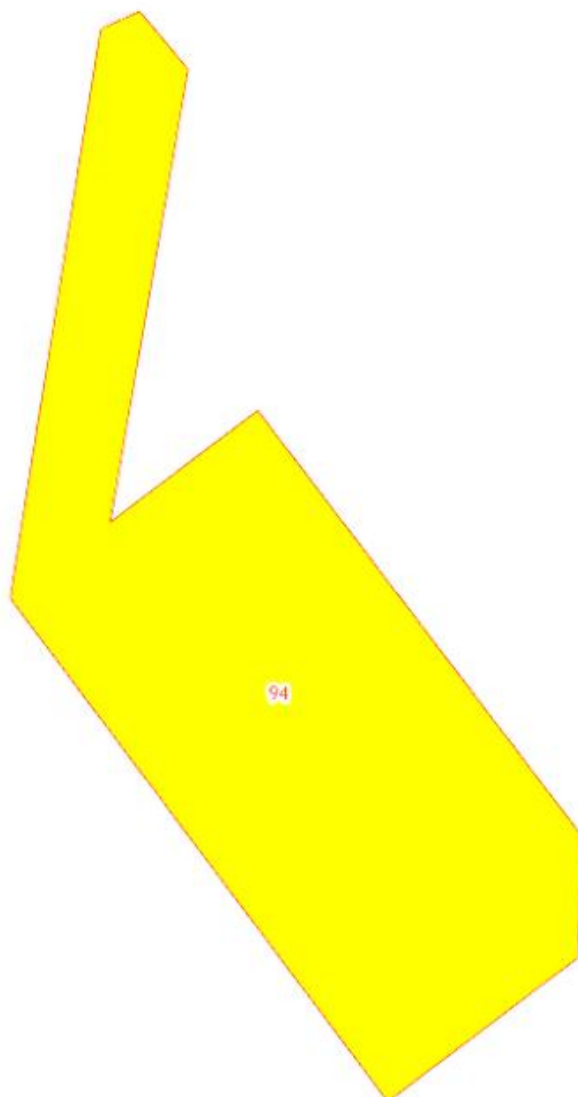
Рисунок 6.4

Расположение объекта оценки на кадастровой карте



Источник информации: <http://maps.rosreestr.ru/>

Ситуационный план земельного участка



Источник информации: данные Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии "Росреестр" (<https://rosreestr.ru>)

Табл. 6.5

Нежилые помещения общей площадью 4 447,9 кв. м, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Усачева, д. 62

Наименование	г. Москва, ул. Усачева, д. 62	Источник информации
	Характеристика	
Тип недвижимости	Нежилые помещения	Свидетельство о государственной регистрации права собственности № 77-77-15/014/2014-120 от 24.04.2014
Сегмент, к которому относится объект недвижимости	Офисная недвижимость	Анализ рынка, проведенный Оценщиком
Местоположение объекта недвижимости	г. Москва, ул. Усачева, д. 62	Свидетельство о государственной регистрации права собственности № 77-77-15/014/2014-120 от 24.04.2014
Административный округ	Центральный (ЦАО)	http://mosopen.ru
Район	Хамовники	http://mosopen.ru
Ближайшая станция метро	Спортивная	https://maps.yandex.ru

г. Москва, ул. Усачева, д. 62		
Наименование	Характеристика	Источник информации
Удаленность от метро	200 м	https://maps.yandex.ru
Ближайшее окружение	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Визуальный осмотр
Правообладатель объекта недвижимости	ЗАО "ТСМ К"	Свидетельство о государственной регистрации права собственности № 77-77-15/014/2014-120 от 24.04.2014
Вид права на объект недвижимости	Право собственности	Свидетельство о государственной регистрации права собственности № 77-77-15/014/2014-120 от 24.04.2014
Класс помещений	Класс В/С	Классификация недвижимости (см. Анализ рынка)
Кадастровый (условный) номер объекта оценки	77:01:0005008:5344	Свидетельство о государственной регистрации права собственности № 77-77-15/014/2014-120 от 24.04.2014
Ограничения права	№ 77-01/01-001/2001-682 от 13.04.2009 (Аренда)	Выписка из ЕГРН № 77-00-4001/5002/2017-4650 от 20.03.2017; Данные Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии "Росреестр" (https://rosreestr.ru)
	№ 77-01/03-002/2001-2455 от 13.04.2009 (Аренда)	
	№ 77-01/01-001/2001-8911 от 13.04.2009 (Аренда)	
	№ 77-01/01-001/2001-9452 от 13.04.2009 (Аренда)	
	№ 77-01/01-230/2002-694 от 13.04.2009 (Аренда)	
	№ 77-77-15/011/2013-949 от 23.05.2013 (Запрещение сделок с имуществом)	
	№ 77-77-15/011/2014-663 от 07.05.2014 (Запрещение сделок с имуществом)	
	№ 77-77-12/006/2011-511 от 18.03.2011 (Ипотека)	
Кадастровая стоимость, руб.	57 918 463,29	Данные Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии "Росреестр" (https://rosreestr.ru)
	Балансовая (первоначальная) стоимость, руб.	Данные Заказчиком не предоставлены
Балансовая (остаточная) стоимость на 21.03.2017 г., руб.	Данные Заказчиком не предоставлены	-
Год постройки	1930	Справка БТИ о состоянии здания от 23.06.2008
Площадь застройки, кв. м	н/д	-
Общая площадь, кв. м	4 447,9	Свидетельство о государственной регистрации права собственности № 77-77-15/014/2014-120 от 24.04.2014 https://statirelt.ru/index.php/component/content/article/57-otsenka/stati-po-teme-otsenki-nedvizhimosti/666-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigojnoj-ploshchadi?Itemid=101
Арендопригодная площадь, кв. м	4 047,6	Свидетельство о государственной регистрации права собственности № 77-77-15/014/2014-120 от 24.04.2014
Этажность	Мансарда, подвал, 1-5 этажи	Позэтажный план помещений от 21.09.2010 г.; Экспликация помещений к поэтажному плану помещений от 21.09.2010 г.
Этажи расположения	Подвал - 337,7 кв. м; 1 этаж - 669,5 кв. м; Мансарда, 2-5 этажи - 3 440,7 кв. м	Справка БТИ о состоянии здания от 23.06.2008
Высота потолков, м	2,78-3,14	-
Строительный объем, куб. м	н/д	-
Материал стен	Шлакобетон	Справка БТИ о состоянии здания от 23.06.2008
Состояние	Удовлетворительное	Визуальный осмотр и анализ документов, предоставленных Заказчиком
Функциональное и экономическое устаревание	Не выявлено	Анализ рынка недвижимости
Наличие/отсутствие парковки	Стихийная перед зданием	Визуальный осмотр
Транспортная доступность	Хорошая	Визуальный осмотр

г. Москва, ул. Усачева, д. 62		
Наименование	Характеристика	Источник информации
Инфраструктура	Развитая	Визуальный осмотр
Коммуникации	Водопровод, канализация, горячее водоснабжение, отопление центральное от ТЭЦ, электричество	Справка БТИ о состоянии здания от 23.06.2008
Состояние/уровень отделки	Рабочее/стандартная	Визуальный осмотр
Текущее использование	Офисное	Визуальный осмотр

Источник информации: анализ документов, предоставленных Заказчиком

Табл. 6.6

Нежилое здание общей площадью 297,8 кв. м, расположенное на земельном участке общей площадью 0,022 га по адресу: г. Москва, ул. Усачева, д. 62, стр. 2

г. Москва, ул. Усачева, д. 62, стр. 2		
Наименование	Характеристика	Источник информации
Тип недвижимости	Нежилое отдельно стоящее здание	Свидетельство о государственной регистрации права собственности серии 77-АС № 103048
Сегмент, к которому относится объект недвижимости	Офисная недвижимость	Анализ рынка, проведенный Оценщиком
Местоположение объекта недвижимости	г. Москва, ул. Усачева, д. 62, стр. 2	Свидетельство о государственной регистрации права собственности серии 77-АС № 103048
Административный округ	Центральный (ЦАО)	http://mosopen.ru
Район	Хамовники	http://mosopen.ru
Ближайшая станция метро	Спортивная	https://maps.yandex.ru
Удаленность от метро	200 м	https://maps.yandex.ru
Ближайшее окружение	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Визуальный осмотр
Правообладатель объекта недвижимости	ЗАО "ТСМ К"	Свидетельство о государственной регистрации права собственности серии 77-АС № 103048
Вид права на объект недвижимости	Право собственности	Свидетельство о государственной регистрации права собственности серии 77-АС № 103048
Класс помещений	Класс В/С	Классификация недвижимости (см. Анализ рынка)
Кадастровый (условный) номер объекта оценки	77:01:0005008:1088	Данные Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии "Росреестр" (https://rosreestr.ru)
Ограничения права	№ 77-01/01-001/2001-682 от 21.03.2001 (Аренда)	Выписка из ЕГРН № 77-00-4001/5002/2017-4650 от 20.03.2017; Данные Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии "Росреестр" (https://rosreestr.ru)
	№ 77-01/30-571/2003-243(242) от 25.06.2003 (Доверительное управление)	
	№ 77-77-15/024/2014-033 от 30.09.2014 (Арест)	
	№ 77-77-15/021/2014-336 от 14.11.2014 (Арест)	
Кадастровая стоимость, руб.	№ 77-77-15/021/2014-540 от 25.11.2014 (Запрещение сделок с имуществом)	Данные Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии "Росреестр" (https://rosreestr.ru)
	3 877 811,63	
Балансовая (первоначальная) стоимость, руб.	Данные Заказчиком не предоставлены	-
Балансовая (остаточная) стоимость на 21.03.2017 г., руб.	Данные Заказчиком не предоставлены	-
Год постройки	1930	Выписка из технического паспорта на здание от 20.07.2009 Справка БТИ о состоянии здания от 20.07.2009
Площадь застройки, кв. м	181,0	Выписка из технического паспорта на здание от 20.07.2009

Наименование	г. Москва, ул. Усачева, д. 62, стр. 2 Характеристика	Источник информации
Общая площадь, кв. м	297,8	Свидетельство о государственной регистрации права собственности серии 77-АС № 103048
Арендопригодная площадь, кв. м	297,8	Анализ документов, предоставленных Заказчиком
Этажность	1, 2 этажи	Выписка из технического паспорта на здание от 20.07.2009
Этажи расположения	1 этаж - 127,8 кв. м; 2 этаж - 170 кв. м	Позэтажный план здания от 22.07.2009 г. Экспликация помещений к поэтажному плану здания от 22.07.2009 г.
Высота потолков, м	2,3-3,9	Справка БТИ о состоянии здания от 20.07.2009
Строительный объем, куб. м	н/д	-
Материал стен	Кирпичный	Выписка из технического паспорта на здание от 20.07.2009 Справка БТИ о состоянии здания от 20.07.2009
Состояние	Удовлетворительное	Визуальный осмотр и анализ документов, предоставленных Заказчиком
Функциональное и экономическое устаревание	Не выявлено	Анализ рынка недвижимости
Наличие/отсутствие парковки	Стихийная перед зданием	Визуальный осмотр
Транспортная доступность	Хорошая	Визуальный осмотр
Инфраструктура	Развитая	Визуальный осмотр
Коммуникации	Водопровод, канализация, горячее водоснабжение, отопление центральное от ТЭЦ, электричество	Справка БТИ о состоянии здания от 20.07.2009
Состояние/уровень отделки	Рабочее/стандартная	Визуальный осмотр
Текущее использование	Офисное	Визуальный осмотр

Источник информации: анализ документов, предоставленных Заказчиком

Ниже представлены фотографии объекта оценки.

Внутри зданий доступ не был предоставлен, поэтому при оценке исходили из рабочего состояния помещений со стандартным офисным ремонтом.

Нежилое здание, в котором расположены нежилые помещения общей площадью 4 447,9 кв. м по адресу: г. Москва, ул. Усачева, д. 62

Фасад здания с уд. Усачева

Фото 6.1

Фото 6.2



Источник информации: визуальный осмотр

Источник информации: визуальный осмотр

Фото 6.3



Источник информации: визуальный осмотр
Фасад здания с ул. 10-летия Октября
Фото 6.5

Фото 6.4



Источник информации: визуальный осмотр

Фото 6.6



Источник информации: визуальный осмотр
Боковой фасад здания (вход в Деловой центр)
Фото 6.7



Источник информации: визуальный осмотр
Вход в оцениваемые помещения
Фото 6.8



Фото 6.9



Источник информации: визуальный осмотр

Фото 6.10



Источник информации: визуальный осмотр

Нежилое здание общей площадью 297,8 кв. м, расположенное на земельном участке общей площадью 0,022 га по адресу: г. Москва, ул. Усачева, д. 62, стр. 2

Фото 6.11



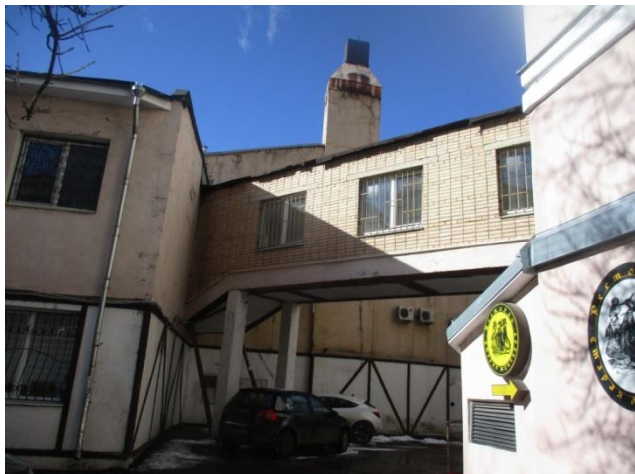
Источник информации: визуальный осмотр

Фото 6.12



Источник информации: визуальный осмотр

Фото 6.13



Источник информации: визуальный осмотр

Фото 6.15



Источник информации: визуальный осмотр

Фото 6.14



Источник информации: визуальный осмотр

6.6. Позicionирование объекта оценки

Проанализировав имущественные права, количественные и качественные характеристики оцениваемых объектов, их местоположение, а также данные визуального осмотра оцениваемых объектов, Оценщик сделал вывод, что оцениваемые объекты относятся к сегменту административной недвижимости г. Москвы.

Оцениваемые объекты недвижимого имущества согласно классификации, приведенной в разделе 7 настоящего Отчета, относятся к недвижимости класса В/С административного назначения.

6.7. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость, не выявлено.

7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ

7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе

Ниже Оценщиком представлен краткий макроэкономический обзор Российской Федерации с целью определить состояние экономики страны в настоящее время, анализа динамики макроэкономических показателей и выявления тенденции, что в свою очередь позволит объективно спрогнозировать развитие рынка объекта оценки в ближайшем будущем.

Табл. 7.1

Основные показатели развития экономики (в % к соответствующему периоду предыдущего года)

Показатель	2015		2016		
	Декабрь	Январь-декабрь	Ноябрь	Декабрь	Декабрь м/м* Январь-декабрь
ВВП ¹⁾	-3,1	-2,8	1,1	-0,6	-0,2
Потребительская инфляция, на конец периода ²⁾	0,8	12,9	0,4	0,4	5,4
Промышленнопроизводство ³⁾	-4,5	-3,4	2,7	3,2	0,4
Обрабатывающие производства	-6,1	-5,4	2,5	2,6	0,3
Производство продукции сельского хозяйства	3,0	2,6	6,8	3,4	-0,2
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	-3,9	-4,8	1,5	-5,4	-1,4
Ввод в действие жилых домов	-8,1	1,4	-7,0	-6,7	-6,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁴⁾	4,9 ⁵⁾	-3,2 ⁵⁾	-6,0	-6,1	1,1
Реальная заработная плата работников организаций	-8,4 ⁵⁾	-9,0 ⁵⁾	2,1 ⁶⁾	2,4 ⁷⁾	0,5
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	43408	34030	36195 ⁶⁾	47054 ⁷⁾	36703 ⁷⁾
Уровень безработицы	5,8	5,6	5,4	5,3 ⁴⁾	5,2
Оборот розничной торговли	-14,1	-10,0	-4,1 ⁶⁾	-5,9	-1,0
Объем платных услуг населению	-3,0 ⁵⁾	-2,0 ⁵⁾	1,8 ⁶⁾	-0,1	-0,2
Экспорт товаров, млрд. долл. США	28,7 ⁸⁾	341,5 ⁸⁾	26,6 ⁸⁾	28,5	279,2 ⁹⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	17,4 ⁸⁾	193,0 ⁸⁾	17,5 ⁸⁾	19,3	191,4 ⁹⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	36,4	51,2	43,5	51,9	41,7

Источник информации: <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/9056bb04-390c-47f9-b47f-8e3b061bc7b8/monitor1-12.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=9056bb04-390c-47f9-b47f-8e3b061bc7b8>

* С устранением сезонности

¹⁾ Оценка Минэкономразвития России

²⁾ Ноябрь, декабрь – в % к предыдущему месяцу, январь-декабрь – в % к декабрю предыдущего года

³⁾ Агрегированный индекс производства по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды»

⁴⁾ Данные за периоды 2015 г. уточнены по итогам годовых расчетов денежных доходов и расходов населения. За периоды 2016 г. – предварительные данные.

⁵⁾ В целях обеспечения статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учета сведений по Республике Крым и г. Севастополю

⁶⁾ Данные изменены по сравнению с ранее опубликованными в связи с получением итогов за отчетный период

⁷⁾ Оценка

⁸⁾ По методологии платежного баланса

⁹⁾ Оценка Банка России

7.1.1. Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации в декабре 2016 г.

В декабре российская экономика продемонстрировала отрицательные темпы роста: сезонно-очищенный ВВП сократился на 0.5% м/м, показатель год-к-году упал на 1.0%, а по предварительным оценкам Минэкономразвития по итогам всего 2016 года снижение составило

0.6% г/г. Положительную динамику в декабре продемонстрировала промышленность (0.4% м/м, сез/очищ.). Отрицательный вклад внесли: розничная торговля (-1.0% м/м, сез/очищ.), сельское хозяйство (-0.2% м/м, сез/очищ.), строительство (-1.4% м/м, сез/очищ.).

По итогам 2016 года в строительном секторе сохранилась негативная тенденция: -4.3%. В декабре, после разового выхода в положительную область, динамика работ по виду деятельности «Строительство» вновь стала отрицательной (-5.4% г/г, -1.4% м/м с устранением сезонности).

В декабре безработица снизилась до 5.3% (с исключением сезонного фактора: 5.2%).

Росстат скорректировал оценку по заработной плате за ноябрь 2016 г. в сторону повышения. Новое значение номинального прироста – 8.0% г/г (первоначальная оценка – 7.6% г/г), рост РЗП – 2.1% г/г (первоначальная оценка – 1.7% г/г).

Реальные располагаемые доходы в декабре выросли на 1.1% м/м с исключением сезонного фактора (-2.4% м/м в ноябре) и снизились на 6.1% г/г, по итогам всего 2016 года снижение составило 5.9%.

В секторе розничной торговли под конец года динамика ухудшилась. Оборот розничной торговли в декабре понизился на 1.0% м/м с исключением сезонного фактора (в ноябре: -0.5% м/м). По отношению к декабрю прошлого года снижение составило 5.9% против -4.1% г/г в ноябре. По итогам 2016 г. снижение составило 5.2%.

Росстат уточнил данные по динамике платных услуг за ноябрь: рост составил 1.8% г/г (0.1% г/г по предварительной оценке). С исключением сезонного фактора снижение в декабре составило 0.2% м/м (ноябрь: 0.3% м/м). Показатель год-к-году: -0.3%.

Еженедельная инфляция сохраняется на уровне 0.1%. Оценка инфляции на январь сохранена в диапазоне 0.6%-0.8% м/м, 5.0%-5.2% г/г.

7.2. Обзор рынка офисной недвижимости Москвы по итогам IV квартала 2016 г.

Оцениваемые объекты недвижимости можно отнести к сегменту офисной недвижимости г. Москвы класса В/С. В таблице ниже приведена классификация офисной недвижимости Москвы, разработанная Гильдией управляющих и девелоперов.

Классификация офисной недвижимости Москвы

Класс А	Класс В+	Класс В-	Класс С
1. Основные инженерные характеристики			
1.1. Автоматизированная система управления зданием, обеспечивающая централизованный мониторинг, диспетчеризацию и управление оборудованием инженерных систем и представляющая собой гибкую, свободно программируемую распределенную систему, соответствующая концепции «интеллектуального здания»			
обязательно	факультативно	факультативно	не применимо
1.2. Система отопления, вентиляции, кондиционирования и увлажнения воздуха			
Система отопления, вентиляции, кондиционирования воздуха, позволяющая регулировать микроклимат в отдельном офисном блоке	Система отопления, вентиляции, кондиционирования воздуха, позволяющая регулировать микроклимат в отдельном офисном блоке	Система отопления, вентиляции, кондиционирования воздуха, позволяющая регулировать микроклимат в отдельном офисном блоке	Центральная система отопления, вентиляции, кондиционирования
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
1.3. Система пожарной безопасности			
Современная система пожарной безопасности (эвакуационные выходы, система оповещения, система пожаротушения и пр.)			
обязательно	обязательно	обязательно	Рабочая система пожарной сигнализации обязательно
1.4. Лифты			
Современные высококачественные скоростные лифты ведущих международных марок			
обязательно	Современные высококачественные скоростные лифты ведущих международных марок обязательно	Современные лифты для зданий высотой 3 и более этажей обязательно	Наличие лифта для зданий высотой 3 и более этажей факультативно
1.5. Электроснабжение			
Два независимых источника электроснабжения с автоматическим переключением или наличие дизельного генератора (мощность электроснабжения для арендаторов при перебоях с электроснабжением (мощность электроснабжения для арендаторов при одновременной нагрузке на 1 кв. м полезной площади должна быть минимум 70 VA), источник бесперебойного питания для аварийного электроснабжения.			
обязательно	факультативно	Электроснабжение второй категории ответственности. Но для зданий повышенной этажности – первой категории обязательно	обязательно
1.6. Система безопасности			
Современные системы безопасности и контроля доступа в здание, возможность доступа для арендаторов 24x7 (система видеонаблюдения для всех входных групп, включая парковку, система электронных пропусков, круглосуточная охрана здания).			
обязательно	Система видеонаблюдения для всех входных групп, круглосуточная охрана здания, система электронных пропусков обязательно	обязательно	Охрана здания, контроль доступа обязательно
2. Конструктивные особенности здания			
2.1. Здание изначально спроектировано и построено как бизнес-центр			
обязательно	обязательно	факультативно	не применимо
2.2. Высота потолка (от фальшпола до подвесного потолка) 2,7 м и выше			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
2.3. Планировка			
Открытая эффективная планировка этажа, позволяющая сдавать как открытое пространство, так и нарезать небольшие офисы.			
обязательно	обязательно	факультативно	Кабинетная система планировки этажа. факультативно
2.4. Коэффициент потерь			
Коэффициент потерь не более 18%			
Коэффициент потерь = 1 – полезная площадь/ арендуемая площадь * 100%			
Площади считаются в соответствии со стандартами BOMA			
обязательно	факультативно	Коэффициент потерь не более 12%	Минимально возможный коэффициент потерь. Площади считаются по методике БТИ факультативно
2.5. Отделка площадей общего пользования и фасада			

Класс А	Класс В+	Класс В-	Класс С
Высококачественные материалы, использованные при отделке помещений общего пользования и фасада	Качественные материалы, использованные при отделке помещений общего пользования и фасада		
обязательно	обязательно	обязательно	факультативно
2.6. Фальшпол			
Здание спроектировано с учетом возможности установки полноценного фальшпола		Бетонная стяжка, финишное покрытие	
факультативно	факультативно	обязательно	факультативно
3. Местоположение и доступность			
3.1. Местоположение			
Хорошее расположение здания, отсутствие рядом объектов, которые могут оказывать негативное влияние на его имидж (например, функционирующие промышленные объекты, свалки, тюрьмы и прочее)		функционирующие промышленные объекты, свалки, тюрьмы и прочее)	
обязательно	обязательно	факультативно	не применимо
3.2. Транспортная доступность			
Удобный подъезд и транспортное сообщение, расположение вблизи основных транспортных артерий.			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
4. Парковка			
4.1. Описание парковки			
Подземная парковка или крытая многоуровневая наземная парковка. Гостевая парковка.		Организованная парковка	
обязательно	обязательно	обязательно	факультативно
5. Право собственности			
5.1. Собственность			
Здание принадлежит одному владельцу (здание не распродано отдельными этажами или блоками различным владельцам)			
факультативно	факультативно	факультативно	не применимо
6. Управление зданием и услуги для арендаторов			
6.1. Управление зданием			
Управление зданием осуществляется профессиональной управляющей компанией			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
6.2. Телекоммуникационные провайдеры			
Не менее 2-х независимых качественных провайдеров телекоммуникационных услуг в здании, обеспечивающих высокоскоростной доступ в интернет			
обязательно	обязательно	факультативно	не применимо
6.3. Входная группа			
Эффективно организованная зона ресепшн. Информационное табло. Система навигации.			
обязательно	обязательно	факультативно	не применимо
6.4. Услуги для арендаторов			
Профессионально организованное питание для сотрудников.			
обязательно	обязательно	обязательно	факультативно

Источник информации: <http://www.n-s-k.net/business/article/124>

Исходя из конструктивных характеристик и визуального осмотра помещений объекты относятся к промежуточному классу В/С. Согласно данным открытых источников к классу В.

Свод основных показателей рынка офисной недвижимости г. Москвы (4 кв. 2016 г.)

Показатель	А	В+	В	С
Общий объем офисных площадей по итогам 4Q 2016 г., GLA	15 898 тыс. кв. м	Из них: 14 671 тыс. кв. м – классы А, В+, В 1 227 тыс. кв. м – класс С		
Динамика объема по сравнению с 3Q 2016 г.	+0,3%			
Объем по классам, GLA	4 550 тыс. кв. м	7 387 тыс. кв. м	2 734 тыс. кв. м	1 227 тыс. кв. м
Введено в эксплуатацию в 4Q 2016 г., GLA	44,5 тыс. кв. м			
Введено по классам в 4Q 2016 г., GLA	0 тыс. кв. м	44,5 тыс. кв. м	0 тыс. кв. м	0 тыс. кв. м
Динамика ввода по сравнению с 3Q 2016 г.	-100%	-71%	0%	0%
Доля вакантных площадей на конец 4Q 2016 г.	22,6	16,3	10,0	9,2
Динамика вакантных площадей по сравнению с 3Q 2016 г.	-10,9% (-2,8 п.п.)	-2,6% (-0,4 п.п.)	-7,7% (-0,8 п.п.)	-2,9% (-0,3 п.п.)
Арендные ставки на конец 4Q 2016 г. без учета НДС и эксплуатационных расходов (руб./кв. м/мес.)	1 890	1 330	1 060	910
Динамика арендных ставок по сравнению с 3Q 2016 г. – в RUB	-6,0%	-6,3%	0%	0%
Средний уровень обеспеченности (GLA) на 1 000 чел.	1 327 кв. м (с учетом класса С)			
Обеспеченность офисными площадями (GLA) на 1 000 чел.	380 кв. м	617 кв. м	228 кв. м	102 кв. м
Динамика обеспеченности по сравнению с 3Q 2016 г.	0%	0,6%	0%	0%

Источник информации: <http://naibecar.com/upload/iblock/b4f/b4f7d06fced550fc0b0fd6297f9ee1eb.pdf>

Общая ситуация на рынке

Официальный уровень инфляции в России на конец ноября 2016 г. составил 4,96% – с начала года. Для сравнения – в 2015 г. показатель за аналогичный период достигал 12,05%. В годовом исчислении инфляция в ноябре 2016 г. замедлилась до 5,76% после 6,1% в октябре 2016 г. По итогам года Минэкономразвития прогнозирует инфляцию на уровне 5,5-5,6%.

16 декабря 2016 г. Совет директоров Банка России принял решение сохранить ключевую ставку на уровне 10,00% годовых. Совет директоров отмечает, что динамика инфляции и экономической активности в целом соответствует прогнозу, инфляционные риски несколько снизились. При этом замедление темпа роста потребительских цен отчасти обусловлено влиянием временных факторов, а снижение инфляционных ожиданий остается неустойчивым. По мере закрепления тенденции к устойчивому снижению темпа роста потребительских цен Банк России рассмотрит возможность снижения ключевой ставки в первом полугодии 2017 г.

Курс доллара на конец 4 кв. 2016 г. составил 61,7931 руб., снизившись на 2,2% или 1,36 руб. в сравнении с концом 3 кв. 2016 г.

В 4 кв. 2016 г. рынок офисной недвижимости Москвы вырос всего на 0,3% относительно 3 кв. 2016 г. Общий объем предложения составил 14,67 млн. кв. м – в сегментах А, В+, В или почти 15,9 млн. кв. м – с учетом класса С.

Основные события рынка

В 4 кв. 2016 г. в сегменте офисной недвижимости было введено только 2 объекта, общая площадь каждого из которых не превышает 25 тыс. кв. м. Ожидаемые «гиганты» в ММДЦ «Москва-Сити» не введены, сроки реализации ряда проектов официально перенесены на 2017 г.

Среди наиболее заметных событий в сфере инвестиций в офисную недвижимость:

- Компания «Галс-Девелопмент» завершила сделку по продаже около 60 тыс. кв. м офисных площадей в башне «IQ-Квартал» в ММДЦ «Москва-Сити». Инвестор пока пожелал остаться неизвестным.
- ЗАО «УК «Динамо» закрыло сделку по продаже одного из своих офисных корпусов в рамках реализации проекта «ВТБ Арена парк». Предметом сделки стали здание общей площадью свыше 9 тыс. кв. м, а также 145 машиномест подземной парковки. Покупатель – «ТН-Капитал».

Среди других интересных событий 4 кв. 2016 г. можно выделить:

- В декабре 2016 г. на крыше башни «ОКО» (на 86 этаже) в ММДЦ «Москва-Сити» открылся самый высокий в Европе каток – каток «BMW каток 354». Его площадь составляет 450 кв. м.

Анонсированы планы по новому строительству:

- ГК «Гео Девелопмент» приступила к реализации проекта «Большое Покровское» в 18 км от МКАД по Киевскому ш., рядом с аэропортом Внуково. По проекту на 38 га появится бизнес-кластер, объединяющий компании в сферах торговли, медицины, бытового обслуживания, культуры и сервиса. Строительство инфраструктуры для 10 Га, входящих в первую очередь проекта, начнется в марте 2017 г.
- Москомэкспертиза согласовала проект БЦ площадью 18,6 тыс. кв. м в Костомаровском пер. (ЦАО).
- В новом проекте ФСК «Лидер» – ur-квартале «Скандинавский» в Мытищинском р-не планируется построить общественно-деловой центр.

Предложение

Объем ввода в 4 кв. 2016 г. составил 44,5 тыс. кв. м (GLA) или порядка 63 тыс. кв. м (GBA), что более чем в 3 раза ниже показателей предыдущего квартала и почти в 5 раз ниже результатов аналогичного периода 2015 г. Весь введенный объем относится к сегменту В+.

За 2016 год в целом объем ввода на рынке офисной недвижимости Москвы составил около 300 тыс. кв. м (GLA). Это в 2,2 раза меньше, чем в 2015 г., а также рекордно низкий показатель за все время мониторинга (за последние 10 лет).

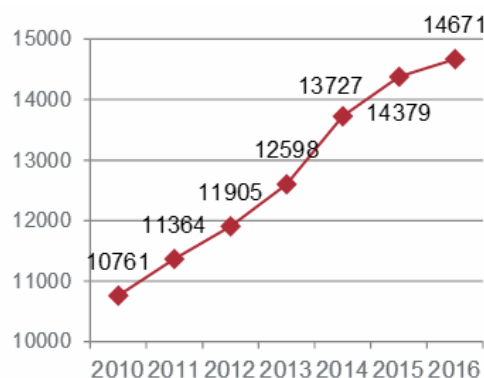
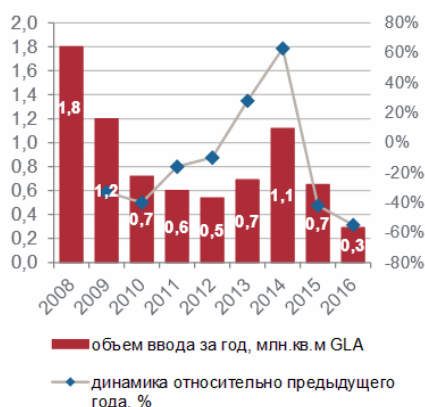
Почти все введенные площади относятся к классу В+ (96%). 75% площадей пришлось на объекты, расположенные за пределами ТТК. Лидерами по объемам ввода стали ЮАО и САО (28% и 21% от общего объема ввода соответственно).

Рисунок 7.1

Рисунок 7.2

Объем ввода БЦ (классы А, В+, В), млн. кв. м

Объем предложения в классах А, В+, В; GLA, тыс. кв. м



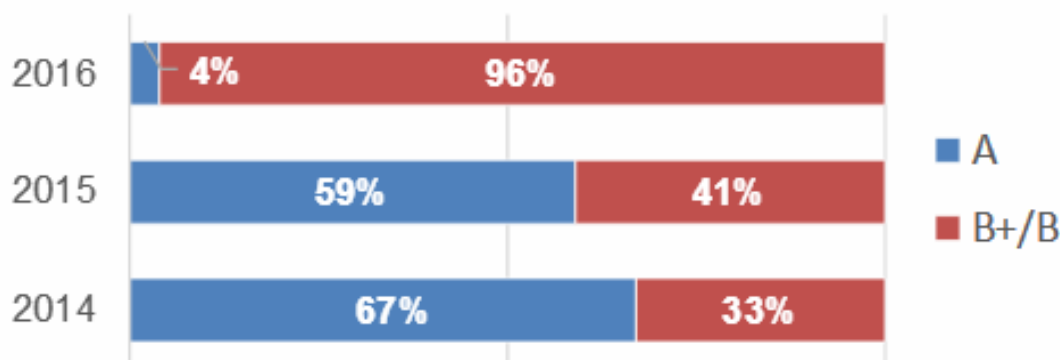
Источник информации:

<http://naibecar.com/upload/iblock/b4f/b4f7d06fced550fc0b0fd6297f9ee1eb.pdf>

Источник информации:

<http://naibecar.com/upload/iblock/b4f/b4f7d06fced550fc0b0fd6297f9ee1eb.pdf>

Структура ввода по классам в 2014-2016 гг. (% от общего объема ввода в GLA)



Источник информации: <http://naibecar.com/upload/iblock/b4f/b4f7d06fced550fc0b0fd6297f9ee1eb.pdf>

Табл. 7.4

Примеры объектов, введенных в эксплуатацию в 4 кв. 2016 г.

Название БЦ	Адрес	Округ	Класс	ГБА, тыс. кв. м	GLA, тыс. кв. м
Гостинично-деловой комплекс Б. Пионерская ул.	Б. Пионерская ул., вл. 1/17, стр. 1, 2, 3	ЦАО	В+	23,9	18,8
One Zhukov	Маршала Жукова пр., д. 1	СЗАО	В+	22,6	19,5

Источник информации: <http://naibecar.com/upload/iblock/b4f/b4f7d06fced550fc0b0fd6297f9ee1eb.pdf>

Спрос

На конец 4 кв. 2016 г. средний уровень вакансии в классах А, В+, В составил 17,9%, снизившись относительно предыдущего отчетного периода на 7,5% или 1,5 п.п.

Снижение отмечено по всем классам – как внутри ТТК, так и за его пределами. Исключение – небольшой рост вакансии в классе В+ за пределами ТТК.

Вакансия в классе А снизилась до 22,6%; в классе В+ – до 16,3%; в классе В – до 10,0%; в классе С – до 9,2%. При этом вакансия в ЦАО в целом ниже, чем за его пределами.

Средний показатель для классов В+/В составляет 14,5% (-3,9% или 0,6 п.п. к 3 кв. 2016 г.).

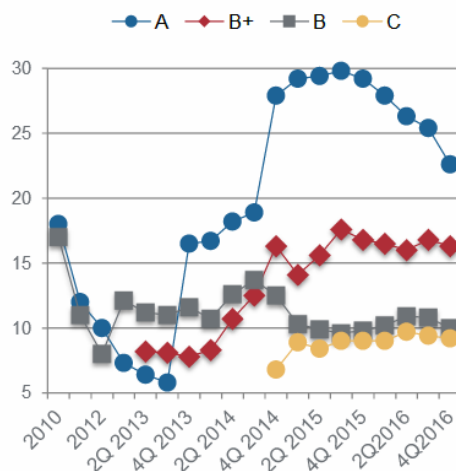
В классах А, В+ и В наиболее востребованными на конец 2016 г. являются объекты, расположенные внутри ТТК. В большей степени разница по заполняемости по параметру расположения «ТТК/вне ТТК» заметна в высококлассном сегменте (А и В+). Средний уровень внутри ТТК в 1,6 раз ниже, чем за его пределами.

Средние значения уровня вакансии в разрезе расположения ЦДР/ТТК/вне ТТК – без учета классов составляют: в пределах ЦДР – 15,6%; вне ЦДР, но внутри ТТК – 14,7%; за пределами ТТК – 20,6% (для сегментов А, В+, В).

Среди крупных сделок отчетного периода:

- Фармритейлер ГК «36,6» арендовал 4,4 тыс. кв. м в БЦ «Парк Победы» (класс В+), где разместятся все подразделения сети.
- Производитель ватной продукции «Cotton Club» стал арендатором 3-х этажей общей площадью 1,2 тыс. кв. м в БЦ «Голден Гейт» (класс А).

Динамика уровня вакансии по классам, %



Источник информации: <http://naibecar.com/upload/iblock/b4f/b4f7d06fced550fc0b0fd6297f9ee1eb.pdf>

Табл. 7.5

Средний уровень вакансии по классам в зависимости от локации (внутри ТТК/вне ТТК)

Класс	ТТК	Вне ТТК
A	18,2%	29,0%
B+	12,3%	19,2%
B	8,5%	10,7%
C	8,5%	11,5%

Источник информации: <http://naibecar.com/upload/iblock/b4f/b4f7d06fced550fc0b0fd6297f9ee1eb.pdf>

Табл. 7.6

Примеры крупных сделок по аренде в 4 кв. 2016 г.

Название БЦ	Арендованная площадь, кв. м	Класс	Округ	Арендатор
Парк Победы	4 400	B+	ЗАО	ГК 36,6
Голден Гейт	1 200	A	ЦАО	Cotton Club
Riverdale	1 000	B+	ЮАО	ВМК

Источник информации: <http://naibecar.com/upload/iblock/b4f/b4f7d06fced550fc0b0fd6297f9ee1eb.pdf>

Коммерческие условия

В 4 кв. 2016 г. отмечается снижение средних арендных ставок в высококлассном сегменте (А и В+) на 6% относительно 3 кв. 2016 г. Динамика обусловлена преимущественно объектами, расположенными за пределами ЦДР, но в границах ТТК.

В классах В и С, несмотря на изменения границ ценового диапазона, средние показатели зафиксировались на уровне предыдущего квартала.

На конец отчетного периода средние ставки в рублях (без учета НДС и эксплуатационных расходов) составляют: для класса А – 1 890 руб./кв. м/мес.; для класса В+ – 1 330 руб./кв. м/мес.; для класса В – 1 060 руб./кв. м/мес. и для класса С – 910 руб./кв. м/мес. Средневзвешенная ставка для сегмента В (В+ и В) составила 1 230 руб./кв. м/мес.

Средний размер долларовой ставки – 740 долл./кв. м/год; диапазоны – 600-1 000 долл./кв. м/год.

В результате ценовой динамики в 4 кв. 2016 г. дистанция между классами В+ и А вернулась на уровень 30% (с 29%); между В и В+ сократилась до 20%; между С и В – осталась примерно на прежнем уровне.

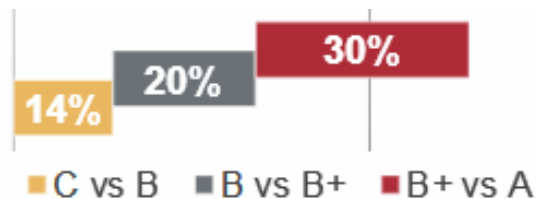
Рисунок 7.5

Диапазон средних арендных ставок по классам, руб./кв. м/месяц на 4 кв. 2016 г.



Рисунок 7.6

Разница между классами по показателю средних арендных ставок, %



Источник информации:

<http://naibecar.com/upload/iblock/b4f/b4f7d06fced550fc0b0fd6297f9ee1eb.pdf>

Источник информации:

<http://naibecar.com/upload/iblock/b4f/b4f7d06fced550fc0b0fd6297f9ee1eb.pdf>

Табл. 7.7

Средние арендные ставки на конец 4 кв. 2016 г.

Наименование	руб./кв. м/ мес.	руб./кв. м/год.	\$/кв. м/год
Класс А			
в среднем	1 890	22 680	367
ЦДР	2 020	24 240	392
вне ЦДР, внутри ТТК	1 900	22 800	369
вне ТТК	1 480	17 760	287
Класс В+			
в среднем	1 330	15 960	258
ЦДР	1 630	19 560	317
вне ЦДР, внутри ТТК	1 280	15 360	249
вне ТТК	1 140	13 680	221
Класс В			
в среднем	1 060	12 720	206
ЦДР	1 520	18 240	295
вне ЦДР, внутри ТТК	1 140	13 680	221
вне ТТК	890	10 680	173
Класс С			
в среднем	910	10 920	177
ТТК	1 080	12 960	210
вне ТТК	820	9 840	159

Источник информации: <http://naibecar.com/upload/iblock/b4f/b4f7d06fced550fc0b0fd6297f9ee1eb.pdf>

Табл. 7.8

Деловые районы Москвы. Основные показатели

Район	Объем предложения, тыс. кв. м	Класс А		Уровень вакантных площадей, %	Класс В		Уровень вакантных площадей, %						
		Средневзвешенная ставка аренды*	Уровень вакантных площадей, %		Средневзвешенная ставка аренды*	Уровень вакантных площадей, %							
		\$/кв. м/год	руб./кв. м/год		\$/кв. м/год	руб./кв. м/год							
Бульварное кольцо	Центральный деловой район	712	852	46 004	22,2	456	24 169	9,2					
	СК Юг	950	454	25 081	20,7	515	27 295	11,1					
Садовое кольцо	СК Запад	286	-	35 813	17,9	-	23 492	14,6					
	СК Север	660	-	480 23 475	25 698	17,1	18,4	374 403	19 825	21 362	6,4	11,2	
	СК Восток	401	-	24 253	14,6	-	15 886	17,7					
	Хамовники	260	666	36 641	15,5	-	24 809	6,4					
	Ленинский	278	-	-	-	-	15 728	15,5					
Тульский	985	-	547	-	29 240	-	18,1	-	287	13 685	15 038	11,2	13,9
Киевский	424	-	23 451	15,5	-	13 558	46,9						

Район	Объем предложения, тыс. кв. м	Класс А			Класс В			
		Средневзвешенная ставка аренды*		Уровень вакантных площадей, %	Средневзвешенная ставка аренды*		Уровень вакантных площадей, %	
		\$/кв. м/год	руб./кв. м/год		\$/кв. м/год	руб./кв. м/год		
Пресненский	357	-	24 661	5,7	-	17 996	10,9	
Проспект Мира	162	-	-	-	-	19 038	54,4	
Тверской-Новослободский	752	563	30 941	22,4	376	19 921	10,7	
Басманный	326	-	-	-	-	13 886	5,0	
Таганский	175	-	-	-	330	17 505	13,9	
Волгоградский	418	-	-	-	-	14 523	19,6	
Лефортово	195	-	-	-	-	14 128	12,4	
ММДЦ «Москва-Сити»	913	523	28 739	18,4	-	-	-	
ТТК-МКАД Север	627	-	25 000	12,7	-	12 517	18,9	
ТТК-МКАД Северо-Запад	692	448	24 647	12,2	-	14 718	21,0	
ТТК-МКАД ЮГ	1 152	-	-	-	-	10 076	16,6	
ТТК-МКАД Запад	565	-	347	18 495	22,3	305 237	16 139 12 539	13,5 16,2
ТТК-МКАД Юго-Запад	626	-	17 838	34,4	259	13 650	17,1	
ТТК-МКАД Восток	453	-	-	-	-	8 555	8,3	
ТТК-МКАД Преображенский	291	-	12 112	60,2	-	14 715	23,0	
МКАД Север	376	-	-	-	-	7 122	17,8	
МКАД Северо-Запад	308	-	10 835	45,7	-	6 777	26,6	
МКАД Юг	260	-	-	13 463	-	9 783	8 897	36,3 19,0
МКАД Запад	1 789	304	252	16 728	20,9	10 309	18,7	
МКАД Юго-Запад	215	-	12 664	37,9	-	7 182	14,8	
МКАД Восток	248	-	-	-	-	3 237	0,8	
Итого	15 855	441	24 280	20,7	252	13 379	15,4	

* Без учета операционных расходов и НДС (18%)

Источник информации:

<https://kfcontent.blob.core.windows.net/research/597/documents/ru/2016kfofficemarketreportscrus-4384.pdf>

Ценовые показатели

Объем предложения офисных помещений на продажу в феврале 2017 г. вырос на 62% по количеству и на 108% по общей площади. Всего на рынке предлагалось 877 объектов общей площадью 1 417 тыс. кв. м и общей стоимостью 305 млрд. руб.

Количество офисных объектов, предлагаемых на продажу в центре, выросло на 97%, их общая площадь – на 167%. Объем предложения составил 185 объектов площадью 190 тыс. кв. м. Большой рост средней площади был обусловлен выходом в феврале ряда таких крупных объектов, как на ул. Волхонка (6 364 кв. м), Б. Дмитровка (6 500 кв. м), Чистопрудный б-р (8 217 кв. м) и Арбат (10 178 кв. м). Средневзвешенная цена по объектам в центре выросла на 3% и составила 434 456 руб./кв. м. Рост цены был вызван, в частности, выходом дорогого объекта на ул. Волхонка (6 364 кв. м, 579 883 руб./кв. м).

Объем предложения на продажу офисов за пределами центра за месяц вырос на 54% по количеству и на 101% по общей площади и составил 692 объекта общей площадью 1 227 тыс. кв. м. Большой рост средней площади объектов был обусловлен выходом в феврале крупного бизнес-центра на Кировоградской ул. (43 680 кв. м).

Средневзвешенная цена на офисные помещения за пределами центра в феврале выросла на 9% и составила 181 746 руб./кв. м, что было обусловлено уходом с рынка ряда дешевых объектов –

на ул. Свободы (18 663 кв. м, 74 280 руб./кв. м), Полимерной ул. (20 700 кв. м, 106 359 руб./кв. м), на Варшавском ш. (22 000 кв. м, 113 227 руб./кв. м) и на Сколковском ш. (24 000 кв. м, 122 917 руб./кв. м). При этом цены по старым объектам выросли на 4%.

Судя по некоторому росту цен как в центре, так и за его пределами, можно говорить о некотором оживлении рынка, однако, учитывая, что за последние 12 месяцев цены снизились на 10%, речь идет только о некоторой ценовой коррекции.

Табл. 7.9

Основные показатели рынка продажи офисной недвижимости г. Москвы по итогам февраля 2017 г. (офисные помещения внутри Садового Кольца)

Офисы внутри СК	Количество	Общая стоимость, млн. руб.	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, руб./кв. м
Значение	185	82 535	190	1,03	434 456
К январю 2017	+97%	+174%	+168%	+36%	+3%
К февралю 2016	-33%	-43%	-36%	-5%	-10%

Источник информации: <http://rrg.ru/analytic/review/sale-february-2017>

Табл. 7.10

Основные показатели рынка продажи офисной недвижимости г. Москвы по итогам февраля 2017 г. (офисные помещения вне Садового Кольца)

Офисы вне СК	Количество	Общая стоимость, млн. руб.	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, руб./кв. м
Значение	692	222 955	1 227	1,77	181 746
К январю 2017	+54%	+118%	+101%	+30%	+9%
К февралю 2016	-30%	-51%	-45%	-21%	-12%

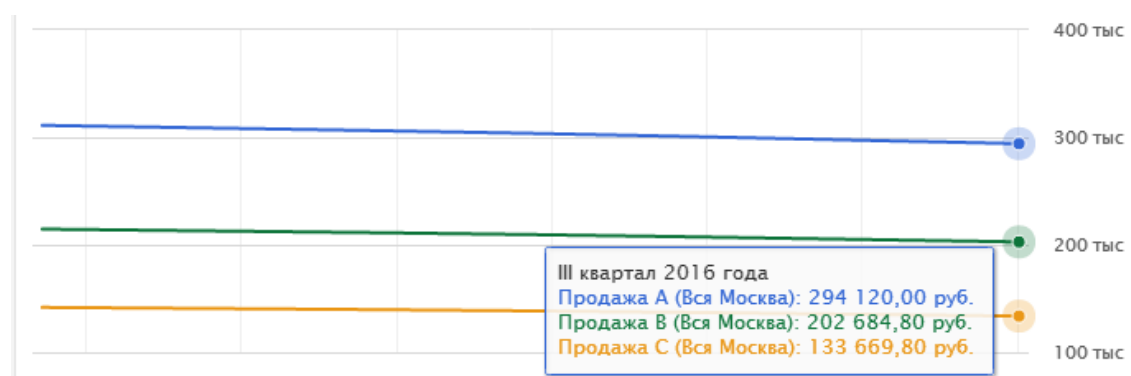
Источник информации: <http://rrg.ru/analytic/review/sale-february-2017>

Ниже приведены средние значения цен продажи офисной недвижимости по определенному типу (классу) объектов в различных районах Москвы.

Стоит отметить, что указанные средние цены продажи являются «ценами предложений», а не ценами состоявшихся сделок.

Рисунок 7.7

Средние значения цен продажи офисной недвижимости по определенному типу (классу) объектов в различных районах Москвы (3 кв. 2016 г.)



Источник информации: <http://zdanie.info/informer>

Рисунок 7.8

Средние значения цен продажи офисной недвижимости по определенному типу (классу) объектов в западном (юго-запад, запад, северо-запад) районе Москвы от Садового кольца до Третьего транспортного кольца (3 кв. 2016 г.)



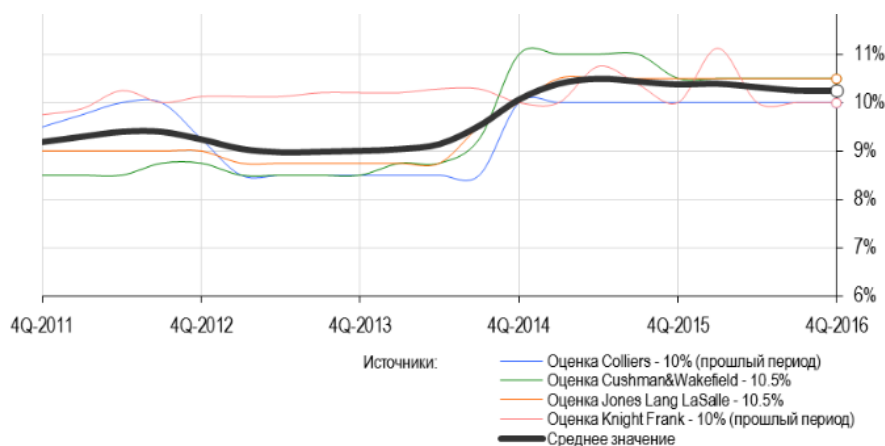
Источник информации: <http://zdanie.info/informer>

Ставки капитализации

Ставка капитализации является одним из индикаторов уровня инвестиционных рисков.

Рисунок 7.9

Ставка капитализации для офисной недвижимости Москвы



Источник информации: http://www.konti.ru/userfiles/files/obzor_apart_2016_q4.pdf

Ставка капитализации для офисной недвижимости Москвы в среднем составляет 10,3%. В ЦАО ставка капитализации несколько ниже, так как разрыв между ставками аренды, которые просели вслед за рынком, несколько ниже чем инвестиционные ожидания продавцов, которые отражаются на цене объекта.

Операционные расходы

По данным Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга под ред. Е.Е. Яскевича (СРД № 19, стр. 19) величина операционных расходов для офисной недвижимости класса С составляет 3 690 руб./кв. м/год (с учетом НДС), а величина эксплуатационных расходов, которая включает в себя величину коммунальных платежей, для офисной недвижимости класса С составляет 2 610 руб./кв. м/год (с учетом НДС).

Согласно Информационно-аналитическому бюллетеню RWAY № 248, ноябрь 2015 г. (стр. 71) доля коммунальных платежей в общей величине эксплуатационных расходов составляет 29,1%.

Кроме эксплуатационных расходов (с коммунальными платежами) в состав операционных расходов входят платежи за земельный участок, налог на имущество, расходы на страхование,

управленческие расходы, отчисления в резерв на замещение, которые уплачиваются арендодателем.

Выводы и прогноз развития

Вопреки ожиданиям, итоги 4 кв. 2016 г. оказались достаточно скромными по объемам ввода, который составил всего около 45 тыс. кв. м (GLA).

В 4 кв. 2016 г. активность арендаторов сохранялась на высоком уровне, что привело к сокращению уровня вакансии по всем сегментам. В среднем он опустился до 17,9% (классы А, В+, В), что является наиболее низким значением с середины 2014 г.

2016 год установил антирекорд по объемам ввода за все время анализа (с 2007 г.). За год рынок вырос всего на 1,9%; было введено порядка 300 тыс. кв. м. Причем, на класс А пришлось только 4%, что тоже является уникальной для последних лет ситуацией.

Низкие объемы ввода вкуче с существенным снижением арендных ставок обусловили то, что класс А на протяжении всего 2016 г. демонстрировал позитивные изменения ситуации с заполняемостью. За год уровень вакансии в сегменте сократился на 22,4% (6,5 п.п.).

По оценкам NAI Весаг в 2016 г. в высококлассном сегменте было закрыто не менее 10 сделок по аренде помещений свыше 4 000 кв. м и более 20 сделок по аренде помещений площадью 1 000-4 000 кв. м.

В классах В и С ситуация с заполняемостью менялась медленнее. Рост доли свободных площадей приостановился только во II полугодии 2016 г. На конец 2016 г. сегменту не удалось выйти на уровень 4 кв. 2015 г. (класс В – +1,7%; класс С – +2,3%).

Несмотря на позитивные изменения уровня вакансии, говорить о восстановлении рынка в 2016 г. пока преждевременно. Одним из основных драйверов, активизировавших спрос, стало снижение арендных ставок, носившее глобальный характер. Относительно ситуации на конец 2015 г. снижение отмечается по всем сегментам. Исключение составляет класс С, где в начале года отмечалось небольшое повышение за счет вымывания ликвидного предложения.

Наиболее существенным снижением было в высококлассном сегменте: класс А потерял за год 28%, класс В+ – 16%, в то время как класс В – 9%. Наиболее выраженная отрицательная динамика наблюдалась в I полугодии 2016 г., далее произошло замедление темпов снижения.

В 2017 г. по заявленным планам объем ввода ожидается на уровне 450-500 тыс. кв. м, из них порядка 60% – в пределах МКАД. Основной объем придется на II полугодие 2017 г. Наиболее интересным с точки зрения динамики останется высококлассный сегмент (А и В+). В начале года вакансия здесь, вероятно, продолжит снижение; есть предпосылки для корректировки средних арендных ставок в сторону повышения. Динамика вакансии и ставок во второй половине 2017 г. будет во многом зависеть от объемов ввода и уровня заполняемости новых крупных объектов.

Табл. 7.11

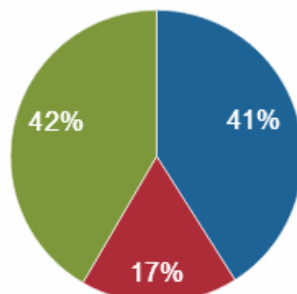
Примеры объектов, планируемых к вводу в эксплуатацию в 2017 г.

Название БЦ	Класс	Округ	Площадь, тыс. кв. м
IQ-квартал	А	ЦАО	98,9
Федерация Восток	А	ЦАО	83,0
ВТБ-Арена парк	А	САО	38,7
Оазис	А	ЦАО	29,0
Новион	А	ЦАО	21,0
Sky House	А	ЦАО	15,0

Источник информации: <http://naibecar.com/upload/iblock/b4f/b4f7d06fced550fc0b0fd6297f9ee1eb.pdf>

Прогноз структуры ввода в 2017 г. по локации, % от общего объема в кв. м (GLA)

■ внутри ТТК ■ от ТТК до МКАД ■ за МКАД



Источник информации: <http://naibecar.com/upload/iblock/b4f/b4f7d06fced550fc0b0fd6297f9ee1eb.pdf>

Табл. 7.12

Движение рынка за 2015-2016 гг.

Период	Факт/ динамика	Общий объем, тыс. кв. м	Новое предложение, тыс. кв. м				Вакантные площади, %				Средняя арендная ставка, руб./кв. м/мес. ⁴			
			A	B+	B	C	A	B+	B	C	A	B+	B	C
2015	1Q факт	15 076	57	66	0	0	29,2	14,1	10,3	8,9	619	366	278	202
	1Q динамика	0,8%	-83%	-69%	-100%	0%	4,5%	-14%	-18%	31%	-3%	-14%	-7%	-8%
	2Q факт	15 206	109	21	0	0	29,4	15,6	9,9	8,4	609	370	269	206
	2Q динамика	0,9%	90%	-69%	0%	0%	0,8%	11%	-4%	-6%	-2%	1%	-3%	2%
	3Q факт	15 387	138	43	0	0	29,8	17,6	9,6	9,0	503	295	207	162
	3Q динамика	1,2%	27%	108%	0%	0%	1%	13%	-3%	8%	-17%	-20%	-23%	-21%
											(-1,5%)	(-5%)	(-8%)	(-6%)
	4Q факт	15 606	78	141	0	0	29,2	16,9	9,8	9,0	2 630	1 585	1 160	895
4Q динамика	1,4%	-44%	230%	0%	0%	-2%	-4%	3%	0%	(444)	(267)	(196)	(151)	
2016	1Q факт	15 659	0	53	0	0	27,9	16,5	10,2	9,0	2 300	1 490	1 090	940
	1Q динамика	0,3%	-100%	-63%	0%	0%	-4%	-3%	4%	0%	(408)	(264)	(193)	(167)
	2Q факт	15 690	0	31	0	0	26,3	16,0	10,9	9,7	2 030	1 420	1 090	930
	2Q динамика	0,2%	0%	-41%	0%	0%	-6%	-3%	7%	7%	(360)	(252)	(193)	(165)
	3Q факт	15 853	12	152	0	0	25,4	16,8	10,8	9,4	2 010	1 420	1 060	910
	3Q динамика	1,0%	100%	388%	0%	0%	-3%	5%	-0,9%	-2,5%	(382)	(270)	(201)	(173)
											-1%	0%	-3%	-2%
	4Q факт	15 898	0	45	0	0	22,6	16,3	10,0	9,2	1 890	1 330	1 060	910
4Q динамика	0,3%	-100%	-71%	0%	0%	-11%	-3%	-8%	-3%	(367)	(258)	(206)	(177)	
										-6%	-6%	0%	0%	

Источник информации: <http://naibecar.com/upload/iblock/b4f/b4f7d06fced550fc0b0fd6297f9ee1eb.pdf>

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

Оцениваемые объекты относятся к недвижимости административного назначения. В ходе анализа рынка, проведенного Оценщиком, были найдены предложения по продаже и аренде объектов недвижимости административного назначения в районе расположения оцениваемых объектов недвижимого имущества. Информация о характеристиках и ценах предложений аналогичных объектов приведена в таблицах ниже.

⁴ До 4Q2015 арендные ставки указаны в USD/кв. м/год, динамика рассчитывалась также в USD. В 3Q2015 в скобках указано значение динамики в RUB. С 4Q2015 в связи с переходом рынка на рубли арендные ставки и их динамика рассчитываются в RUB, в скобках указано значение в пересчете на USD/кв. м/год по актуальному курсу

Цены предложений на продажу нежилых зданий административного назначения (начало)

Группы элементов сравнения	Характеристики	1	2	3	4	5
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемые права на здание	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Передаваемые права на земельный участок	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Условия финансирования	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	Март 2017	Март 2017	Март 2017	Март 2017	Март 2017
Характеристики местоположения	Адрес	г. Москва, ул. 10-летия Октября, д. 9	г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, д. 20, стр. 3	г. Москва, ул. Хамовнический Вал, д. 12	г. Москва, ул. Льва Толстого, д. 2/22, стр. 6	г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, д. 11, стр. 16
	Административный округ	Центральный (ЦАО)	Центральный (ЦАО)	Центральный (ЦАО)	Центральный (ЦАО)	Центральный (ЦАО)
	Район	Хамовники	Хамовники	Хамовники	Хамовники	Хамовники
	Ближайшая станция метро	Спортивная	Парк культуры	Спортивная	Парк культуры	Парк культуры
	Удаленность от метро	До 5 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком	от 10 до 14 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком
	Ближайшее окружение	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка
Физические характеристики	Тип недвижимости	Нежилое отдельно стоящее здание	Нежилое отдельно стоящее здание	Нежилое отдельно стоящее здание	Нежилое отдельно стоящее здание	Нежилое отдельно стоящее здание
	Общая площадь объекта, кв. м	665,00	1 850,00	1 043,70	573,00	987,00
	Общая площадь земельного участка, кв. м	800,00	266,00	500,00	255,00	534,00
	Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Состояние/уровень отделки	Рабочее/стандартная	Рабочее/стандартная	Рабочее/стандартная	Рабочее/стандартная	Хорошее/люкс
Экономические характеристики	Класс объекта	В/С	В/С	В/С	В/С	В
	Назначение	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Стоимостные характеристики	Цена предложения, руб. (с учетом НДС)	252 750 000	572 847 000	418 235 595	229 736 108	500 000 000
	Цена предложения, руб./кв. м (с учетом НДС)	380 075	309 647	400 724	400 936	506 586
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	http://fortexgroup.ru/bc/10-letiya-oktyabrya-9/offices/?block=102636#allBlocks	https://www.cian.ru/sale/commercial/148776717/	https://www.cian.ru/sale/commercial/152690126/	https://www.cian.ru/sale/commercial/154456368/	https://www.cian.ru/sale/commercial/155309538/
	Контактные данные	+7 (495) 255-09-65	+7 495 256-40-94 +7 925 324-33-64	+7 926 560-83-42	+7 926 917-76-27	+7 495 248-04-28

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Цены предложений на продажу нежилых зданий административного назначения (окончание)

Группы элементов сравнения	Характеристики	6	7	8	9	10
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемые права на здание	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Передаваемые права на земельный участок	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	Март 2017	Март 2017	Март 2017	Март 2017	Март 2017
Характеристики местоположения	Адрес	г. Москва, пер. Дашков, д. 5	г. Москва, Zubовский бул., д. 17, стр. 3	г. Москва, Комсомольский просп., д. 7	г. Москва, Большой Саввинский пер., д. 4	пер. Саввинский Б., д. 9, стр. 7, г. Москва
	Административный округ	Центральный (ЦАО)	Центральный (ЦАО)	Центральный (ЦАО)	Центральный (ЦАО)	Центральный (ЦАО)
	Район	Хамовники	Хамовники	Хамовники	Хамовники	Хамовники
	Ближайшая станция метро	Парк культуры	Парк культуры	Парк культуры	Киевская	Киевская
	Удаленность от метро	от 5 до 9 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком	от 10 до 14 мин. пешком
Ближайшее окружение	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	
Физические характеристики	Тип недвижимости	Нежилое отдельно стоящее здание	Нежилое отдельно стоящее здание	Нежилое отдельно стоящее здание	Нежилое отдельно стоящее здание	Нежилое отдельно стоящее здание
	Общая площадь объекта, кв. м	1 210,80	381,00	1 588,30	1 506,00	1 057,50
	Общая площадь земельного участка, кв. м	590,00	1 636,00	486,00	300,00	-
	Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Состояние/уровень отделки	Рабочее/стандартная	Рабочее/стандартная	Рабочее/стандартная	Рабочее/стандартная	Под отделку
Класс объекта	В/С	В/С	В/С	В/С	В	
Экономические характеристики	Назначение	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Стоимостные характеристики	Цена предложения, руб. (с учетом НДС)	400 000 000	143 000 000	572 847 000	530 955 000	458 743 841
	Цена предложения, руб./кв. м (с учетом НДС)	330 360	375 328	360 667	352 560	433 800
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	https://www.cian.ru/sale/commercial/151180284/	http://fortexgroup.ru/bc/zubovskiy-17-s3/offices/?block=114397#allBlocks	https://www.cian.ru/sale/commercial/9849149/	https://www.cian.ru/sale/commercial/155734419/	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-171658482
	Контактные данные	+7 985 208-25-45	8 495 255-09-65	+7 925 509-10-76	+7 495 589-47-44 +7 917 511-90-64	8 495 937-52-26

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Ценовой коридор предложений на продажу нежилых зданий административного назначения – 309 647 – 506 586 руб./кв. м с учетом НДС.

Цены предложений на продажу нежилых помещений административного назначения (начало)

Группы элементов сравнения	Характеристики	1	2	3	4	5	6	7
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	Март 2017	Март 2017	Март 2017	Март 2017	Март 2017	Март 2017	Март 2017
Характеристики местоположения	Адрес	г. Москва, ул. Льва Толстого, д. 23/7	г. Москва, ул. Трубуцкая, д. 28, стр. 5	г. Москва, ул. Малая Пириговская, д. 8	г. Москва, Зубовский б-р, д. 17, стр. 3	г. Москва, Зубовский бул., д. 21-23, стр. 1	ул. Хамовнический вал, д. 36, г. Москва	г. Москва, Большой Саввинский пер., д. 9, стр. 7
	Административный округ	Центральный (ЦАО)	Центральный (ЦАО)	Центральный (ЦАО)	Центральный (ЦАО)	Центральный (ЦАО)	Центральный (ЦАО)	Центральный (ЦАО)
	Район	Хамовники	Хамовники	Хамовники	Хамовники	Хамовники	Хамовники	Хамовники
	Ближайшая станция метро	Парк культуры	Фрунзенская	Спортивная	Парк культуры	Парк культуры	Спортивная	Киевская
	Удаленность от метро	от 5 до 9 мин. пешком	до 5 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком	до 5 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком	до 5 мин. пешком	от 10 до 14 мин. пешком
	Ближайшее окружение	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка
	Тип недвижимости	Нежилые встроенные помещения	Нежилые встроенные помещения	Нежилые встроенные помещения	Нежилые встроенные помещения	Нежилые встроенные помещения	Нежилые встроенные помещения	Нежилые встроенные помещения
	Общая площадь объекта, кв. м	1 220,0	886,0	3 520,0	381,0	1 040,0	363,0	747,0
Физические характеристики	Площадь помещений, расположенных в подвале, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Площадь помещений, расположенных на 1-ом этаже, кв. м	1 220,0	295,3	3 520,0	381,0	0,0	363,0	747,0
	Площадь помещений, расположенных на 2-ом этаже и выше, кв. м	0,0	590,7	0,0	0,0	1 040,0	0,0	0,0
	Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Удовлетворительное	Хорошее	Под отделку	Хорошее
	Состояние/уровень отделки	Под отделку	Под отделку	Под отделку	Рабочее/стандартная	Рабочее/стандартная	Рабочее/стандартная	Под отделку
	Класс объекта	В	В	В	В/С	В/С	В	В
	Отдельный вход	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Отсутствует	Имеется	Имеется
	Экономические характеристики	Назначение	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Стоимостные характеристики	Цена предложения, руб. (с учетом НДС)	398 999 800	297 130 000	696 960 000	143 000 000	204 260 000	85 000 000	339 040 000
	Цена предложения, руб./кв. м (с учетом НДС)	327 049	335 361	198 000	375 328	196 404	234 160	453 869

Группы элементов сравнения	Характеристики	1	2	3	4	5	6	7
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	http://fortexgroup.ru/p/rodazha-pomeshcheniy/literatur-ofis/	http://fortexgroup.ru/b/c/trubetskaya-28-s5/offices/?block=22020#allBlocks	http://fortexgroup.ru/b/c/barrin-house/offices/?block=20094#allBlocks	http://fortexgroup.ru/b/c/zubovskiy-17-s3/offices/?block=114397#allBlocks	http://fortexgroup.ru/b/c/zubovskiy-21-23-s1/offices/?block=16489#allBlocks	http://www.domofond.ru/kommercheskayane-dvizhimost-na-prodazhu-moskva-177456469	http://fortexgroup.ru/b/c/bolshoy-savvinskiy-s7/offices/?block=148094#allBlocks
	Контактные данные	+7 (495) 255-09-65	+7 (495) 255-09-65	+7 (495) 255-29-44	+7 (495) 255-09-65	+7 (495) 255-09-65	8 985 448-48-73	+7 (495) 255-09-65

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Цены предложений на продажу нежилых помещений административного назначения (окончание)

Группы элементов сравнения	Характеристики	8	9	10	11	12	13	14
	Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	Март 2017	Март 2017	Март 2017	30.03.2017	Март 2017	Март 2017	Март 2017
Характеристики местоположения	Адрес	г. Москва, ул. 10-летия Октября, д. 9	г. Москва, Пуговишников пер., д. 11	г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, д. 16, стр. 3	г. Москва, ул. Льва Толстого, д. 2/22, стр. 2	г. Москва, пер. Дашков, д. 5	г. Москва, пер. 1-й Тружеников, д. 17	г. Москва, ул. Погодинская, д. 24, стр. 1
	Административный округ	Центральный (ЦАО)	Центральный (ЦАО)	Центральный (ЦАО)	Центральный (ЦАО)	Центральный (ЦАО)	Центральный (ЦАО)	Центральный (ЦАО)
	Район	Хамовники	Хамовники	Хамовники	Хамовники	Хамовники	Хамовники	Хамовники
	Ближайшая станция метро	Спортивная	Фрунзенская	Парк культуры	Парк культуры	Парк культуры	Киевская	Спортивная
	Удаленность от метро	До 5 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком	до 5 мин. пешком	до 5 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком	от 10 до 14 мин. пешком	от 10 до 14 мин. пешком
	Ближайшее окружение	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка
	Тип недвижимости	Нежилые встроенные помещения	Нежилые встроенные помещения	Нежилые встроенные помещения	Нежилые встроенные помещения	Нежилые встроенные помещения	Нежилые встроенные помещения	Нежилые встроенные помещения
	Общая площадь объекта, кв. м	470,0	1 066,0	2 373,0	405,0	856,0	297,0	5 058,0
Физические характеристики	Площадь помещений, расположенных в подвале, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Площадь помещений, расположенных на 1-ом этаже, кв. м	470,0	1 066,0	2 373,0	405,0	605,5	297,0	1 264,5
	Площадь помещений, расположенных на 2-ом этаже и выше, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0	250,5	0,0	3 793,5
	Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Удовлетворительное	Хорошее
	Состояние/уровень отделки	Рабочее/стандартная	Рабочее/стандартная	Рабочее/стандартная	Рабочее/стандартная	Рабочее/стандартная	Рабочее/стандартная	Рабочее/стандартная

Группы элементов сравнения	Характеристики	8	9	10	11	12	13	14
	Класс объекта	В/С	В/С	В/С	В/С	В/С	В/С	В/С
	Отдельный вход	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Экономические характеристики	Назначение	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Стоимостные характеристики	Цена предложения, руб. (с учетом НДС)	178 640 000	399 170 000	634 800 000	207 850 000	282 970 000	103 950 000	1 680 000 000
	Цена предложения, руб./кв. м (с учетом НДС)	380 085	374 456	267 509	513 210	330 572	350 000	332 147
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	http://fortexgroup.ru/b/c/10-letiya-oktyabrya-9/offices/?block=145020#allBlocks	http://fortexgroup.ru/b/c/pugovishnikov-11/offices/?block=107768#allBlocks	http://fortexgroup.ru/b/c/timura-frunze-16-s3/offices/?block=18944#allBlocks	http://fortexgroup.ru/b/c/lva-tolstogo-2-22-s2/offices/?block=144376#allBlocks	http://fortexgroup.ru/b/c/dashkov-5/offices/?block=122027#allBlocks	https://www.cian.ru/sale/commercial/1495831/pogodinskaya-24-s1/offices/?block=47026#allBlocks	http://fortexgroup.ru/b/c/pogodinskaya-24-s1/offices/?block=47026#allBlocks
	Контактные данные	+7 (495) 255-09-65	+7 (495) 255-09-65	+7 (495) 255-09-65	8 495 255-09-65	+7 (495) 255-09-65	+7 495 725-25-22	+7 (495) 255-09-65

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценциком

Ценовой коридор предложений на продажу нежилых помещений административного назначения – 196 404 – 513 210 руб./кв. м с учетом НДС.

Табл. 7.15

Цены предложений в аренду нежилых зданий административного назначения (начало)

Группы элементов сравнения	Характеристики	1	2	3	4	5	6
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемые права (обременения) этих прав	Право временного владения и пользования	Право временного владения и пользования	Право временного владения и пользования	Право временного владения и пользования	Право временного владения и пользования	Право временного владения и пользования
Условия финансирования	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	Март 2017	Март 2017	Март 2017	Март 2017	Март 2017	Март 2017
Характеристики местоположения	Адрес	г. Москва, район Хамовники, ул. Хамовнический Вал, 16	г. Москва, Олсуфьевский пер., д. 3, стр. 1	г. Москва, Комсомольский просп., д. 24, стр. 2	г. Москва, Олсуфьевский пер., д. 8, стр. 6	г. Москва, ул. Тимур Фрунзе, д. 11, стр. 61	г. Москва, ул. Льва Толстого
	Административный округ	Центральный (ЦАО)	Центральный (ЦАО)	Центральный (ЦАО)	Центральный (ЦАО)	Центральный (ЦАО)	Центральный (ЦАО)
	Район	Хамовники	Хамовники	Хамовники	Хамовники	Хамовники	Хамовники
	Ближайшая станция метро	Спортивная	Фрунзенская	Фрунзенская	Фрунзенская	Парк культуры	Парк культуры
	Удаленность от метро	от 10 до 14 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком	до 5 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком
Ближайшее окружение	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	

Группы элементов сравнения	Характеристики	1	2	3	4	5	6
Физические характеристики	Тип недвижимости	Нежилое отдельно стоящее здание	Нежилое отдельно стоящее здание	Нежилое отдельно стоящее здание	Нежилое отдельно стоящее здание	Нежилое отдельно стоящее здание	Нежилое отдельно стоящее здание
	Арендопригодная площадь, кв. м	350,0	150,0	1 261,0	1 800,0	262,0	573,0
	Состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Удовлетворительное
	Состояние/уровень отделки	Рабочее/стандартная	Рабочее/стандартная	Рабочее/стандартная	Рабочее/стандартная	Рабочее/стандартная	Рабочее/стандартная
Экономические характеристики	Класс объекта	С	С	В/С	В	В	В/С
	Назначение	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
	Структура арендной ставки	Без учета коммунальных платежей и эксплуатационных расходов	Без учета коммунальных платежей и эксплуатационных расходов	Без учета коммунальных платежей и с учетом эксплуатационных расходов	Без учета коммунальных платежей и с учетом эксплуатационных расходов	Без учета коммунальных платежей и с учетом эксплуатационных расходов	Без учета коммунальных платежей и с учетом эксплуатационных расходов
Стоимостные характеристики	Ставка арендной платы (с учетом НДС), руб./кв. м в год	15 000	18 400	23 000	30 000	28 890	21 000
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	https://www.cian.ru/rent/commercial/155470875/	https://www.cian.ru/rent/commercial/155471371/	https://www.cian.ru/rent/commercial/155488504/	https://www.cian.ru/rent/commercial/155472962/	https://www.cian.ru/rent/commercial/155482697/	https://www.cian.ru/rent/commercial/155473629/
	Контактные данные	+7 903 191-66-21, +7 495 234-88-59	+7 495 768-37-33, +7 915 236-96-78	+7 495 776-75-79, +7 919 104-06-60	+7 495 255-21-90, +7 925 007-87-27	+7 495 222-93-57, +7 968 660-68-96	+7 495 255-21-90, +7 925 007-87-27

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Цены предложений в аренду нежилых зданий административного назначения (окончание)

Группы элементов сравнения	Характеристики	7	8	9	10	11	12
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемые права	Право временного владения и пользования	Право временного владения и пользования	Право временного владения и пользования	Право временного владения и пользования	Право временного владения и пользования	Право временного владения и пользования
	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	Март 2017	Март 2017	Март 2017	Март 2017	Март 2017	Март 2017
Характеристики местоположения	Адрес	г. Москва, Лужнецкая наб., д. 10Б	г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, д. 11, стр. 15	г. Москва, Большой Саввинский пер., д. 16/14, стр. 7	г. Москва, ул. Бурденко, д. 11А, стр. 1	г. Москва, Большой Саввинский пер., д. 4	г. Москва, ул. Усачева, д. 33, стр. 4
	Административный округ	Центральный (ЦАО)	Центральный (ЦАО)	Центральный (ЦАО)	Центральный (ЦАО)	Центральный (ЦАО)	Центральный (ЦАО)
	Район	Хамовники	Хамовники	Хамовники	Хамовники	Хамовники	Хамовники
	Ближайшая станция метро	Воробьевы горы	Парк культуры	Киевская	Парк культуры	Киевская	Спортивная
	Удаленность от метро	от 5 до 9 мин. пешком	до 5 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком	от 10 до 14 мин. пешком	от 10 до 14 мин. пешком	до 5 мин. пешком
	Ближайшее окружение	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка

Группы элементов сравнения	Характеристики	7	8	9	10	11	12
Физические характеристики	Тип недвижимости	Нежилое отдельно стоящее здание	Нежилое отдельно стоящее здание	Нежилое отдельно стоящее здание	Нежилое отдельно стоящее здание	Нежилое отдельно стоящее здание	Нежилое отдельно стоящее здание
	Арендопригодная площадь, кв. м	864,0	2 100,0	275,0	756,0	1 500,0	1 334,0
	Состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
	Состояние/уровень отделки	Рабочее/стандартная	Рабочее/стандартная	Рабочее/стандартная	Рабочее/стандартная	Рабочее/стандартная	Рабочее/стандартная
Экономические характеристики	Класс объекта	С	В/С	В	В/С	В/С	В/С
	Назначение	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
	Структура арендной ставки	С учетом коммунальных платежей и без учета эксплуатационных расходов	Без учета коммунальных платежей и с учетом эксплуатационных расходов	Без учета коммунальных платежей и с учетом эксплуатационных расходов	Без учета коммунальных платежей и с учетом эксплуатационных расходов	Без учета коммунальных платежей и с учетом эксплуатационных расходов	Без учета коммунальных платежей и с учетом эксплуатационных расходов
Стоимостные характеристики	Ставка арендной платы (с учетом НДС), руб./кв. м в год	15 800	24 000	29 455	25 000	25 000	24 780
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	https://www.cian.ru/rent/commercial/155490956/	https://www.cian.ru/rent/commercial/155482704/	https://www.cian.ru/rent/commercial/155469687/	https://www.cian.ru/rent/commercial/155473606/	https://www.cian.ru/rent/commercial/155482579/	https://www.cian.ru/rent/commercial/155487676/
	Контактные данные	+7 495 776-75-79, +7 919 104-06-60	+7 495 222-93-57, +7 968 660-68-96	+7 495 589-47-44, +7 917 511-90-64	+7 495 255-21-90, +7 925 007-87-27	+7 495 222-93-57, +7 968 660-68-96	+7 495 255-74-71, +7 495 258-86-09

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Ценовой коридор предложений на аренду нежилых зданий административного назначения – 15 000 – 30 000 руб./кв. м/год с учетом НДС.

Табл. 7.16

Цены предложений в аренду нежилых помещений административного назначения (начало)

Группы элементов сравнения	Характеристики	1	2	3	4	5	6	7	8
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемые права	Право временного владения и пользования	Право временного владения и пользования	Право временного владения и пользования	Право временного владения и пользования	Право временного владения и пользования	Право временного владения и пользования	Право временного владения и пользования	Право временного владения и пользования
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	Март 2017	Март 2017	Март 2017	Март 2017	Март 2017	Март 2017	Март 2017	Март 2017
Характеристики местоположения	Адрес	ул. Усачева, д. 33, стр. 1, г. Москва	ул. Усачева, д. 33, стр. 2, г. Москва	ул. Усачева, д. 35, г. Москва	ул. Усачева, д. 62, стр. 1, г. Москва	Новодевичий пр-д, д. 2, г. Москва	ул. Малая Пироговская, д. 18, стр. 1, г. Москва	Комсомольский пр-т, д. 32, корп. 2, г. Москва	Комсомольский пр-т, д. 32, г. Москва
	Административный округ	Центральный (ЦАО)	Центральный (ЦАО)	Центральный (ЦАО)	Центральный (ЦАО)	Центральный (ЦАО)	Центральный (ЦАО)	Центральный (ЦАО)	Центральный (ЦАО)
	Район	Хамовники	Хамовники	Хамовники	Хамовники	Хамовники	Хамовники	Хамовники	Хамовники
	Ближайшая станция метро	Спортивная	Спортивная	Спортивная	Спортивная	Спортивная	Спортивная	Фрунзенская	Фрунзенская

Группы элементов сравнения	Характеристики	1	2	3	4	5	6	7	8
	Удаленность от метро	до 5 мин. пешком	до 5 мин. пешком	до 5 мин. пешком	до 5 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком	до 5 мин. пешком	до 5 мин. пешком
	Ближайшее окружение	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка
Физические характеристики	Тип недвижимости	Нежилые встроенные помещения	Нежилые встроенные помещения	Нежилые встроенные помещения	Нежилые встроенные помещения	Нежилые встроенные помещения	Нежилые встроенные помещения	Нежилые встроенные помещения	Нежилые встроенные помещения
	Арендопригодная площадь, кв. м	529,7	494,8	495,0	140,0	605,0	167,0	1 260,0	950,0
	Площадь помещений, расположенных в подвале, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0	285,0	0,0	0,0	0,0
	Площадь помещений, расположенных на 1-ом этаже, кв. м	264,9	494,8	495,0	0,0	320,0	167,0	420,0	950,0
	Площадь помещений, расположенных на 2-ом этаже и выше, кв. м	264,9	0,0	0,0	140,0	0,0	0,0	840,0	0,0
	Состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее	Удовлетворительное	Хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
	Состояние/уровень отделки	Рабочее/стандартная	Рабочее/стандартная	Рабочее/стандартная	Рабочее/стандартная	Рабочее/стандартная	Рабочее/стандартная	Рабочее/стандартная	Рабочее/стандартная
	Класс объекта	В/С	В/С	В/С	В/С	В/С	В/С	В/С	С
	Отдельный вход	Имеется	Имеется	Имеется	Отсутствует	Имеется	Отсутствует	Имеется	Имеется
	Назначение	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Экономические характеристики	Структура арендной ставки	Без учета коммунальных платежей и с учетом эксплуатационных расходов	Без учета коммунальных платежей и с учетом эксплуатационных расходов	Без учета коммунальных платежей и с учетом эксплуатационных расходов	С учетом коммунальных платежей и эксплуатационных расходов	Без учета коммунальных платежей и с учетом эксплуатационных расходов	Без учета коммунальных платежей и с учетом эксплуатационных расходов	Без учета коммунальных платежей и с учетом эксплуатационных расходов	Без учета коммунальных платежей и с учетом эксплуатационных расходов
Стоимостные характеристики	Ставка арендной платы (с учетом НДС), руб./кв. м в год	24 780	24 780	30 326	19 500	29 752	22 000	27 000	16 000
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	http://www.domofond.ru/kommerchesk-ayanedvizhimost-v-arendu-moskva-179049934	http://www.domofond.ru/kommerchesk-ayanedvizhimost-v-arendu-moskva-179050719	http://www.domofond.ru/kommerchesk-ayanedvizhimost-v-arendu-moskva-170491953	http://www.domofond.ru/kommerchesk-ayanedvizhimost-v-arendu-moskva-179663942	http://www.domofond.ru/kommerchesk-ayanedvizhimost-v-arendu-moskva-172641107	http://www.domofond.ru/kommerchesk-ayanedvizhimost-v-arendu-moskva-179731791	http://www.domofond.ru/kommerchesk-ayanedvizhimost-v-arendu-moskva-179135372	http://www.domofond.ru/kommerchesk-ayanedvizhimost-v-arendu-moskva-173882709
	Контактные данные	8 495 637-80-29	8 495 637-80-29	8 910 403-54-24	8 926 497-59-17	8 915 120-73-16	8 926 497-59-17	8 926 012-98-30	8 965 329-46-94

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Цены предложений в аренду нежилых помещений административного назначения (окончание)

Группы элементов сравнения	Характеристики	9	10	11	12	13	14	15	
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемые права	Право временного владения и пользования	Право временного владения и пользования	Право временного владения и пользования	Право временного владения и пользования	Право временного владения и пользования	Право временного владения и пользования	Право временного владения и пользования	
	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	Март 2017	Март 2017	Март 2017	Март 2017	Март 2017	Март 2017	Март 2017	
Характеристики местоположения	Адрес	Комсомольский пр-т, д. 36, г. Москва	Комсомольский пр-т, д. 42, стр. 3, г. Москва	Комсомольский пр-т, д. 44, г. Москва	Бол. Саввинский пер., д. 12, стр. 16-18, г. Москва	г. Москва, ул. 10-летия Октября, д. 9	г. Москва, Пуговишников пер., д. 11	г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, д. 16, стр. 3	
	Административный округ	Центральный (ЦАО)	Центральный (ЦАО)	Центральный (ЦАО)	Центральный (ЦАО)	Центральный (ЦАО)	Центральный (ЦАО)	Центральный (ЦАО)	
	Район	Хамовники	Хамовники	Хамовники	Хамовники	Хамовники	Хамовники	Хамовники	
	Ближайшая станция метро	Фрунзенская	Спортивная	Спортивная	Спортивная	Спортивная	Фрунзенская	Парк культуры	
	Удаленность от метро	от 5 до 9 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком	от 10 до 14 мин. пешком	До 5 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком	до 5 мин. пешком	
	Ближайшее окружение	коммерческого назначения, жилая застройка	коммерческого назначения, жилая застройка	коммерческого назначения, жилая застройка	коммерческого назначения, жилая застройка	коммерческого назначения, жилая застройка	коммерческого назначения, жилая застройка	коммерческого назначения, жилая застройка	
	Тип недвижимости	Нежилые встроенные помещения	Нежилые встроенные помещения	Нежилые встроенные помещения	Нежилые встроенные помещения	Нежилые встроенные помещения	Нежилые встроенные помещения	Нежилые встроенные помещения	
	Арендопригодная площадь, кв. м	340,0	285,0	285,0	402,5	524,0	1 404,0	1 890,0	
	Площадь помещений, расположенных в подвале, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
	Площадь помещений, расположенных на 1-ом этаже, кв. м	0,0	285,0	285,0	402,5	524,0	351,0	378,0	
Физические характеристики	Площадь помещений, расположенных на 2-ом этаже и выше, кв. м	340,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1 053,0	1 512,0	
	Состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	
	Состояние/уровень отделки	Рабочее/стандартная	Рабочее/стандартная	Рабочее/стандартная	Рабочее/стандартная	Рабочее/стандартная	Рабочее/стандартная	Рабочее/стандартная	
	Класс объекта	В/С	В/С	В/С	В/С	В/С	В/С	В/С	
	Отдельный вход	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	
	Назначение	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	
	Экономические характеристики	С учетом коммунальных платежей и эксплуатационных расходов	С учетом коммунальных платежей и эксплуатационных расходов	С учетом коммунальных платежей и эксплуатационных расходов	Без учета коммунальных платежей и с учетом эксплуатационных расходов	Без учета коммунальных платежей и с учетом эксплуатационных расходов	С учетом коммунальных платежей и эксплуатационных расходов	С учетом коммунальных платежей и эксплуатационных расходов	Без учета коммунальных платежей и с учетом эксплуатационных расходов
		Структура арендной ставки	С учетом коммунальных платежей и эксплуатационных расходов	С учетом коммунальных платежей и эксплуатационных расходов	С учетом коммунальных платежей и с учетом эксплуатационных расходов	С учетом коммунальных платежей и с учетом эксплуатационных расходов	С учетом коммунальных платежей и эксплуатационных расходов	С учетом коммунальных платежей и эксплуатационных расходов	С учетом коммунальных платежей и с учетом эксплуатационных расходов
			Без учета коммунальных платежей и с учетом эксплуатационных расходов	Без учета коммунальных платежей и с учетом эксплуатационных расходов	Без учета коммунальных платежей и с учетом эксплуатационных расходов	Без учета коммунальных платежей и с учетом эксплуатационных расходов	Без учета коммунальных платежей и с учетом эксплуатационных расходов	Без учета коммунальных платежей и с учетом эксплуатационных расходов	Без учета коммунальных платежей и с учетом эксплуатационных расходов

Группы элементов сравнения	Характеристики	9	10	11	12	13	14	15
Стоимостные характеристики	Ставка арендной платы (с учетом НДС), руб./кв. м в год	20 000	22 989	21 000	27 926	23 500	26 000	24 100
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	http://www.domofond.ru/kommercheskayane-dvizhimost-v-arendu-moskva-177239509	http://www.domofond.ru/kommercheskayane-dvizhimost-v-arendu-moskva-173863298	http://www.domofond.ru/kommercheskayane-dvizhimost-v-arendu-moskva-160245245	http://www.domofond.ru/kommercheskayane-dvizhimost-v-arendu-moskva-179049987	http://fortexgroup.ru/bc/10-letiya-oktyabrya-9/offices/?block=102640	http://fortexgroup.ru/bc/pugovishnikov-11/offices/?block=35844	http://fortexgroup.ru/bc/timura-frunze-16-s3/offices/?block=33741
	Контактные данные	8 915 119-45-78	8 495 637-80-29	8 903 133-35-77	8 495 637-80-29	8 495 255-09-65	8 495 255-09-65	8 495 255-09-65

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Ценовой коридор предложений на аренду нежилых помещений административного назначения – 16 000 – 30 326 руб./кв. м/год с учетом НДС.

7.2.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложения и цены

Анализ условий продажи (предложения)

Цена предложения обычно превышает цену продажи – такова тенденция на рынке коммерческой недвижимости. Информация о размерах корректировок на торг была подтверждена в результате исследований рынка недвижимости и консультаций с профессиональными участниками рынка коммерческой недвижимости, а также согласно справочнику расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 19, 2016 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, стр. 17 и составляет при продаже 13%, а при аренде – 9,5%.

Анализ характеристик местоположения

Местоположение объекта является одним из основополагающих факторов, влияющих на стоимость 1 кв. м коммерческой недвижимости.

Местоположение объекта характеризуется такими параметрами, как: административный округ, район, адрес расположения, удаленность от ближайшей остановки общественного транспорта, ближайшее окружение.

Удаленность от станции метро

Корректировка на удаленность от станций метрополитена вводится, если расстояние от станции до объектов различается более чем на 5 минут пешком. Информация на удаленность получена из данных профессиональной сети "Эксперты и оценщики". Ниже в таблице приведена исходная информация для расчета корректировок на удаленность от станций метрополитена для офисной недвижимости.

Табл. 7.17

Корректировки на удаленность от станции метро

Удаленность от метро до объекта	Значение	Источник информации
до 5 мин. пешком	0,00%	
Корректировка на удаленность от метро для офисной недвижимости: переход от цен объектов, расположенных в 5 минутах пешком от метро, - к ценам объектов, расположенных в 5 - 9 минутах пешком от метро (в процентах от цен)	-3,63%	http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/42-korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-dlya-ofisnoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-raspolozhennyh-v-5-minutah-peshkom-ot-metro-k-cenam-obektov-raspolozhennyh-v-5-9-minutah-peshkom-ot-metro-v-proce#s=1
Корректировка на удаленность от метро для офисной недвижимости: переход от цен объектов, расположенных в 5 минутах пешком от метро, - к ценам объектов, расположенных в 10 - 14 минутах пешком от метро (в 5 минутах транспортом) (в процентах от цен)	-8,07%	http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/43-korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-dlya-ofisnoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-raspolozhennyh-v-5-minutah-peshkom-ot-metro-k-cenam-obektov-raspolozhennyh-v-10-14-minutah-peshkom-ot-metro-v-5-m#s=1
Корректировка на удаленность от метро для офисной недвижимости: переход от цен объектов, расположенных в 5 минутах пешком от метро, - к ценам объектов, расположенных в 15 - 19 минутах пешком от метро (в 5 - 7 минутах транспортом) (в процентах от цен)	-11,23%	http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/44-korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-dlya-ofisnoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-raspolozhennyh-v-5-minutah-peshkom-ot-metro-k-cenam-obektov-raspolozhennyh-v-15-19-minutah-peshkom-ot-metro-v-5-7#s=1
Корректировка на удаленность от метро для офисной недвижимости: переход от цен объектов, расположенных в 5 мин. пешком от метро, - к ценам объектов, расположенных в 20 и более мин. пешком от метро (в 8 и более мин. транспортом) (в процентах от цен)	-14,36%	http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/45-korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-dlya-ofisnoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-raspolozhennyh-v-5-min-peshkom-ot-metro-k-cenam-obektov-raspolozhennyh-v-20-i-bolee-min-peshkom-ot-metro-v-8-i-bo#s=1

Источник информации: профессиональная сеть "Эксперты и Оценщики"

Расчет корректировки на удаленность от станции метро приведен в таблице ниже.

Табл. 7.18

Расчет корректировки на удаленность от станции метро

Удаленность от метро объекта оценки	Удаленность от метро объекта-аналога				
	до 5 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком	от 10 до 14 мин. пешком	от 15 до 19 мин. пешком	от 20 мин. пешком
до 5 мин. пешком	0,00%	3,77%	8,78%	12,65%	16,77%
от 5 до 9 мин. пешком	-3,63%	0,00%	4,83%	8,56%	12,53%
от 10 до 14 мин. пешком	-8,07%	-4,61%	0,00%	3,56%	7,34%
от 15 до 19 мин. пешком	-11,23%	-7,89%	-3,44%	0,00%	3,65%
от 20 мин. пешком	-14,36%	-11,13%	-6,84%	-3,53%	0,00%

Источник информации: расчеты Оценщика

Ближайшее окружение

В процессе проведенного мониторинга рынка коммерческой недвижимости было выявлено, что ближайшее окружение может существенно влиять на стоимость. Так, цена единицы площади объекта, расположенного в деловом районе, выше чем у объекта, расположенного в промышленном квартале.

Линия застройки

Корректировка на линию застройки вводится, если объекты расположены на разных линиях домов: на первой и второй. Информация на удаленность получена из данных профессиональной сети "Эксперты и оценщики". Ниже в таблице приведена информация для расчета корректировки на линию застройки для офисной недвижимости.

Табл. 7.19

Корректировка на линию застройки

Показатель	Среднее значение, %	Модальный интервал, %
Корректировка на расположение внутри квартала для офисной недвижимости: переход от цен объектов, расположенных на 1-ой линии, к ценам объектов, расположенных на 2-ой линии (в процентах от цен)	-11,04%	-12% - -9%

Источник информации: профессиональная сеть "Эксперты и Оценщики"

Анализ физических характеристик

Тип объекта недвижимости

В процессе проведенного мониторинга рынка коммерческой недвижимости было выявлено, что тип объекта недвижимости влияет на величину стоимости объекта. Так, например, отдельно стоящее здание, имеет большую коммерческую привлекательность по сравнению со встроенным помещением.

Согласно информации, указанной в сборнике «Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (Лейфер Л.А., 2016 г., стр. 145), корректировка на тип объекта недвижимости выглядит следующим образом:

Табл. 7.20

Корректировки на тип объекта недвижимости

Показатель	Среднее значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,85	0,96
Объект оценки – встроенное помещение, объект-аналог – отдельно стоящий объект, %	-10,0%		
Объект оценки – отдельно стоящий объект, объект-аналог – встроенное помещение, %	11,1%		

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов (Лейфер Л.А., 2016 г., стр. 145)

Общая площадь

Корректировка на размер общей площади 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.

Информация о корректировках площадь получена из данных профессиональной сети "Эксперты и оценщики". Ниже в таблице приведена исходная информация для расчета корректировок на площадь объекта для офисной недвижимости.

Табл. 7.21

Корректировки на площадь объекта для офисной недвижимости

Диапазон площади	Значение корректировки относительно 100 кв. м	Источник информации
до 100 кв. м	0	
от 100 до 500 кв. м	-7,75%	http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/37-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-ofisnoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-100-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-ot-100-do-500-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1&f=1
от 500 до 2500 кв. м	-12,81%	http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/38-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-ofisnoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-100-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-ot-500-do-2-500-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1&f=1
от 2 500 до 5 000 кв.м	-18,33%	http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/39-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-ofisnoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-100-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-ot-2-500-do-5-000-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1&f=1
от 5 000 до 20 000 кв.м	-24,39%	http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/40-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-ofisnoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-100-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-ot-5-000-do-20-000-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1&f=1
более 20 000 кв. м	-26,72%	http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/41-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-ofisnoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-100-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-bolee-20-000-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1&f=1

Источник информации: профессиональная сеть "Эксперты и Оценщики"

В результате были получены средние значения масштабного фактора.

Табл. 7.22

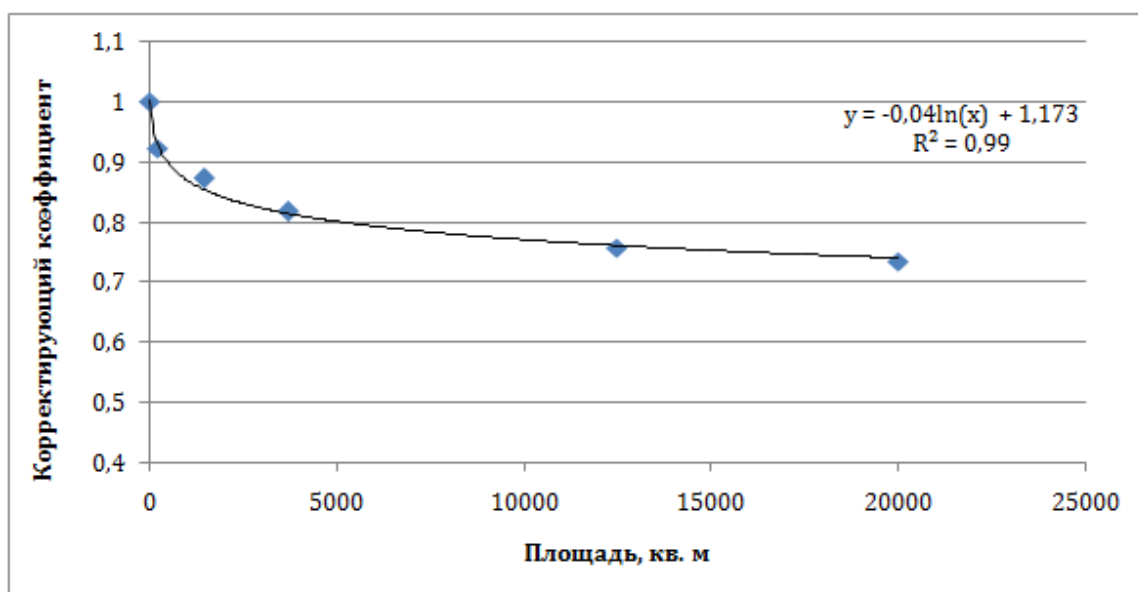
Средние значения масштабного фактора

Площадь, кв. м	50	250	1 500	3 750	12 500	20 001
Коэффициент цены	100,0%	92,3%	87,2%	81,7%	75,6%	73,3%

Источник информации: профессиональная сеть "Эксперты и Оценщики; расчеты Оценщика

Для внесения итоговых корректировок была построена зависимость величины корректировки от общей площади. Для построения зависимости использовались вышеуказанные средние значения масштабного фактора.

Зависимость корректировки на общую площадь для офисной недвижимости



Источник информации: расчеты Оценщика

Поскольку логарифмическая модель имеет наибольший коэффициент аппроксимации, то для последующего расчета была применена именно эта модель.

В рассматриваемом случае зависимость может быть описана следующей функцией:

$$Y = -0,04 \times \ln(X) + 1,173$$

где:

Y – удельная стоимость объекта, руб./кв. м;

ln(X) – натуральный логарифм числа, равного общей площади объекта недвижимого имущества.

Физическое состояние

В процессе проведенного мониторинга рынка коммерческой недвижимости было выявлено, что физическое состояние объекта недвижимости влияет на величину стоимости и арендной ставки объекта. Так, например, объекты в хорошем состоянии имеют большую коммерческую привлекательность по сравнению с объектами в удовлетворительном состоянии.

Согласно информации, указанной в сборнике «Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (Лейфер Л.А., 2016 г., стр. 174), корректировка на физическое состояние для рынка продажи недвижимости выглядит следующим образом.

Табл. 7.23

**Корректировки на физическое состояние объекта недвижимости
(рынок продажи недвижимости)**

Показатель	Среднее значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,24	1,23	1,26

Показатель	Среднее значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Объект оценки находится в хорошем состоянии, объект-аналог находится в удовлетворительном состоянии, %	24,0%		
Объект оценки находится в удовлетворительном состоянии, объект-аналог находится в хорошем состоянии, %	-19,4%		

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов (Лейфер Л.А., 2016 г., стр. 174)

Этаж расположения

В процессе проведенного мониторинга рынка коммерческой недвижимости было выявлено, что этаж расположения объекта недвижимости влияет на величину стоимости и арендной ставки объекта. Так, например, помещения, расположенные в подвале зданий, имеют меньшую коммерческую привлекательность по сравнению с помещениями, расположенными на первом и выше этажах зданий.

Согласно информации, указанной в сборнике «Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (Лейфер Л.А., 2016 г., стр. 163), корректировка на этаж расположения для рынка продажи недвижимости выглядит следующим образом:

Табл. 7.24

Корректировки на этаж расположения объекта недвижимости (рынок продажи недвижимости)

Показатель	Среднее значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на первом этаже	0,71	0,63	0,79
Отношение удельной цены объекта на втором этаже и выше к удельной цене такого же объекта на первом этаже	0,87	0,81	0,93

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов (Лейфер Л.А., 2016 г., стр. 163)

Согласно информации, указанной в сборнике «Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (Лейфер Л.А., 2016 г., стр. 163), корректировка на этаж расположения для рынка аренды недвижимости выглядит следующим образом:

Табл. 7.25

Корректировки на этаж расположения объекта недвижимости (рынок аренды недвижимости)

Показатель	Среднее значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на первом этаже	0,72	0,63	0,80
Отношение удельной арендной ставки объекта на втором этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на первом этаже	0,86	0,80	0,92

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов (Лейфер Л.А., 2016 г., стр. 163)

8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости (п. 12 ФСО № 7).

Согласно п. 10 ФСО № 1 при определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано (п. 13 ФСО № 7).

При определении стоимости наиболее эффективного использования объекта недвижимости выделяются четыре основных критерия анализа.

Юридическая разрешенность – допустимость с точки зрения действующего законодательства – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положениям зонирования.

Физическая возможность (осуществимость) – возможность возведения зданий с целью их наиболее эффективного использования на рассматриваемом земельном участке.

Финансовая оправданность (выгодность) – рассмотрение тех разрешенных законом и физически осуществимых вариантов использования, которые будут приносить чистый доход собственнику.

Максимальная продуктивность (эффективность) – кроме получения чистого дохода, наиболее эффективное использование подразумевает максимально возможное увеличение чистого дохода собственника от эксплуатации либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Наиболее эффективное использование определяется в два этапа:

- сначала для земельного участка как условно свободного,
- затем для земельного участка с существующими улучшениями.

При этом под условно свободным земельным участком понимается земельный участок, который для целей анализа наиболее эффективного использования рассматривается как свободный от улучшений, характерных для его существующего использования.

Если наиболее эффективное использование земельного участка как условно свободного отличается от его эффективного использования с учетом существующих улучшений, необходимо анализировать возможность и финансовую оправданность юридической допустимости сноса с последующим строительством новых или реконструкции существующих улучшений, соответствующих функции эффективного использования его как свободного.

1 ЭТАП. Анализ НЭИ для земельного участка как условно свободного

НЭИ незастроенного земельного участка признается его использование, приводящее к максимальной остаточной стоимости.

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

- "О введении в действие земельного кодекса РФ" от 25.10.2001 № 137-ФЗ;
- Земельный кодекс РФ от 5.10.2001 № 136-ФЗ;
- Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ.

Оценщиком был проведен анализ существующего использования земельного участка в районе расположения рассматриваемых земельных участков. Было установлено, что наиболее востребованным вариантом использования является застройка зданиями коммерческого назначения. Вид разрешенного использования земельного участка – для размещения объектов, характерных для населенных пунктов (для эксплуатации здания в административных целях). Данный вариант использования является физически возможным, финансово осуществимым, наиболее эффективным и законодательно разрешенным. Таким образом, наиболее эффективным использованием земельного участка как условно свободного является размещение объектов административного назначения.

2 ЭТАП. Анализ НЭИ для земельного участка с существующими улучшениями

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с существующими улучшениями, с учетом ограничений, накладываемых российским законодательством в отношении участка как условно свободного, заключается в рассмотрении ограниченного числа вариантов дальнейшего использования объекта:

- снос строений;
- использование объекта в текущем состоянии;
- реконструкция или обновление.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов. Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта (п. 16, 17 ФСО № 7).

Оцениваемые помещения расположены в административном здании, фактически используются в качестве нежилых помещений административного назначения. Анализ экспликации и поэтажного плана помещений (высота потолков, схема расположения помещений в здании, наименование и тип помещений, площадь помещений) предполагает использование оцениваемых нежилых помещений в качестве нежилых помещений административного назначения. Соседние помещения также используются в качестве административных, что является их наиболее эффективным использованием.

Оцениваемое нежилое здание, которое располагается на оцениваемом земельном участке, относится к сегменту административной недвижимости. Объект недвижимости находится в удовлетворительном состоянии, его снос экономически нецелесообразен. На земельном участке возможно возведение зданий аналогичного назначения, что не противоречит его разрешенному использованию.

Выводы НЭИ

В связи с вышеуказанными обстоятельствами и целями оценки в рамках анализа наиболее эффективного использования рассматривались варианты использования земельного участка как условно свободного и с существующими улучшениями. При этом рыночная стоимость объекта оценки определяется в соответствии с принципом наиболее эффективного использования, без учета возможности изменения текущего назначения земельного участка.

Таким образом, проведенный Оценщиком анализ позволяет утверждать, что наиболее эффективным использованием оцениваемых объектов является текущее использование под размещение объектов административного назначения.

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

9.1. Обзор подходов и методов оценки

Определения подходов к оценке недвижимости приведены в ФСО № 7.

При применении **сравнительного подхода** к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

- а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;
- в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;
- г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;
- д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

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

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

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

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

При применении **доходного подхода** оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

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

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

При применении **затратного подхода** оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

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

1. Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный.
2. Расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства.
3. Определение прибыли предпринимателя.
4. Определение износа и устареваний.
5. Определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний.
6. Определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;

➤ других данных.

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

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

9.2. Обоснование выбора подходов

Сравнительный подход

Учитывая, что в процессе мониторинга рынка было найдено достаточное для расчета количество предложений по продаже аналогичных объектов, Оценщик счел возможным применение сравнительного подхода к оценке.

Доходный подход

Учитывая доступность ценовой информации о ставках аренды на аналогичные объекты, достаточного объема аналитических материалов, содержащих сведения об основных характеристиках рынка аренды административной недвижимости, Оценщик счел возможным применение доходного подхода.

Затратный подход

Учитывая относительную давность постройки объектов, недостаточный объем информации для достоверного расчета затрат на замещение объекта оценки, и в целом нерыночный характер затратного подхода при оценке ликвидной недвижимости в центре города, оценщик не применял затратный подход в рамках настоящего отчета.

9.3. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

9.3.1. Описание последовательности определения стоимости

В рамках сравнительного подхода методом сравнительного анализа продаж расчет стоимости выполняется по следующему алгоритму:

➤ Выбирается единица сравнения и проводится сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.

- Корректируется значение единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по каждому элементу сравнения.
- Согласовываются результаты скорректированных значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Определяется рыночная стоимость объекта оценки в рамках метода сравнительного анализа продаж.

При реализации данного метода используют процентные и стоимостные корректировки⁵.

Процентные (относительные) корректировки вносятся путем умножения цены продажи (предложения) объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий.

Стоимостные (абсолютные) поправки изменяют цену проданного (предлагаемого к продаже) объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Положительная поправка вносится, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, отрицательная – если хуже.

Вносимые корректировки учитывают принцип вклада. Принцип вклада устанавливает соотношение между затратами и стоимостью. В соответствии с принципом вклада затраты, направленные на создание дополнительных элементов улучшений, не всегда равны вкладу этих элементов в рыночную стоимость. Возможны три варианта соотношения затрат: затраты меньше вклада, затраты равны вкладу и затраты больше вклада.

Итоговые значения скорректированных цен продаж сравнимых объектов могут не совпадать. В связи с этим выбор значения скорректированной цены продажи в качестве базиса для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости основан на выборе итоговой скорректированной цены продажи сравнимого объекта (либо объектов), по которому абсолютное итоговое значение корректировок минимально или число корректировок минимально.

9.3.2. Обоснование выбора единицы сравнения

Учитывая специфику оцениваемых объектов, а также доступность информации для определения стоимости объекта оценки методом сравнительного анализа продаж (предложений), Оценщик в качестве единицы сравнения использовал стоимость 1 кв. м общей площади объектов-аналогов и оцениваемых объектов недвижимости. Данная единица сравнения является типичной на рынке коммерческой недвижимости, поэтому Оценщик отказывается от применения других единиц сравнения.

9.3.3. Обоснование выбора элементов сравнения

К элементам сравнения относят те характеристики объекта недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов.

В процессе реализации метода сравнительного анализа продаж Оценщик выделил элементы сравнения, представленные в таблицах ниже.

Табл. 9.1

Элементы сравнения в рамках сравнительного подхода для нежилого здания

Группы элементов сравнения	Характеристики
Передаваемые имущественные права, ограничения	Передаваемые права на здание

⁵ "Экономика недвижимости": Учебное пособие – Владим. гос. ун-т; Сост.: Д. В. Виноградов, Владимир, 2007.

Группы элементов сравнения	Характеристики
(обременения) этих прав	Передаваемые права на земельный участок
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Отличие цены предложения от цены сделки
Условия рынка	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)
Характеристики местоположения	Адрес
	Административный округ
	Район
	Ближайшая станция метро
	Удаленность от метро
	Ближайшее окружение
Физические характеристики	Линия застройки
	Тип недвижимости
	Общая площадь объекта, кв. м
	Общая площадь земельного участка, кв. м
	Состояние
	Состояние/уровень отделки
Экономические характеристики	Класс объекта
	Назначение

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Табл. 9.2

Элементы сравнения в рамках сравнительного подхода для нежилых помещений

Группы элементов сравнения	Характеристики
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемые права на земельный участок
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Отличие цены предложения от цены сделки
Условия рынка	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)
Характеристики местоположения	Адрес
	Административный округ
	Район
	Ближайшая станция метро
	Удаленность от метро
	Ближайшее окружение
Физические характеристики	Линия застройки
	Тип недвижимости
	Общая площадь объекта, кв. м
	Площадь помещений, расположенных в подвале, кв. м
	Площадь помещений, расположенных на 1-ом этаже, кв. м
	Площадь помещений, расположенных на 2-ом этаже и выше, кв. м
Экономические характеристики	Состояние
	Состояние/уровень отделки
	Класс объекта
	Отдельный вход
	Назначение

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Табл. 9.3

9.3.4. Репрезентативная (представительная) выборка объектов-аналогов

Выбор объектов-аналогов основан на результатах сопоставления их основных функциональных и параметрических характеристик с характеристиками объекта оценки. Объекты-аналоги принадлежат к тому же сегменту рынка коммерческой недвижимости, что и объект оценки, их характеристики наиболее близки к характеристикам объекта оценки. При выборе объектов-аналогов была изучена информация из следующих источников:

Перечень источников информации

Печатные издания	Интернет-источники
"Недвижимость и цены"	http://www.cian.ru
"Из рук в руки" и др.	http://www.realty.dmir.ru
	http://zdanie.info

Печатные издания

Интернет-источники

<http://www.akrus.ru>
<http://www.apex-realty.ru>
<http://fortexgroup.ru>
<http://www.domofond.ru>

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

В расчетах оценщиком использовалась только часть в наибольшей степени сопоставимых объектов-аналогов, приведенных в разделе 7 "Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, внешних факторов, влияющих на стоимость", т.к. прочие объекты-аналоги менее сопоставимы по ценообразующим параметрам с объектом оценки и их использование привело бы к значительной погрешности при расчете стоимости объекта оценки из-за применения значительных стоимостных корректировок.

Результаты вышеизложенного представлены в таблицах ниже настоящего отчета, где отражены характеристики отобранных аналогов и элементы сравнения, по которым осуществляется сопоставление объекта оценки и объектов-аналогов. Информация в объявлениях уточнялась на основании изучения открытых источников, в том числе Интернет-ресурсов.

Репрезентативная выборка объектов-аналогов для нежилого здания

Группы элементов сравнения	Характеристики	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			№1	№2	№3	№4
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемые права на здание	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Передаваемые права на земельный участок	Право аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	Март 2017	Март 2017	Март 2017	Март 2017	Март 2017
Характеристики местоположения	Адрес	г. Москва, ул. Усачева, д. 62, стр. 2	г. Москва, ул. 10-летия Октября, д. 9	г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, д. 20, стр. 3	г. Москва, пер. Дашков, д. 5	г. Москва, Большой Саввинский пер., д. 4
	Административный округ	Центральный (ЦАО)	Центральный (ЦАО)	Центральный (ЦАО)	Центральный (ЦАО)	Центральный (ЦАО)
	Район	Хамовники	Хамовники	Хамовники	Хамовники	Хамовники
	Ближайшая станция метро	Спортивная	Спортивная	Парк культуры	Парк культуры	Киевская
	Удаленность от метро	до 5 мин. пешком	До 5 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком
	Линия расположения домов	Вторая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия
	Ближайшее окружение	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка
Физические характеристики	Тип недвижимости	Нежилое отдельно стоящее здание	Нежилое отдельно стоящее здание	Нежилое отдельно стоящее здание	Нежилое отдельно стоящее здание	Нежилое отдельно стоящее здание
	Общая площадь объекта, кв. м	297,8	665,0	1 850,0	1 210,8	1 506,0
	Общая площадь земельного участка, кв. м	220,0	800,0	266,0	590,0	300,0
	Состояние	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Состояние/уровень отделки	Рабочее/стандартная	Рабочее/стандартная	Рабочее/стандартная	Рабочее/стандартная	Рабочее/стандартная
	Класс объекта	В/С	В/С	В/С	В/С	В/С
Экономические характеристики	Назначение	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное

Группы элементов сравнения	Характеристики	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			№1	№2	№3	№4
Стоимостные характеристики	Цена предложения, руб. (с учетом НДС)	-	252 750 000	572 847 000	400 000 000	530 955 000
	Цена предложения, руб./кв. м (с учетом НДС)	-	380 075	309 647	330 360	352 560
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	-	http://fortexgroup.ru/bc/10-letiya-oktyabrya-9/offices/?block=102636#allBlocks	https://www.cian.ru/sale/commercial/148776717/	https://www.cian.ru/sale/commercial/151180284/	https://www.cian.ru/sale/commercial/155734419/
	Контактные данные	-	+7 (495) 255-09-65	+7 495 256-40-94 +7 925 324-33-64	+7 985 208-25-45	+7 495 589-47-44 +7 917 511-90-64

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Табл. 9.5

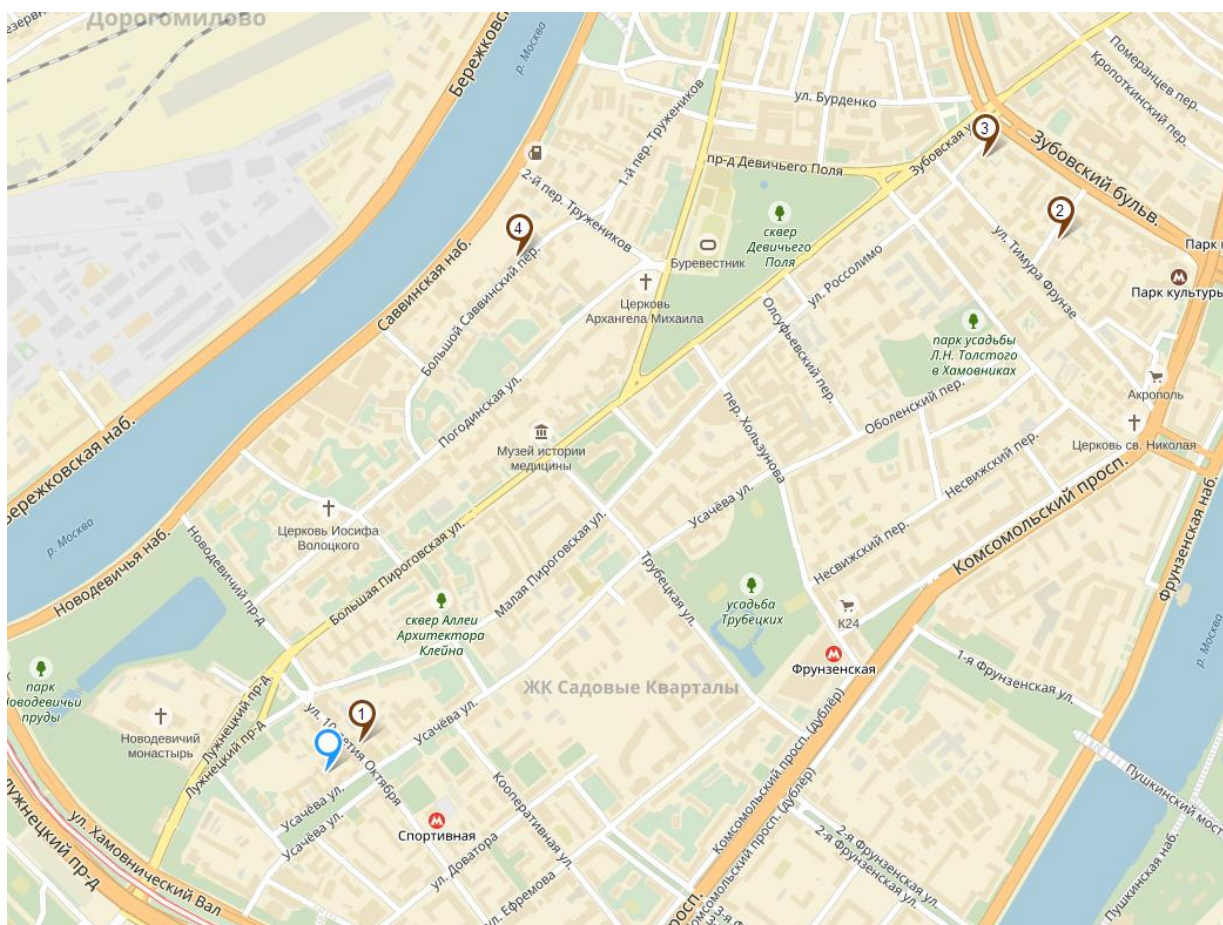
Репрезентативная выборка объектов-аналогов для нежилых помещений

Группы элементов сравнения	Характеристики	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			№1	№2	№3	№4
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	Март 2017	Март 2017	Март 2017	Март 2017	Март 2017
Характеристики местоположения	Адрес	г. Москва, ул. Усачева, д. 62	г. Москва, ул. 10-летия Октября, д. 9	г. Москва, Пуговишников пер., д. 11	г. Москва, пер. Дашков, д. 5	г. Москва, ул. Погодинская, д. 24, стр. 1
	Административный округ	Центральный (ЦАО)	Центральный (ЦАО)	Центральный (ЦАО)	Центральный (ЦАО)	Центральный (ЦАО)
	Район	Хамовники	Хамовники	Хамовники	Хамовники	Хамовники
	Ближайшая станция метро	Спортивная	Спортивная	Фрунзенская	Парк культуры	Спортивная
	Удаленность от метро	до 5 мин. пешком	До 5 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком	от 10 до 14 мин. пешком
	Линия расположения домов	Вторая линия	Первая линия	Вторая линия	Первая линия	Первая линия
	Ближайшее окружение	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка
Физические характеристики	Тип недвижимости	Нежилые помещения	Нежилые встроенные помещения	Нежилые встроенные помещения	Нежилые встроенные помещения	Нежилые встроенные помещения
	Общая площадь объекта, кв. м	4 447,9	470,0	1 066,0	856,0	5 058,0

Группы элементов сравнения	Характеристики	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			№1	№2	№3	№4
	Площадь помещений, расположенных в подвале, кв. м	337,7	0,0	0,0	0,0	0,0
	Площадь помещений, расположенных на 1-ом этаже, кв. м	669,5	470,0	1 066,0	605,5	1 264,5
	Площадь помещений, расположенных на 2-ом этаже и выше, кв. м	3 440,7	0,0	0,0	250,5	3 793,5
	Состояние	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Состояние/уровень отделки	Рабочее/стандартная	Рабочее/стандартная	Рабочее/стандартная	Рабочее/стандартная	Рабочее/стандартная
	Класс объекта	В/С	В/С	В/С	В/С	В/С
	Отдельный вход	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Экономические характеристики	Назначение	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Стоимостные характеристики	Цена предложения, руб. (с учетом НДС)	-	178 640 000	399 170 000	282 970 000	1 680 000 000
	Цена предложения, руб./кв. м (с учетом НДС)	-	380 085	374 456	330 572	332 147
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	-	http://fortexgroup.ru/bc/10-letiya-oktyabrya-9/offices/?block=145020#allBlocks	http://fortexgroup.ru/bc/pugovishnikov-11/offices/?block=107768#allBlocks	http://fortexgroup.ru/bc/dashkov-5/offices/?block=122027#allBlocks	http://fortexgroup.ru/bc/pogodinskaya-24-s1/offices/?block=47026#allBlocks
	Контактные данные	-	+7 (495) 255-09-65	+7 (495) 255-09-65	+7 (495) 255-09-65	+7 (495) 255-09-65

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

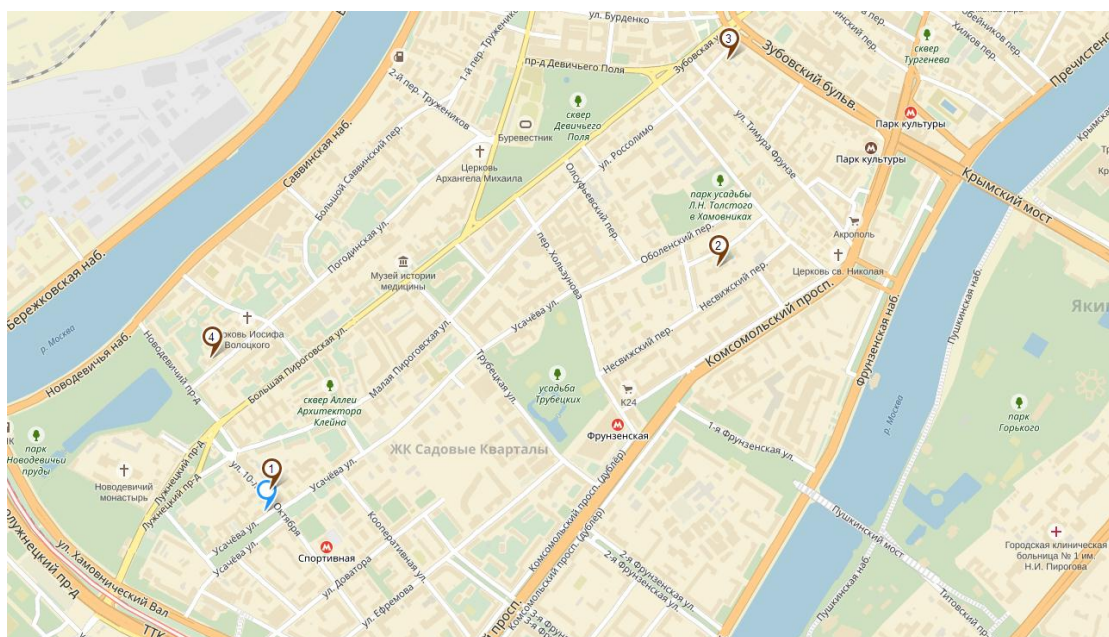
Месторасположение объекта оценки и объектов-аналогов для оцениваемого нежилого здания на карте г. Москвы⁶



Источник информации: <http://maps.yandex.ru/>

⁶ Порядковые номера меток на карте соответствуют порядковым номерам объектов-аналогов

Месторасположение объекта оценки и объектов-аналогов для оцениваемых нежилых помещений на карте г. Москвы⁷



Источник информации: <http://maps.yandex.ru/>

9.3.5. Анализ различий в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов)

Ниже приводятся анализ различий в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов) и возможный характер влияния этих различий на значение выбранных единиц сравнения.

Проведенный анализ показал, что по некоторым элементам сравнения объект оценки сопоставим с объектами-аналогами, следовательно, корректировки по данным элементам сравнения не требуются.

Табл. 9.6

Элементы сравнения для оцениваемого нежилого здания, не требующие корректировок

Группы элементов сравнения	Характеристики
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемые права на здание
	Передаваемые права на земельный участок
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	
Условия рынка	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)
	Адрес
Характеристики местоположения	Административный округ
	Район
	Ближайшая станция метро
	Ближайшее окружение
Физические характеристики	Тип недвижимости
	Общая площадь земельного участка, кв. м
	Состояние/уровень отделки
	Класс объекта
Экономические характеристики	Назначение

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

⁷ Порядковые номера меток на карте соответствуют порядковым номерам объектов-аналогов

Элементы сравнения для оцениваемых нежилых помещений, не требующие корректировок

Группы элементов сравнения	Характеристики
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	
Условия рынка	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)
Характеристики местоположения	Адрес
	Административный округ
	Район
	Ближайшая станция метро
	Ближайшее окружение
Физические характеристики	Тип недвижимости
	Состояние/уровень отделки
	Класс объекта
	Отдельный вход
Экономические характеристики	Назначение

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Далее рассмотрены элементы сравнения, по которым необходимо внести соответствующие корректировки для оцениваемых объектов недвижимости.

Анализ условий продажи (предложения) и внесение корректировки на торг

Цена предложения обычно превышает цену продажи – такова тенденция на рынке коммерческой недвижимости. Информация о размерах корректировок на торг была подтверждена в результате исследований рынка недвижимости и консультаций с профессиональными участниками рынка коммерческой недвижимости, а также согласно справочнику расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 19, 2016 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, стр. 17 и составляет при продаже 13%.

Анализ характеристик местоположения

Местоположение объекта является одним из основополагающих факторов, влияющих на стоимость 1 кв. м коммерческой недвижимости.

Местоположение объекта характеризуется такими параметрами, как: административный округ, район, адрес расположения, удаленность от ближайшей остановки общественного транспорта, ближайшее окружение.

Оцениваемые объекты и объекты-аналоги находятся в районе Хамовники Центрального административного округа. Таким образом, корректировка на административный округ и район не вносится, так как оцениваемые объекты и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

Корректировка на удаленность от метро

Корректировка на удаленность от станций метрополитена вводится, если расстояние от станции до объектов различается более чем на 5 минут пешком. Информация на удаленность получена из данных профессиональной сети "Эксперты и оценщики". Ниже в таблице приведена исходная информация для расчета корректировок на удаленность от станций метрополитена для офисной недвижимости.

Табл. 9.8

Корректировки на удаленность от станции метро

Удаленность от метро до объекта	Значение	Источник информации
до 5 мин. пешком	0,00%	
Корректировка на удаленность от метро для офисной недвижимости: переход от цен объектов, расположенных в 5 минутах пешком от метро, - к ценам объектов, расположенных в 5 - 9 минутах пешком от метро (в процентах от цен)	-3,63%	http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/42-korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-dlya-ofisnoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-raspolozhennyh-v-5-minutah-peshkom-ot-metro-k-cenam-obektov-raspolozhennyh-v-5-9-minutah-peshkom-ot-metro-v-proce#s=1
Корректировка на удаленность от метро для офисной недвижимости: переход от цен объектов, расположенных в 5 минутах пешком от метро, - к ценам объектов, расположенных в 10 - 14 минутах пешком от метро (в 5 минутах транспортом) (в процентах от цен)	-8,07%	http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/43-korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-dlya-ofisnoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-raspolozhennyh-v-5-minutah-peshkom-ot-metro-k-cenam-obektov-raspolozhennyh-v-10-14-minutah-peshkom-ot-metro-v-5-m#s=1
Корректировка на удаленность от метро для офисной недвижимости: переход от цен объектов, расположенных в 5 минутах пешком от метро, - к ценам объектов, расположенных в 15 - 19 минутах пешком от метро (в 5 - 7 минутах транспортом) (в процентах от цен)	-11,23%	http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/44-korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-dlya-ofisnoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-raspolozhennyh-v-5-minutah-peshkom-ot-metro-k-cenam-obektov-raspolozhennyh-v-15-19-minutah-peshkom-ot-metro-v-5-7#s=1
Корректировка на удаленность от метро для офисной недвижимости: переход от цен объектов, расположенных в 5 мин. пешком от метро, - к ценам объектов, расположенных в 20 и более мин. пешком от метро (в 8 и более мин. транспортом) (в процентах от цен)	-14,36%	http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/45-korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-dlya-ofisnoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-raspolozhennyh-v-5-min-peshkom-ot-metro-k-cenam-obektov-raspolozhennyh-v-20-i-bole-min-peshkom-ot-metro-v-8-i-bo#s=1

Источник информации: профессиональная сеть "Эксперты и Оценщики"

Расчет корректировки на удаленность от станции метро приведен в таблице ниже.

Табл. 9.9

Расчет корректировки на удаленность от станции метро

Удаленность от метро объекта оценки	Удаленность от метро объекта-аналога				
	до 5 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком	от 10 до 14 мин. пешком	от 15 до 19 мин. пешком	от 20 мин. пешком
до 5 мин. пешком	0,00%	3,77%	8,78%	12,65%	16,77%
от 5 до 9 мин. пешком	-3,63%	0,00%	4,83%	8,56%	12,53%
от 10 до 14 мин. пешком	-8,07%	-4,61%	0,00%	3,56%	7,34%
от 15 до 19 мин. пешком	-11,23%	-7,89%	-3,44%	0,00%	3,65%
от 20 мин. пешком	-14,36%	-11,13%	-6,84%	-3,53%	0,00%

Источник информации: расчеты Оценщика

Корректировка на линию застройки

Корректировка на линию застройки вводится, если объекты расположены на разных линиях домов: на первой и второй. Информация на удаленность получена из данных профессиональной сети "Эксперты и оценщики". Ниже в таблице приведена информация для расчета корректировки на линию застройки для офисной недвижимости.

Табл. 9.10

Корректировка на линию застройки

Показатель	Среднее значение, %	Модальный интервал, %
Корректировка на расположение внутри квартала для офисной недвижимости: переход от цен объектов, расположенных на 1-ой линии, к ценам объектов, расположенных на 2-ой линии (в процентах от цен)	-11,04%	-12% - -9%

Источник информации: профессиональная сеть "Эксперты и Оценщики"

Анализ физических характеристик объекта

Корректировка на общую площадь

Корректировка на размер общей площади 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.

Информация о корректировках площадь получена из данных профессиональной сети "Эксперты и оценщики". Ниже в таблице приведена исходная информация для расчета корректировок на площадь объекта для офисной недвижимости.

Табл. 9.11

Корректировки на площадь объекта для офисной недвижимости

Диапазон площади	Значение корректировки относительно 100 кв. м	Источник информации
до 100 кв. м	0	
от 100 до 500 кв. м	-7,75%	http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/37-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-ofisnoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-100-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-ot-100-do-500-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1&f=1
от 500 до 2500 кв. м	-12,81%	http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/38-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-ofisnoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-100-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-ot-500-do-2-500-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1&f=1
от 2 500 до 5 000 кв.м	-18,33%	http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/39-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-ofisnoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-100-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-ot-2-500-do-5-000-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1&f=1
от 5 000 до 20 000 кв.м	-24,39%	http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/40-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-ofisnoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-100-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-ot-5-000-do-20-000-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1&f=1
более 20 000 кв. м	-26,72%	http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/41-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-ofisnoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-100-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-bolee-20-000-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1&f=1

Источник информации: профессиональная сеть "Эксперты и Оценщики"

В результате были получены средние значения масштабного фактора.

Табл. 9.12

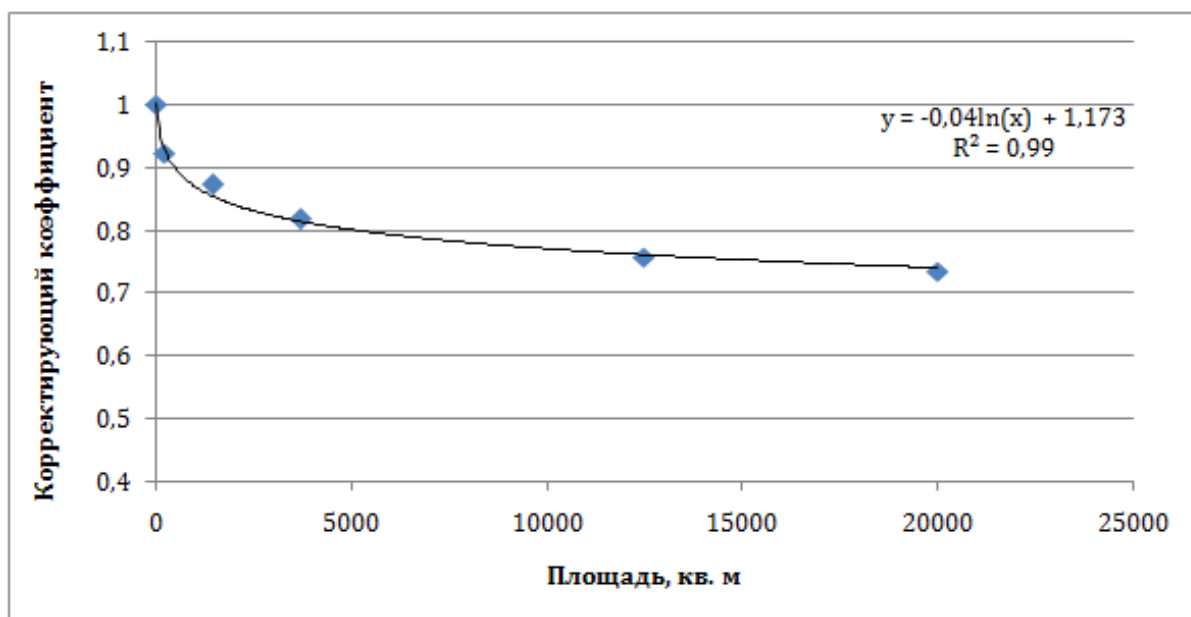
Средние значения масштабного фактора

Площадь, кв.м	50	250	1 500	3 750	12 500	20 001
Коэффициент цены	100,0%	92,3%	87,2%	81,7%	75,6%	73,3%

Источник информации: профессиональная сеть "Эксперты и Оценщики; расчеты Оценщика

Для внесения итоговых корректировок была построена зависимость величины корректировки от общей площади. Для построения зависимости использовались вышеуказанные средние значения масштабного фактора.

Зависимость корректировки на общую площадь для офисной недвижимости



Источник информации: расчеты Оценщика

Поскольку логарифмическая модель имеет наибольший коэффициент аппроксимации, то для последующего расчета была применена именно эта модель.

В рассматриваемом случае зависимость может быть описана следующей функцией:

$$Y = -0,04 \times \ln(X) + 1,173$$

где:

Y – удельная стоимость объекта, руб./кв. м;

ln(X) – натуральный логарифм числа, равного общей площади объекта недвижимого имущества.

Величина корректировки на общую площадь определена по следующему алгоритму:

$$\text{Кпл} = (\text{Коо}/\text{Коа} - 1) * 100\%$$

где:

Кпл – корректировка на площадь, %;

Коо – корректирующий множитель объекта оценки;

Коа – корректирующий множитель объекта-аналога.

Таким образом, Оценщиком были введены корректировки на размер общей площади для каждого объекта-аналога соответственно.

Табл. 9.1

Расчет корректировки на площадь для оцениваемого нежилого здания

Показатель	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Общая площадь, кв. м	297,8	665,0	1 850,0	1 210,8	1 506,0
Корректирующий множитель	0,9451	0,9130	0,8721	0,8890	0,8803

Показатель	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Величина корректировки		3,5%	8,4%	6,3%	7,4%

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 9.2

Расчет корректировки на площадь для оцениваемых нежилых помещений

Показатель	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Общая площадь, кв. м	4 447,90	470,00	1 066,00	856,00	5 058,00
Корректирующий множитель	0,8370	0,9269	0,8941	0,9029	0,8319
Величина корректировки		-9,7%	-6,4%	-7,3%	0,6%

Источник информации: расчеты Оценщика

К объектам-аналогам были введены соответствующие корректировки.

Корректировка на состояние

В процессе проведенного мониторинга рынка коммерческой недвижимости было выявлено, что физическое состояние объекта недвижимости влияет на величину стоимости и арендной ставки объекта. Так, например, объекты в хорошем состоянии имеют большую коммерческую привлекательность по сравнению с объектами в удовлетворительном состоянии.

Согласно информации, указанной в сборнике «Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (Лейфер Л.А., 2016 г., стр. 174), корректировка на физическое состояние для рынка продажи недвижимости выглядит следующим образом.

Табл. 9.13

Корректировки на физическое состояние объекта недвижимости (рынок продажи недвижимости)

Показатель	Среднее значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,24	1,23	1,26
Объект оценки находится в хорошем состоянии, объект-аналог находится в удовлетворительном состоянии, %	24,0%		
Объект оценки находится в удовлетворительном состоянии, объект-аналог находится в хорошем состоянии, %	-19,4%		

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов (Лейфер Л.А., 2016 г., стр. 174)

Корректировка на этаж расположения

В процессе проведенного мониторинга рынка коммерческой недвижимости было выявлено, что этаж расположения объекта недвижимости влияет на величину стоимости и арендной ставки объекта. Так, например, помещения, расположенные в подвале зданий, имеют меньшую коммерческую привлекательность по сравнению с помещениями, расположенными на первом и выше этажах зданий.

Согласно информации, указанной в сборнике «Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (Лейфер Л.А., 2016 г., стр. 163), корректировка на этаж расположения для рынка продажи недвижимости выглядит следующим образом:

**Корректировки на этаж расположения объекта недвижимости
(рынок продажи недвижимости)**

Показатель	Среднее значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на первом этаже	0,71	0,63	0,79
Отношение удельной цены объекта на втором этаже и выше к удельной цене такого же объекта на первом этаже	0,87	0,81	0,93

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов (Лейфер Л.А., 2016 г., стр. 163)

Оцениваемый объект и объекты-аналоги расположены на различных этажах. Учитывая, что часть оцениваемых помещений расположена в подвальном и на втором и выше этажах, корректировка была рассчитана по следующей формуле:

$$K = (D_{\text{подв. эт. ОО}} \times N_{\text{подв. эт.}} + D_{\text{п. эт. ОО}} + D_{\text{вт. эт. ОО}} \times N_{\text{вт. эт.}}) / (D_{\text{подв. эт. АН}} \times N_{\text{подв. эт.}} + D_{\text{п. эт. АН}} + D_{\text{вт. эт. АН}} \times N_{\text{вт. эт.}}) - 1$$

где:

K - корректировки на распределение помещений по этажам;

$D_{\text{подв. эт. ОО}}$, $D_{\text{подв. эт. АН}}$ - доля площади подвального этажа в общей площади оцениваемого объекта и в общей площади объекта-аналога соответственно;

$D_{\text{п. эт. ОО}}$, $D_{\text{п. эт. АН}}$ - доля площади первого этажа в общей площади оцениваемого объекта и в общей площади объекта-аналога соответственно;

$D_{\text{вт. эт. ОО}}$, $D_{\text{вт. эт. АН}}$ - доля площади второго этажа и выше в общей площади оцениваемого объекта и в общей площади объекта-аналога соответственно;

$N_{\text{подв. эт.}}$ - коэффициент, учитывающий разницу в стоимости подвальных помещений и помещений на первом этаже;

$N_{\text{вт. эт.}}$ - коэффициент, учитывающий разницу в стоимости помещений на втором и выше этажах и помещений на первом этаже.

Расчет корректировок на этаж расположения для оцениваемых нежилых помещений представлен в таблице ниже.

Расчет корректировок на этаж расположения

Наименование	Коэффициент, учитывающий разницу в стоимости	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			№1	№2	№3	№4
Общая площадь объекта, кв. м		4 447,9	470,0	1 066,0	856,0	5 058,0
Площадь помещений, расположенных в подвале, кв. м		337,7	0,0	0,0	0,0	0,0
Площадь помещений, расположенных на 1-ом этаже, кв. м		669,5	470,0	1 066,0	605,5	1 264,5
Площадь помещений, расположенных на 2-ом этаже и выше, кв. м		3 440,7	0,0	0,0	250,5	3 793,5
Доля помещений, расположенных в подвале, %	0,71	7,6%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Наименование	Коэффициент, учитывающий разницу в стоимости	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			№1	№2	№3	№4
Доля помещений, расположенных на 1 этаже, %	1	15,1%	100,0%	100,0%	70,7%	25,0%
Доля помещений, расположенных на 2 этаже и выше, %	0,87	77,4%	0,0%	0,0%	29,3%	75,0%
Корректировка, %		-	-12,26%	-12,26%	-8,79%	-2,78%

Источник информации: расчеты Оценщика

Внесение весовых коэффициентов

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от суммы абсолютных значений введенных корректировок по каждому рассматриваемому объекту-аналогу. Для выведения данной формулы Оценщик определил следующие параметры:

- показатель совокупной корректировки (путем суммирования абсолютных значений внесенных корректировок);
- коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки);
- показатель стоимости с учетом коэффициента соответствия;
- средневзвешенная величина стоимости.

Наибольший вес присваивается скорректированным величинам цен тех отобранных аналогов, к которым вводилась меньшая величина поправок. Иначе говоря, наибольший вес при согласовании результатов корректировок будут иметь те аналоги, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.

На основе изложенного формула имеет следующий вид:

$$K = \frac{1}{\frac{1}{|S_{1...n}|} + \frac{1}{|S_1|} + \frac{1}{|S_2|} + \dots + \frac{1}{|S_n|}},$$

где:

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

$S_{1...n}$ – сумма абсолютных значений корректировок для всех аналогов;

S_1 – сумма абсолютных значений корректировок 1-го аналога;

S_2 – сумма абсолютных значений корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма абсолютных значений корректировок n-го аналога;

$1/S_n$ – коэффициент соответствия n-го аналога оцениваемому объекту (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки).

9.3.6. Расчет стоимости объекта оценки методом сравнительного анализа продаж (предложений)

Расчет стоимости объекта оценки методом сравнительного анализа продаж (предложений) приведен в таблицах ниже.

Расчет стоимости оцениваемого нежилого здания в рамках сравнительного подхода

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Цена предложения (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	380 075	309 647	330 360	352 560
Передаваемые права на здание		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	380 075	309 647	330 360	352 560
Передаваемые права на земельный участок		Право аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	380 075	309 647	330 360	352 560
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	380 075	309 647	330 360	352 560
Отличие цены предложения от цены сделки		Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	[%]	-	-13,0%	-13,0%	-13,0%	-13,0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	330 665	269 393	287 413	306 727
Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)		Март 2017	Март 2017	Март 2017	Март 2017	Март 2017
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	330 665	269 393	287 413	306 727
Адрес		г. Москва, ул. Усачева, д. 62, стр. 2	г. Москва, ул. 10-летия Октября, д. 9	г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, д. 20, стр. 3	г. Москва, пер. Дашков, д. 5	г. Москва, Большой Саввинский пер., д. 4
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	330 665	269 393	287 413	306 727
Административный округ		Центральный (ЦАО)	Центральный (ЦАО)	Центральный (ЦАО)	Центральный (ЦАО)	Центральный (ЦАО)
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	330 665	269 393	287 413	306 727
Район		Хамовники	Хамовники	Хамовники	Хамовники	Хамовники
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	330 665	269 393	287 413	306 727
Ближайшая станция метро		Спортивная	Спортивная	Парк культуры	Парк культуры	Киевская
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	330 665	269 393	287 413	306 727
Удаленность от метро		до 5 мин. пешком	До 5 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком
Корректировка	[%]	-	0,0%	3,8%	3,8%	3,8%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	330 665	279 549	298 249	318 291
Линия расположения домов		Вторая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия
Корректировка	[%]	-	-11,0%	-11,0%	-11,0%	-11,0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	294 160	248 687	265 322	283 151
Ближайшее окружение		Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	294 160	248 687	265 322	283 151
Тип недвижимости		Нежилое отдельно стоящее здание	Нежилое отдельно стоящее здание	Нежилое отдельно стоящее здание	Нежилое отдельно стоящее здание	Нежилое отдельно стоящее здание
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	294 160	248 687	265 322	283 151
Общая площадь объекта, кв. м		297,8	665,0	1 850,0	1 210,8	1 506,0
Корректировка	[%]	-	3,5%	8,4%	6,3%	7,4%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	304 513	269 521	282 066	304 004
Состояние		Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка	[%]	-	-19,4%	-19,4%	-19,4%	-19,4%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	245 575	217 356	227 472	245 165
Состояние/уровень отделки		Рабочее/стандартная	Рабочее/стандартная	Рабочее/стандартная	Рабочее/стандартная	Рабочее/стандартная
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	245 575	217 356	227 472	245 165
Класс объекта		В/С	В/С	В/С	В/С	В/С
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	245 575	217 356	227 472	245 165
Назначение		Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	245 575	217 356	227 472	245 165
Коэффициент вариации		5,1%				
Сумма абсолютных значений корректировок аналога	[%]	-	46,9%	55,5%	53,5%	54,5%

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)	в долях	-	2,13	1,80	1,87	1,83
Весовой коэффициент	[%]	-	28%	24%	24%	24%
Взвешенный удельный показатель	[руб./кв. м]	-	68 552	51 249	55 708	58 880
Взвешенная цена предложения (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	234 390			
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода (с учетом НДС)	[руб.]	-	69 801 209			

Источник информации: расчеты, выполненные Оценщиком

Табл. 9.17

Расчет стоимости оцениваемых нежилых помещений в рамках сравнительного подхода

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Цена предложения (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	380 085	374 456	330 572	332 147
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	380 085	374 456	330 572	332 147
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	380 085	374 456	330 572	332 147
Отличие цены предложения от цены сделки		Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	[%]	-	-13,0%	-13,0%	-13,0%	-13,0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	330 674	325 777	287 598	288 968
Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)		Март 2017	Март 2017	Март 2017	Март 2017	Март 2017
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	330 674	325 777	287 598	288 968
Адрес		г. Москва, ул. Усачева, д. 62	г. Москва, ул. 10-летия Октября, д. 9	г. Москва, Пуговишников пер., д. 11	г. Москва, пер. Дашков, д. 5	г. Москва, ул. Погодинская, д. 24, стр. 1

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	330 674	325 777	287 598	288 968
Административный округ		Центральный (ЦАО)	Центральный (ЦАО)	Центральный (ЦАО)	Центральный (ЦАО)	Центральный (ЦАО)
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	330 674	325 777	287 598	288 968
Район		Хамовники	Хамовники	Хамовники	Хамовники	Хамовники
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	330 674	325 777	287 598	288 968
Ближайшая станция метро		Спортивная	Спортивная	Фрунзенская	Парк культуры	Спортивная
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	330 674	325 777	287 598	288 968
Удаленность от метро		до 5 мин. пешком	До 5 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком	от 10 до 14 мин. пешком
Корректировка	[%]	-	0,0%	3,8%	3,8%	8,8%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	330 674	338 058	298 440	314 339
Линия расположения домов		Вторая линия	Первая линия	Вторая линия	Первая линия	Первая линия
Корректировка	[%]	-	-11,0%	0,0%	-11,0%	-11,0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	294 168	338 058	265 493	279 636
Ближайшее окружение		Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	294 168	338 058	265 493	279 636
Тип недвижимости		Нежилые помещения	Нежилые встроенные помещения	Нежилые встроенные помещения	Нежилые встроенные помещения	Нежилые встроенные помещения
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	294 168	338 058	265 493	279 636
Общая площадь объекта, кв. м		4 447,9	470,0	1 066,0	856,0	5 058,0
Корректировка	[%]	-	-9,7%	-6,4%	-7,3%	0,6%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	265 637	316 454	246 110	281 365
Площадь помещений, расположенных в подвале, кв. м		337,7	0,0	0,0	0,0	0,0
Площадь помещений, расположенных на 1-ом этаже, кв. м		669,5	470,0	1 066,0	605,5	1 264,5

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Площадь помещений, расположенных на 2-ом этаже и выше, кв. м		3 440,7	0,0	0,0	250,5	3 793,5
Корректировка	[%]	-	-12,3%	-12,3%	-8,8%	-2,8%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	233 075	277 663	224 482	273 546
Состояние		Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка	[%]	-	-19,4%	-19,4%	-19,4%	-19,4%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	187 964	223 922	181 034	220 601
Состояние/уровень отделки		Рабочее/стандартная	Рабочее/стандартная	Рабочее/стандартная	Рабочее/стандартная	Рабочее/стандартная
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	187 964	223 922	181 034	220 601
Класс объекта		В/С	В/С	В/С	В/С	В/С
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	187 964	223 922	181 034	220 601
Отдельный вход		Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	187 964	223 922	181 034	220 601
Назначение		Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	187 964	223 922	181 034	220 601
Коэффициент вариации		9,4%				
Сумма абсолютных значений корректировок аналога	[%]	-	65,4%	54,8%	63,3%	55,6%
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)	в долях	-	1,53	1,83	1,58	1,80
Весовой коэффициент	[%]	-	22,7%	27,1%	23,5%	26,7%
Взвешенный удельный показатель	[руб./кв. м]	-	42 697	60 688	42 487	58 929
Взвешенная цена предложения (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	204 801			
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода (с учетом НДС)	[руб.]	-	910 936 396			

Источник информации: расчеты, выполненные Оценщиком

При определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества учитывались права как на объект капитального строительства, так и на земельный участок приходящийся на оцениваемый объект. В отношении нежилых помещений земельный участок под ними не выделен. К оцениваемому зданию площадью 297,8 кв. м, расположенному по адресу: ул. Усачева, д.62с2 относится земельный участок общей площадью 0,022 га. В общую стоимость единого объекта недвижимости входят как права на здание, так и на земельный участок по ним. Распределение стоимости между зданием и земельным участком проведено на основе данных СтатРиэлт⁸. По данным СтатРиэлт доля стоимости земельного участка в едином объекте недвижимости составляет 16%.

Таким образом, рыночная стоимость объектов оценки, в рамках сравнительного подхода составила:

Табл. 9.18

Рыночная стоимость объектов оценки, определенная в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый (условный) номер	Стоимость, определенная в рамках подхода, руб. с учетом НДС	Стоимость, определенная в рамках подхода, руб. без учета НДС
1	Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Усачева, д. 62	77:01:0005008:5344	910 936 396	771 979 997
2	Нежилое отдельно стоящее здание, расположенное на земельном участке общей площадью 0,022 га по адресу: г. Москва, ул. Усачева, д. 62, стр. 2	77:01:0005008:1088	69 801 209	59 153 567
	В том числе стоимость прав аренды на земельный участок общей площадью 0,022 га по адресу: г. Москва, ул. Усачева, д. 62, стр. 2	77:01:0005008:94	11 168 193	9 464 570
Итого			980 737 605	831 133 563

⁸ <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2017/110-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/872-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-nedvizhimosti-na-01-01-2017-goda>

9.4. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

9.4.1. Описание последовательности определения стоимости

Принимая во внимание, что объект оценки не требует капитальных затрат и способен приносить стабильный доход, Оценщик счел наиболее целесообразным использование метода прямой капитализации.

Процедура прямой капитализации формализуется в следующем виде:

$$V = I / R,$$

где:

- V – стоимость;
- I – чистый операционный доход;
- R – коэффициент капитализации.

Последовательность определения чистого операционного дохода

- Определяется потенциальный валовый доход от сдачи недвижимости в аренду на условиях рыночной арендной платы.
- Определяется эффективный валовый доход (действительный) посредством вычитания из потенциального валового дохода предполагаемых потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости.
- Определяется чистый операционный доход посредством вычитания из ДВД операционных расходов и резерва на замещение недвижимости.

Арендная плата является общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости. Поэтому в настоящем отчете в качестве базы для определения доходности недвижимости выбрана арендная плата.

Потенциальный валовой доход в каждом из прогнозных периодов рассчитывается по следующей формуле:

$$ПВД = A * S,$$

где:

- A - годовая рыночная ставка арендной платы;
- S - площадь, сдаваемая в аренду.

Для оценки рыночной ставки арендной платы для помещений объекта оценки были использованы данные по аренде объектов, сопоставимых с помещениями объекта оценки, с учетом анализа наиболее эффективного использования (раздел 8 настоящего Отчета).

Определение арендопригодной площади

Арендопригодной признается полезная площадь, потенциально сдаваемая в аренду.

В состав помещений объекта оценки входят тамбуры, лестничные клетки, коридоры и т.д.

Поскольку в распоряжении Оценщика отсутствовали экспликации помещений и поэтажные планы, арендопригодная площадь оцениваемых нежилых помещений определялась с

помощью коэффициента арендопригодной площади, который для административных объектов недвижимости составляет 0,91⁹.

Определение среднерыночной ставки аренды

Арендная плата является общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости. Поэтому в настоящем отчете в качестве базы для определения доходности недвижимости выбрана арендная ставка.

9.4.2. Обоснование выбора единицы сравнения

Согласно обычаям делового оборота на рынке коммерческой недвижимости измерение величины арендной ставки зданий и помещений коммерческого назначения, предлагаемых в аренду, производится в рублях за 1 кв. м/год, в связи с чем Оценщик отказывается от применения других единиц сравнения.

9.4.3. Обоснование выбора элементов сравнения

К элементам сравнения относят те характеристики объекта недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов.

В процессе реализации метода сравнительного анализа продаж Оценщик выделил элементы сравнения, представленные в таблицах ниже.

Табл. 9.19

Элементы сравнения в рамках метода сравнительного анализа продаж для нежилого здания

Группы элементов сравнения	Характеристики
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемые права
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)
Характеристики местоположения	Адрес
	Административный округ
	Район
	Ближайшая станция метро
	Удаленность от метро
Физические характеристики	Ближайшее окружение
	Тип недвижимости
	Арендопригодная площадь, кв. м
	Состояние
	Состояние/уровень отделки
Экономические характеристики	Класс объекта
	Назначение
	Структура арендной ставки

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Табл. 9.20

Элементы сравнения в рамках метода сравнительного анализа продаж для нежилых помещений

Группы элементов сравнения	Характеристики
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемые права
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)

⁹ <https://statielt.ru/index.php/component/content/article/57-otsenka/stati-po-teme-otsenki-nedvizhimosti/666-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigojnoj-ploshchadi?Itemid=101>

Группы элементов сравнения	Характеристики
Характеристики местоположения	Адрес
	Административный округ
	Район
	Ближайшая станция метро
	Удаленность от метро
Физические характеристики	Ближайшее окружение
	Тип недвижимости
	Арендопригодная площадь, кв. м
	Площадь помещений, расположенных в подвале, кв. м
	Площадь помещений, расположенных на 1-ом этаже, кв. м
	Площадь помещений, расположенных на 2-ом этаже и выше, кв. м
	Состояние
	Состояние/уровень отделки
	Класс объекта
	Отдельный вход
Экономические характеристики	Назначение
	Структура арендной ставки

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

9.4.4. Репрезентативная (представительная) выборка объектов-аналогов

Выбор объектов-аналогов основан на результатах сопоставления их основных функциональных и параметрических характеристик с характеристиками объекта оценки. Объекты-аналоги принадлежат к тому же сегменту рынка коммерческой недвижимости, что и объект оценки, их характеристики наиболее близки к характеристикам объекта оценки. При выборе объектов-аналогов была изучена информация из следующих источников:

Табл. 9.21

Перечень источников информации

Печатные издания	Интернет-источники
"Недвижимость и цены"	http://www.cian.ru
"Из рук в руки" и др.	http://www.realty.dmir.ru
	http://zdanie.info
	http://www.akrus.ru
	http://www.apex-realty.ru
	http://fortexgroup.ru
	http://www.domofond.ru

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

В расчетах оценщиком использовалась только часть в наибольшей степени сопоставимых объектов-аналогов, приведенных в разделе 7 "Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, внешних факторов, влияющих на стоимость", т.к. прочие объекты-аналоги менее сопоставимы по ценообразующим параметрам с объектом оценки и их использование привело бы к значительной погрешности при расчете стоимости объекта оценки из-за применения значительных стоимостных корректировок.

Результаты вышеизложенного представлены в таблицах ниже настоящего отчета, где отражены характеристики отобранных аналогов и элементы сравнения, по которым осуществляется сопоставление объекта оценки и объектов-аналогов. Информация в объявлениях уточнялась на основании изучения открытых источников, в том числе Интернет-ресурсов.

Репрезентативная выборка объектов-аналогов для определения ставки арендной платы для нежилого здания

Группы элементов сравнения	Характеристики	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			№1	№2	№3	№4
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемые права	Право временного владения и пользования	Право временного владения и пользования	Право временного владения и пользования	Право временного владения и пользования	Право временного владения и пользования
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	Март 2017	Март 2017	Март 2017	Март 2017	Март 2017
Характеристики местоположения	Адрес	г. Москва, ул. Усачева, д. 62, стр. 2	г. Москва, Комсомольский просп., д. 24, стр. 2	г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, д. 11, стр. 15	г. Москва, ул. Бурденко, д. 11А, стр. 1	г. Москва, ул. Усачева, д. 33, стр. 4
	Административный округ	Центральный (ЦАО)	Центральный (ЦАО)	Центральный (ЦАО)	Центральный (ЦАО)	Центральный (ЦАО)
	Район	Хамовники	Хамовники	Хамовники	Хамовники	Хамовники
	Ближайшая станция метро	Спортивная	Фрунзенская	Парк культуры	Парк культуры	Спортивная
	Удаленность от метро	до 5 мин. пешком	до 5 мин. пешком	до 5 мин. пешком	от 10 до 14 мин. пешком	до 5 мин. пешком
	Ближайшее окружение	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка
Физические характеристики	Тип недвижимости	Нежилое отдельно стоящее здание	Нежилое отдельно стоящее здание	Нежилое отдельно стоящее здание	Нежилое отдельно стоящее здание	Нежилое отдельно стоящее здание
	Арендопригодная площадь, кв. м	297,8	1 261,0	2 100,0	756,0	1 334,0
	Состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
	Состояние/уровень отделки	Рабочее/стандартная	Рабочее/стандартная	Рабочее/стандартная	Рабочее/стандартная	Рабочее/стандартная
Экономические характеристики	Класс объекта	В/С	В/С	В/С	В/С	В/С
	Назначение	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
	Структура арендной ставки	Без учета коммунальных платежей и с учетом эксплуатационных расходов	Без учета коммунальных платежей и с учетом эксплуатационных расходов	Без учета коммунальных платежей и с учетом эксплуатационных расходов	Без учета коммунальных платежей и с учетом эксплуатационных расходов	Без учета коммунальных платежей и с учетом эксплуатационных расходов
Стоимостные характеристики	Ставка арендной платы (с учетом НДС), руб./кв. м в год		23 000	24 000	25 000	24 780
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	-	https://www.cian.ru/rent/commercial/155488504/	https://www.cian.ru/rent/commercial/155482704/	https://www.cian.ru/rent/commercial/155473606/	https://www.cian.ru/rent/commercial/155487676/
	Контактные данные	-	+7 495 776-75-79, +7 919 104-06-60	+7 495 222-93-57, +7 968 660-68-96	+7 495 255-21-90, +7 925 007-87-27	+7 495 255-74-71, +7 495 258-86-09

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Репрезентативная выборка объектов-аналогов для определения ставки арендной платы для нежилых помещений

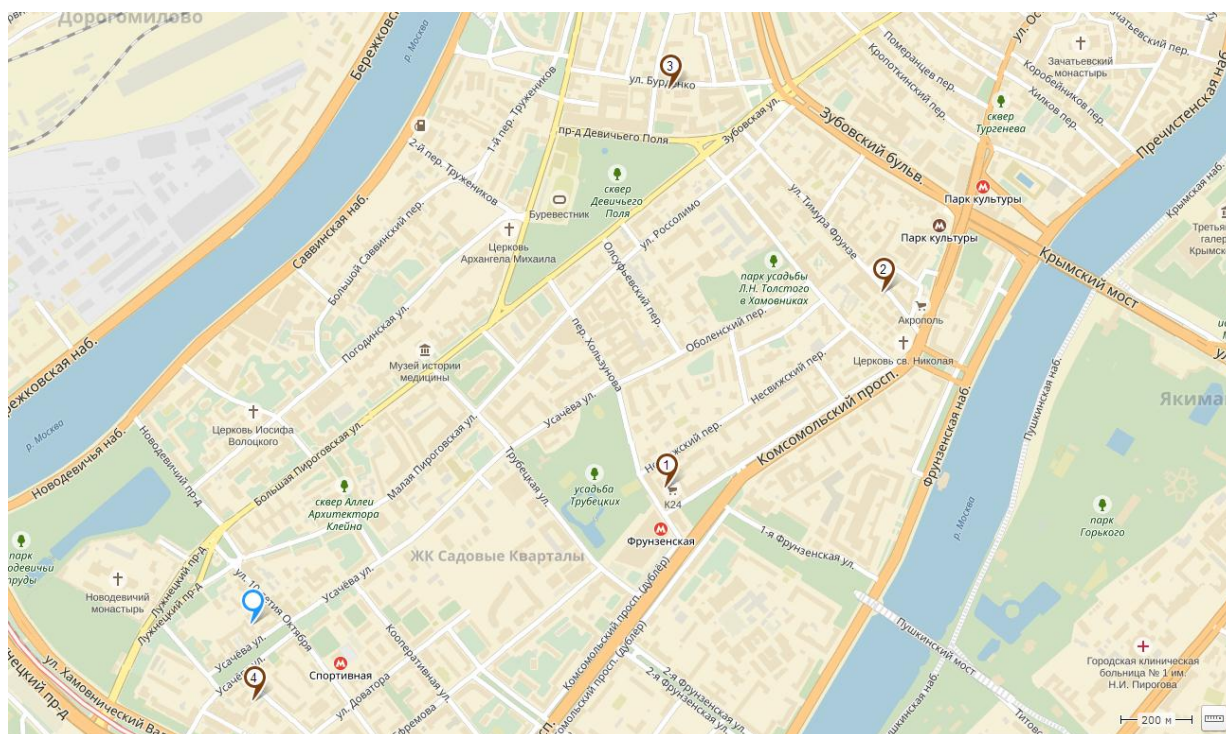
Группы элементов сравнения	Характеристики	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемые права	Право временного владения и пользования	Право временного владения и пользования	Право временного владения и пользования	Право временного владения и пользования
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	Март 2017	Март 2017	Март 2017	Март 2017
Характеристики местоположения	Адрес	г. Москва, ул. Усачева, д. 62	ул. Усачева, д. 33, стр. 1, г. Москва	г. Москва, Пуговишников пер., д. 11	г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, д. 16, стр. 3
	Административный округ	Центральный (ЦАО)	Центральный (ЦАО)	Центральный (ЦАО)	Центральный (ЦАО)
	Район	Хамовники	Хамовники	Хамовники	Хамовники
	Ближайшая станция метро	Спортивная	Спортивная	Фрунзенская	Парк культуры
	Удаленность от метро	до 5 мин. пешком	до 5 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком	до 5 мин. пешком
	Ближайшее окружение	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка
Физические характеристики	Тип недвижимости	Нежилые помещения	Нежилые встроенные помещения	Нежилые встроенные помещения	Нежилые встроенные помещения
	Арендопригодная площадь, кв. м	4 047,6	529,7	1 404,0	1 890,0
	Площадь помещений, расположенных в подвале, кв. м	307,3	0,0	0,0	0,0
	Площадь помещений, расположенных на 1-ом этаже, кв. м	609,2	264,9	351,0	378,0
	Площадь помещений, расположенных на 2-ом этаже и выше, кв. м	3 131,0	264,9	1 053,0	1 512,0
	Состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
	Состояние/уровень отделки	Рабочее/стандартная	Рабочее/стандартная	Рабочее/стандартная	Рабочее/стандартная
	Класс объекта	В/С	В/С	В/С	В/С
	Отдельный вход	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
	Назначение	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Экономические характеристики	Структура арендной ставки	Без учета коммунальных платежей и с учетом эксплуатационных расходов	Без учета коммунальных платежей и с учетом эксплуатационных расходов	С учетом коммунальных платежей и эксплуатационных расходов	Без учета коммунальных платежей и с учетом эксплуатационных расходов

Группы элементов сравнения	Характеристики	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Стоимостные характеристики	Ставка арендной платы (с учетом НДС), руб./кв. - м в год	-	24 780	26 000	24 100
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	-	http://www.domofond.ru/kommercheskaya-nedvizhimost-v-arendu-moskva-179049934	http://fortexgroup.ru/bc/pugovishnikov-11/offices/?block=35844	http://fortexgroup.ru/bc/timura-frunze-16-s3/offices/?block=33741
	Контактные данные	-	8 495 637-80-29	8 495 255-09-65	8 495 255-09-65

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Рисунок 9—4

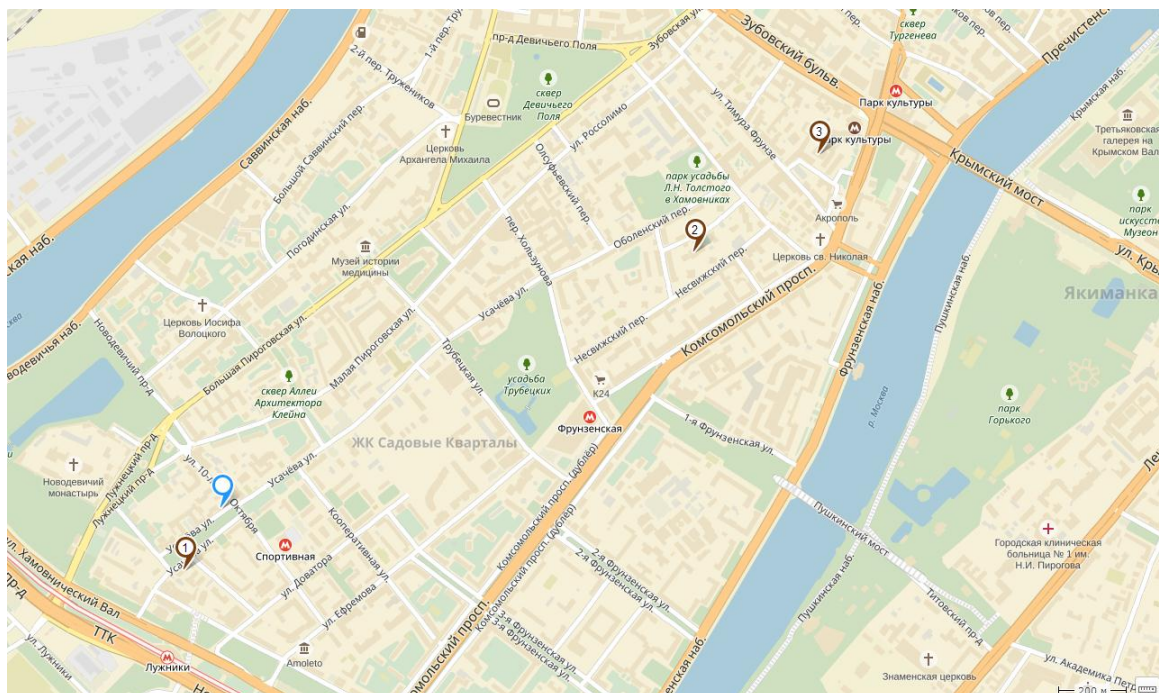
Месторасположение объекта оценки и объектов-аналогов для оцениваемого нежилого здания на карте г. Москвы¹⁰



Источник информации: <http://maps.yandex.ru/>

Рисунок 9—5

Месторасположение объекта оценки и объектов-аналогов для оцениваемых нежилых помещений на карте г. Москвы¹¹



Источник информации: <http://maps.yandex.ru/>

¹⁰ Порядковые номера меток на карте соответствуют порядковым номерам объектов-аналогов

¹¹ Порядковые номера меток на карте соответствуют порядковым номерам объектов-аналогов

9.4.5. Анализ различий в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов)

Ниже приводятся анализ различий в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов) и возможный характер влияния этих различий на значение выбранных единиц сравнения.

Проведенный анализ показал, что по некоторым элементам сравнения объект оценки сопоставим с объектами-аналогами, следовательно, корректировки по данным элементам сравнения не требуются.

Табл. 9.24

Элементы сравнения для оцениваемого нежилого здания, не требующие корректировок

Группы элементов сравнения	Характеристики
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемые права
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)
Условия рынка	Адрес
Характеристики местоположения	Административный округ
	Район
	Ближайшая станция метро
	Ближайшее окружение
Физические характеристики	Тип недвижимости
	Состояние
	Состояние/уровень отделки
	Класс объекта
Экономические характеристики	Назначение
	Структура арендной ставки

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Табл. 9.25

Элементы сравнения для оцениваемых нежилых помещений, не требующие корректировок

Группы элементов сравнения	Характеристики
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемые права
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)
Условия рынка	Адрес
Характеристики местоположения	Административный округ
	Район
	Ближайшая станция метро
	Ближайшее окружение
Физические характеристики	Тип недвижимости
	Состояние
	Состояние/уровень отделки
	Класс объекта
Экономические характеристики	Отдельный вход
	Назначение

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Далее рассмотрены элементы сравнения, по которым необходимо внести соответствующие корректировки для оцениваемых объектов недвижимости.

Анализ условий продажи (предложения) и внесение корректировки на торг

Цена предложения обычно превышает цену продажи – такова тенденция на рынке коммерческой недвижимости. Информация о размерах корректировок на торг была подтверждена в результате исследований рынка недвижимости и консультаций с профессиональными участниками рынка коммерческой недвижимости, а также согласно

справочнику расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 19, 2016 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, стр. 17 и составляет при аренде 9,5%.

Анализ характеристик местоположения

Местоположение объекта является одним из основополагающих факторов, влияющих на стоимость 1 кв. м коммерческой недвижимости.

Местоположение объекта характеризуется такими параметрами, как: административный округ, район, адрес расположения, удаленность от ближайшей остановки общественного транспорта, ближайшее окружение.

Оцениваемые объекты и объекты-аналоги находятся в районе Хамовники Центрального административного округа в одной ценовой зоне. Таким образом, корректировка на административный округ и район не вносится, так как оцениваемые объекты и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

Корректировка на удаленность от метро

Корректировка на удаленность от станций метрополитена вводится, если расстояние от станции до объектов различается более чем на 5 минут пешком. Информация на удаленность получена из данных профессиональной сети "Эксперты и оценщики". Ниже в таблице приведена исходная информация для расчета корректировок на удаленность от станций метрополитена для офисной недвижимости.

Табл. 9.26

Корректировки на удаленность от станции метро

Удаленность от метро до объекта	Значение	Источник информации
до 5 мин. пешком	0,00%	
Корректировка на удаленность от метро для офисной недвижимости: переход от цен объектов, расположенных в 5 минутах пешком от метро, - к ценам объектов, расположенных в 5 - 9 минутах пешком от метро (в процентах от цен)	-3,63%	http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/42-korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-dlya-ofisnoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-raspolozhennyh-v-5-minutah-peshkom-ot-metro-k-cenam-obektov-raspolozhennyh-v-5-9-minutah-peshkom-ot-metro-v-proce#s=1
Корректировка на удаленность от метро для офисной недвижимости: переход от цен объектов, расположенных в 5 минутах пешком от метро, - к ценам объектов, расположенных в 10 - 14 минутах пешком от метро (в 5 минутах транспортом) (в процентах от цен)	-8,07%	http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/43-korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-dlya-ofisnoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-raspolozhennyh-v-5-minutah-peshkom-ot-metro-k-cenam-obektov-raspolozhennyh-v-10-14-minutah-peshkom-ot-metro-v-5-m#s=1
Корректировка на удаленность от метро для офисной недвижимости: переход от цен объектов, расположенных в 5 минутах пешком от метро, - к ценам объектов, расположенных в 15 - 19 минутах пешком от метро (в 5 - 7 минутах транспортом) (в процентах от цен)	-11,23%	http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/44-korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-dlya-ofisnoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-raspolozhennyh-v-5-minutah-peshkom-ot-metro-k-cenam-obektov-raspolozhennyh-v-15-19-minutah-peshkom-ot-metro-v-5-7#s=1
Корректировка на удаленность от метро для офисной недвижимости: переход от цен объектов, расположенных в 5 мин. пешком от метро, - к ценам объектов, расположенных в 20 и более мин. пешком от метро (в 8 и более мин. транспортом) (в процентах от цен)	-14,36%	http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/45-korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-dlya-ofisnoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-raspolozhennyh-v-5-min-peshkom-ot-metro-k-cenam-obektov-raspolozhennyh-v-20-i-bolee-min-peshkom-ot-metro-v-8-i-bo#s=1

Источник информации: профессиональная сеть "Эксперты и Оценщики"

Расчет корректировки на удаленность от станции метро приведен в таблице ниже.

Табл. 9.27

Расчет корректировки на удаленность от станции метро

Удаленность от метро объекта оценки	Удаленность от метро объекта-аналога				
	до 5 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком	от 10 до 14 мин. пешком	от 15 до 19 мин. пешком	от 20 мин. пешком
до 5 мин. пешком	0,00%	3,77%	8,78%	12,65%	16,77%

Удаленность от метро объекта оценки	Удаленность от метро объекта-аналога				
	до 5 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком	от 10 до 14 мин. пешком	от 15 до 19 мин. пешком	от 20 мин. пешком
от 5 до 9 мин. пешком	-3,63%	0,00%	4,83%	8,56%	12,53%
от 10 до 14 мин. пешком	-8,07%	-4,61%	0,00%	3,56%	7,34%
от 15 до 19 мин. пешком	-11,23%	-7,89%	-3,44%	0,00%	3,65%
от 20 мин. пешком	-14,36%	-11,13%	-6,84%	-3,53%	0,00%

Источник информации: расчеты Оценщика

Анализ физических характеристик объекта

Корректировка на арендопригодную площадь

Корректировка на размер общей площади 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.

Информация о корректировках площадь получена из данных профессиональной сети "Эксперты и оценщики". Ниже в таблице приведена исходная информация для расчета корректировок на площадь объекта для офисной недвижимости.

Табл. 9.28

Корректировки на площадь объекта для офисной недвижимости

Диапазон площади	Значение корректировки относительно 100 кв. м	Источник информации
до 100 кв. м	0	
от 100 до 500 кв. м	-7,75%	http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/37-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-ofisnoj-vedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-100-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-ot-100-do-500-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1&f=1
от 500 до 2500 кв. м	-12,81%	http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/38-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-ofisnoj-vedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-100-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-ot-500-do-2-500-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1&f=1
от 2 500 до 5 000 кв.м	-18,33%	http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/39-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-ofisnoj-vedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-100-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-ot-2-500-do-5-000-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1&f=1
от 5 000 до 20 000 кв.м	-24,39%	http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/40-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-ofisnoj-vedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-100-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-ot-5-000-do-20-000-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1&f=1
более 20 000 кв. м	-26,72%	http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/41-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-ofisnoj-vedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-100-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-bole-20-000-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1&f=1

Источник информации: профессиональная сеть "Эксперты и Оценщики"

В результате были получены средние значения масштабного фактора.

Табл. 9.29

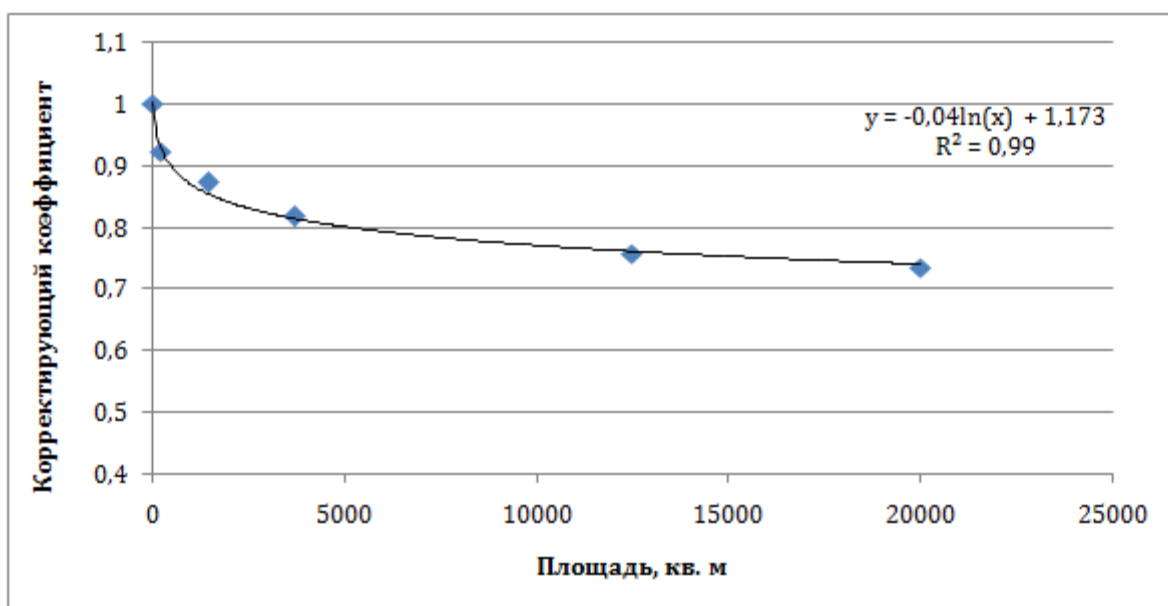
Средние значения масштабного фактора

Площадь, кв.м	50	250	1 500	3 750	12 500	20 001
Коэффициент цены	100,0%	92,3%	87,2%	81,7%	75,6%	73,3%

Источник информации: профессиональная сеть "Эксперты и Оценщики; расчеты Оценщика

Для внесения итоговых корректировок была построена зависимость величины корректировки от общей площади. Для построения зависимости использовались вышеуказанные средние значения масштабного фактора.

Зависимость корректировки на общую площадь для офисной недвижимости



Источник информации: расчеты Оценщика

Поскольку логарифмическая модель имеет наибольший коэффициент аппроксимации, то для последующего расчета была применена именно эта модель.

В рассматриваемом случае зависимость может быть описана следующей функцией:

$$Y = -0,04 \times \ln(X) + 1,173$$

где:

Y – удельная стоимость объекта, руб./кв. м;

ln(X) – натуральный логарифм числа, равного общей площади объекта недвижимого имущества.

Величина корректировки на общую площадь определена по следующему алгоритму:

$$Кпл = (Коо/Коа - 1) * 100\%$$

где:

Кпл – корректировка на площадь, %;

Коо – корректирующий множитель объекта оценки;

Коа – корректирующий множитель объекта-аналога.

Таким образом, Оценщиком были введены корректировки на размер общей площади для каждого объекта-аналога соответственно.

Табл. 9.3

Расчет корректировки на площадь для оцениваемого нежилого здания

Показатель	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Общая площадь, кв. м	297,80	1 261,00	2 100,00	756,00	1 334,00
Корректирующий множитель	0,9451	0,8874	0,8670	0,9079	0,8852

Показатель	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Величина корректировки		6,5%	9,0%	4,1%	6,8%

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 9.4

Расчет корректировки на площадь для оцениваемых нежилых помещений

Показатель	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Общая площадь, кв. м	4 047,6	529,7	1 404,0	1 890,0
Корректирующий множитель	0,8408	0,9221	0,8831	0,8712
Величина корректировки		-8,8%	-4,8%	-3,5%

Источник информации: расчеты Оценщика

К объектам-аналогам были введены соответствующие корректировки.

Корректировка на этаж расположения

В процессе проведенного мониторинга рынка коммерческой недвижимости было выявлено, что этаж расположения объекта недвижимости влияет на величину стоимости и арендной ставки объекта. Так, например, помещения, расположенные в подвале зданий, имеют меньшую коммерческую привлекательность по сравнению с помещениями, расположенными на первом и выше этажах зданий.

Согласно информации, указанной в сборнике «Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (Лейфер Л.А., 2016 г., стр. 163), корректировка на этаж расположения для рынка аренды недвижимости выглядит следующим образом:

Табл. 9.30

**Корректировки на этаж расположения объекта недвижимости
(рынок аренды недвижимости)**

Показатель	Среднее значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на первом этаже	0,72	0,63	0,80
Отношение удельной арендной ставки объекта на втором этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на первом этаже	0,86	0,80	0,92

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов (Лейфер Л.А., 2016 г., стр. 163)

Оцениваемый объект и объекты-аналоги расположены на различных этажах. Учитывая, что часть оцениваемых помещений расположена в подвальном и на втором и выше этажах, корректировка была рассчитана по следующей формуле:

$$K = \frac{D_{\text{подв. эт.ОО}} \times N_{\text{подв. эт.}} + D_{\text{п. эт.ОО}} + D_{\text{вт. эт.ОО}} \times N_{\text{вт. эт.}}}{D_{\text{подв. эт.АН}} \times N_{\text{подв. эт.}} + D_{\text{п. эт.АН}} + D_{\text{вт. эт.АН}} \times N_{\text{вт. эт.}}} - 1$$

где:

K - корректировки на распределение помещений по этажам;

$D_{\text{подв. эт.ОО}}$, $D_{\text{подв. эт.АН}}$ - доля площади подвального этажа в общей площади оцениваемого объекта и в общей площади объекта-аналога соответственно;

$D_{\text{п. эт.ОО}}$, $D_{\text{п. эт.АН}}$ - доля площади первого этажа в общей площади оцениваемого объекта и в общей площади объекта-аналога соответственно;

$D_{\text{вт. эт.ОО}}$, $D_{\text{вт. эт.АН}}$ - доля площади второго этажа и выше в общей площади оцениваемого объекта и в общей площади объекта-аналога соответственно;

$N_{\text{подв. эт.}}$ - коэффициент, учитывающий разницу в стоимости подвальных помещений и помещений на первом этаже;

$N_{\text{вт. эт.}}$ - коэффициент, учитывающий разницу в стоимости помещений на втором и выше этажах и помещений на первом этаже.

Расчет корректировок на этаж расположения для оцениваемых нежилых помещений представлен в таблице ниже.

Табл. 9.31

Расчет корректировок на этаж расположения

Наименование	Коэффициент, учитывающий разницу в стоимости	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			№1	№2	№3	№4
Арендопригодная площадь, кв. м		4 047,6	529,7	1 260,0	1 404,0	1 890,0
Площадь помещений, расположенных в подвале, кв. м		307,3	0,0	0,0	0,0	0,0
Площадь помещений, расположенных на 1-ом этаже, кв. м		609,2	264,9	420,0	351,0	378,0
Площадь помещений, расположенных на 2-ом этаже и выше, кв. м		3 131,0	264,9	840,0	1 053,0	1 512,0
Доля помещений, расположенных в подвале, %	0,72	7,6%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Доля помещений, расположенных на 1 этаже, %	1	15,1%	50,0%	33,3%	25,0%	20,0%
Доля помещений, расположенных на 2 этаже и выше, %	0,86	77,4%	50,0%	66,7%	75,0%	80,0%
Корректировка, %		-	-6,40%	-4,00%	-2,74%	-1,98%

Источник информации: расчеты Оценщика

Анализ экономических характеристик

Корректировка на структуру арендной ставки

В рамках расчетов определяется ставка арендной платы, которая включает эксплуатационные расходы и не включает коммунальные платежи. Арендные ставки объектов-аналогов разные по своей структуре. Для того, чтобы нивелировать указанные различия, необходимо внести корректировку на структуру арендной ставки.

По данным Сборника рыночных корректировок СРД № 19, под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича (стр. 19), величина операционных расходов для офисной недвижимости класса С составляет 3 690 руб./кв. м/год (с учетом НДС), а величина эксплуатационных расходов, которая включает в себя величину коммунальных платежей, для офисной недвижимости класса С составляет 2 610 руб./кв. м/год (с учетом НДС).

Согласно Информационно-аналитическому бюллетеню RWAY № 248, ноябрь 2015 г. (стр. 71) доля коммунальных платежей в общей величине эксплуатационных расходов составляет 29,1%.

Кроме эксплуатационных расходов (с коммунальными платежами) в состав операционных расходов входят платежи за земельный участок, налог на имущество, расходы на страхование, которые уплачиваются арендодателем.

Внесение весовых коэффициентов

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от суммы абсолютных значений введенных корректировок по каждому рассматриваемому объекту-аналогу. Для выведения данной формулы Оценщик определил следующие параметры:

- показатель совокупной корректировки (путем суммирования абсолютных значений внесенных корректировок);
- коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки);
- показатель стоимости с учетом коэффициента соответствия;
- средневзвешенная величина стоимости.

Наибольший вес присваивается скорректированным величинам цен тех отобранных аналогов, к которым вводилась меньшая величина поправок. Иначе говоря, наибольший вес при согласовании результатов корректировок будут иметь те аналоги, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.

На основе изложенного формула имеет следующий вид:

$$K = \frac{\frac{1}{|S_{1...n}|}}{\frac{1}{|S_1|} + \frac{1}{|S_2|} + \dots + \frac{1}{|S_n|}},$$

где:

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

$S_{1...n}$ – сумма абсолютных значений корректировок для всех аналогов;

S_1 – сумма абсолютных значений корректировок 1-го аналога;

S_2 – сумма абсолютных значений корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма абсолютных значений корректировок n-го аналога;

$1/S_n$ – коэффициент соответствия n-го аналога оцениваемому объекту (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки).

9.4.6. Расчет арендной ставки методом сравнительного анализа продаж (предложений)

Расчет арендной ставки методом сравнительного анализа продаж (предложений) приведен в таблицах ниже.

Расчет среднерыночной величины арендной ставки оцениваемого нежилого здания

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Ставка арендной платы (с учетом НДС)	[руб./кв. м/год]	-	23 000	24 000	25 000	24 780
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		Право временного владения и пользования	Право временного владения и пользования	Право временного владения и пользования	Право временного владения и пользования	Право временного владения и пользования
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	23 000	24 000	25 000	24 780
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	23 000	24 000	25 000	24 780
Отличие цены предложения от цены сделки		Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	[%]	-	-9,5%	-9,5%	-9,5%	-9,5%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	20 815	21 720	22 625	22 426
Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)		Март 2017	Март 2017	Март 2017	Март 2017	Март 2017
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	20 815	21 720	22 625	22 426
Адрес		г. Москва, ул. Усачева, д. 62, стр. 2	г. Москва, Комсомольский просп., д. 24, стр. 2	г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, д. 11, стр. 15	г. Москва, ул. Бурденко, д. 11А, стр. 1	г. Москва, ул. Усачева, д. 33, стр. 4
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	20 815	21 720	22 625	22 426
Административный округ		Центральный (ЦАО)	Центральный (ЦАО)	Центральный (ЦАО)	Центральный (ЦАО)	Центральный (ЦАО)
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	20 815	21 720	22 625	22 426
Район		Хамовники	Хамовники	Хамовники	Хамовники	Хамовники
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	20 815	21 720	22 625	22 426
Ближайшая станция метро		Спортивная	Фрунзенская	Парк культуры	Парк культуры	Спортивная
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	20 815	21 720	22 625	22 426
Удаленность от метро		до 5 мин. пешком	до 5 мин. пешком	до 5 мин. пешком	от 10 до 14 мин. пешком	до 5 мин. пешком
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	8,8%	0,0%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	20 815	21 720	24 611	22 426
Ближайшее окружение		Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	20 815	21 720	24 611	22 426
Тип недвижимости		Нежилое отдельно стоящее здание	Нежилое отдельно стоящее здание	Нежилое отдельно стоящее здание	Нежилое отдельно стоящее здание	Нежилое отдельно стоящее здание
Корректировка	[%]	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	20 815	21 720	24 611	22 426
Арендопригодная площадь, кв. м		297,8	1 261,0	2 100,0	756,0	1 334,0
Корректировка	[%]	-	6,5%	9,0%	4,1%	6,8%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	22 169	23 677	25 622	23 946
Состояние		Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	22 169	23 677	25 622	23 946
Состояние/уровень отделки		Рабочее/стандартная	Рабочее/стандартная	Рабочее/стандартная	Рабочее/стандартная	Рабочее/стандартная
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	22 169	23 677	25 622	23 946
Класс объекта		В/С	В/С	В/С	В/С	В/С
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	22 169	23 677	25 622	23 946
Назначение		Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	22 169	23 677	25 622	23 946
Структура арендной ставки		Без учета коммунальных платежей и с учетом эксплуатационных расходов	Без учета коммунальных платежей и с учетом эксплуатационных расходов	Без учета коммунальных платежей и с учетом эксплуатационных расходов	Без учета коммунальных платежей и с учетом эксплуатационных расходов	Без учета коммунальных платежей и с учетом эксплуатационных расходов
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	22 169	23 677	25 622	23 946

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Коэффициент вариации		5,1%				
Сумма абсолютных значений корректировок аналога	[%]	-	16,0%	18,5%	22,4%	16,3%
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)	в долях	-	6,25	5,40	4,47	6,14
Весовой коэффициент	[%]	-	28,1%	24,3%	20,1%	27,6%
Взвешенный удельный показатель	[руб./кв. м]	-	6 222	5 746	5 142	6 609
Величина арендной ставки (с учетом НДС, эксплуатационных расходов и без учета коммунальных платежей)	[руб./кв. м/год]	-	23 718			

Источник информации: расчеты, выполненные Оценщиком

Табл. 9.33

Расчет среднерыночной величины арендной ставки оцениваемых нежилых помещений

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№ 1	№ 2	№ 3
Ставка арендной платы (с учетом НДС)	[руб./кв. м/год]	-	24 780	26 000	24 100
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		Право временного владения и пользования	Право временного владения и пользования	Право временного владения и пользования	Право временного владения и пользования
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	24 780	26 000	24 100
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	24 780	26 000	24 100
Отличие цены предложения от цены сделки		Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	[%]	-	-9,5%	-9,5%	-9,5%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	22 426	23 530	21 811
Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)		Март 2017	Март 2017	Март 2017	Март 2017
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	22 426	23 530	21 811
Адрес		г. Москва, ул. Усачева, д. 62	ул. Усачева, д. 33, стр. 1, г. Москва	г. Москва, Пуговишников пер., д. 11	г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, д. 16, стр. 3

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№ 1	№ 2	№ 3
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	22 426	23 530	21 811
Административный округ		Центральный (ЦАО)	Центральный (ЦАО)	Центральный (ЦАО)	Центральный (ЦАО)
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	22 426	23 530	21 811
Район		Хамовники	Хамовники	Хамовники	Хамовники
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	22 426	23 530	21 811
Ближайшая станция метро		Спортивная	Спортивная	Фрунзенская	Парк культуры
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	22 426	23 530	21 811
Удаленность от метро		до 5 мин. пешком	до 5 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком	до 5 мин. пешком
Корректировка	[%]	-	0,0%	3,8%	0,0%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	22 426	24 417	21 811
Ближайшее окружение		Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	22 426	24 417	21 811
Тип недвижимости		Нежилые помещения	Нежилые встроенные помещения	Нежилые встроенные помещения	Нежилые встроенные помещения
Корректировка	[%]	-	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	22 426	24 417	21 811
Арендопригодная площадь, кв. м		4 047,6	529,7	1 404,0	1 890,0
Корректировка	[%]	-	-8,8%	-4,8%	-3,5%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	20 448	23 246	21 048
Площадь помещений, расположенных в подвале, кв. м		307,3	0,0	0,0	0,0
Площадь помещений, расположенных на 1-ом этаже, кв. м		609,2	264,9	351,0	378,0
Площадь помещений, расположенных на 2-ом этаже и выше, кв. м		3 131,0	264,9	1 053,0	1 512,0
Корректировка	[%]	-	-6,4%	-2,7%	-2,0%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	19 138	22 608	20 632
Состояние		Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	19 138	22 608	20 632
Состояние/уровень отделки		Рабочее/стандартная	Рабочее/стандартная	Рабочее/стандартная	Рабочее/стандартная
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	19 138	22 608	20 632
Класс объекта		В/С	В/С	В/С	В/С
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	19 138	22 608	20 632

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№ 1	№ 2	№ 3
Отдельный вход		Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	19 138	22 608	20 632
Назначение		Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	19 138	22 608	20 632
Структура арендной ставки		Без учета коммунальных платежей и с учетом эксплуатационных расходов	Без учета коммунальных платежей и с учетом эксплуатационных расходов	С учетом коммунальных платежей и эксплуатационных расходов	Без учета коммунальных платежей и с учетом эксплуатационных расходов
Корректировка	[%]	-	0,0%	-3,4%	0,0%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	19 138	21 849	20 632
Коэффициент вариации		5,4%			
Сумма абсолютных значений корректировок аналога	[%]	-	24,7%	24,2%	15,0%
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)		-	4,04	4,14	6,68
Весовой коэффициент	[%]	-	27,2%	27,8%	44,9%
Взвешенный удельный показатель	[руб./кв. м]	-	5 209	6 083	9 272
Величина арендной ставки (с учетом НДС, эксплуатационных расходов и без учета коммунальных платежей)	[руб./кв. м/год]	-	20 564		

Источник информации: расчеты, выполненные Оценщиком

9.4.7. Расчет величины расходов

Определение коэффициента недоиспользования

Простои площадей и несвоевременность внесения арендной платы арендаторами приводят к потерям дохода собственника объекта недвижимости.

Потери от недоиспользования площадей обычно выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу.

Расчет коэффициента недоиспользования производится по следующей формуле:

$$K_{нд} = \frac{T_c}{(N_a + T_c)},$$

где:

$K_{нд}$ – коэффициент недоиспользования;

T_c – средний период, в течение которого объект недвижимости свободен;

N_a – период, на который заключается договор аренды.

По данным риелторских компаний, занимающихся сдачей в аренду офисных помещений ("Альянс-Эстейт", тел. +7 (495) 253-42-02, <http://www.alestate.ru>; "Penny Lane Realty", тел. +7 (495) 232-00-99, <http://www.realtor.ru>; "Миэль", тел. +7 (495) 775-75-55, <http://cre.miel.ru>), определено, что средний период для подобных помещений, в течение которого они свободны, составляет 3 мес. Средний период, на который заключается договор аренды, – от 3 до 5 лет¹². В рамках настоящего отчета Оценщик принял минимальное значение диапазона – 3 года или 36 мес.

Таким образом, коэффициент недоиспользования оцениваемых помещений арендаторами равен:

$$K_{нд} = 3 / (3 + 36) = 7,69 \%$$

Стандартные условия сдачи помещений в аренду предполагают проведение комплекса мероприятий, направленных на снижение потерь от неуплаты аренды. Так, арендодателем устанавливаются следующие условия сдачи площадей в аренду:

- создание за счет средств арендаторов страхового фонда в размере до двух месячных арендных платежей;
- выставление счетов на оплату аренды и сбор платежей в начале очередного периода.

Указанные выше мероприятия позволяют практически до нуля снизить риск неуплаты платежей недобросовестными арендаторами.

Проанализировав сложившуюся практику сдачи в аренду аналогичных помещений, Оценщик пришел к выводу, что получение прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости не предполагается, основной доход обусловлен получением арендной платы.

Определение операционных расходов

Операционные расходы – это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости.

¹² <https://kfcontent.blob.core.windows.net/research/597/documents/ru/2016kfofficemarketreportmscrus-4384.pdf>

Операционные расходы принято делить:

- на условно-постоянные – расходы, которые не зависят от степени эксплуатационной загруженности объекта (налог на имущество, налог или арендная плата за земельный участок, страхование имущества и расходы на управление);
- условно-переменные (эксплуатационные) – расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта (коммунальные расходы, расходы на техническое обслуживание здания, уборку, охрану и т.д.).

В рамках расчетов определена ставка арендной платы, которая включает эксплуатационные расходы и не включает коммунальные платежи.

По данным Сборника рыночных корректировок СРД № 19, под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича (стр. 19), величина операционных расходов для офисной недвижимости класса С составляет 3 690 руб./кв. м/год (с учетом НДС), а величина эксплуатационных расходов, которая включает в себя величину коммунальных платежей, для офисной недвижимости класса С составляет 2 610 руб./кв. м/год (с учетом НДС).

Согласно Информационно-аналитическому бюллетеню RWAY № 248, ноябрь 2015 г. (стр. 71) доля коммунальных платежей в общей величине эксплуатационных расходов составляет 29,1%.

Таким образом, кроме эксплуатационных расходов (с коммунальными платежами) в состав операционных расходов входят платежи за земельный участок, налог на имущество, расходы на страхование, которые уплачиваются арендодателем.

Вместе с тем дополнительно в составе операционных расходов необходимо учесть такие расходы, как платежи за земельный участок, налог на имущество, расходы на страхование, которые уплачиваются арендодателем. Величина указанных расходов определена по данным Сборника рыночных корректировок СРД № 19, под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича (стр. 19).

Табл. 9.34

Расчет величины операционных расходов, которые уплачиваются арендодателем

Наименование	Ед. изм.	Значение
Назначение		Офисные помещения класса С
Величина операционных расходов (с учетом НДС)	руб./кв. м в год	3 690
Величина эксплуатационных расходов, включая коммунальные платежи (с учетом НДС)	руб./кв. м в год	2 610
Доля коммунальных платежей в составе эксплуатационных расходов (с учетом НДС)	%	29,1

Источник информации: Сборник рыночных корректировок СРД № 19, под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича (стр. 19); Информационно-аналитический бюллетень RWAY № 248, ноябрь 2015 г. (стр. 71)

9.4.8. Расчет ставки капитализации

Ставка капитализации – это коэффициент, характеризующий отношение чистого операционного дохода от владения недвижимым имуществом к его стоимости.

В рамках настоящего отчета при определении ставки капитализации Оценщик использовал метод рыночной экстракции. В этом методе отдельно не выделяется расчет нормы возврата капитала и дохода на капитал, а используются рыночные данные по объектам, которые сопоставимы и по доле изменения стоимости объекта недвижимости в будущем и по рискам.

В качестве аналогов для построения рыночной экстракции подбирались помещения, соответствующие по назначению объекту оценки (в нашем случае объекты офисного

назначения), что является оправданно с точки зрения конструктивно-планировочных характеристик и наилучшего использования объекта оценки.

Основными условия подбора объектов для расчетов являются:

1. Объекты представлены на рынке как в продаже, так и в аренде.
2. Объект предлагался к продаже/аренде в один временной период.
3. Количество рассматриваемых пар не должно быть менее 3.

Для расчетов необходимо применить ряд корректировок, таких, как «скидка на торг», «учет потерь от простоя» («недозагрузка»), операционные издержки.

Расчет ставки капитализации приведен в таблице ниже.

Табл. 9.35

Расчет ставки капитализации

Показатель	Объект		
	№1	№2	№3
Источник информации	http://fortexgroup.ru/bc/luzhnetskaya-10b/	http://fortexgroup.ru/bc/efremova-10/	http://fortexgroup.ru/bc/pogodinskaya-24-s1/
Адрес	Москва, Лужнецкая набережная, 10Б	Москва, улица Ефремова, 10	Москва, Погодинская улица, 24 с1
Цена продажи объекта, руб./кв. м (с учетом НДС)	130 200,00	347 800,00	203 400,00
Скидка на торг, %	-13%	-13%	-13%
Цена продажи объекта с учетом скидки на торг, руб./кв. м (с учетом НДС)	113 274,00	302 586,00	176 958,00
Арендная ставка, руб./кв. м/год (с учетом НДС)	16 000,00	41 720,00	21 240,00
Структура арендной ставки	С учетом коммунальных платежей и эксплуатационных расходов	Без учета коммунальных платежей и с учетом эксплуатационных расходов	Без учета коммунальных платежей и с учетом эксплуатационных расходов
Скидка на торг, %	-9,5%	-9,5%	-9,5%
Арендная ставка, руб./кв. м/год (с учетом НДС)	14 480,00	37 756,60	19 222,20
Коэффициент экономического недоиспользования	7,69%	7,69%	7,69%
Потери от недоиспользования помещений, руб./кв. м/год	1 113,85	2 904,35	1 478,63
Действительный валовый доход, руб./кв. м/год	13 366,15	34 852,25	17 743,57
Операционные расходы, руб./кв. м/год	3 690,00	5 587,22	2 930,49
Чистый операционный доход, руб./кв. м/год	9 676,15	29 265,03	14 813,08
Ставка капитализации	8,5%	9,7%	8,4%
Среднее значение ставки капитализации	8,9%		

Источник информации: расчеты Оценщика

Таким образом, для целей расчета рыночной стоимости оцениваемых объектов недвижимости значение ставки капитализации принято 8,9%.

9.4.9. Расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

Расчет стоимости объекта оценки методом капитализации приведен ниже.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом

Наименование	г. Москва, ул. Усачева, д. 62, стр. 2	г. Москва, ул. Усачева, д. 62
Арендопригодная площадь, кв. м	297,8	4 047,6
Арендная ставка, руб./кв. м/год (с учетом НДС, эксплуатационных расходов и без учета коммунальных платежей)	23 718	20 564
Потенциальный валовый доход, руб./год	7 063 288	83 235 128
Коэффициент экономического недоиспользования	7,69%	7,69%
Потери от недоиспользования помещений, руб./год	543 330	6 402 702
Действительный валовый доход, руб./год	6 519 958	76 832 426
Операционные расходы (за вычетом коммунальных платежей), руб./год	872 700	13 034 526
Чистый операционный доход, руб./год	5 647 258	63 797 899
Коэффициент капитализации	8,9%	8,9%
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках доходного подхода, руб. (с учетом НДС)	63 727 171	719 935 171

Источник информации: расчеты Оценщика

При определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества учитывались права как на собственно объект капитального строительства, так и земельный участок приходящийся на оцениваемый объект. В отношении нежилых помещений земельный участок под ними не выделен. К оцениваемому зданию площадью 297,8 кв. м, расположенному по адресу: ул. Усачева, д.62с2 относится земельный участок общей площадью 0,022 га. В общую стоимость единого объекта недвижимости входят как права на здание, так и на земельный участок по ним. Распределение стоимости между зданием и земельным участком проведено на основе данных СтатРиэлт¹³. Согласно данным СтатРиэлт доля стоимости земельного участка в едином объекте недвижимости составляет 16%.

Таким образом рыночная стоимость объектов оценки, в рамках доходного подхода составила:

Рыночная стоимость объектов оценки, определенная в рамках доходного подхода

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый (условный) номер	Стоимость, определенная в рамках подхода, руб. с учетом НДС	Стоимость, определенная в рамках подхода, руб. без учета НДС
1	Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Усачева, д. 62	77:01:0005008:5344	719 935 171	610 114 552
2	Нежилое отдельно стоящее здание, расположенное на земельном участке общей площадью 0,022 га по адресу: г. Москва, ул. Усачева, д. 62, стр. 2	77:01:0005008:1088	63 727 171	54 006 077
	В том числе стоимость прав аренды на земельный участок общей площадью 0,022 га по адресу: г. Москва, ул. Усачева, д. 62, стр. 2	77:01:0005008:94	10 196 347	8 640 972
Итого			783 662 342	664 120 629

¹³ <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2017/110-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/872-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-ndvizhimosti-na-01-01-2017-goda>

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ

Согласно п. 25 ФСО № 1 в разделе согласования результатов должно быть приведено согласование результатов расчетов, полученных с применением различных подходов.

При обобщении результатов различных подходов к оценке в итоговую величину стоимости Оценщик должен проанализировать следующие характеристики использованных подходов.

В таблице ниже приведен анализ достоверности результатов оценки доходным и сравнительным подходами и присвоение весов.

Табл. 10.1

Характеристики подходов к оценке

№ п/п	Наименование характеристики	Сравнительный подход		Доходный подход	
		Степень соответствия критерию (соответствует – 1, не соответствует – 0)	Комментарий	Степень соответствия критерию (соответствует – 1, не соответствует – 0)	Комментарий
1	Достоверность и достаточность информации, используемой в расчетах	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
2	Соответствие использованных расчетных методов объему доступной рыночной информации	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
3	Соответствие типу объекта и характеру его использования	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
4	Соответствие цели и назначению оценки, а также используемому стандарту (базе) стоимости	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
5	Способность учитывать действительные намерения покупателя	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
6	Способность учитывать конъюнктуру рынка	1	Соответствует в полной мере	1	Сделки по аренде систематичны, цены сделок незначительно отличаются от цен предложений
7	Соответствие полученного подхода результата данным анализа рынка	1	Соответствует среднерыночному диапазону	1	Соответствует среднерыночному диапазону
8	Способность учитывать текущее техническое состояние	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
Сумма положительных критериев в рамках каждого из подходов		8	-	8	-
Общая сумма положительных критериев		16			
Доля положительных критериев в рамках каждого из подходов в общей сумме положительных критериев (округленно)		0,50		0,50	

Источник информации: расчеты Оценщика

Краткая характеристика сравнительного подхода

Сравнительный подход при оценке может оказывать очень большое влияние на итоговое согласование стоимости, если имеется рыночная информация о сделках с объектами, аналогичными оцениваемым. Продажи сопоставимых объектов позволяют оценить отличия объекта оценки от сопоставимых объектов и получить оцененную рыночную стоимость рассматриваемого объекта недвижимости. Сравнительный подход имеет следующие преимущества:

- это единственный подход, базирующийся на рыночных ценах недвижимости;

- данный подход отражает текущую реальную практику сделок на рынке недвижимости.
- К недостаткам сравнительного подхода относится тот факт, что оценщик для расчетов использует цены предложений, а не сделок, условия заключения которых, отсутствуют в свободном доступе.

Краткая характеристика доходного подхода

Неоспоримым преимуществом доходного подхода является то, что это единственный подход, который учитывает будущие ожидания относительно цен, затрат, инвестиций и т. п. Что особенно важно, данный подход оценивает будущие выгоды от владения объектом, поскольку покупатель, принимая решение об инвестировании средств, сопоставляет предлагаемую цену и ожидаемые выгоды. Основные трудности, связанные с применением доходного подхода, заключаются в сложности определения обоснованного годового денежного потока, учете всех возможных доходов и расходов и их размеров в будущем.

Расхождение промежуточных результатов обусловлено различием методологии в подходах.

Основываясь на качестве информации, используемой в процессе определения стоимости различными подходами, цели оценки и учитывая преимущества и недостатки используемых методов, Оценщик принял решение присвоить следующие удельные веса полученным результатам:

- стоимость, определенная сравнительным подходом, – 50 %;
- стоимость, определенная доходным подходом, – 50 %.

Согласование результатов расчета рыночной стоимости объекта оценки

№ п/п	Наименование	Кадастровый (условный) номер	Общая площадь объекта, кв. м	Стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб. с учетом НДС	Весовой коэффициент	Стоимость, полученная в рамках доходного подхода, руб. с учетом НДС	Весовой коэффициент	Стоимость, полученная в рамках затратного подхода, руб. с учетом НДС	Весовой коэффициент	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС
1	Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Усачева, д. 62	77:01:0005008:5344	4 447,9	910 936 396	0,5	719 935 171	0,5	Не применялся	0	815 435 784	691 047 274
2	Нежилое отдельно стоящее здание, расположенное на земельном участке общей площадью 0,022 га по адресу: г. Москва, ул. Усачева, д. 62, стр. 2	77:01:0005008:1088	297,8	69 801 209	0,5	63 727 171	0,5	Не применялся	0	66 764 190	56 579 822
	В том числе стоимость прав аренды на земельный участок общей площадью 0,022 га по адресу: г. Москва, ул. Усачева, д. 62, стр. 2	77:01:0005008:94	0,022га	11 168 193	0,5	10 196 347	0,5			10 682 270	9 052 771
Итого			4 745,7	980 737 605	1,00	783 662 342	1,00			882 199 974	747 627 096

Источник информации: расчеты Оценщика

- Рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 21 марта 2017 г. составляет без учета НДС:

747 627 096

(Семьсот сорок семь миллионов шестьсот двадцать семь тысяч девяносто шесть) руб.

- Рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 21 марта 2017 г. составляет с учетом НДС:

882 199 974

(Восемьсот восемьдесят два миллиона сто девяносто девять тысяч девятьсот семьдесят четыре) руб.

В том числе:

Табл. 10.3

Величина рыночной стоимости объекта оценки

№ п/п	Наименование	Кадастровый (условный) номер	Общая площадь объекта, кв. м	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС
1	Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Усачева, д. 62	77:01:0005008:5344	4 447,9	815 435 784	691 047 274
2	Нежилое отдельно стоящее здание, расположенное на земельном участке общей площадью 0,022 га по адресу: г. Москва, ул. Усачева, д. 62, стр. 2	77:01:0005008:1088	297,8	66 764 190	56 579 822
Итого			4 745,7	882 199 974	747 627 096

Источник информации: расчеты Оценщика

11. ПРИЛОЖЕНИЕ № 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ



ДОВЕРЕННОСТЬ №2

г. Москва

10 февраля 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ЭсАрДжи-Оценка активов», ИНН 7703169902, ОГРН 1027739227944, в лице Генерального директора Олейникова Владимира Александровича, действующего на основании Устава,

настоящей доверенностью уполномочивает Руководителя проектов по оценке Департамента по оценке Козлову Татьяну Васильевну, паспорт 40 99 234781, выдан 12 отделом милиции Московского района Санкт-Петербурга, дата выдачи 27.09.1999 г.

- 1) Представлять интересы Общества в отношениях с третьими лицами по любым вопросам, связанным с проведением работ по оценке и в области бизнес-планирования, проведение встреч с Заказчиками и Партнерами, консультирование Клиентов, участие в общественных мероприятиях от имени Общества;
- 2) Подписывать от имени Общества Акты приема-передачи документов, Акты приема –передачи Отчета;
- 3) Подписать от имени Общества результаты работ по оценке и бизнес-планированию,

а также осуществлять другие законные действия, связанные с выполнением настоящего поручения.

Полномочия по настоящей доверенности не могут быть переданы другим лицам.

Настоящая доверенность выдана сроком на один год.

Подпись Козловой Татьяны Васильевны _____ удостоверяю,

Генеральный директор
ООО «ЭсАрДжи- оценка активов» _____



В. А. Олейников

ПОЛИС № №08905/776/00004/7

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 08905/776/00004/7 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015", которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью «ЭсАрДжи-Оценка активов»

Юридический адрес: 105082, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д. 75, стр. 11

ИНН 703169902

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

а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;

б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

Страховой случай: - события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

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

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;

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

Страховая сумма: по каждому страховому случаю составляет 50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов и 00/100) рублей

Лимит ответственности на один страховой случай: 50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов и 00/100) рублей

Франшиза: не установлена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут "01" февраля 2017 г. и действует по 23 часа 59 минут "31" января 2018 г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период с "01" февраля 2017 г. по "31" января 2018 г.

Страховщик:
Ф.И.О. Орлов Д.А.
На основании доверенности №3685/16 от 20.05.2016



Страхователь:
Олейников В.А.



Место и дата выдачи полиса:
г. Москва «31» января 2017 г.



ПОЛИС
страхования ответственности оценщиков
№ 0078330-0465829/16 ОО

«20» октября 2016 г.

Настоящий полис удостоверяет факт заключения ООО «СК «Согласие» (Лицензия СИ №1307) договора страхования ответственности оценщиков № 0078330-0465829/16ОО от «17» октября 2016 г. (далее – Договор страхования) с Ковалевым Дмитрием Александровичем на условиях, изложенных в настоящем документе, в Договоре страхования и в «Правилах страхования ответственности оценщиков», утвержденных ООО «СК «Согласие» «11» апреля 2011 г. (далее – Правила страхования).

1. Объект страхования.

1.1. Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя, Лица, ответственность которого застрахована) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам

2. Страховой случай.

2.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

2.2. Для признания факта наступления страхового случая, в частности должны выполняться следующие условия:

2.2.1. ущерб (вред) заказчику и (или) третьим лицам был причинен при осуществлении оценочной деятельности и в период действия Договора страхования;

2.2.2. имеется наличие причинно-следственной связи между действиями (бездействиями) Страхователя при осуществлении оценочной деятельности и причинением ущерба (вреда);

2.2.3. ущерб (вред) заказчику и (или) третьим лицам был причинен вследствие действий (бездействия) Страхователя, допущенных в течение срока, когда действовало страхование, обусловленное Договором страхования;

2.2.4. обоснованная претензия или исковое требование о возмещении ущерба (вреда) заявлены в течение срока действия Договора страхования и/или срока исковой давности.

2.3. Не являются страховыми случаями события, наступившие по причинам и/или при обстоятельствах, предусмотренных пунктами 4.7, 4.8 и 4.9 Правил страхования.

2.4. При наступлении страхового случая возмещаются:

2.4.1. реальный ущерб.

3. Страховая сумма. Франшиза.

3.1. Страховая сумма установлена в отношении всей совокупности страховых случаев, указанных в пункте 2.1. настоящего Полиса, в размере 3 000 000,00 (Три миллиона) рублей.

3.2. Безусловная франшиза не установлена.

4. Срок действия договора страхования.

4.1. Срок действия договора страхования исчисляется с 00 часов 00 минут «20» октября 2016 года до 24 часов 00 минут «19» октября 2017 года.

5. Остальные условия страхования.

5.1. Остальные условия страхования в соответствии с условиями, изложенными в Договоре страхования.

Страховщик
Заместитель начальника Отдела андеррайтинга по страхованию
общегражданской и профессиональной ответственности



Ржевская Е.М.
Ф.И.О
(подпись) от 26.12.2015г.

12. ПРИЛОЖЕНИЕ № 2. ИНФОРМАЦИЯ, ЗАКАЗЧИКОМ

ПРЕДОСТАВЛЕННАЯ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ФИЛИАЛ ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве

Дата 20.03.2017

№ 77-00-4001/5002/2017-4650

На основании запроса от 03.03.2017, поступившего на рассмотрение 03.03.2017, сообщаем, что правообладателю

Закрытое акционерное общество "ТСМ К", ИНН: 7722255138, ОГРН: 1027700243174, дата гос.регистрации: 10.12.2001; адрес места нахождения: Московская область, Московская область принадлежат следующие объекты недвижимого имущества

1.	1.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:20:0041601:14
		Назначение объекта недвижимости:	Для дачного строительства
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
		Адрес:	обл. Московская, р-н Одинцовский, с/п Успенское, ООО "СТ Риэлти", уч. 3, в районе с. Иславское
	Площадь:	2500 кв. м	
1.	1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	01.08.2007
		номер государственной регистрации:	50-50-20/050/2007-412
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка от 06.06.2007
		дата государственной регистрации прекращения права:	14.07.2010
1.	1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
2.	2.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:20:0041601:14
		Назначение объекта недвижимости:	Для дачного строительства
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
		Адрес:	обл. Московская, р-н Одинцовский, с/п Успенское, ООО "СТ Риэлти", уч. 3, в районе с. Иславское
	Площадь:	2500 кв. м	

2.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	18.04.2011	
	номер государственной регистрации:	50-50-96/029/2011-281	
	основание государственной регистрации:	Соглашение от 25.02.2011	
	дата государственной регистрации прекращения права:	27.06.2011	
2.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
3.	3.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:20:0041601:17
	Назначение объекта недвижимости:	Для дачного строительства	
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов	
	Адрес:	обл. Московская, р-н Одинцовский, с/п Успенское, ООО "СТ Ризэли", уч. 1, в районе с. Иславское	
	Площадь:	5000 кв. м	
	3.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	01.08.2007
		номер государственной регистрации:	50-50-20/050/2007-416
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка от 06.06.2007
дата государственной регистрации прекращения права:		28.06.2011	
3.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4.	4.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:20:0041601:16
	Назначение объекта недвижимости:	Для дачного строительства	
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов	
	Адрес:	обл. Московская, р-н Одинцовский, с/п Успенское, ООО "СТ Ризэли", уч. 6, в районе с. Иславское	
	Площадь:	2500 кв. м	
	4.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
дата государственной регистрации:		01.08.2007	

	номер государственной регистрации:	50-50-20/050/2007-418	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка от 06.06.2007; Акт о взаиморасчетах по договору купли-продажи от 06.06.2007г. от 22.06.2007	
	дата государственной регистрации прекращения права:	13.05.2010	
4.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5.	5.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:20:0041601:13
		Назначение объекта недвижимости:	Для дачного строительства
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
		Адрес:	обл. Московская, р-н Одинцовский, с/п Успенское, ООО "СТ Риэлти", уч. 2, в районе с. Иславское
		Площадь:	2500 кв. м
	5.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	01.08.2007
		номер государственной регистрации:	50-50-20/050/2007-413
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка от 06.06.2007; Акт о взаиморасчетах по договору купли-продажи от 06.06.2007г. от 22.06.2007
		дата государственной регистрации прекращения права:	13.05.2010
	5.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
6.	6.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:20:0041601:15
		Назначение объекта недвижимости:	Для дачного строительства
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
		Адрес:	обл. Московская, р-н Одинцовский, с/п Успенское, ООО "СТ Риэлти", уч. 5, в районе с. Иславское
		Площадь:	2500 кв. м
	6.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	01.08.2007

		номер государственной регистрации:	50-50-20/050/2007-414
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка от 06.06.2007; Акт о взаиморасчетах по договору купли-продажи от 06.06.2007г. от 22.06.2007
		дата государственной регистрации прекращения права:	29.09.2010
6.3.		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
7.	7.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:20:0041601:12
		Назначение объекта недвижимости:	Для дачного строительства
		Виды использования разрешенного объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
		Адрес:	обл. Московская, р-н Одинцовский, с/п Успенское, ООО"СТ Риэлти", уч. 7, в районе с. Иславское
		Площадь:	2500 кв. м
	7.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	01.08.2007
		номер государственной регистрации:	50-50-20/050/2007-417
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка от 06.06.2007
		дата государственной регистрации прекращения права:	14.07.2010
	7.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
8.	8.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:20:0041601:18
		Назначение объекта недвижимости:	Для дачного строительства
		Виды использования разрешенного объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
		Адрес:	обл. Московская, р-н Одинцовский, с/п Успенское, ООО"СТ Риэлти", уч. 4, в районе с. Иславское
		Площадь:	2500 кв. м
	8.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	01.08.2007
		номер государственной регистрации:	50-50-20/050/2007-415

	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка от 06.06.2007; Акт о взаиморасчетах по договору купли - продажи от 06.06.2007г. от 22.06.2007	
	дата государственной регистрации прекращения права:	14.07.2010	
8.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
9.	9.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	77:01:0005008:1088
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Москва, р-н Хамовники, ул Усачёва, д 62, строен 2
		Площадь:	297, 8 кв. м
	9.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	26.06.2002
		номер государственной регистрации:	77-01/30-034/2002-7451
		основание государственной регистрации:	ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ номер: б/н от "24" декабря 2001г. с ОАО "Трансстроймаш"; Дополнительное соглашение от 24.12.2001г.
		дата государственной регистрации прекращения права:	10.03.2011
	9.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	9.3.1.	вид:	Доверительное управление, Доверительное управление помещением по адресу: МОСКВА, УЛ. УСАЧЕВА, Д.62, СТР.2, площадью 297, 8 кв.м. этаж 1, помещение 1 - комнаты с 1 по 12; этаж 2, помещение 1 - комнаты с 1 по 5, 5а, с 6 по 9
		номер государственной регистрации:	77-01/30-571/2003-243(242)
10.	10.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	77:01:0005008:1088
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Москва, р-н Хамовники, ул Усачёва, д 62, строен 2
		Площадь:	297, 8 кв. м

10.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	29.08.2014
	номер государственной регистрации:	77-77-15/014/2014-950
	основание государственной регистрации:	Решение Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-108187/11-34-972 от 30.01.2014, дата вступления в законную силу: 05.06.2014
	дата государственной регистрации прекращения права:	
10.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
10.3.1.	вид:	Аренда, часть здания по адресу: МОСКВА, ул. УСАЧЕВА, д.62, стр.2 Площадь: 299, 2 кв.м. Реестровый номер объекта: 52924(1) этаж 1, помещение 1 - комната 1; помещение 2 - комната 1; помещение 3 - комнаты с 1 по 5; помещение 4 - комната 1; этаж 2, помещение 1 - комнаты 1, 1А, 2, 2А, с 3 по 5, 5А, 7, 8
	номер государственной регистрации:	77-01/01-001/2001-682
10.3.2.	вид:	Доверительное управление, Доверительное управление помещением по адресу: МОСКВА, УЛ. УСАЧЕВА, Д.62, СТР.2, площадью 297, 8 кв.м. этаж 1, помещение 1 - комнаты с 1 по 12; этаж 2, помещение 1 - комнаты с 1 по 5, 5а, с 6 по 9
	номер государственной регистрации:	77-01/30-571/2003-243(242)
10.3.3.	вид:	Арест, Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, запретить Управлению Росреестра по Москве проводить любые регистрационные действия в отношении объекта: г.Москва, ул.Усачёва, д.62, стр.2, кад.№ 77:01:0005008:1088, Здание, назначение: Нежилое, 2 - этажный, общая площадь 297, 8 кв.м, инв.№ 527/1, лит. 1
	номер государственной регистрации:	77-77-15/024/2014-033
10.3.4.	вид:	Арест, Наложить арест, а также запретить Управлению Росреестра по Москве отчуждение, в том числе запретить проводить сделки, направленные на именование и переход прав к третьим лицам в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Усачёва, д.62, стр.2, кад.№ 77:01:0005008:1088, Здание, назначение: Нежилое, 2 - этажный, общая площадь 297, 8 кв.м, инв.№ 527/1, лит. 1
		77-77-15/021/2014-336

		номер государственной регистрации:	
	10.3.5.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запретить совершение регистрационных действий, запрет должнику и иным лицам на распоряжение имуществом, запрет Управлению проводить регистрационные действия в отношении: г.Москва, ул.Усачёва, д.62, стр.2, кад.№ 77:01:0005008:1088, Здание, назначение: Нежилое, 2 - этажный, общая площадь 297, 8 кв.м, инв.№ 527/1, лит. 1
		номер государственной регистрации:	77-77-15/021/2014-540
11.	11.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	77:01:0005008:5344
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	г.Москва, ул.Усачёва, д.62
		Площадь:	4447, 9 кв. м
	11.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	03.06.2002
		номер государственной регистрации:	77-01/30-034/2002-7537
		основание государственной регистрации:	ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ номер: б/н от "24" декабря 2001 г. с ОТКРЫТЫМ АКЦИОНЕРНЫМ ОБЩЕСТВОМ "ТРАНССТРОЙМАШ"
		дата государственной регистрации прекращения права:	08.12.2010
	11.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
12.	12.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	77:01:0005008:5344
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	г.Москва, ул.Усачёва, д.62
		Площадь:	4447, 9 кв. м
	12.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	24.04.2014
			77-77-15/014/2014-120

	номер государственной регистрации:	
	основание государственной регистрации:	Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда по делу №А40-151146/10-48-1280 от 01.08.2012 №09АП-7880/2011-ГК; Решение Арбитражного суда города Москвы по делу №А40-720018/13-40-695 от 13.11.2013
	дата государственной регистрации прекращения права:	
12.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
12.3.1.	вид:	Аренда, подвал - комнаты Г, Е; помещение IX - комнаты с 1 по 18; помещение VII - комнаты с 1 по 20; помещение X - комнаты с 1 по 4; этаж 1 - комнаты В, Г; помещение 6 - комнаты 13А, 14А, 15А, 18А; помещение IX - комнаты с 1 по 10; помещение V - комнаты с 1 по 6; помещение VI - комнаты с 1 по 19; помещение VII - комнаты с 1 по 9; помещение VIII - комнаты с 1 по 12; этаж 2 - комнаты В, Г; помещение IX - комнаты с 1 по 11; помещение VII - комнаты с 1 по 17; помещение VIII - комнаты с 1 по 7; помещение X - комнаты с 1 по 9; этаж 3 - комнаты В, Г; помещение 8 - комнаты 18А, 19А, 30А, 30Б, 31А, А, А-М, Б, Б-М; помещение VIII - комнаты с 14 по 37; этаж 4 - комнаты В, Г; помещение IX - комнаты с 1 по 10; помещение VIII - комнаты с 1 по 9; помещение X - комнаты с 1 по 9; этаж 5 - комнаты В, Г; помещение 9 - комната 2А; помещение IX - комнаты с 1 по 9; помещение VIII - комнаты с 13 по 21
	номер государственной регистрации:	77-01/01-001/2001-682
12.3.2.	вид:	Аренда, этаж 3, помещение VIII - комната 27
	номер государственной регистрации:	77-01/03-002/2001-2455
12.3.3.	вид:	Аренда, подвал, помещение X - комната 1; этаж 1, помещение VIII - комнаты с 1 по 12
	номер государственной регистрации:	77-01/01-001/2001-8911
12.3.4.	вид:	Аренда, этаж 1, помещение IX - комнаты с 1 по 10
	номер государственной регистрации:	77-01/01-001/2001-9452
12.3.5.	вид:	Аренда, этаж 4, помещение VIII - комнаты с 1 по 9
	номер государственной регистрации:	77-01/01-230/2002-694
12.3.6.	вид:	Запрещение сделок с имуществом. Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из

		госреестра в отношении имущества, расположенному по адресу: г.Москва, ул.Усачёва, д.62, усл.№ 165462, НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, общая площадь 4447, 9 кв. м
	номер государственной регистрации:	77-77-15/011/2013-949
12.3.7.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении имущества, принадлежащего ЗАО "ТСМ К". Запретить Управлению Росреестра по Москве проводить любые регистрационные действия в отношении указанного имущества, направленные на отчуждение, обременение, уменьшение стоимости или любое иное изменение статуса имущества:г.Москва, ул.Усачёва, д.62, кад.№ 77:01:0005008:5344, помещение, назначение: нежилое, общая площадь 4 447, 9 кв.м, этаж мансарда, подвал, 1, 2, 3, 4, 5
	номер государственной регистрации:	77-77-15/011/2014-663
12.3.8.	вид:	Ипотека. Нежилые помещения площадью 4447, 9 кв. м., расположенные по адресу : г.Москва, ул.Усачёва, д.62.
	номер государственной регистрации:	77-77-12/006/2011-511
12.3.9.	вид:	Арест, Наложить арест, а также запретить Управлению Росреестра по Москве отчуждение, в том числе запретить проводить сделки, направленные на именование и переход прав к третьим лицам в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Усачёва, д.62, кад.№ 77:01:0005008:5344, помещение, назначение: нежилое, общая площадь 4 447, 9 кв.м, этаж мансарда, подвал, 1, 2, 3, 4, 5
	номер государственной регистрации:	77-77-15/021/2014-335
12.3.10.	вид:	Запрещение сделок с имуществом. Запретить совершение регистрационных действий, запрет должнику и иным лицам на распоряжение имуществом, запрет Управлению проводить регистрационные действия в отношении: г.Москва, ул.Усачёва, д.62, кад.№ 77:01:0005008:5344, помещение, назначение: нежилое, общая площадь 4 447, 9 кв.м, этаж мансарда, подвал, 1, 2, 3, 4, 5
	номер государственной регистрации:	77-77-15/021/2014-543

13. |Получатель выписки:

|Герб Александр Викторович

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории :

Московская область;

Москва;

Красноярский край, Таймырский АО и Эвенкийский АО;

Республика Адыгея;

Республика Башкортостан;

Республика Бурятия;

Республика Алтай;

Республика Дагестан;

Республика Ингушетия;

Кабардино-Балкарская Республика;

Республика Калмыкия;

Карачаево-Черкесская Республика;

Республика Карелия;

Республика Коми;

Республика Марий Эл;

Республика Мордовия;

Республика Саха (Якутия);

Республика Северная Осетия;

Республика Татарстан;

Республика Тыва;

Удмуртская Республика;

Республика Хакасия;

Чеченская Республика;

Чувашская Республика;

Алтайский край;

Краснодарский край;

Приморский край;

Ставропольский край;

Хабаровский край;

Амурская область;

Архангельская область и Ненецкий АО;

Астраханская область;

Белгородская область;

Брянская область;

Владимирская область;

Волгоградская область;

Вологодская область;

Воронежская область;

Ивановская область;

Иркутская область и Усть-Ордынский Бурятский АО;

Калининградская область;

Калужская область;

Камчатский край и Корякский АО;

Кемеровская область;

Кировская область;

Костромская область;

Курганская область;

Курская область;

Ленинградская область;

Липецкая область;

Магаданская область и Чукотский АО;
Мурманская область;
Нижегородская область;
Новгородская область;
Новосибирская область;
Омская область;
Оренбургская область;
Орловская область;
Пензенская область;
Пермский край;
Псковская область;
Ростовская область;
Рязанская область;
Самарская область;
Саратовская область;
Сахалинская область;
Свердловская область;
Смоленская область;
Тамбовская область;
Тверская область;
Томская область;
Тульская область;
Тюменская область;
Ульяновская область;
Челябинская область;
Забайкальский край и Агинский Бурятский АО;
Ярославская область;
Санкт-Петербург;
Еврейская А. обл.;
Ханты-Мансийский АО;
Ямало-Ненецкий АО;
Республика Крым;
Севастополь;

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории субъектов(а) Российской Федерации, указанных(ого) Вами в запросе.

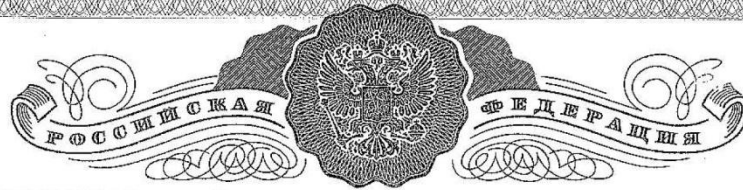
Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Ведущий технолог

(полное наименование должности)

Можелис Е.А.

(инициалы, фамилия)



ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Москве

повторное, взамен свидетельства: 29.08.2014

Дата выдачи:

Документы-основания: • Решение Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-108187/11-34-972 от 30.01.2014, дата вступления в законную силу: 05.06.2014

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "ТСМ К", ИНН: 7722255138, ОГРН: 1027700243174

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 77:01:0005008:1088

Объект права: Здание, назначение: Нежилое, 2 - этажный, общая площадь 297,8 кв.м, инв.№ 527/1, лит. 1, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Усачёва, д.62, стр.2

Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление, арест, запрещение сделок с имуществом

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "29" августа 2014 года сделана запись регистрации № 77-77-15/014/2014-950

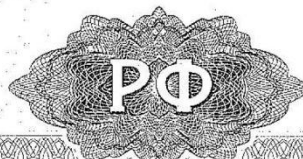
Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

77-77-15/014/2014-950

Ломаченков А. В.

77-АС 103048



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

форма 1а
 Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Центральное БТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 527/1 Литер -
 по состоянию на 24.07.2002 г.

Информация по зданию (строению)

нежилое

Кадастровый номер	-		
Предыдущий кадастровый номер	-		
Учетный номер объекта	02120776		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		Усачёва ул.	
Дом	62	Корп.	- Строение 2
Функциональное назначение		нежилое	
Общая площадь всего (кв.м.)	297,8	Количество квартир	-
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.	-	Материал стен	кирпичный
лестничных клеток	-	Год постройки	1930
технического подполья	-	Этажность (без учета подземных этажей)	2
технического этажа	-	Подземных этажей	-
вент. камер	-	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	80,0
других помещений	-	Памятник архитектуры	нет
Площадь застройки (кв.м.)	181	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	297,8
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-		-



02 10 09 0086716

99

Описание объекта права: здания (строения)

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ЗАО "ТСМ К"		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	-		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	297,8	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	297,8
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
 15.03.2005г. N 1008817.

Переоборудовано без разрешения

Субботина
 Елена Александровна
 Зам. начальника
 Центрального ТБТИ г. Москвы

Начальник ТБТИ

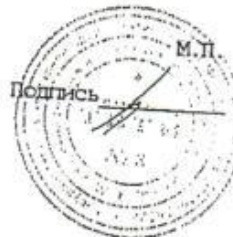
Н.И. Курочкина

20.07.2009 Подпись 

Исполнитель

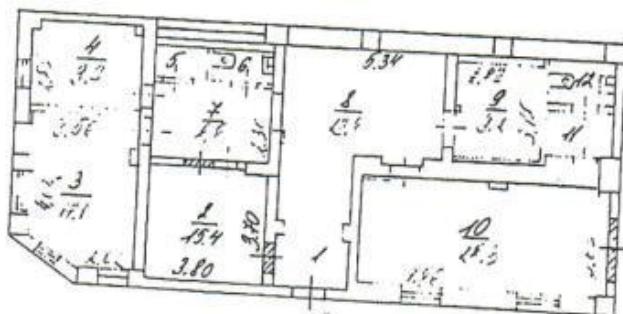
Вихарева Л.И.

20.07.2009 Подпись 



ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
 по адресу: ул. Усатова
наименование ул. (просп., бульв. и т.д.)
 ДОМОВЛ. (вл.) дом 62
номер подчеркнуть
 корпус _____ строение (сооружение) 1
номер подчеркнуть
 на часть 1 этажа помещ. (квартира) I
 квартал № 58/1 ЧАО г. Москвы

1 И ЭТАЖ



Исполнитель: Сорокин С.В.
 Проверил: Филипп
 Дата: 20.06.17

Рисовальщик группы по инженерно-техническим строительным сооружениям (Исполнитель №)

зак № 93-4080

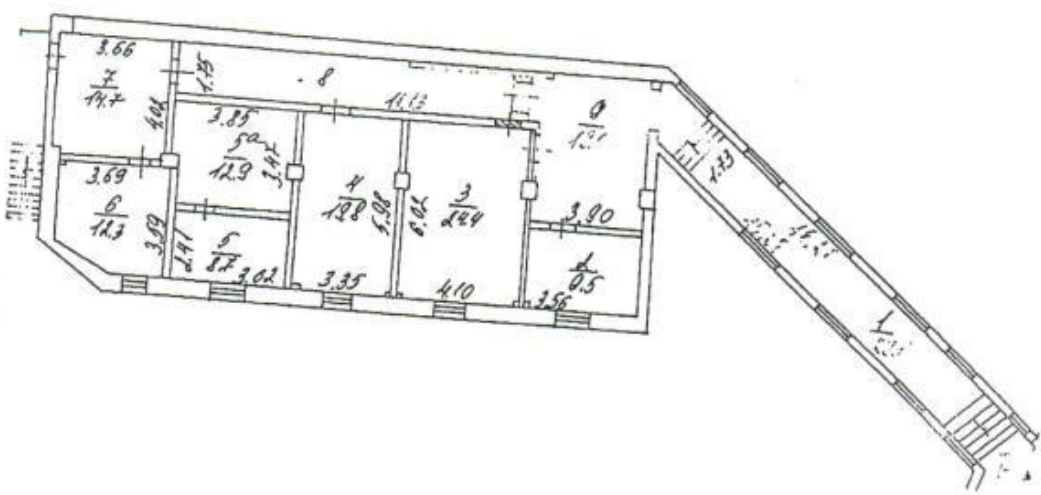
Поэтажный план составлен по состоянию на
 " 20 " 06 2001 г.
 Исполнитель Сорокин С.В.
 Проверил Филипп
 " 20 " 07 2001 г.

I (ком 1-12)
 20 06 1
 подпись
 подпись

Масштаб 1:200

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
 по адресу: ул. Чкалова
наименование ул. (просп., бульв., и т.д.)
 домовл. (вл.) _____ дом 54
нужно подчеркнуть
 корпус _____ строение (сооружение) д
нужно подчеркнуть
 на часть д этажа помещ. (квартира) 1
 квартал № 524/1 ЦАО г. Москвы

д И ЭТАЖ



Инженер-проектировщик
 [Signature]
 Москва

Рисованная группа по инвентаризации помещений и сооружений Ресурса Г.М.

I (кал 3,789,1)

20 06 1
 подпись
 подпись

зак №93-4080
 поэтажный план составлен по состоянию на
 " 20 " 06 200 г.
 Исполнитель Сорокина О.И.
 Проверил Гиткин
 " 22 " 07 200 г.

масштаб 1:200

Центральное ТВТМ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Усачёва ул., 62, стр.2

стр. 1

Помещение N I Тип: Складские

Последнее обследование 20.06.2001

ф.25

Помещение переоборудовано без разрешения

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	1	коридор	4,2						390
	2	кабинет	15,4	15,4	4,2		складс.		
	3	кабинет	17,1	17,1			складс.		
	4	кабинет	9,9	9,9			складс.		
	5	пом.подсобное	2,0				гараж.		
	6	санузел	2,5		2,0		складс.		
	7	коридор	8,8		2,5		складс.		
	8	прочее	23,8	23,8	8,8		складс.		
	9	пом.подсобное	9,2				складс.		
	10	кабинет	28,3	28,3	9,2		складс.		
	11	коридор	3,6				гараж.		
	12	санузел	3,0		3,6		складс.		
Итого по помещению			127,8	94,5	33,3				
---Нежилые помещения всего			127,8	94,5	33,3				
в т.ч. Складские			89,6	56,3	33,3				
Гаражи			38,2	38,2					
Итого по этажу 1			127,8	94,5	33,3				
---Нежилые помещения всего			127,8	94,5	33,3				
в т.ч. Складские			89,6	56,3	33,3				
Гаражи			38,2	38,2					

№ 2
 Квартальное
 Управление
 по району Северный
 Департамент
 государственной
 инспекции
 безопасности
 труда Москвы

По адресу: Усачёва ул., 62, стр.2

стр. 2

Помещение N I Тип: Учрежденческие
 Последнее обследование 20.06.2001
 Помещение переоборудовано без разрешения

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
2	1	коридор	29,6		29,6				230
	2	кабинет	9,5	9,5				учрежд.	
	3	кабинет	24,4	24,4				учрежд.	
	4	кабинет	19,8	19,8				учрежд.	
	5	кабинет	8,7	8,7				учрежд.	
	5a	кабинет	12,9	12,9				учрежд.	
	6	кабинет	12,3	12,3				учрежд.	
	7	кабинет	14,7	14,7				учрежд.	
	8	коридор	19,1		19,1			учрежд.	
	9	коридор	19,0		19,0			учрежд.	
Итого по помещению			170,0	102,3	67,7				
---Нежилые помещения всего			170,0	102,3	67,7				
в т.ч. Учрежденческие			170,0	102,3	67,7				
Итого по этажу 2			170,0	102,3	67,7				
---Нежилые помещения всего			170,0	102,3	67,7				
в т.ч. Учрежденческие			170,0	102,3	67,7				
Итого по зданию			297,8	196,8	101,0				
---Нежилые помещения всего			297,8	196,8	101,0				
в т.ч. Складские			89,6	56,3	33,3				
Гаражи			38,2	38,2					
Учрежденческие			170,0	102,3	67,7				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 15.03.2005г. N 1008817.

Экспликация на 2 страницах

22.07.2009 г.

Исполнитель _____

Сорокина О.И.

93 10 004080

СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

форма 5

Дата заполнения	20.07.09	ОБЪЕКТ	здание
Паспорт ГорБТИ №		527/1	
Адрес	Город	Москва	
	Округ	Центральный	Квартал № 527
Наименование (ул., пл., пер., просп., туп., бульв. и т.п.)		Усачёва ул.	
Дом	62	Корпус	Строение 2
Помещ. №	-		
Примечание			

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА			
Общий процент износа %	53	на	2000
		Год постройки	1930
Материал стен здания	кирпичный		
Тип здания	нежилое		
Тип помещения	-		
Расположение помещения	-		
Степень технического обустройства	отопление центральное от тэц электричество		
Высота потолков	h1эт=3,90 h2эт=2,30		

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 15.03.2005г. № 1008817.

Вро технической инвентаризации Центральное БТИ

Начальник БТИ

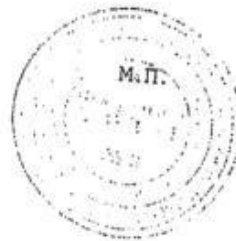
Н.И. Курочкина

"20" июля 2009 г.

Субботина
 Елена Алексеевна
 Зам. начальника
 Центрального БТИ г. Москвы



Исполнитель Вихарева Л.И.



93 10 004080

AS



02 10.09 0086747.

36



ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ
ДОГОВОР
О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ УЧАСТКА
в пользование на условиях аренды
(договор аренды земли)

№ *М-01-005004*

«10» сентября 2003 г.

удостоверительная надпись Мосрегистрации

ДОГОВОР ДОЛГОСРОЧНОЙ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ М - 01-025007

(Номер договора)

10 10 2003

(Число) (Месяц) (Год)

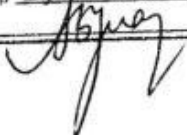
770105008094

(Кадастровый №)

10106009

(Условный №)

(Предыдущий Кадастровый №)

Главное управление
 Федеральной регистрационной службы по Москве
 Регистрационный округ № 77/14
 Произведена государственная регистрация
 07 ИЮЛ 2005 года
 № регистрации 77-77-14/002/2005-782
 Регистратор Булавинцев А.Т.
 Подпись 

г. Москва

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице Заместителя начальника территориального Объединения регулирования землепользования Центрального административного округа Московского земельного комитета г. Москвы Останковой Людмилы Митрофановны, действующего на основании Положения о Москомземе и доверенности от 04.01.2003г. № 33-И-1/3-(9), от имени Правительства г. Москвы, с одной Стороны, и Закрытое акционерное общество "ТСМ К", именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Бодунова Олега Евгеньевича, действующего на основании устава, с другой Стороны, в соответствии с решением Окружной комиссии по предоставлению земельных участков и градостроительному регулированию в Центральном административном округе от 06.03.2003 г. № 9 п.7.1 (МКЗ от 18.04.2003 г. Рег. № РД4-2206/3), утвержденный распоряжением префекта ЦАО от 18.04.2003г. № 228-р МКЗ заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

1.1. Предметом Договора является земельный участок, именуемый в



дальнейшем «Участок», площадью 0,022 га (в габаритах здания), имеющий адресные ориентиры: г. Москва, Усачёва улица, вл. 62, стр. 2, предоставляемый в пользование на условиях аренды для эксплуатации здания в административных целях.

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

1.2. Установленное в п. 1.1 целевое назначение Участка может быть изменено или дополнено на основании распорядительного акта полномочного органа власти г. Москвы.

1.3. План земельного участка составлен на основе графических материалов и подлежит уточнению при проведении межевых работ с последующим оформлением нового плана границ Участка.

План земельного Участка (Приложение 2) является составной и неотъемлемой частью Договора.

1.4. На участке расположены:
- двухэтажное капитальное здание.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком до 30 декабря 2023 года.

2.2. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации.

Государственная регистрация настоящего Договора удостоверяется специальной надписью (штампом) на Договоре.

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

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

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

3.2. Арендная плата начисляется со дня, следующего за днем учетной регистрации настоящего Договора в Москомземе, и вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа первого месяца каждого квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой такой регистрации.

В случае принятия нормативного правового акта г. Москвы, устанавливающего иной, чем в Договоре, срок внесения арендной платы, он принимается

к исполнению Сторонами с даты вступления в силу упомянутого акта без внесения изменений в Договор аренды по письменной информации Арендодателя.

3.3. Размер ежегодной арендной платы, расчетный счет, на который она вносится, указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору. Приложение № 1 является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.4. Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в 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 г. Москвы без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор. При этом, в случае принятия таких актов исчисление и уплата Арендатором арендной платы осуществляется на основании Договора и письменного 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 либо с указанием коэффициентов, начиная с момента введения этих ставок, коэффициентов, в действие правовым актам и без внесения изменений, дополнений в настоящий Договор. Уведомление может быть сделано Арендодателем и через средства массовой информации неопределенному кругу лиц, обязательное для Арендатора. Первый арендный платеж по новым ставкам арендной платы производится Арендатором на ближайшую дату платежа, следующую после введения новых ставок арендной платы, включая, при необходимости, доплату за предыдущие периоды.

3.5. Установленные льготы по арендной плате и ставки арендной платы ниже средней по г. Москве не применяются в случае, когда Арендатор передает земельный Участок или расположенные на нем здания, строения, сооружения и помещения в аренду, субаренду или иное возмездное пользование другому юридическому лицу, при этом данная обязанность Арендатора уплачивать арендную плату без применения понижающих коэффициентов наступает с момента передачи указанного имущества в пользование.

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

4.1. Арендатору запрещается передавать третьим лицам право аренды земельного участка без согласия Арендодателя, полученного в установленном порядке. В случае выявления нарушения данного условия Договор расторгается.

4.2. Арендатор обязуется в течение двух месяцев с момента регистрации настоящего Договора выполнить по техническому заданию Москомзема специальные геодезические работы по выносу границ земельного участка на местности и представить отчет по выполнению указанных работ в Москомзем для внесения необходимых изменений в настоящий Договор.

4.3. В случае несоблюдения Арендатором порядка внесения арендной платы, установленной п. 3 Приложения 1 к Договору, Арендатор несет ответст-

венность перед бюджетом за несвоевременные бюджетные платежи в установленном Договором и (или) законодательством порядке.

4.4. Арендатору в случае изменения целевого использования земельного участка, в 10-ти дневный срок направить сведения в Москомзем.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

Арендатор имеет право:

5.1. Совершать с письменного согласия Арендодателя (Москомзема) сделки с правом аренды (долями в праве аренды Участка), земельным участком в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами Российской Федерации, г. Москвы и решениями полномочных органов власти с последующей государственной регистрацией.

Арендодатель дает согласие на сделку Арендатору в случае возмездного приобретения (оплаты) Арендатором права аренды земли в следующем порядке:

а) после мотивированного обращения Арендатора к Арендодателю с указанием вида, сторон и условий сделки с правом аренды земли, земельным Участком;

б) и последующего предоставления по этой сделке документов для проведения правовой экспертизы, подтверждения со стороны Арендатора надлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору и условий, поставленных Арендодателем при даче согласия на совершение сделки. Согласие Арендодателя удостоверяется соответствующим штампом, проставляемым до государственной регистрации, на правоудостоверяющем документе по сделке.

5.2. С согласия Арендодателя и/или решения полномочного (уполномоченного) органа власти, в установленном порядке, сдавать арендуемый по настоящему Договору аренды земельный участок (часть Участка) в субаренду с изменением величины арендной платы по Договору аренды в случаях, если субарендатор использует Участок под иную цель, нежели та, которая определена настоящим Договором; в срочное пользование до одного года - с государственной регистрацией таких договоров.

5.3. По истечении срока действия настоящего Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить Договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению Арендатора, направленному Арендодателю не позднее, чем за три месяца до истечения срока действия настоящего Договора.

Преимущественное право заключения Договора аренды на новый срок может быть реализовано Арендатором при условии отсутствия градостроительных ограничений на дальнейшую аренду земельного Участка (его части) и отсутствия нарушений им законодательства и/или условий Договора.

5.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

5.5. В целях обеспечения дополнительных гарантий на возмещение своих убытков заключить договор страхования на случай ухудшения качества земли в



результате своей хозяйственной деятельности и стихийных бедствий.

5.6. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии законодательством Российской Федерации и г. Москвы.

Арендатор обязан:

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

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

5.9. Обеспечить полномочным представителям Арендодателя, органов государственного 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 и проездов и т.п., расположенных на Участке. При необходимости проведения на Участке городскими службами и организациями аварийно ремонтных работ, иных подобных работ обеспечить им беспрепятственный доступ и возможность выполнения этих работ на Участке.

5.10. Получать согласие на сделки с правом аренды и/или земельным Участком, совершаемые на основании законодательства Российской Федерации и г. Москвы и с соблюдением правил настоящего Договора, и заключать в этих случаях дополнительные соглашения с Арендодателем.

5.11. После подписания данного Договора и/или дополнительных соглашений к нему Арендатор обязан обратиться с заявлением о государственной регистрации, с выполнением всех условий по регистрации в Учреждение юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории города Москвы в течение 3-х дней.

5.12. 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 ходатайством в Москомзем об изменении, либо прекращении ранее установленного права на Участок (его часть).

5.13. Не осуществлять на Участке работы без разрешения соответствующих компетентных органов (архитектурно-градостроительных, пожарных, санитарных, природоохранных и других органов), для проведения которых требуется соответствующее решение.

5.14. Не нарушать прав соседних землепользователей, не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом Участке и прилегающих к нему территориях.

5.15. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) 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 г. Москвы.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

Арендодатель имеет право:

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

- невнесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- использования Участка не по целевому назначению;
- неосвоения или неиспользования Участка в течение 2 лет или иных сроков, установленных градостроительной документацией;
- неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;
- использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и /или г. Москвы;
- осуществления без согласия на то Арендодателя или без регистрации сделок, предусмотренных настоящим Договором, с правом (долей в праве) аренды Участка, размещения без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке;
- в случае отмены распорядительного акта, явившегося основанием для заключения настоящего Договора.

Расторгнуть настоящий Договор также и по иным основаниям, предусмотренным законодательными актами Российской Федерации и г. Москвы.

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

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

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

Арендодатель обязан:

6.5. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

6.6. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

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

Установленный абзацем первым пункта 6.7. порядок оперативного извеще-



ния 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 неустойку (пеню) за каждый день просрочки в размере 0,2 % от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 6 числа первого месяца квартала по день уплаты включительно.

7.3. В случае самовольной передачи Арендатором своих прав аренды (доли в праве) в залог (ипотеку), в совместную деятельность или в качестве вклада в уставный капитал юридического лица, отчуждения права аренды (доли в праве), а также в случае предоставления Участка другим лицам в безвозмездное или возмездное пользование (субаренду) без согласия Арендодателя, либо использования земельного участка не по целевому назначению Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

7.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора обязательств, указанных в 4 разделе «ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА» и касающихся вопросов использования Участка, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

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

8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Изменения и/или дополнения к настоящему Договору могут быть сделаны Сторонами в письменной форме, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации либо Договором.

8.2. До истечения срока действия Договора Арендатор обязан принять меры к освобождению Участка (кроме законно созданных 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 Уча-



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

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

9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

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

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, г. 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.

Приложения к Договору:

№ 1 - Расчет арендной платы

№ 2 - План земельного участка

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

АРЕНДОДАТЕЛЬ	АРЕНДАТОР
МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ	Закрытое акционерное общество "ТСМК"
Юридический адрес: 113054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Юридический адрес: 109052, г. Москва, Подъемная улица, дом 12, стр.1
Почтовый адрес: 113054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Почтовый адрес: 109052. ул. Подъемная, д.12, стр.1
ИНН 7705031674, ОКПО 16412348, ОКОНХ 97410	ИНН 7722255138 ОКПО 58162776 ОКОНХ 83000, 71500
Расчетный счет № 40603810900001300001, в АКБ "Русский земельный банк"	Расчетный счет № 40702810000000001064 в ООО БАНК "ТФК"
Корреспондентский счет № 301018107000000000730	Корреспондентский счет № 301018103000000000371
БИК 044552730,	БИК 044599371
Валютный счет № В	Валютный счет № в
Валютный корреспондентский счет № БИК	Валютный корреспондентский счет № БИК
Телефон 959-19-30	Телефон 245-58-49
Телефакс	Телефакс
Телекс и код	Телекс и код

12. ПОДПИСИ СТОРОН.

12.1. Договор подписан Сторонами в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

12.2. От Арендодателя:


От Арендатора:

Заместитель начальника ТОРЗ ЦАО

Генеральный директор

(по доверенности от 04.01.2003г. № 33-И-1/3-(9))


 _____ М. Останкова
 " " 200 ____ г.


 _____ О. Е. Бодунов
 " " 200 ____ г.

М.П.

Исполнитель:
 Симко Е. В.
 10.04.2003 г.





Приложение 1
к Договору аренды
№ М-01-085004
от « 10 » октября 200 3 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА

Землеустроительное дело № 010106009
Закрытое акционерное общество "ТСМ К"
Адрес участка: Усачёва улица, вл. 62, стр. 2

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

- | | |
|--|-----------------------|
| 1.1. Площадь земельного участка | 220 кв.м. |
| 1.2. Базовая ставка ежегодной арендной платы по категориям арендаторов и видам целевого использования земель | 180000 руб. <i>ИД</i> |
| 1.3. Территориально-экономическая оценочная зона г. Москвы | 7 |
| 1.4. Коэффициент дифференциации по территории города базовых ставок ежегодной арендной платы | 4.990 |
| 1.5. Коэффициент, учитывающий инфляцию | 4.32 |
- (Введен с 01.01.2003 г. в соответствии с федеральным законом от 24.07.2002 № 110-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и некоторые другие акты законодательства Российской Федерации» в 2003 году проведена индексация ставок арендной платы в 4,32 раза относительно базовых ставок, установленных распоряжением Мэра Москвы от 02.04.1999 № 285-РМ "Об изменении ставок арендной платы за землю с 1 января 1999г.").

2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.

Ежегодная арендная плата	19760.40 руб.
Ежегодная арендная плата с учетом коэфф. индексации 4.32	85364.93 руб.

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель: ИНН 7705031674? КПП 770501001 Управление федерального казначейства МФ РФ по г. Москве (для Москомзема)
Расчетный счет № 40101810800000010041
Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г. Москва
БИК 044583001 Назначение платежа: (код бюджетной классификации 2010202, код ОКАТО 45286590000)

Примечание:

1. Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании распоряжения Мэра Москвы от 02.04.99г № 285-РМ и федеральными законами о федеральном бюджете на 2000-2002 гг. и федеральным законом от 14.12.2001 № 163-ФЗ «Об индексации ставок земельного налога», в соответствии с федеральным законом от 24.07.2002 № 110-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и некоторые другие акты законодательства Российской Федерации» в 2003 году проведена индексация ставок арендной платы в 4,32 раза относительно базовых ставок, установленных распоряжением Мэра Москвы от 02.04.1999 № 285-РМ "Об изменении ставок арендной платы за землю с 1 января 1999г.").
2. Арендная плата за землю производится в рублях и вносится ежеквартально не позднее 5 числа первого месяца квартала. (Закон г. Москвы №34 от 29.09.1999г., часть 3, статья 5)
3. Обязанность Арендатора уплачивать арендную плату возникает со дня, следующего за днем учетной регистрации настоящего Договора в Москомземе, если иное не определено Договором.

4. В платежном поручении указывается назначение платежа: (код бюджетной классификации 2010202), арендная плата за землю по договору аренды № М-_____ от «_» _____ 200_ г., за _____ квартал _____ года.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:

Заместитель начальника ТОРЗ ЦАО
(по доверенности от 18.07.2003 г. № 33-И-1/3-(9))


_____ Станкова
М.П.



От Арендатора:

Генеральный директор


_____ О. Е. Бодунов
_____ 200_ г.
М.П.



Исполнитель:
Симео Е.В.
18.07.2003 г.



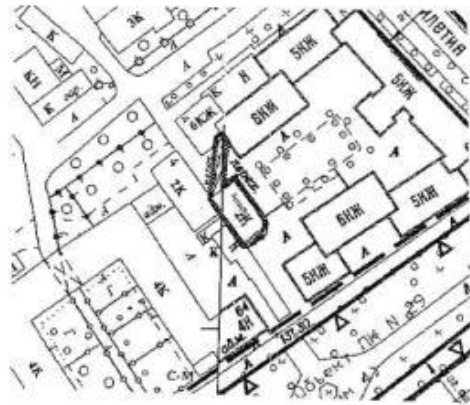
Московский земельный комитет

Приложение № 2 к Договору аренды

№ М-04-025004

ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

По адресу: Усачёва улица, вл. 62, стр. 2
Кадастровый № 770105008094



Масштаб

1:2000

Заместитель начальника ТОРЗ ЦАО

М.П.



М. Останкова

Учетный номер
Дополнительного соглашения
№ М-01-025007/
от «23» мая 2012 г.



**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
от 10.10.2003 № М-01-025007**

г.Москва

Департамент земельных ресурсов города Москвы, именуемый в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице Заместителя начальника Управления регулирования землепользования в Центральном административном округе города Москвы Департамента земельных ресурсов города Москвы Халовой Галины Ивановны, действующей на основании Положения о Департаменте земельных ресурсов города Москвы и доверенности от 10.01.2012 № 33-И-49/12, от имени Правительства Москвы, с одной Стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «АланаГрупп», именуемое в дальнейшем «**Новый Арендатор**», в лице Генерального директора Бурлакова Олега Владимировича, действующего на основании устава, с другой Стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. В связи с обращением Арендатора от 13.04.2012 № 33-5-5630/12 и на основании ст.552 ГК РФ, ст.35 ЗК РФ, Свидетельства о государственной регистрации права от 10.05.2011 серия 77-АН № 220988, выданного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (запись регистрации в ЕГРП от 10.05.2011 № 77-77-11/096/2011-878):

1.1. Права и обязанности по договору аренды земельного участка от 10.10.2003 № М-01-025007 в полном объеме переходят к Обществу с ограниченной ответственностью «АланаГрупп» («**Новый Арендатор**») с **10.05.2011**.

2. Приложение к договору аренды земельного участка от 10.10.2003 № М-01-025007 по расчету арендной платы изложить в редакции Приложения 1 по расчету арендной платы к настоящему Дополнительному соглашению, которое является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка от 10.10.2003 № М-01-025007.

3. В соответствии с п.4 ст.21 Закона города Москвы от 19.12.2007 № 48 «О землепользовании в городе Москве» изложить пункт 7.2 раздела 7 «Санкции» договора аренды земельного участка от 10.10.2003 № М-01-025007 в следующей редакции:

«7.2. В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) за каждый день просрочки в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 6 числа первого месяца квартала по день уплаты включительно.»

4. Настоящее Дополнительное соглашение считать неотъемлемой частью Договора аренды земельного участка от 10.10.2003 № М-01-025007.

5. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.

6. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в четырех экземплярах, имеющих равную силу для каждой из Сторон.

7. Юридические и банковские реквизиты Сторон:

АРЕНДОДАТЕЛЬ	НОВЫЙ АРЕНДАТОР
Департамент земельных ресурсов города Москвы	Общество с ограниченной ответственностью «Алана Групп»
Юридический адрес: 115054, г.Москва, ул.Бахрушина, д.20	Юридический адрес: 119573, г.Москва, ул.Усачева, д.62, стр.1, офис 25
Почтовый адрес: 115054, г.Москва, ул.Бахрушина, д.20	Почтовый адрес: 119573, г.Москва, ул.Усачева, д.62, стр.1, офис 25
ИНН 7705031674, ОКПО 16412348, ОКВЭД 75.11.21, КПП 770501001	ИНН/КПП 7707550234/770401001 ОКПО 77494521
Расчетный счет № 40201810200000000001	Расчетный счет № 40702810500010003179
в Отделение 1 Московского ГТУ Банка России г. Москва 705	в КБ «Альта-Банк» (ЗАО) г.Москва
Лицевой счет № 0307111000450284	Корреспондентский счет № 301018109000000000424
БИК 044583001	БИК 044525424
Телефон	Телефон 8-903-622-99-78
Телефакс	Телефакс

8. Подписи Сторон

От Арендодателя:
 Заместитель начальника УРЗ ЦАО


 Г.И.Халова
 " " " 20 г.



От Нового Арендатора:
 Генеральный директор


 О.В.Бурлаков
 " " " 20 г.



Исполнитель:
 Жилина И.В.

Приложение № 1
 к дополнительному соглашению
 № М-01-025007/_____
 от «___» _____ 20__ г.
 к договору аренды
 № М-01-025007 от 10.10.2003

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-01-025007

Новый Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью «АланаГрупп»
 Адрес участка: г.Москва, ул.Усачева, вл.62, стр.2
 Кадастровый номер участка 77:01:0005008:94

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

1.1	Площадь земельного участка	220 кв.м
1.2	Базовая ставка ежегодной арендной платы по категориям арендаторов и видам целевого использования земель	180 000 руб.
1.3	Территориально-экономическая оценочная зона г.Москвы	7
1.4	Коэффициент дифференциации по территории города базовых ставок ежегодной арендной платы	4.99
1.5	Коэффициент индексации базовых ставок ежегодной арендной платы (Введен с 01.01.2011 в соответствии с Законом г.Москвы от 08.12.2010 № 53).	6.957
1.6	Коэффициент индексации базовых ставок ежегодной арендной платы (Введен с 01.01.2012 в соответствии с Постановлением Правительства Москвы от 28.12.2011 № 659-ПП).	7.653
1.7	Коэффициент индексации базовых ставок ежегодной арендной платы (Введен с 01.01.2013 в соответствии с Постановлением Правительства Москвы от 28.12.2011 № 659-ПП).	8.418

2. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

(в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП)

1.1	Площадь земельного участка	220 кв.м
1.2	Кадастровый квартал	77:01:0005008
1.3	Удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка	57 827,78 руб. за 1 кв.м
1.4	Кадастровая стоимость земельного участка *	<u>12 722 111,60</u> руб.
1.5	Ставка арендной платы	1,5% от кадаст- ровой стоимости

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

3. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.

Ежегодная арендная плата с 10.05.2011	137 473,10 руб.
Ежегодная арендная плата с 01.01.2012	151 226,34 руб.
Ежегодная арендная плата с 01.01.2013	166 343,05 руб.
Ежегодная арендная плата** с 01.01.2014	190 831,67 руб.

4. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА.

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

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

5. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель платежа:
ИНН 7705031674 КПП 770501001
Управление федерального казначейства МФ РФ 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 45286590000
Назначение платежа: Арендная плата за землю за ___ квартал ____ года ФЛС
№ М- - - 001. НДС не облагается.

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.

6. ПОДПИСИ СТОРОН

От Арендодателя:

Заместитель начальника УРЗ ЦАО

Г.И. Халова

" " 20__ г.

М.П.



От Нового Арендатора:

Генеральный директор

О.В. Бурлаков

" " 20__ г.

М.П.



Исполнитель: Жилина И.В.



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО МОСКВЕ)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Москва

повторное, взамен свидетельства: 24.04.2014

Дата выдачи: 04 СЕН 2015

Документы-основания: • Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда по делу №А40-151146/10-48-1280 от 01.08.2012 №09АП-7880/2011-ГК

• Решение Арбитражного суда города Москвы по делу №А40-720018/13-40-695 от 13.11.2013

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "ТСМ К", ИНН: 7722255138, ОГРН: 1027700243174

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 77:01:0005008:5344

Объект права: помещение, назначение: нежилое, общая площадь 4 447,9 кв.м, этаж мансарда, подвал, 1, 2, 3, 4, 5, номера на поэтажном плане: мансарда, помещение I - комнаты с 1 по 8; помещение II - комнаты с 1 по 12; помещение III - комнаты с 1 по 9; помещение IV - комнаты с 1 по 17; помещение б/н - комнаты В, Г; подвал, помещение IX - комнаты с 1 по 18; помещение VII - комнаты с 1 по 20; помещение X - комнаты с 1 по 4; помещение б/н - комнаты Г, Е; этаж 1, помещение IX - комнаты с 1 по 10; помещение V - комнаты с 1 по 6; помещение VI - комнаты с 1 по 13, 13а, 14, 14а, 15, 15а, с 16 по 18, 18а, 19; помещение VII - комнаты с 1 по 9; помещение VIII - комнаты с 1 по 12; помещение б/н - комнаты В, Г; этаж 2, помещение IX - комнаты с 1 по 11; помещение VII - комнаты с 1 по 17; помещение VIII - комнаты с 1 по 7; помещение X - комнаты с 1 по 9; помещение б/н - комнаты В, Г; этаж 3, помещение VIII - комнаты с 14 по 18, 18а, 19, 19а, с 20 по 29, 29а, 29б, 30, 30а, 30б, 31, 31а, 32, 32а, 32б, с 33 по 37; помещение б/н - комнаты В, Г; этаж 4, помещение IX - комнаты с 1 по 10; помещение VIII - комнаты с 1 по 9; помещение X - комнаты с 1 по 9; помещение б/н - комнаты В, Г; этаж 5, помещение IX - комнаты 1, 2, 2а, с 3 по 9; помещение VIII - комнаты с 1 по 21; помещение б/н - комнаты В, Г, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Усачёва, д.62

Существующие ограничения (обременения) права: аренда, ипотека, запрещение сделок с имуществом, арест

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "24" апреля 2014 года сделана запись регистрации № 77-77-15/014/2014-120

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

77-77-15/014/2014-120

Аббясов Н. Ф.

Форма 5

СПРАВКА ВТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	23.06.08	ОБЪЕКТ	здание		
Паспорт ГорВТИ №		527/1			
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Центральный	Квартал № 527		
Наименование (ул., пл., пер., просп., туп., бульв. и т.п.)		Усачёва ул.			
Дом	62	Корпус	-	Строение	-
Помещ. №	-				
Примечание					

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	54	на	2000	Год постройки	1930
Материал стен здания	шлакобетон. и др.				
Тип здания	жилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-				
Степень технического обустройства	водопровод, канализация, горячая вода отопление центральное от тэц, электричество				
Высота потолков	h1п=3,00 h1эт=3,00 h1эт=3,08 h2эт=3,00 h2эт=3,08 h3эт=3,00 h3эт=3,08 h4эт=2,78 h4эт=2,98 h4эт=3,08 h5эт=2,98 h5эт=3,00 h5эт=3,08 hм=3,09 hм=3,1				

Бюро технической инвентаризации Центральное ВТИ

Начальник ВТИ

Н.И. Курочкина

"23" июня 2008 г.

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального ВТИ г. Москвы



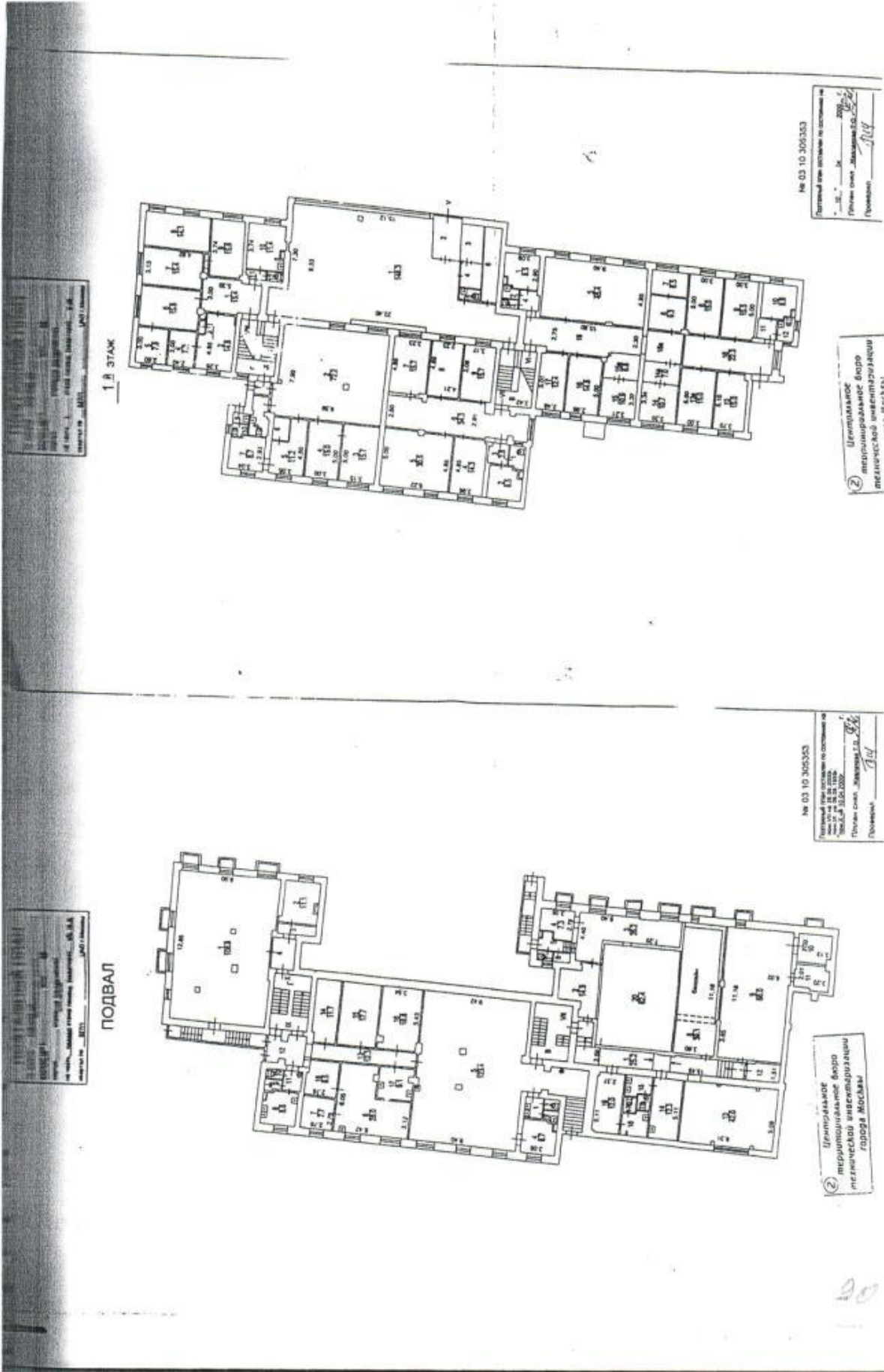
Исполнитель Фалеева Т.А.

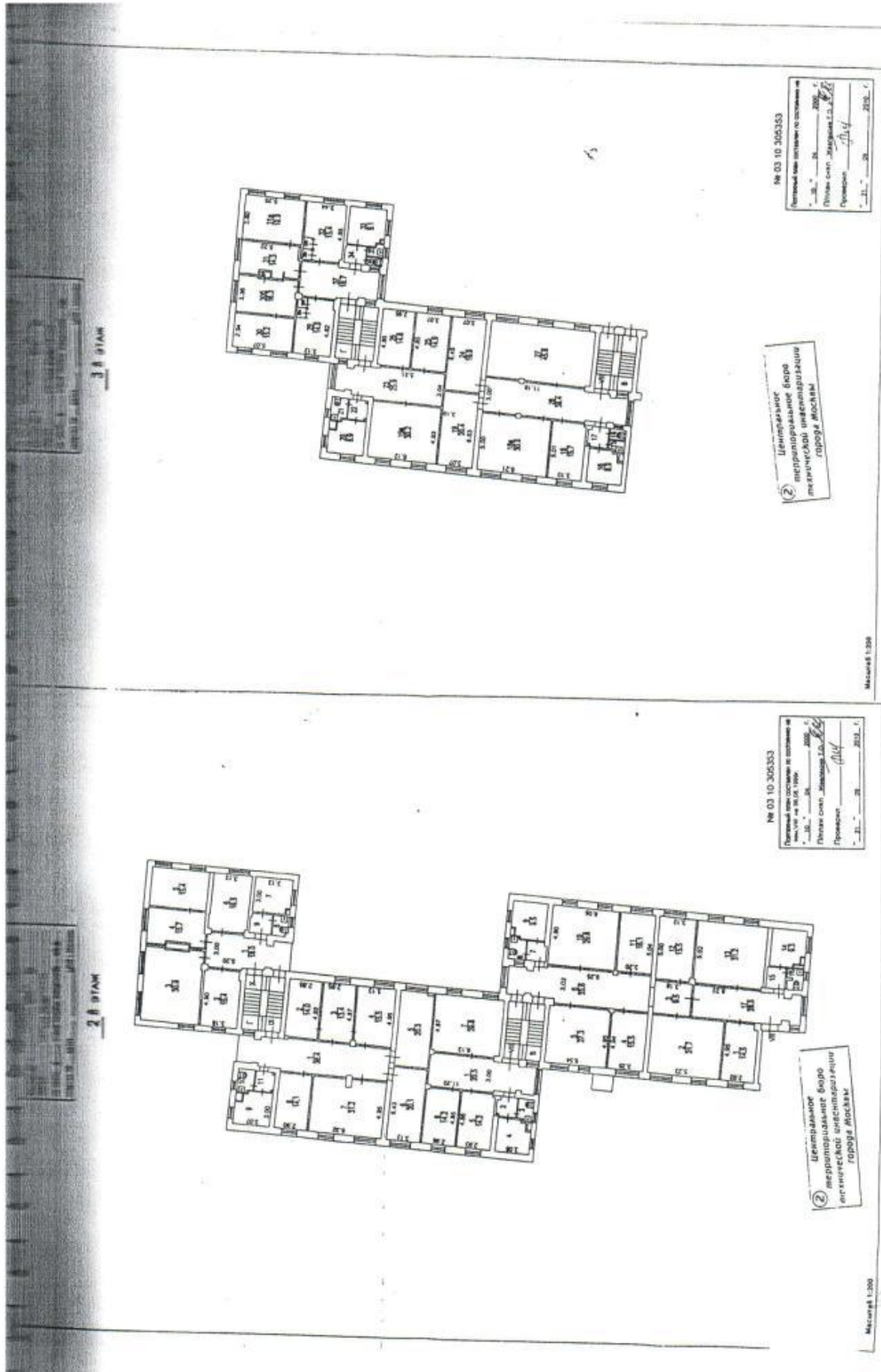
2008.3.1 03862

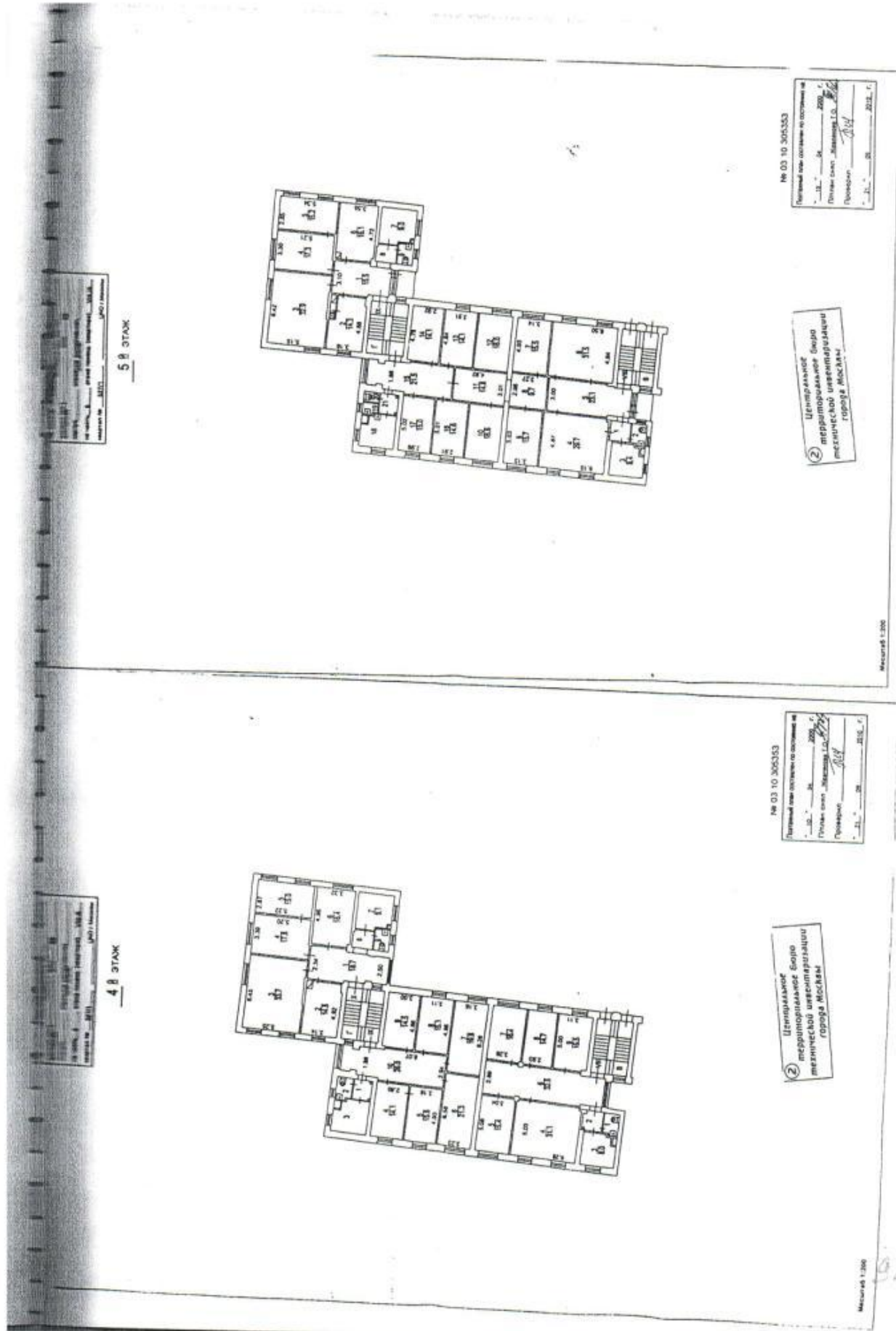
Руководитель группы по инвентаризации
отрочений и сооружений
Кузнецова Т.В.

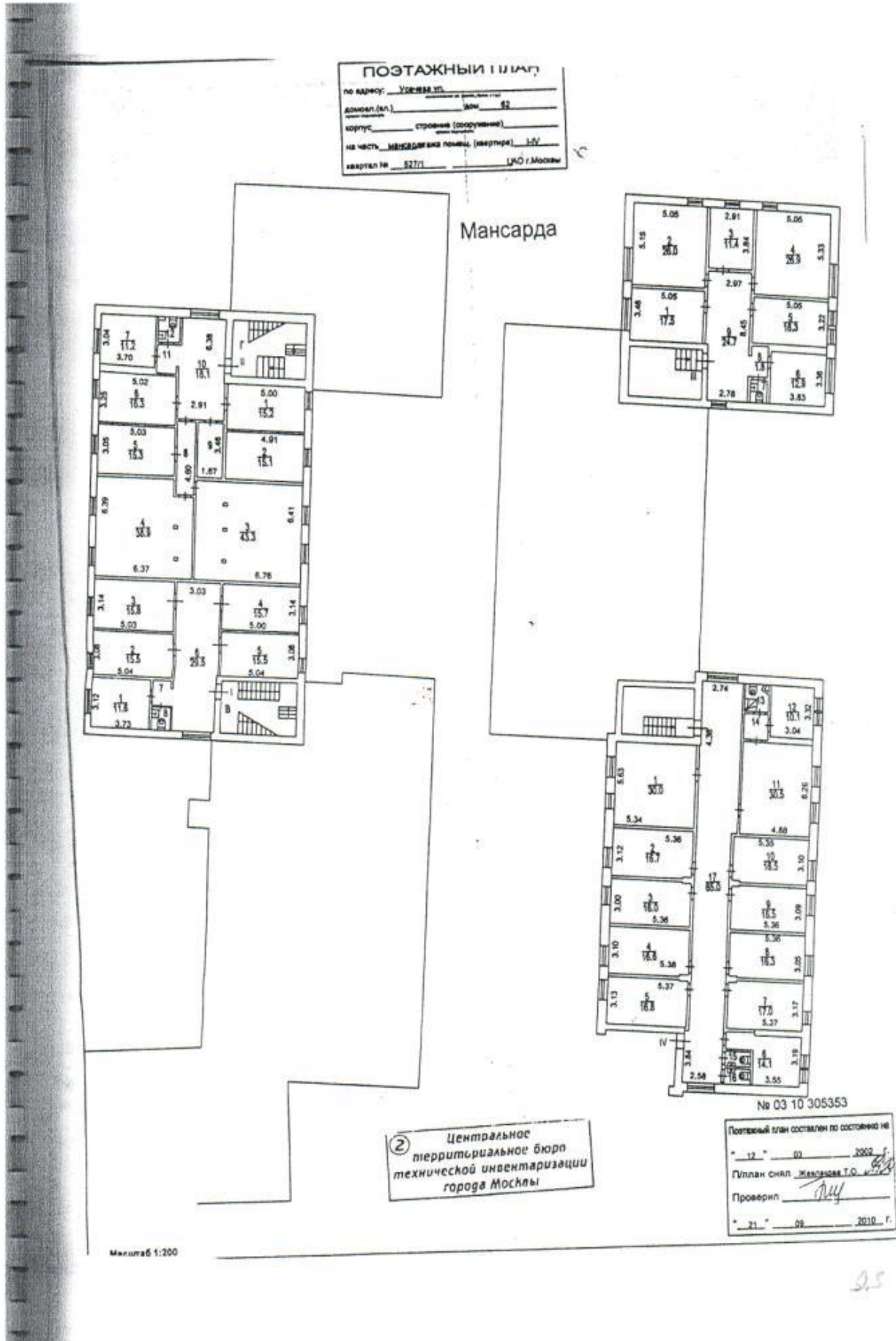


01 10 08 0069531









адресу: Усачёва ул., 62

стр. 6

помещение N VII Тип: Учрежденческие
 Последнее обследование 10.04.2000
 Распоряжение префекта
 о перепланировке квартиры (помещения)
 от 30.08.2000 N 2049-р

ф.25

№	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
			основ.	вспом.			балк.	проч.	
1		кабинет	14,5	14,5				300	
2		кабинет	31,7	31,7					
3		коридор	9,5		9,5				
4		кабинет	15,5	15,5					
5		кабинет	27,3	27,3					
6		коридор	33,6		33,6				
7		коридор	2,9		2,9				
8		санузел	2,4		2,4				
9		кабинет	9,5	9,5					
10		кабинет	29,8	29,8					
11		кабинет	16,1	16,1					
12		кабинет	15,5	15,5					
13		кабинет	31,2	31,2					
14		кабинет	9,3	9,3					
15		коридор	2,5		2,5				
16		санузел	2,4		2,4				
17		коридор	28,5		28,5				
Итого по помещению			282,2	200,4	81,8				
Нежилые помещения всего			282,2	200,4	81,8				
в т.ч. Учрежденческие			282,2	200,4	81,8				

помещение N VIII Тип: Учрежденческие
 Последнее обследование 6.08.1999

ф.25

№	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
			основ.	вспом.			балк.	проч.	
1		коридор	20,5		20,5			300	
2		коридор	3,2		3,2				
3		санузел	2,8		2,8				
4		кабинет	8,9	8,9					
5		кабинет	14,2	14,2					
6		кабинет	14,2	14,2					
7		кабинет	29,8	29,8					
Итого по помещению			93,6	67,1	26,5				
Нежилые помещения всего			93,6	67,1	26,5				
в т.ч. Учрежденческие			93,6	67,1	26,5				

И:

адресу: Усачёва ул., 62

стр. 7

помещение N IX Тип: Учрежденческие
 Последнее обследование 10.04.2000
 Распоряжение префекта
 о перепланировке квартиры (помещения)
 от 30.08.2000 N 2049-р

ф.25

№	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1		коридор	36,4		36,4				300
2		кабинет	14,0	14,0					
3		кабинет	13,4	13,4					
4		кабинет	15,5	15,5					
5		кабинет	20,3	20,3					
6		кабинет	20,1	20,1					
7		кабинет	31,2	31,2					
8		кабинет	14,1	14,1					
9		кабинет	8,8	8,8					
10		санузел	2,9		2,9				
11		коридор	2,6		2,6				
всего по помещению			179,3	137,4	41,9				
всего помещения всего			179,3	137,4	41,9				
в т.ч. Учрежденческие			179,3	137,4	41,9				

помещение N X Тип: Учрежденческие
 Последнее обследование 10.04.2000
 Распоряжение префекта
 о перепланировке квартиры (помещения)
 от 30.08.2000 N 2049-р

ф.25

№	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1		коридор	18,0		18,0				300
2		кабинет	15,4	15,4					
3		кабинет	30,9	30,9					
4		кабинет	15,7	15,7					
5		кабинет	15,4	15,4					
6		кабинет	16,9	16,9					
7		кухня	9,0		9,0				
8		санузел	2,1		2,1				
9		коридор	3,1		3,1				
всего по помещению			126,5	94,3	32,2				
всего помещения всего			126,5	94,3	32,2				
в т.ч. Учрежденческие			126,5	94,3	32,2				

технической инвентаризации
 города Москвы

29

Адрес: Усачёва ул., 62

стр. 8

Этажность: N VIII Тип: Учрежденческие
Последнее обследование 10.04.2000

ф.25

Эт.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
		всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
	основ.		вспом.	балк.		проч.		
14	уборная	1,0		1,0			учрежд.	300
15	умывальная	1,2		1,2			учрежд.	
16	кабинет	8,9	8,9				учрежд.	
17	коридор	3,1		3,1			учрежд.	
18	кабинет	15,7	15,7				учрежд.	
18а	кабинет	30,9	30,9				учрежд.	
19	кабинет	20,4	20,4				учрежд.	
19а	кабинет	30,2	30,2				учрежд.	
20	кабинет	8,9	8,9				учрежд.	
21	санузел совмещ.	2,3		2,3			учрежд.	
22	коридор	2,7		2,7			учрежд.	
23	коридор	25,9		25,9			учрежд.	
24	кабинет	19,9	19,9				учрежд.	
25	кабинет	14,9	14,9				учрежд.	
26	кабинет	14,8	14,8				учрежд.	
27	кабинет	45,8	45,8				учрежд.	
28	коридор	38,4		38,4			учрежд.	
29	кабинет	14,0	14,0				учрежд.	
29а	шкаф встроенный	0,2		0,2			учрежд.	
29б	шкаф встроенный	0,2		0,2			учрежд.	
30	кабинет	15,2	15,2				учрежд.	
30а	шкаф встроенный	0,6		0,6			учрежд.	
30б	кабинет	16,3	16,3				учрежд.	
31	кабинет	14,3	14,3				учрежд.	
31а	кабинет	19,9	19,9				учрежд.	
32	кабинет	15,4	15,4				учрежд.	
32а	шкаф	0,4		0,4			учрежд.	
32б	шкаф	0,2		0,2			учрежд.	
33	кабинет	9,1	9,1				учрежд.	
34	коридор	3,0		3,0			учрежд.	
35	умывальная	1,2		1,2			учрежд.	
36	уборная	1,1		1,1			учрежд.	
37	коридор	18,7		18,7			учрежд.	
Итого помещения всего		414,8	314,6	100,2				
в т.ч. Учрежденческие		414,8	314,6	100,2				

80

адресу: Усачёва ул., 62

стр. 9

№ VIII Тип: Учрежденческие
 Последнее обследование 10.04.2000
 Распоряжение префекта
 о перепланировке квартиры (помещения)
 от 30.08.2000 N 2049-р

ф.25

№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
		всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
	основ.		вспом.	балк.		проч.		
1	санузел	2,2		2,2			учрежд.	278
2	коридор	2,9		2,9			учрежд.	
3	кабинет	8,0	8,0				учрежд.	
4	кабинет	31,1	31,1				учрежд.	
5	кабинет	15,4	15,4				учрежд.	
6	коридор	32,6		32,6			учрежд.	
7	кабинет	16,4	16,4				учрежд.	
8	кабинет	14,7	14,7				учрежд.	
9	кабинет	15,5	15,5				учрежд.	
по помещению		138,8	101,1	37,7				
площадь помещения всего		138,8	101,1	37,7				
в т.ч. Учрежденческие		138,8	101,1	37,7				

№ IX Тип: Учрежденческие
 Последнее обследование 10.04.2000
 Распоряжение префекта
 о перепланировке квартиры (помещения)
 от 30.08.2000 N 2049-р

ф.25

№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
		всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
	основ.		вспом.	балк.		проч.		
1	коридор	2,9		2,9			учрежд.	278
2	санузел	2,2		2,2			учрежд.	
3	кабинет	9,0	9,0				учрежд.	
4	кабинет	14,1	14,1				учрежд.	
5	кабинет	15,6	15,6				учрежд.	
6	кабинет	21,3	21,3				учрежд.	
7	кабинет	19,8	19,8				учрежд.	
8	кабинет	15,1	15,1				учрежд.	
9	кабинет	14,5	14,5				учрежд.	
10	коридор	26,0		26,0			учрежд.	
по помещению		140,5	109,4	31,1				
площадь помещения всего		140,5	109,4	31,1				
в т.ч. Учрежденческие		140,5	109,4	31,1				

Помещение N X Тип: Учрежденческие
 Последнее обследование 10.04.2000
 Распоряжение префекта
 о перепланировке квартиры (помещения)
 от 30.08.2000 N 2049-р

Эт.

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
4	1	коридор	18,7		18,7				278
	2	кабинет	14,8	14,8					
	3	кабинет	33,7	33,7					
	4	кабинет	17,8	17,8					
	5	кабинет	15,0	15,0					
	6	кабинет	16,4	16,4					
	7	кабинет	9,1	9,1					
	8	коридор	2,7		2,7				
	9	санузел	2,6		2,6				
Итого по помещению			130,8	106,8	24,0				
--- Нежилые помещения всего			130,8	106,8	24,0				
в т.ч. Учрежденные			130,8	106,8	24,0				

82

адресу: Усачёва ул., 62

стр. 11

помещение N VIII Тип: Учрежденческие
 Последнее обследование 10.04.2000
 Распоряжение префекта
 от 30.08.2000 N 2049-р

ф.25

№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
		всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
	основ.		вспом.	балк.		проч.		
1	коридор	2,9			2,9	учрежд.	300	
2	санузел совмещ.	2,3			2,3	учрежд.		
3	кабинет	8,4	8,4			учрежд.		
4	кабинет	29,7	29,7			учрежд.		
5	коридор	23,1			23,1	учрежд.		
6	кабинет	31,5	31,5			учрежд.		
7	кабинет	15,5	15,5			учрежд.		
8	коридор	9,7			9,7	учрежд.		
9	кабинет	15,7	15,7			учрежд.		
10	кабинет	16,6	16,6			учрежд.		
11	коридор	14,8			14,8	учрежд.		
12	кабинет	16,0	16,0			учрежд.		
13	кабинет	14,1	14,1			учрежд.		
14	кабинет	14,1	14,1			учрежд.		
15	коридор	21,5			21,5	учрежд.		
16	кабинет	14,6	14,6			учрежд.		
17	кабинет	15,0	15,0			учрежд.		
18	кабинет	7,3	7,3			учрежд.		
19	умывальная	1,0			1,0	учрежд.		
20	уборная	1,3			1,3	учрежд.		
21	коридор	3,0			3,0	учрежд.		
по помещению		278,1	198,5		79,6			
всего помещения		278,1	198,5		79,6			
в т.ч. Учрежденческие		278,1	198,5		79,6			

② Центральное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы

адресу: Усачёва ул., 62

стр. 12

Помещение N IX Тип: Учрежденческие
 Последнее обследование 10.04.2000
 Распоряжение префекта
 от 30.08.2000 N 2049-р

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
	1	коридор	15,5		15,5			учрежд.	300
	2	кабинет	14,3	14,3			учрежд.		
	2а	шкаф встроенный	0,5		0,5		учрежд.		
	3	кабинет	32,9	32,9			учрежд.		
	4	кабинет	17,3	17,3			учрежд.		
	5	кабинет	15,2	15,2			учрежд.		
	6	кабинет	16,1	16,1			учрежд.		
	7	комната отдыха	9,0		9,0		учрежд.		
	8	коридор	2,9		2,9		учрежд.		
	9	уборная	2,3		2,3		учрежд.		
Итого по помещению			126,0	95,8	30,2				
Нежилые помещения всего			126,0	95,8	30,2				
в т.ч. Учрежденческие			126,0	95,8	30,2				

Помещение N I Тип: Учрежденческие
 Последнее обследование 12.03.2002
 Распоряжение префекта
 о перепланировке квартиры (помещения)
 от 26.11.1999 N 1569р

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
	1	кабинет	11,6	11,6			учрежд.	309	
	2	кабинет	15,5	15,5			учрежд.		
	3	кабинет	15,8	15,8			учрежд.		
	4	кабинет	15,7	15,7			учрежд.		
	5	кабинет	15,5	15,5			учрежд.		
	6	коридор	29,5		29,5		учрежд.		
	7	коридор	2,5		2,5		учрежд.		
	8	уборная	1,8		1,8		учрежд.		
Итого по помещению			107,9	74,1	33,8				
Нежилые помещения всего			107,9	74,1	33,8				
в т.ч. Учрежденческие			107,9	74,1	33,8				

По адресу: Усачёва ул., 62

стр. 13

ф.25

Помещение N II Тип: Учрежденческие
 Последнее обследование 12.03.2002
 Распоряжение префекта
 о перепланировке квартиры (помещения)
 от 26.11.1999 N 1569р

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		людж.	в т.ч.		
		основ.		вспом.	балк.		проч.		
								309	
1		кабинет	15,2	15,2			учрежд.		
2		кабинет	15,1	15,1			учрежд.		
3		кабинет	43,3	43,3			учрежд.		
4		кабинет	38,9	38,9			учрежд.		
5		кабинет	15,3	15,3			учрежд.		
6		кабинет	16,3	16,3			учрежд.		
7		кабинет	11,2	11,2			учрежд.		
8		коридор	5,4			5,4	учрежд.		
9		пом.подсобное	5,7			5,7	учрежд.		
10		коридор	18,1			18,1	учрежд.		
11		коридор	2,1			2,1	учрежд.		
12		уборная	1,6			1,6	учрежд.		
Итого по помещению			188,2	155,3	32,9				
---Нежилые помещения всего			188,2	155,3	32,9				
в т.ч. Учрежденческие			188,2	155,3	32,9				

ф.25

Помещение N III Тип: Учрежденческие
 Последнее обследование 12.03.2002
 Распоряжение префекта
 о перепланировке квартиры (помещения)
 от 26.11.1999 N 1569р

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		людж.	в т.ч.		
		основ.		вспом.	балк.		проч.		
								309	
1		кабинет	17,5	17,5			учрежд.		
2		кабинет	26,0	26,0			учрежд.		
3		кабинет	11,4	11,4			учрежд.		
4		кабинет	26,9	26,9			учрежд.		
5		кабинет	16,3	16,3			учрежд.		
6		кабинет	12,9	12,9			учрежд.		
7		уборная	1,6			1,6	учрежд.		
8		коридор	1,8			1,8	учрежд.		
9		коридор	24,7			24,7	учрежд.		
Итого по помещению			139,1	111,0	28,1				
---Нежилые помещения всего			139,1	111,0	28,1				
в т.ч. Учрежденческие			139,1	111,0	28,1				

Центральное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы

По адресу: Усачёва ул., 62

стр. 14

Помещение N IV Тип: Учрежденческие
 Последнее обследование 12.03.2002
 Распоряжение префекта
 о перепланировке квартиры (помещения)
 от 26.11.1999 N 1569р

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
И	1	кабинет	30,0	30,0				учрежд.	314
	2	кабинет	16,7	16,7				учрежд.	
	3	кабинет	16,0	16,0				учрежд.	
	4	кабинет	16,6	16,6				учрежд.	
	5	кабинет	16,8	16,8				учрежд.	
	6	кабинет	14,1	14,1				учрежд.	
	7	кабинет	17,0	17,0				учрежд.	
	8	кабинет	16,3	16,3				учрежд.	
	9	кабинет	16,5	16,5				учрежд.	
	10	кабинет	16,5	16,5				учрежд.	
	11	кабинет	30,5	30,5				учрежд.	
	12	кабинет	10,1	10,1				учрежд.	
	13	санузел	3,1		3,1			учрежд.	
	14	коридор	3,2		3,2			учрежд.	
	15	уборная	1,6		1,6			учрежд.	
	16	уборная	1,8		1,8			учрежд.	
	17	коридор	65,0		65,0			учрежд.	

Итого	по помещению	291,8	217,1	74,7				
---Нежилые помещения всего		291,8	217,1	74,7				
	в т.ч. Учрежденческие	291,8	217,1	74,7				

Тип: Учрежденческие
 Последнее обследование 18.04.1983

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
п	Г	клетка лестнич	15,6		15,6			учрежд.	300
	В	клетка лестнич	16,3		16,3			учрежд.	

Итого	по помещению	31,9		31,9				
---Нежилые помещения всего		31,9		31,9				
	в т.ч. Учрежденческие	31,9		31,9				

адресу: Усачёва ул., 62

стр. 15

ф.25

 Тип: Учрежденческие
 Последнее обследование 18.04.1983

№	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			в т.ч.			в т.ч.			
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
	В	клетка лестнич	16,3						308
	Г	клетка лестнич	16,7						
		по помещению	33,0		33,0				
		использ. помещения всего	33,0		33,0				
		в т.ч. Учрежденческие	33,0		33,0				

ф.25

 Тип: Учрежденческие
 Последнее обследование 18.04.1983

№	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			в т.ч.			в т.ч.			
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
	В	клетка лестнич	16,4						308
	Г	клетка лестнич	16,0						
		по помещению	32,4		32,4				
		использ. помещения всего	32,4		32,4				
		в т.ч. Учрежденческие	32,4		32,4				

ф.25

 Тип: Учрежденческие
 Последнее обследование 18.04.1983

№	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			в т.ч.			в т.ч.			
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
	В	клетка лестнич	16,4						308
	Г	клетка лестнич	16,4						
		по помещению	32,8		32,8				
		использ. помещения всего	32,8		32,8				
		в т.ч. Учрежденческие	32,8		32,8				

② Центральное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы

По адресу: Усачёва ул., 62

стр. 16

Тип: Учрежденные

Последнее обследование 18.04.1983

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
4	В	клетка лестнич	16,2			16,2	учрежд.		308
	Г	клетка лестнич	16,3			16,3	учрежд.		
Итого по помещению			32,5			32,5			
---Нежилые помещения всего			32,5			32,5			
в т.ч. Учрежденные			32,5			32,5			

Тип: Учрежденные

Последнее обследование 18.04.1983

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
5	В	клетка лестнич	16,1			16,1	учрежд.		308
	Г	клетка лестнич	16,0			16,0	учрежд.		
Итого по помещению			32,1			32,1			
---Нежилые помещения всего			32,1			32,1			
в т.ч. Учрежденные			32,1			32,1			

Тип: Учрежденные

Последнее обследование 12.03.2002

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
М	В	клетка лестнич	17,9			17,9	учрежд.		309
	Г	клетка лестнич	17,9			17,9	учрежд.		
Итого по помещению			35,8			35,8			
---Нежилые помещения всего			35,8			35,8			
в т.ч. Учрежденные			35,8			35,8			
Итого			4447,9	3052,1	1395,8				
---Нежилые помещения всего			4447,9	3052,1	1395,8				
в т.ч. Учрежденные			4094,9	2796,4	1298,5				
Обществ. питания			42,0	42,0					
Лечебно-санитар.			183,0	116,7	66,3				
Прочие			128,0	97,0	31,0				

адресу: Усачёва ул., 62

стр. 17

...

по адресу:

Усачёва ул., 62

по адресу:

Усачёва ул., 62, стр.1

одним и тем же объектом недвижимости.

Экспликация на 17 страницах

21.09.2010 г.

Исполнитель _____



Жевлакова Т.О.

03 10 305353

2 Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы



АКТ осмотра имущества

29 марта 2017 г.

(дата осмотра)

В соответствии с договором на проведение оценки № 58-А-ДЭ-ЯА/17 от "07" марта 2017 г.

я, Жабанова Мария Алексеевна, представитель компании
(фамилия, имя, отчество)

ООО "ЭсАрДжи-Консалтинг" ("SRG-Consulting ") совместно с представленным ниже представителем

представителем по доверенности от конкурсного
управляющего ЗАО "СМК" (должность) Герба Александра Викторовича
Черный Юлиа Леонидовна
(фамилия, имя, отчество)

произвел осмотр недвижимого имущества расположенного по адресу:

- г. Москва, ул. Усачёва, д.62, стр.2;

Осмотренные объекты: Объекты недвижимого имущества:

- 1) помещение, назначение: нежилое, общая площадь 4 447,9 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Усачёва, д.62 (кад. номер 77:01:0005008:5344)
- 2) Здание, назначение: Нежилое, 2 - этажный, общая площадь 297,8 кв.м, инв.№ 527/1, лит. 1, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Усачёва, д.62, стр.2 (кад. номер 77:01:0005008:1088), расположенное на земельном участке общей площадью 0,022 га категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации здания в административных целях, кадастровый № 77:01:0005008:094, с адресным ориентиром: г. Москва, ул. Усачёва, д.62, стр.2

согласно договору 58-А-ДЭ-ЯА/17 от "07" марта 2017 г.

При осмотре присутствовали:

Представитель собственника:

Черный Ю.Л.
(подпись, Ф.И.О.)

представитель компании

ООО "ЭсАрДжи-Консалтинг"
("SRG-Consulting "):

Жабанова М.А.
(подпись, Ф.И.О.)

№ п/п	Назначение (административное, производственное, жилое)	Адрес (Область, Имя улицы, к/д/м)	Площадь, кв.м.	Результаты проведения осмотра
1.	<p>Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 4 447,9 кв.м, этаж мансарда, подвал, 1, 2, 3, 4, 5, номера на поэтажном плане: мансарда, помещение I - комнаты с 1 по 8; помещение II - комнаты с 1 по 12; помещение III - комнаты с 1 по 9; помещение IV - комнаты с 1 по 17; помещение б/н - комнаты В, Г; подвал, помещение IX - комнаты с 1 по 18; помещение VII - комнаты с 1 по 20; помещение X - комнаты с 1 по 4; помещение б/н - комнаты Г, Е; этаж 1, помещение IX - комнаты с 1 по 10; помещение V - комнаты с 1 по 6; помещение VI - комнаты с 1 по 13, 13а, 14, 14а, 15, 15а, с 16 по 18, 18а, 19; помещение VII - комнаты с 1 по 9; помещение VIII - комнаты с 1 по 12; помещение б/н - комнаты В, Г; этаж 2, помещение IX - комнаты с 1 по 11; помещение VII - комнаты с 1 по 17; помещение VIII - комнаты с 1 по 7; помещение X - комнаты с 1 по 9; помещение б/н - комнаты В, Г; этаж 3, помещение VIII - комнаты с 14 по 18, 18а, 19, 19а, с 20 по 29, 29а, 29б, 30, 30а, 30б, 31, 31а, 32, 32а, 32б, с 33 по 37; помещение б/н - комнаты В, Г; этаж 4, помещение IX - комнаты с 1 по 10; помещение VIII - комнаты с 1 по 9; помещение X - комнаты с 1 по 9; помещение б/н - комнаты В, Г; этаж 5, помещение IX - комнаты 1, 2, 2а, с 3 по 9; помещение VIII - комнаты с 1 по 21; помещение б/н - комнаты В, Г; адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул. Усачёва, д.62</p>	г.Москва, ул.Усачёва, д.62	447,9 кв. м	<p><i>Доступ к помещению не был предоставлен по не допуску охраны</i></p>
2.	<p>Здание, назначение: Нежилое, 2 - этажный, общая площадь 297,8 кв.м, инв.№ 527/Л, лнг. 1 , адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Усачёва, д.62, стр.2 (кад. номер 77:01:0005008:1088), расположенное на земельном участке общей площадью 0,022 га категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации здания в административных целях, кадастровый № 77:01:0005008:094, с адресным ориентиром: г.Москва, ул. Усачёва, д.62, стр.2</p>	г. Москва, ул. Усачёва, д.62, стр.2	297,8 кв. м.	

ООО «ЭсАрДжи-Оценка»
 105082, Россия, г. Москва,
 ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11
 Тел./Факс +7 (495) 797-30-31
 www.srggroup.ru

13. ПРИЛОЖЕНИЕ № 3. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА

Объекты-аналоги, использованные в сравнительном подходе

Объекты-аналоги, использованные для расчета стоимости нежилого здания

Объект-аналог № 1

fortexgroup.ru/bc/10-letiya-oktyabrya-9/offices/?block=102636#allBlocks

Аренда офиса в Москве
45411 предложение

Введите улицу, метро или название БЦ

Избранное 0 Вы смотрели 0 \$ € ₪ Войти

Аренда > Продажа >

Аренда офисов

[Показать предложения по аренде офисов](#)

Продажа офисов

Площадь	Ставка
192 м ²	380 100 Р
271 м ²	380 100 Р
470 м ²	380 100 Р
665 м ²	380 100 Р

665 м²

380 100 Р/м²

Основная информация:

Площадь	665 м ²
Этаж	1 - 3
Состояние	Готово к въезду
Планировка	Кабинетная


[Запросить схему планировки](#)

Контактная информация

Контактное лицо:
Отдел продаж

Телефон:
+7 (495) 255-09-65

Получите презентацию по этому помещению на свою почту



[Получить презентацию](#)

Финансовые условия:

Цена за м ²	380 100 Р
Цена продажи	252.75 млн Р

Вы можете задать вопрос собственнику воспользовавшись формой ниже

Ваше имя

Объект-аналог № 2

Надежный | <https://www.cian.ru/sale/commercial/148776717/>

здание + Просмотров: всего 164, за сегодня 3 **Платное** 3 апр. 12:58

Москва, район Хамовники, ул. Тимура Фрунзе, 20С3 [Показать на карте](#)

М Парк Культуры, 4 мин. пешком

10 000 000 \$
 5 406 \$ за м², продажа

[Следить за изменением цены](#)

+7 495 256-40-94 , +7 925 324-33-64
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН


О здании

Тип здания:	административное здание
Общая площадь:	1 850 м²
Этажей в здании:	6
Состояние:	типовой ремонт
Участок:	в собственности
Категория:	действующий



Лот O-4121.
 Предлагается на продажу офисное здание на улице Тимура Фрунзе.

Здание расположено в районе Хамовники ЦАО г. Москвы в шаговой доступности от метро "Парк Культуры". Путь пешком до станции займет не более 10 минут. Отличная транспортная доступность обеспечена близким расположением Зубовского бульвара, Фрунзенской набережной, Крымского моста. Удобный выезд на Консомольский проспект.

Общая площадь - 1850 кв.м
 Этажность - 6
 Помещения с отделкой.
 Планировка - смешанная.



PRO
 Welhome
 +7 495 256-40-94 , +7 925 324-33-64

Объект-аналог № 3

Надежный | <https://www.cian.ru/sale/commercial/151180284/>

здание + Просмотров: всего 162, за сегодня 3 **Премиум** сегодня, 15:39

Москва, район Хамовники, пер. Дашков, 5 [Показать на карте](#)

М Парк Культуры, 8 мин. пешком

400 000 000 руб.
 330 579 руб. за м², продажа


[Следить за изменением цены](#)

+7 985 208-25-45
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН


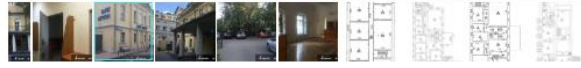
О здании

Тип здания:	свободное
Общая площадь:	1 210 м²
Этажей в здании:	2
Состояние:	типовой ремонт
Участок:	в собственности
Категория:	действующий
Тип парковки:	наземная

Оперативный показ! парковка на 12 мест под шлагбаумом!
 Нежилое здание: Дашков пер., д. 5, общей площадью 1 210,8 кв.м. (1,2 этажи + подвал + мансарда)
 Назначение: офисное / банковское
 Около 5 км от Кремля
 Год постройки 1827, реконструкция 2000г. надстройка (мансарда) 2002г.
 Объект культурного наследия.
 Дом, начало XIX в., Здесь в 1841-1843гг. жил директор Румянцевского музея В.А. Дашков., в 1860г. литератор и переводчик Е.Ф. Корш. Оформлен Паспорт ОКН.
 Здание расположено на земельном участке площадью 390 кв.м. (в габаритах здания), предоставленном в аренду для благоустройства территории и эксплуатации административного здания, сроком на 25 лет на основании Договора аренды земельного участка от 03.03.1999г.
 К зданию примыкает земельный участок, который может быть оформлен в аренду новым собственником здания и использоваться как парковка; в настоящее время используется под стоянку на 12 легковых автомашин. Паркуются автомобили предлагаемого здания и стоящего рядом жилого дома (ТСЖ). Подъезд к зданию отгорожен шлагбаумом.



PRO
 Дворянское гнездо
 +7 985 208-25-45

Объект-аналог № 4

Надежный | <https://www.cian.ru/sale/commercial/155734419/>

здание Просмотров: всего 4, за сегодня 2 Платное сегодня, 01:14

Москва, район Хамовники, Большой Саввинский пер., 4
[Показать на карте](#)

М Киевская, 7 мин. пешком

530 955 000 руб.
352 560 руб. за м², включая: НДС, продажа

Следить за изменением цены

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

О здании

Общая площадь:	1 506 м ²
Этажей в здании:	3



Здание (ОСЗ), 7 мин. пешком от м. Киевская. Особняк расположен в тихих переулках района Хамовники. Архитектурная концепция дома - старомосковская классика середины XX века. Реконструкция закончена в мае 2014 года. В здании 2 входные группы: со стороны Саввинского переулка и со внутреннего двора. Количество этажей: 3, здание: нежилое (административное). Планировка: кабинетная. Отделка: с отделкой после ремонта. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Безопасность: круглосуточная охрана, круглосуточный доступ. Парковка: наземная. Лифты: нет. Провайдеры: коммерческие. Инфраструктура: кафе, ресторан, банк. Лот 26801

Rentavik Real Estate PRO

+7 495 589-47-44 , +7 917 511-90-64

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ](#)

ЦИАН ID 28717

Объекты-аналоги, использованные для расчета стоимости нежилых помещений

Объект-аналог № 1

fortexgroup.ru/bc/10-letiya-oktyabrya-9/offices/?block=145020#allBlocks

Аренда офиса в Москве
45411 предложение

Введите улицу, метро или название БИЦ

Избранное 0 | Вы смотрели 1 | \$ € Р | Войти

Аренда > Продажа >

Аренда офисов
[Показать предложения по аренде офисов](#)

Продажа офисов

Площадь	Ставка
192 м ²	380 100 Р
271 м ²	380 100 Р
470 м ²	380 100 Р
665 м ²	380 100 Р

470 м²

380 100 Р/м²

Основная информация:

Площадь	470 м ²
Состояние	Готово к въезду
Планировка	Кабинетная

Запросить схему планировки


Контактная информация

Контактное лицо:

Отдел продаж

Телефон:

+7 (495) 255-09-65

Получите презентацию по этому помещению на свою почту 

Получить презентацию

Финансовые условия:

Цена за м ²	380 100 Р
Цена продажи	178.64 млн Р

Вы можете задать вопрос собственнику воспользовавшись формой ниже

Ваше имя

Объект-аналог № 2

fortexgroup.ru/bc/pugovishnikov-11/offices/?block=107768#allBlocks

Аренда офиса в Москве 45415 предложений

Введите улицу, метро или название БЦ

Избранное 0 Вы смотрели 4 \$ € Р Войти

Аренда > Продажа >

Свободные площади бизнес-центра «Пуговишников 11» ★

О Бизнес центре Фотогалерея **Свободные площади** Арендаторы Контакты Печать Презентация

Аренда офисов

[Показать предложения по аренде офисов](#)

Продажа офисов

Площадь	Ставка
177 м ²	374 500 Р
251 м ²	374 500 Р
435 м ²	374 500 Р
615 м ²	374 500 Р
1066 м ²	374 500 Р
1507 м ²	374 500 Р

1066 м²

374 500 Р/м²

Основная информация:

Площадь	1066 м ²
Состояние	Готово к въезду
Планировка	Смешанная

[Запросить схему планировки](#)

Контактная информация

Контактное лицо:

Отдел продаж

Телефон:
+7 (495) 255-09-65

Получите презентацию по этому помещению на свою почту

[Получить презентацию](#)

Финансовые условия:

Цена за м ²	374 500 Р
Цена продажи	399.17 млн Р

Вы можете задать вопрос собственнику воспользовавшись формой ниже

Ваше имя

Объект-аналог № 3

fortexgroup.ru/bc/dashkov-5/offices/?block=122027#allBlocks

Аренда офиса в Москве 45415 предложений

Введите улицу, метро или название БЦ

Избранное 0 Вы смотрели 7 \$ € Р Войти

Аренда > Продажа >

Свободные площади бизнес-центра «Дашков 5» ★

О Бизнес центре Фотогалерея **Свободные площади** Контакты Печать Презентация

Аренда офисов

[Показать предложения по аренде офисов](#)

Продажа офисов

Площадь	Ставка
142 м ²	330 600 Р
201 м ²	330 600 Р
349 м ²	330 600 Р
494 м ²	330 600 Р
856 м ²	330 600 Р
1210 м ²	330 600 Р

856 м²

330 600 Р/м²

Основная информация:

Площадь	856 м ²
Состояние	Готово к въезду
Планировка	Кабинетная

[Запросить схему планировки](#)

Контактная информация

Контактное лицо:

Отдел продаж

Телефон:
+7 (495) 255-09-65

Получите презентацию по этому помещению на свою почту

[Получить презентацию](#)

Финансовые условия:

Цена за м ²	330 600 Р
Цена продажи	282.97 млн Р

Вы можете задать вопрос собственнику воспользовавшись формой ниже

Объект-аналог № 4

Яндекс fortexgroup.ru/hc/pogodinskaya-24-s1/offices/?block=47026#allblocks 90%

Аренда офиса в Москве 45229 предложений Введите улицу, метро или название БЦ

Избранное 0 Вы смотрели 41 \$ € Войти

Аренда > Продажа >

Главная > Бизнес-центры Москвы > Бизнес-центр «Погодинская 24 с1»

Свободные площади бизнес-центра «Погодинская 24 с1» ★

О Бизнес центре Фотогалерея **Свободные площади** Арендаторы Контакты Печать Презентация

Аренда офисов
[Показать предложения по аренде офисов](#)

Продажа офисов

Площадь	Ставка
119 м ²	203 400
206 м ²	203 400
292 м ²	203 400
505 м ²	203 400
714 м ²	203 400
5058 м²	338 200

5058 м²

338 200 руб/м²

Основная информация:

Арендваемая площадь	5058 м ²
Этаж	1
Состояние	Готово к въезду
Планировка	Смешанная

[Запросить схему планировки](#)

Контактная информация

Контактное лицо:

Отдел продаж

Телефон:

+7 (495) 255-09-65

Получите презентацию по этому помещению на свою почту

[Получить презентацию](#)

Финансовые условия:

Цена за м ²	338 200
Цена продажи	171 млрд

Вы можете задать вопрос собственнику воспользовавшись формой ниже

Объекты-аналоги, использованные в доходном подходе

Объекты-аналоги, использованные для расчета арендной ставки за пользование нежилым зданием

Объект-аналог № 1

Яндекс <https://www.cian.ru/rent/commercial/155488504/> + Просмотров: всего 1, за сегодня 0 Платное вчера, 11:56

здание
Москва, район Хамовники, Комсомольский просп., 24С1
[Показать на карте](#)
 М Фрунзенская, 1 мин. пешком

5 079 167 руб. в месяц
 23 000 руб. за м² в год

[Следить за изменением цены](#)

+7 495 776-75-79 , +7 919 104-06-60
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН


Тип аренды:	прямая
Срок аренды:	длительный



О здании

Тип здания:	административное здание
Общая площадь:	2 650 м ²
Этажей в здании:	3
Класс:	B+

Лот 9838
 БЦ класса B+. Предлагается в аренду два отдельно стоящих здания на одной территории, возможно арендовать как два здания так и по отдельности. Здания расположены в престижном районе Хамовники, шаговой доступности от станции метро Фрунзенская. Прекрасная транспортная доступность обеспечивается благодаря прямому выезду на Комсомольский проспект и близости Садового и Третьего Транспортного кольца. Парковка во внутреннем дворе на 8 м/м.

Отдельный вход. Смешанная планировка с отделкой после ремонта. Приточно-вытяжная вентиляция. Сплит-системы. Развитая инфраструктура: Предприятия быстрого питания, Ресторан, Банк. Наземная парковка. Видеонаблюдение. Контроль-доступа. Круглосуточная охрана. Провайдеры: Коммерческий провайдер. Свободные площади: Строение 1 - 1390 м². Строение 2 - 1261 м². Арендная ставка: 23000 руб/м²/год, НДС включен, эксплуатационные расходы входят в ставку аренды. Коммунальные услуги по факту потребления. Обеспечительный взнос в размере двух месячных арендных платежей.

 ID:6775456
 +7 495 776-75-79 , +7 919 104-06-60
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Объект-аналог № 2

Яндекс <https://www.cian.ru/rent/commercial/155482704/> + Просмотров: всего 1, за сегодня 0 Платное сегодня, 08:01

здание
Москва, район Хамовники, ул. Тимура Фрунзе, 11С15
[Показать на карте](#)
 М Парк Культуры, 4 мин. пешком

4 200 000 руб. в месяц
 24 000 руб. за м² в год

[Следить за изменением цены](#)


+7 495 222-93-57 , +7 968 660-68-96
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН



Тип аренды:	прямая
Срок аренды:	длительный

О здании

Тип здания:	административное здание
Общая площадь:	2 100 м ²
Этажей в здании:	4

Лот 11927. Административно-офисное здание. ИФНС 4. Дополнительная информация: Класс здания: B. Вход: свободный вход. Вентиляция: естественная. Кондиционирование: сплит-системы. Здание: нежилое. Планировка: смешанная. Отделка: за выездом арендатора. Этаж: 1. Этажность: 4. Парковка: наземная. Лифты: нет.

 **Kandvik** PRO
 +7 495 222-93-57 , +7 968 660-68-96
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
[ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ](#)

Объект-аналог № 3

Яндекс <https://www.cian.ru/rent/commercial/155473606/>

здание

Москва, район Хамовники, ул. Бурденко [Показать на карте](#)

Парк Культуры, 13 мин. пешком

1 575 000 руб. в месяц
25 000 руб. за м² в год

[Следить за изменением цены](#)

+7 495 255-21-90, +7 925 007-87-27
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Тип аренды:	прямая
Срок аренды:	длительный


О здании

Тип здания:	административное здание
Общая площадь:	756 м ²
Этажей в здании:	2

Номер объекта: 70-43123 Предлагается в аренду 2-этажный особняк класса В/С площадью 756 кв. м. Месторасположение - м. Парк Культуры. Планировка смешанная. В помещении есть свои санузлы. Состояние отделки - требуется косметика. Климатическая инфраструктура - центральная вентиляция, сплит-системы. Финансовые условия: Стоимость аренды - 25 000 руб. за 1 кв. м. в год, включая НДС. Эксплуатационные расходы входят в стоимость арендной платы. Депозит 1 мес. Предоплата 1 мес. Форма договора - договор с собственником.

ID:8771
+7 495 255-21-90, +7 925 007-87-27
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Просмотров: всего 1, за сегодня 0 **Платное** сегодня, 01:20



ЦИАН ID 8771

Офисы в БЦ NEO GEO!
Аренда офисов от 35 м² с ремонтом и без. 5 мин. от м. Калужская. Ключи в день сделки.

РЕКЛАМА

Объект-аналог № 4

Яндекс <https://www.cian.ru/rent/commercial/155487676/>

офис

Москва, район Хамовники, ул. Усачева, 33С4 [Показать на карте](#)

Спортивная, 1 мин. пешком

2 334 500 руб. в месяц
21 000 руб. за м² в год

[Следить за изменением цены](#)

+7 495 255-74-71, +7 495 258-86-09
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Тип аренды:	прямая
Срок аренды:	длительный

Об объекте

Площадь:	1 334 м ²
Этаж:	1 из 4
Доступ:	пропускная система

О здании


Тип здания:	отдельно стоящее здание
Общая площадь:	1 334 м ²

БЕЗ КОМИССИИ! (ID 3431)
Административное здание "Спектр Хамовники стр.4" представляет собой четырехэтажное строение, расположенное в Центральном административном округе столицы. Удобная транспортная доступность обеспечена наличием подъездных путей со стороны ТТК и Консомольского проспекта. Основные преимущества: шаговая доступность от метро, охраняемая территория, современное инженерное и телекоммуникационное оснащение, развитая инфраструктурная насыщенность, охраняемая парковка на прилегающей территории.

Этаж: 1-4.
Планировка: смешанная.
Состояние отделки: готово к въезду.
Вентиляция: приточно-вытяжная.
Кондиционирование: центральное.
Охрана: круглосуточная охрана здания.
Пожаротушение: датчики пожаротушения.
Телефония: Билайн, МТС, Акадо.
Арендуемая площадь: 1334 кв.м.
Арендная ставка: 21 000 рублей за кв.м./год, не включая НДС.
Эксплуатационные расходы: включены.
Коммунальные расходы: включены, кроме эл. энергии.
Парковка: охраняемая - 5000 рублей/мес.
Натяжная многоярусная - 8000 рублей/мес.
Инфраструктура: столовая, отделение банка, парикмахерская, банкомат, конференц-зал, магазин, туристическое агентство, нотариус, гостиница.

Layton PRO
+7 495 255-74-71, +7 495 258-86-09
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Просмотров: всего 0, за сегодня 0 **Платное** сегодня, 11:20





ЦИАН ID 317752


Аренда офисов в САО
БЦ Seven One. 30 метров от метро. Офисы от 2700 до 20 000 м². От 10 т.р/м².
Тел: (495) 241-47-13


РЕКЛАМА

Объекты-аналоги, использованные для расчета арендной ставки за пользование нежилыми помещениями


Объект-аналог № 1






Яндекс   www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-179049934


Усачева ул., 33, стр. 1, Хамовники, Москва
 Спортивная 80 м



Domofond.ru
 Найдите свое идеальное жилье
 ILM




1 из 10 

Связаться с владельцем  8 495 637-80-29

Сдам офисное помещение, 529.7 м²


Офис в аренду 529.7 метров. 7-этажное здание общей площадью 5 192,8 кв. м. Открытая планировка. Высота потолков - 3 м. Здание находится в 5 минутах ходьбы от станции метро Спортивная. Стоимость указана без НДС. Операционные расходы включены в стоимость, коммунальные платежи не входят в стоимость.

 Создать заметку  Распечатать  Пожаловаться

Информация о предложении

Цена: 927 000 РУБ.	Готовый бизнес: В
Цена за м ² : 1 750 РУБ.	Площадь: 529,7 м ²
Цена за кв. метр в год: 21 001 РУБ.	Дата обновления объявления: 01/03/2017
Тип: Коммерческая недвижимость	Дата публикации объявления: 01/03/2017
Тип объекта: Офис	Номер в каталоге: 179049934

Компания:
ILM
 Размещает объявления: 11 мес.
 Открыть другие объекты на продажу: 1000+
 Открыть другие объекты в аренду: 1000+
 Всего за 3 месяца: 1000+

 8 495 637-80-29

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления

Ваше имя

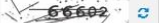
Ваш e-mail


Ваш телефон

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

Запомнить меня

Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Введите символы с картинки:


 Отправить

Отправляя это сообщение, вы принимаете условия [Пользовательского соглашения](#)

Объект-аналог № 2

Яндекс fortexgroup.ru/bc/pugovishnikov-11/offices/?block=35844

Аренда офиса в Москве 45238 предложений

Введите улицу, метро или название БЦ

Избранное 0 Вы смотрели 19

Аренда > Продажа >

Свободные площади бизнес-центра «Пуговишников 11» ★

О Бизнес центре Фотогалерея **Свободные площади** Арендаторы Контакты Печать Презентация

Аренда офисов

Площадь	Ставка
836 м ²	26 000
1404 м²	26 000

Продажа офисов

Площадь	Ставка
177 м ²	378 400
251 м ²	378 400
435 м ²	378 400
615 м ²	378 400
1066 м ²	378 400
1507 м ²	378 400

1404 м²

26 000 /м² в год

Основная информация:

Арендваемая площадь	1404 м ²
Состояние	Готово к въезду
Планировка	Открытая

[Запросить схему планировки](#)

Финансовые условия:

Ставка арендной платы	26 000
Эксплуатационные расходы	Включены в ставку
Коммунальные услуги	Включены в ставку
Предоплата	1 месяц
Страховой депозит	1 месяц
Налоги	С учетом НДС
Месячная плата	3.04 млн

Существенные условия договора:

Тип договора	Прямая аренда
Срок договора	от 11 месяцев

Контактная информация

Контактное лицо:

Отдел аренды

Телефон:
+7 (495) 255-09-65

Получите презентацию по этому помещению на свою почту

[Получить презентацию](#)

Вы можете задать вопрос собственнику воспользовавшись формой ниже

или

Объект-аналог № 3

Яндекс fortexgroup.ru/bc/timura-frunze-16-s3/offices/?block=33741

Аренда офиса в Москве 45242 предложения

Введите улицу, метро или название БЦ

Избранное 0 Вы смотрели 29

Аренда > Продажа >

Свободные площади бизнес-центра «Тимура Фрунзе 16 с3» ★

О Бизнес центре Фотогалерея **Свободные площади** Контакты Печать Презентация

Аренда офисов

Площадь	Ставка
141 м ²	20 600
278 м ²	20 600
416 м ²	20 600
656 м ²	20 600
856 м ²	20 600
1434 м ²	20 600
1890 м²	20 600
2373 м ²	20 600

Продажа офисов

Площадь	Ставка
170 м ²	256 300
294 м ²	256 300
416 м ²	256 300
2373 м ²	270 300

1890 м²

20 600 /м² в год

Основная информация:

Арендваемая площадь	1890 м ²
Состояние	Готово к въезду
Планировка	Смешанная

[Запросить схему планировки](#)

Финансовые условия:

Ставка арендной платы	20 600
Эксплуатационные расходы	3500
Коммунальные услуги	Оплачиваются по факту
Предоплата	1 месяц
Страховой депозит	3 месяца
Налоги	С учетом НДС
Месячная плата	3.8 млн

Существенные условия договора:

Тип договора	Прямая аренда
Срок договора	Долгосрочный

Контактная информация

Контактное лицо:

Отдел аренды

Телефон:
+7 (495) 255-09-65

Получите презентацию по этому помещению на свою почту

[Получить презентацию](#)

Вы можете задать вопрос собственнику воспользовавшись формой ниже

или

Аналитические материалы, используемые при оценке

https://statintel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2017/110-korrektirovki-rynnochnoj-stoimosti-zemelnjkh-uchastkov/872-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-nedvizhimosti-na-01-01-2017-goda 80%

Доля стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости на 01.01.2017 года

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

Доля стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости

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

Анализ показал:

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

Итоги расчетов StatIntel на основе рыночных данных

№	Назначение объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,14	0,19	0,16
2	Торговые, офисные и другие общественные здания (гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на плотно застроенных особо ценных землях, в том числе с пересеченной местностью	0,21	0,28	0,24
3	Складские и производственные здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,20	0,27	0,23

* - в исследовании использовались здания в хорошем и новом состоянии. При худшем состоянии зданий доля стоимости земельных участков повышается с учетом износа (см. [Корректировки на "Физический износ"](#)).

** - в исследовании использовались земельные участки, обеспеченные инженерными коммуникациями (системы электроснабжения, водоснабжения, газоснабжения) и при наличии автодорог с твердым покрытием. ("Обеспеченность" - возможность безвозмездного подключения к коммуникациям)

Сборник рыночных корректировок СРД-19 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича
 (стр. 17)



СРД-19, ноябрь 2016 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и по сведениям риэлтерских фирм, сети
корректировок. Интернет и из периодических изданий по
Приведены отдельные данные, полученные недвижимости (табл. 1.3.2).

Таблица 1.3.2.

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

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

Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов (Лейфер Л.А., 2016 г., стр. 174)

5.6. Элемент сравнения – физическое состояние объекта

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

Таблица 52

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
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
Удельная арендная ставка			
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

Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов (Лейфер Л.А., 2016 г., стр. 163)

Таблица 49

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,63	0,79
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,75	0,89
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,81	0,93
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,72	0,63	0,80
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,75	0,89
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,80	0,92

163

МОСКВА

АКОН

Размер операционных расходов для бизнес-центров Москвы. III квартал 2015 г.,¹
руб./кв.м/год (без учета НДС)

ОРЕХ ²	БЦ класса «А»	Доля в структуре затрат	БЦ класса «В»	Доля в структуре затрат	БЦ класса «С»	Доля в структуре затрат
Расходы на содержание (без учета ФОТ), в т.ч.:	1292	24,3%	867	20,3%	195	15,0%
Техническое обслуживание инженерных систем здания (вентиляция, лифты и т.д.)	348	6,6%	200	4,7%	61	4,7%
Обеспечение пожарной безопасности	90	1,7%	42	1,0%	18	1,4%
Текущий ремонт	42	0,8%	24	0,6%	12	0,9%
Уборка мест общего пользования	311	5,9%	300	7,0%	59	4,5%
Уборка прилегающей территории	210	4,0%	150	3,5%	13	1,0%
Сезонные работы (вывоз снега, мытье фасадов и т.д.)	206	3,9%	114	2,7%	6	0,5%
Вывоз мусора	15	0,3%	11	0,3%	5	0,4%
Охрана	44	0,8%	21	0,5%	18	1,4%
Прочие расходы (например, обслуживание паркинга)	26	0,5%	5	0,1%	3	0,2%
Расходы на содержание (FM УК)	500	9,4%	200	4,7%	64	4,9%
Коммунальные платежи	749	14,1%	910	21,3%	378	29,1%
Реклама, маркетинг (marketing fee)	50	0,9%	30	0,7%	0	0,0%
Юридические услуги	50	0,9%	30	0,7%	0	0,0%
ФОТ обслуживающего персонала + начисления с ФОТ, в т.ч. по статьям расходов:	2671	50,3%	2241	52,4%	664	51,1%
Техническое обслуживание инженерных систем здания (вентиляция, лифты и т.д.)	924	17,4%	651	15,2%	254	19,5%
Уборка мест общего пользования	770	14,5%	673	15,7%	159	12,2%
Уборка прилегающей территории	401	7,5%	511	11,9%	99	7,6%
Прочие расходы (например, обслуживание паркинга)	237	4,5%	153	3,6%	50	3,8%
Охрана	339	6,4%	253	5,9%	102	7,8%
Итого ОРЕХ:	5312	100%	4278	100%	1301	100%

¹ В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости, расходы по обслуживанию долга и налог на прибыль. Расходы на страхование, платежи за земельный участок, а также налог на имущество не представлены, суммарно на них приходится 6-20% в общей сумме ОРЕХ.

² В таблице представлены средние значения по статьям расходов для бизнес-центров, эксплуатирующихся от трех лет.

Источник: RWAY совместно с АКОН

Коммерческая недвижимость

**1.6. Эксплуатационные и операционные расходы для различных помещений в
 Москве, Санкт-Петербурге, Московской области, Волгограде.**

Использование: при проведении расчетов по доходному подходу и корректировок для сравнительного подхода.

Таблица 1.6.1

Средние величины операционных и эксплуатационных расходов для различных помещений,
 руб./кв.м. в год*

№ п/п	Город/ Класс	А	В	С
1	Москва*			
1.1	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	6 920	5 560	3 690
	Эксплуатационные расходы	4 580	3 710	2 610
1.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы	7 980	6 910	4 990
	Эксплуатационные расходы	6 040	4 508	3 410
1.3	Складские помещения			
	Операционные расходы	2 460	2 260	1 600
	Эксплуатационные расходы	2 050	1 490	1 020
2	Санкт/Петербург			
2.1	Офисные помещения			
	Операционные расходы	6 310	4 990	3 300
2.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы	6 805	5 490	4 340
2.3	Складские помещения			
	Операционные расходы	2 010	1 790	1 305
	Эксплуатационные расходы	1 605	1 310	860
3	Московская область			
3.1	Складские помещения			
	Операционные расходы	1 620 – 2 390	1 260 - 1 990	920 – 1 590
4	Волгоград			
4.1	Складские помещения			
	Операционные расходы	1 340	1 190	970

* Расценки для класса «В» и «С» снижаются для Московской области на 14 – 18% по сравнению с Москвой. Расценки даны с учетом НДС.

Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. Для Управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1 до 5% от арендной ставки (1% - для крупных объектов, 5% - для мелких).