

ООО «Точная оценка»
адрес: Санкт-Петербург, Пискаревский пр., д. 25 офис 49



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ТОЧНАЯ ОЦЕНКА»**

ОТЧЕТ №2677Т

об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости – здания общей площадью 570,7 кв. м, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 77:02:0023003:1002 по адресу: г. Москва, Ярославская ул., д. 13А, стр. 1

ЗАКАЗЧИК: Общество с ограниченной ответственностью «Чибиз Авто» в лице Конкурсного управляющего Хохлова И.Е.

ИСПОЛНИТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Точная оценка» в лице генерального директора Пунина А. В.

Дата оценки: 05 марта 2013 года
Дата составления отчета: 30 декабря 2019 года

**г. Санкт-Петербург
2019 год**

СОДЕРЖАНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
2. СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО	5
3. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	7
4. ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ 9	
5. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ	10
6. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	11
7. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ	11
8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	12
9. ОСМОТР И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
10. ОСНОВНЫЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ ПО ОЦЕНКЕ ...	21
11. ОБЪЕМ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ	23
12. КРАТКИЙ ОБЗОР МАКРОЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ	23
13. ОБЗОР РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	26
14. МЕТОДОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	29
15. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 31	
16. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	33
17. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	59
18. КВАЛИФИКАЦИОННЫЕ ДОКУМЕНТЫ И СЕРТИФИКАТЫ ОЦЕНЩИКА....	60
19. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ.....	61
20. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	62
21. ПРИЛОЖЕНИЯ	63

Приложения:

1. Копия свидетельства о членстве в Ассоциации СРО «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» оценщика от 10.12.2015 года, на 1-м листе.
2. Копия страхового полиса №433-743-094750/19 от 29 ноября 2019 года, выдан СПАО «Ингосстрах». Страхователь: Мишина Ольга Николаевна. Срок действия с 04 декабря 2019 года по 03 декабря 2020 года, на 1-м листе.
3. Копия диплома о профессиональной переподготовке ПП №1380-О от 23.04.2015 года, выданного ЧОУ ВО Южный институт менеджмента по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», на 1-м листе.
4. Копия свидетельства о заключении брака П-РК №536363, на 1-ом листе.
5. Копия квалификационного аттестата в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №003951-1 от 28.02.2018 года, действующий до 28.02.2021 года, на 1-м листе.

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

ООО «Чебиз Авто», в лице Конкурсного управляющего Хохлова Игоря Евгеньевича, действующего на основании Решения Арбитражного суда города Москвы по делу №А40-21926/17-44-33 Б от 05.12.2019 (резолютивная часть от 04.12.2019 г.), определения от 30.05.2019 о продлении процедуры конкурсного производства, определения от 28.11.2019 о продлении процедуры конкурсного производства, поручает ООО «Точная оценка» в лице генерального директора Пунина Антона Викторовича, действующего на основании Устава, выполнить работу по оценке рыночной стоимости объекта недвижимости в соответствии с договором, а также с учетом всей исходной информации об объекте оценки, цели оценки, а также всех обременений и ограничений, приведенных в настоящем задании на оценку, в том числе:

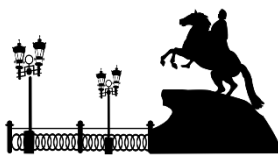
1. **Объект оценки** – объект недвижимости: здание общей площадью 570,7 кв.м, расположенное на земельном участке с кадастровым номером 77:02:0023003:1002 по адресу: г. Москва, Ярославская ул., д. 13А, стр. 1.
2. **Оцениваемые имущественные права на объект оценки** – право собственности на ОКС и право аренды на земельный участок.
3. **Цель оценки** – определение рыночной стоимости объекта недвижимости для целей принятия управленческих решений.
4. **Вид определяемой стоимости** – «рыночная стоимость» в соответствии с определением вида стоимости в ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденным Приказом Министерством экономического развития и торговли РФ от 20 мая 2015 года №298.
5. **Дата оценки** – оценка проводится по состоянию на 05 марта 2013 года.
6. **Срок проведения оценки** – оценка и подготовка отчета об оценке проводится в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента подписания договора на оказание услуг по оценке, оплаты в соответствии договором, предоставления необходимой документации.
7. **Дополнительные условия:** оценка производится без осмотра на основании материалов, предоставленных Заказчиком.

Заказчик:

**ООО «Чебиз Авто»,
в лице Конкурсного управляющего Хохлова И. Е.** _____

Исполнитель:

**ООО «Точная оценка»
в лице генерального директора Пунина А. В.** _____



г-ну Хохлову И. Е.,
Конкурсному управляющему ООО «Чебиз Авто»

2. СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемый Игорь Евгеньевич, в соответствии с Договором №18-12/2019 от 18 декабря 2019 года, заключенным между ООО «Чебиз Авто» и ООО «Точная оценка», 05 марта 2013 года, специалистами компании ООО «Точная оценка» была произведена оценка рыночной стоимости объекта недвижимости: здания общей площадью 570,7 кв. м, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 77:02:0023003:1002 по адресу: г. Москва, Ярославская ул., д. 13А, стр. 1.

Целью оценки является подготовка отчета по определению рыночной стоимости объекта недвижимости для целей принятия управленческих решений.

Для целей оценки оценщик определял рыночную стоимость объекта в соответствии с требованиями Федеральных стандартов оценки (ФСО): ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7, ФСО №9, утвержденных Приказами Минэкономразвития Российской Федерации от 20.05.2015 №297, №298, №299, от 25.09.2014 №611, от 01.06.2015 №327.

Оценка произведена на основании предоставленной заказчиком документации, анализа рынка недвижимости, а также консультаций специалистов.

Обращаю внимание, что это письмо не является отчетом по оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Окончательное заключение о рыночной стоимости объекта представлено ниже. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения. Оценщик отмечает, что подробные расчеты отдельных финансовых показателей, выполненных в ходе оценки, находятся в архиве оценщика, и могут быть предоставлены Заказчику при необходимости обоснования полученных результатов.

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете, мы пришли к выводу, что:

Рыночная стоимость объекта недвижимости – здания общей площадью 570,7 кв. м, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 77:02:0023003:1002 по адресу: г. Москва, Ярославская ул., д. 13А, стр. 1., по состоянию на дату оценки составляет с учетом налога на добавленную стоимость:

66 710 000 (Шестьдесят шесть миллионов семьсот десять тысяч) рублей.

в том числе рыночная стоимость права аренды на земельный участок:

17 840 000 (Семнадцать миллионов восемьсот сорок тысяч) рублей.

То же без учета НДС:

56 533 898,31 (Пятьдесят шесть миллионов пятьсот тридцать три тысячи восемьсот девяносто восемь) рублей 31 копейка.

в том числе рыночная стоимость права аренды на земельный участок:

15 118 644,07 (Пятнадцать миллионов сто восемнадцать тысяч шестьсот сорок четыре) рубля 07 копеек.

Дата оценки: 05 марта 2013года

Дата составления отчета: 30 декабря 2019 года

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по методике ее проведения, использованной нами, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

**Дипломированный оценщик,
Член Ассоциации СРО
«Национальная коллегия
специалистов-оценщиков», Мишина О.Н.**

**С уважением, генеральный директор
ООО «Точная оценка», Пунин А.В.**

3. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица №1.

Исполнитель (юридическое лицо):	ООО «Точная оценка»
Юридический адрес исполнителя:	г. Санкт-Петербург, Пискаревский пр., д. 25 офис 49
Фактический адрес исполнителя:	г. Санкт-Петербург, Пискаревский пр., д. 25 офис 49
Контактные телефоны исполнителя:	+7 (911) 926-02-98
Сведения о государственной регистрации юридического лица:	ОГРН № 1047818008083 от 18.03.2004
Сведения о страховании ООО «Точная оценка»	Договор обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности с АО «Альфа-страхование» №0991R/776/F0204/19, срок действия 01.08.2019 - 31.07.2020
Непосредственный исполнитель (оценщик физическое лицо):	Мишина Ольга Николаевна, паспорт 18 18 № 433519, выдан ГУ МВД России по Волгоградской области 15.05.2018 года
Документ об образовании в области оценочной деятельности:	Диплом о профессиональной переподготовке 1380-О, дата выдачи 23.04.2015г., выдан ЧОУ ВО Южный институт менеджмента по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №003951-1 от 28.02.2018 года, действующий до 28.02.2021 года
Стаж работы в оценочной деятельности:	5 лет
Членство в СРО (саморегулируемой организации оценщиков):	Член саморегулируемой организации оценщиков Ассоциации СРО «Национальная коллегия специалистов-оценщиков». Свидетельство о членстве выдано 10.12.2015 года. Включен в реестр оценщиков 10.12.2015 года за регистрационным № 02352.
Страховой полис непосредственного исполнителя (оценщик физическое лицо):	Страховой полис №433-743-094750/19 от 29 ноября 2019 года, выдан СПАО «Ингосстрах». Страхователь: Мишина Ольга Николаевна. Срок действия с 04 декабря 2019 года по 03 декабря 2020 года. Страховая сумма – 5 000 000 (Пять миллионов) рублей. Без франшизы.
Заказчик:	ООО «Чебиз Авто» (ИНН 7717105352)
Тип оцениваемого имущества:	Объект недвижимости - здание
Месторасположение оцениваемого объекта:	г. Москва, Ярославская ул., д. 13А, стр. 1
Зарегистрированные права:	Право собственности
Правообладатель (и):	ООО «Сапфир2013»
Существующие ограничения (обременения) права на объект:	Ипотека
Вид определяемых стоимостей:	Рыночная стоимость

Цель оценки:	Определение рыночной стоимости объекта оценки для целей принятия управленческих решений
Дата осмотра:	Без осмотра
Дата оценки:	05 марта 2013 года
Дата составления отчета:	30 декабря 2019 года
Основание для проведения работ:	Договор № 18-12/2019 от 18.12.2019 года, заключенный между ООО «Чебиз Авто» и ООО «Точная оценка», задание на оценку.
Применяемые подходы для целей определения рыночной стоимости:	Сравнительный. Доходный и затратный подходы не используются.
Результаты определения рыночной стоимости объекта оценки, полученные в результате расчетов:	Сравнительный подход - 66 710 000 рублей Доходный подход - не применялся Затратный подход - не применялся
Рыночная стоимость объекта оценки:	66 710 000 рублей

Оценку выполнил и подготовил Дипломированный оценщик, Член СРО (саморегулируемой организации оценщиков) – Ассоциация СРО «НКСО»

_____ (Мишина О.Н.)

Отчет утвердил генеральный директор
ООО «Точная оценка»

_____ (Пунин А.В.)

4. ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки:

- 1) Отчет предназначен только для указанной в нем цели предполагаемого использования результатов оценки. Отчет действителен только в полном объеме, так как использование отдельных его частей без их взаимосвязи, может привести к непониманию и/или неверным выводам. Ни заказчик, ни оценщик, ни любой иной пользователь отчета не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
- 2) Рыночная стоимость, определяемая в данном отчете, может использоваться только для оговоренных данным отчетом задач.
- 3) Копия настоящего отчета, не заверенная надлежащим образом, считается недействительной.

Ограничения и допущения, на которых основывается оценка:

- 1) Оценка рыночной стоимости объекта оценки производится исходя из правоустанавливающей и технической документации, предоставленной заказчиком.
- 2) Оценка проводится исходя из разрешенного использования объекта оценки.
- 3) Оценщик не проводил никаких инструментальных экспертиз и измерений физических параметров оцениваемого объекта и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера. Сведения, указанные в документах, предоставленных заказчиком, считаются достоверными.
- 4) Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. Оценщик не несет ответственности в случае их обнаружения.
- 5) Хотя исходные данные, использованные при составлении настоящего отчета, были получены из источников, представляющих надежными и считающиеся достоверными, тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность.

Прочие допущения и ограничивающие условия:

- 1) Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемого объекта или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности на объект оценки.
- 2) Учитывая, что некоторые рыночные данные, опубликованные в официальных периодических изданиях и сети интернет, представлены в иностранной валюте, они переводятся по курсу ЦБ РФ в рубли на дату оценки. Все расчеты произведены в рублях.
- 3) Оценщик, без его предварительного согласия не может привлекаться к участию в судебных разбирательствах в связи с использованием отчета, за исключением случаев, когда обязанность участия в судебном процессе является обязательной в силу обстоятельств, прямо предусмотренных процессуальными нормами законодательства Российской Федерации.
- 4) Оспаривание достоверности величины стоимости объекта оценки, определенной оценщиком, путем предъявления самостоятельного иска возможно только в том случае, когда законом или иным нормативным актом предусмотрена обязательность такой величины для сторон сделки. Если законом или иным нормативным актом для сторон сделки предусмотрена обязательность привлечения независимого оценщика без установления определенной им обязательной величины стоимости объекта оценки, то оценка, данная имуществу оценщиком, носит лишь рекомендательный характер.

5. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ

5.1. Реквизиты оценочной организации

Таблица №2.

Организационно-правовая форма и наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Точная оценка»
Сведения о государственной регистрации юридического лица:	ОГРН № 1047818008083 от 18.03.2004
Юридический адрес	Санкт-Петербург, Пискаревский пр., д. 25 офис 49
Фактический адрес	Санкт-Петербург, Пискаревский пр., д. 25 офис 49
Генеральный директор	Пунин Антон Викторович
Телефон/факс	+7 (911) 926-02-98

5.2. Сведения об оценщике

Таблица №3.

ФИО	Мишина Ольга Николаевна
Квалификация и документы о профессиональном образовании	Диплом о профессиональной переподготовке 1380-О, дата выдачи 23.04.2015г., выдан ЧОУ ВО Южный институт менеджмента по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №003951-1 от 28.02.2018г. по направлению «Оценка недвижимости», Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №017053-2 от 17.05.2019г. по направлению «Оценка движимого имущества», квалификационный аттестат №017247-3 по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса» от 07.06.2019 года.
Членство в СРО (саморегулируемой организации оценщиков)	Член Ассоциации СРО «Национальная коллегия специалистов-оценщиков», свидетельство от 10.12.2015, реестровый номер 02352
Стаж работы в оценочной деятельности	5 лет
Почтовый адрес оценщика	400012, Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Житкурская, д.87
Место нахождения оценщика	400012, Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Житкурская, д.87
Номер контактного телефона	+7 (988) 988-57-77
Адрес электронной почты	olga.romanenko2011@yandex.ru

Образовательные и профессиональные дипломы, сертификаты и квалификационные аттестаты непосредственного исполнителя работ приведены в Приложении к отчету.

6. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Таблица №4.

Организационно-правовая форма и наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Чебиз Ав-то»
Сведения о государственной регистрации юридического лица:	ОГРН 1027700477353 от 30.11.2002г.
Юридический адрес	129366, Москва, ул. Ярославская, д. 13А
Фактический адрес	129366, Москва, ул. Ярославская, д. 13А
Конкурсный управляющий	Хохлов Игорь Евгеньевич

7. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ

Таблица №5.

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	<p>Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Точная оценка» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «Точная оценка» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</p> <p>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
Сведения о независимости оценщика:	<p>Настоящим оценщик Мишина Ольга Николаевна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p> <p>Оценщик Мишина Ольга Николаевна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик Мишина Ольга Николаевна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>

8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Для целей оценки оценщик определял рыночную стоимость объекта в соответствии с требованиями Федеральных стандартов оценки (ФСО): «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 №297; «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 №298; «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 №299; «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611; «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 №327.

Таблица №6.

Наименование	Утвержден
ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ «ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ, ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ И ТРЕБОВАНИЯ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ» (ФСО № 1)	Приказ Минэкономразвития Российской Федерации от 20.05.2015 года № 297
ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ «ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ И ВИДЫ СТОИМОСТИ» (ФСО № 2)	Приказ Минэкономразвития Российской Федерации от 20.05.2015 года № 298
ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ «ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ» (ФСО № 3)	Приказ Минэкономразвития Российской Федерации от 20.05.2015 года № 299
ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ «ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ» (ФСО №7)»	Приказ Минэкономразвития Российской Федерации от 25.09.2014 года №611
ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ «ОЦЕНКА ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ЗАЛОГА» (ФСО №9)»	Приказ Минэкономразвития Российской Федерации от 01.06.2015 года №327

9. ОСМОТР И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

9.1. Акт осмотра объекта оценки

Осмотр объекта оценки не производился согласно п. 7 Задания на оценку. Оценка выполнена на основании материалов, предоставленных Заказчиком.

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

Количественные и качественные характеристики объекта оценки установлены на основании правоустанавливающих и технических документов, предоставленных Заказчиком.

9.3. Перечень использованных при проведении оценки данных

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что представленная Заказчиком или сторонними специалистами информация является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных оценщика и собственным опытом оценщика. Количественные и качественные характеристики объектов, подлежащих оценке, установлены на основании

представленных Заказчиком документов.

Перечень данных	Источник получения
Правовая информация	Свидетельства о собственности, кадастровые паспорта
Технические характеристики	Технические паспорта, планы БТИ
Рыночная информация	Интернет-сайты и/или печатные издания специализированных организаций. Ссылки на конкретные источники информации указаны далее по тексту отчета

9.4. Описание объекта оценки

Описание объекта оценки основывается на документах, предоставленных Заказчиком

Таблица №7.

Описание местоположения объекта оценки¹

№ п/п	Параметр/ценообразующий фактор	Описание
1.	Адрес объекта оценки	г. Москва, Ярославская ул., д. 13А, стр. 1
2.	Описание административного района	<p>Объект оценки находится в Алексеевском районе Москвы.</p> <p>Алексеевский район расположен в <i>Северо-Восточном административном округе</i>. Площадь района — 529 га; численность населения - 80 339 чел. (2017 г.). На территории района размещены 7 общеобразовательных школ, 11 дошкольных учреждений, 12 высших учебных заведений, 2 колледжа: железнодорожного транспорта и политехнический колледж № 13. В Алексеевском районе расположен храм Тихвинской иконы Божьей матери, сохранившийся от комплекса путевого дворца царя Алексея Михайловича. Также некоторые дворы домов украшают мини-фонтаны.</p> <p>Ярославская улица начинается от Маломосковской улицы и проходит на север параллельно проспекту Мира, пересекает улицу Кибальчича, Ракетный бульвар, улицы Космонавтов и Бориса Галушкина и заканчивается у южного торца Ростокинского акведука.</p> <p>Окружающая застройка объекта оценки - офисные здания, другие объекты общественно-деловой застройки и жилые дома.</p>
3.	Транспортная доступность	По району проходят автобусные маршруты м9, м9к 33, 56, 85, 93, 136, 154, 172, 195, 244, 286, 311, 375, 378, 544, 714, 714к, 834, 903, 903к; троллейбусные — 14, 76; трамвайные — 11, 17, 25. В начале улицы Космонавтов расположена пригородная автостанция, с которой также осуществля-

¹Источники информации: <http://ru.wikipedia.org>, www.index.ru.

		<p>ются заказные межобластные перевозки. На территории района располагаются станции метро «Алексеевская» и «ВДНХ», а на границе с ВАО — железнодорожные платформы Москва-3 и Маленковская Ярославской железной дороги.</p> <p>По всей длине Ярославской улицы курсирует автобус 286. На участке от улицы Космонавтов до улицы Кибальчича к улице Кибальчича курсирует автобус 378.</p> <p>Транспортная доступность объекта оценки - хорошая.</p>
4.	Престижность района	<p>Несмотря на территориальную удаленность от центра, район считается престижным, численность населения здесь постоянно увеличивается. Высокий спрос на недвижимость в этой части города приводит к повышению стоимости квадратного метра площади. Плотная застройка района делает район, практически, малодоступным к развитию.</p> <p>На территории Алексеевского района есть несколько небольших скверов. Однако большая часть зелени расположена в соседних: Останкинском и Сокольниках. Именно благодаря своим соседям, Алексеевский район можно считать, относительно, благоприятным, с точки зрения, экологической ситуации. Степень относительности определяется присутствием промышленных предприятий.</p> <p>Дорожная сеть района развита хорошо; в ближайшем будущем планируется пересмотреть ситуацию с магистральными развязками.</p> <p>Алексеевский район считается спальным: значительная удаленность от центра (территория находится за пределами третьего транспортного кольца), особенность планировок микрорайонов, ориентированных на средний рабочий класс.</p>

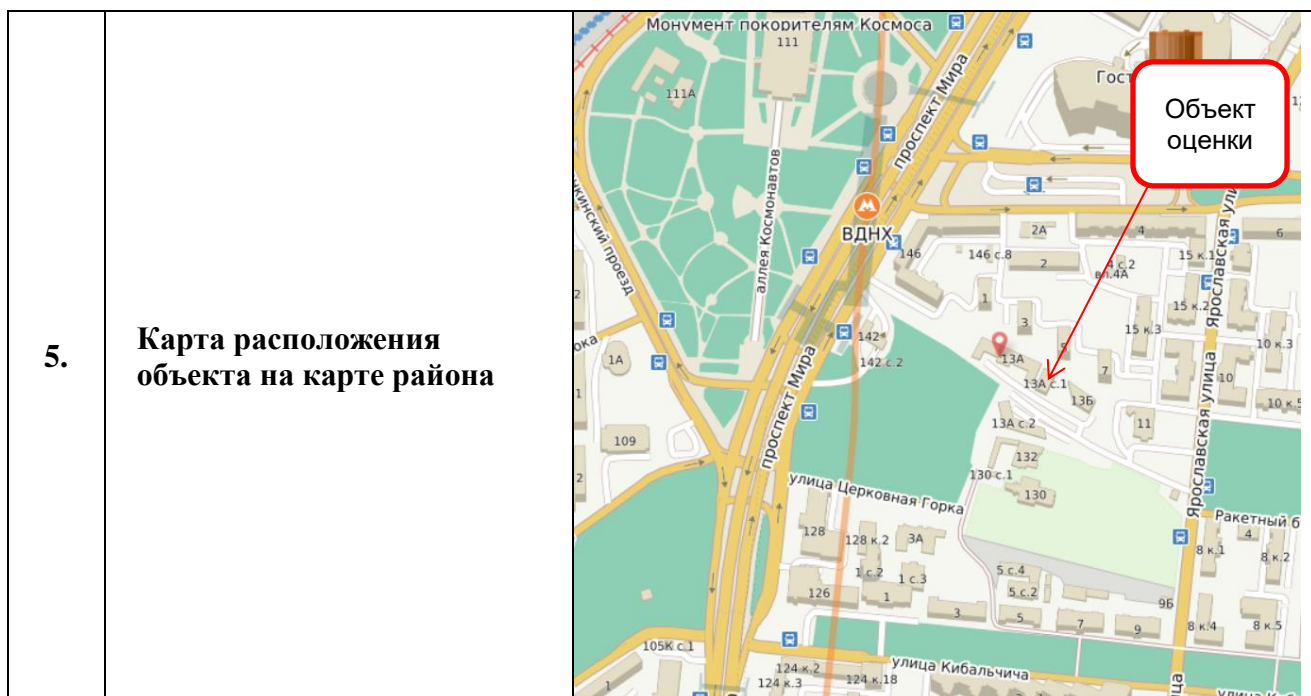


Таблица №8.

Описание земельного участка

№ п/п	Параметр/ ценообразующий фактор	Описание
1.	Адрес	г. Москва, Ярославская ул., д. 13А, стр.1
2.	Кадастровый номер	77:02:0023003:1002
3.	Общая площадь	2 956 кв. м
4.	Категория земель	Земли населенных пунктов
5.	Разрешенное использование	Для размещения общественно-деловых объектов различного назначения
7.	Форма	Многоугольная
8.	Постройки	3-этажное блочное здание общей площадью 570,7 кв. м
9.	Коммуникации	Водопровод, канализация, отопление, электроснабжение
10.	Вид зарегистрированного права	Право аренды (до 2051 года)
11.	Правообладатель	ООО "Сапфир 2013» (ИНН 7717745698)
12.	Существующие обременения	На дату оценки - Не зарегистрировано

Таблица №9.

Описание здания

№ п/п	Параметр/ ценообразующий фактор	Описание
1.	Адрес	г. Москва, Ярославская ул., д. 13А, строение 1
2.	Кадастровый номер	77:02:0023003:1010
3.	Общая площадь	570,7 кв. м
4.	Год постройки	2006
5.	Число этажей:	3

7.	Основные конструктивные элементы	Фундамент железобетонный, стены блочные, перекрытия железобетонные, покрытие крыши – оцинкованное железо. Состояние здания - хорошее, состояние отделки – хорошее.
8.	Коммуникации	Водопровод, канализация, отопление, электро-снабжение
9.	Износ	Износ здания, определенный экспертно, составляет 10%
10.	Перепланировки	Перепланировки, не зарегистрированные в установленном порядке, отсутствуют
11.	Вид зарегистрированного права	Собственность
12.	Правообладатель	ООО "Сапфир2013»
13.	Существующие обременения	На дату оценки - Не зарегистрировано

Таблица №10.

Выводы:

1.	Связанные с месторасположением	Окружающая застройка объекта оценки - офисные здания, другие объекты общественно-деловой застройки и жилые дома; транспортная доступность хорошая. Отрицательных факторов, ограничивающих использование объекта для коммерческих целей, не выявлено.
2.	Позиционированием объекта на рынке с точки зрения спроса и предложения	Эксперт характеризует объект как среднеликвидный. Время экспозиции объекта оценки на рынке составляет 6 месяцев.

Фотоматериалы



Фото№ 1



Фото№ 2



Фото№ 3



Фото№ 4

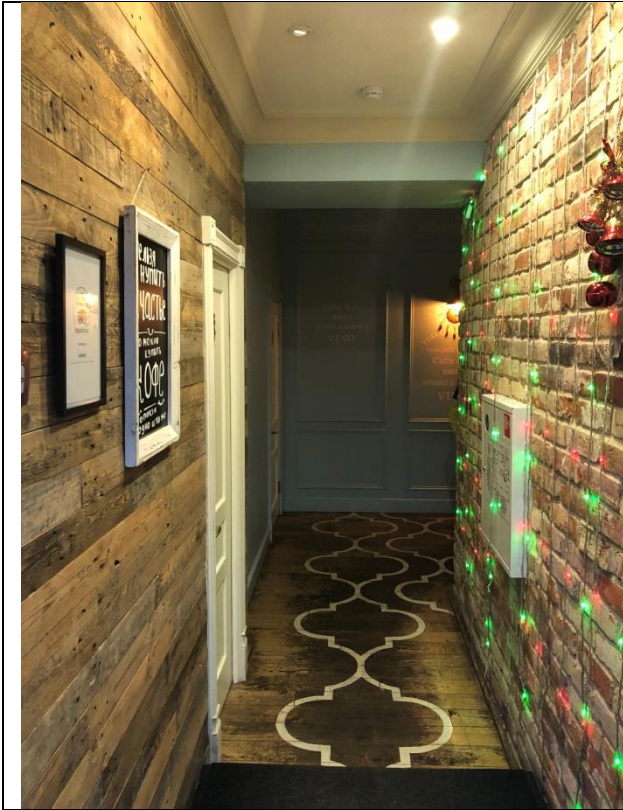


Фото № 5



Фото № 6



Фото № 7



Фото № 8



Фото.№ 9



Фото.№ 10

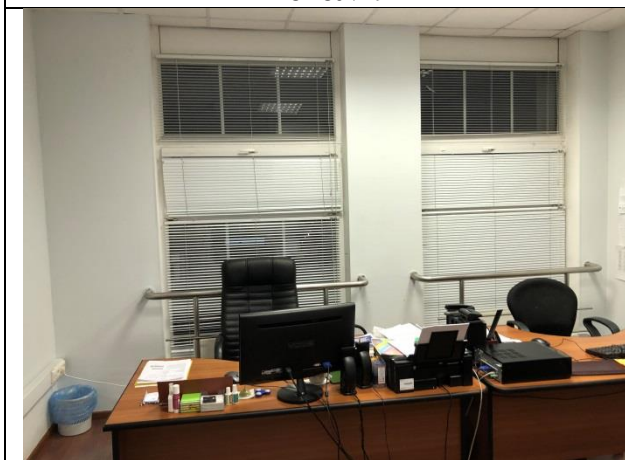


Фото.№ 11

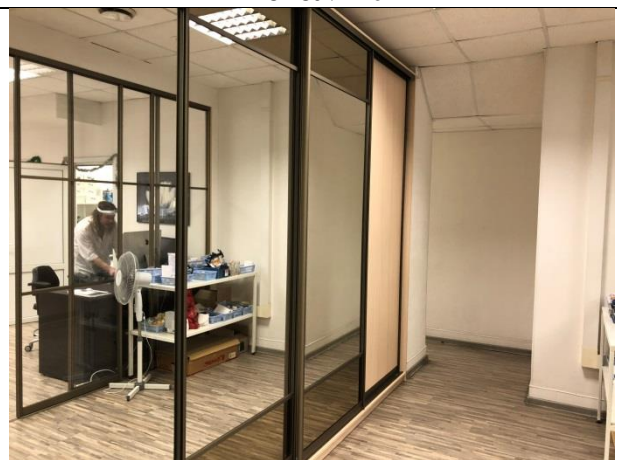


Фото.№ 12



Фото.№ 13



Фото.№ 14

ООО «Точная оценка»
адрес: Санкт-Петербург, Пискаревский пр., д.25 офис 49

**Дипломированный оценщик,
Член Ассоциации СРО
«Национальная коллегия
специалистов-оценщиков»**

_____ (Мишина О.Н.)

**Генеральный директор
ООО «Точная оценка»**

_____ (Пунин А.В.)

10. ОСНОВНЫЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ ПО ОЦЕНКЕ

Оценщик – субъект оценочной деятельности, физическое лицо, являющееся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшее свою ответственность в соответствии с требованиями Закона «Об оценочной деятельности в РФ».

Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

Заказчик – юридическое или физическое лицо, которое заключило договор об оценке с оценщиком или юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным ст. 15.1 Закона «Об оценочной деятельности в РФ».

Оценочная организация - юридическое лицо, соответствующее условиям, установленным ст. 15.1 Закона «Об оценочной деятельности в РФ», и с которым оценщик заключил трудовой договор.

Пользователь отчета об оценке – любое лицо, имеющее заинтересованность в результатах оценки.

Обременение – ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (заклад, аренда, сервитут, арест имущества, доверительное управление и др.).

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

Задачей оценки является предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения (совершение сделки купли-продажи, передача имущества в залог, сдача имущества в аренду, проведение торгов, отражение имущества в бухгалтерской отчетности).

Согласно ФСО № 1 под **объектом оценки** понимаются объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте. Согласно статье 5ФЗ № 135 от 29.07.1998 г. (с изменениями и дополнениями) «Об оценочной деятельности», к объектам оценки могут быть отнесены:

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Недвижимое имущество (недвижимость) – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых невозможно без нанесения несоразмерного ущерба их назначению.

Подход к оценке— представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Подходы к оценке, в соответствии с ФСО № 1:

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

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

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

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость объекта оценки - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

В соответствии с ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ **рыночная стоимость** – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки.

Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации и приватизации предприятий, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений и иных случаях.

11. ОБЪЕМ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ

Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости включала в себя следующие этапы:

1. Сбор общих данных и их анализ: на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на стоимость объекта в масштабах региона, города и района его расположения.
2. Сбор специальных данных и их анализ: на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним другим объектам, недавно проданным, сданным в аренду или предложенным к продаже или в аренду.
3. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, консультаций с представителями административных служб, сотрудниками агентств по недвижимости. Был проведен также анализ цен предложения на рынке объектов недвижимости.
4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования: в результате проведенного анализа наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта является использование строения под офисную функцию.
5. Применяемые при оценке подходы и методы: для оценки объекта недвижимости применялся сравнительный (метод сравнительного анализа продаж) подход, являющийся стандартным; доходный и затратный подходы не применялись. Отказ от применения доходного и затратного подходов приводится в отчете.
6. Согласование результатов: для согласования результатов, полученных различными подходами, использовалась методика анализа иерархий (МАИ).
7. Подготовка отчета об установленных стоимостях: на данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сведены воедино, и изложены в виде отчета.

12. КРАТКИЙ ОБЗОР МАКРОЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ

Базовый индекс потребительских цен составил в январе 0,5% против 0,4% месяцем ранее и 0,5% в январе прошлого года. Базовая инфляция в годовом выражении осталась на уровне декабря прошлого года (5,7%). Годом ранее этот показатель был равен 6,0%.



В декабре 2012 года цены производителей снизились на 1,1%, а в целом за год прирост ИЦП составил 5,1%. Для сравнения, в 2011 году прирост цен производителей был равен 12,0%. Столь резкое замедление роста ИЦП в отчетном году по сравнению с предыдущими годами объяснялось умеренной динамикой цен производителей в секторах «Добыча полезных ископаемых» и «Обрабатывающие производства». За 2012 год прирост ИЦП в указанных секторах составил 9,3% (против 26,3% в 2011 году) и 3,2% (против 8,3% годом ранее) соответственно. Динамика цен производителей в добывающих производствах, как и в предыдущие годы, определялась динамикой цен на энергоресурсы на мировых рынках. При этом в 2012 году по сравнению с 2011 годом мировые цены на нефть практически не изменились, тогда как в среднем за 2011 год по отношению к 2010 году цены выросли почти на 40%. Отметим, что этот же фактор в определенной степени способствовал замедлению цен производителей в обрабатывающих производствах, в частности, в «Производстве кокса и нефтепродуктов», где за отчетный год цены выросли всего на 4,5% против 17,3% в 2011 году.



Темпы прироста цен производителей в «Обрабатывающих производствах» в конце 2011 – первой половине 2012 годов колебались вокруг нулевой отметки. В августе-сентябре прошлого года рост цен производителей заметно ускорился – до 1,7% и 1,3% соответственно, а в октябре-декабре – вновь замедлился. В последние месяцы 2012 года цены производителей в данном секторе и вовсе снижались (на 0,4% и 1,1% в ноябре и декабре соответственно). Одна из причин умеренной динамики цен производителей в отраслях обрабатывающей промышленности в начале 2012 года – перенос сроков индексации тарифов на газ и электроэнергию. Повышение тарифов с 1 июля 2012 года, судя по всему, не оказало значимого влияния на цены производителей. Динамика цен в данном сегменте в последние месяцы отчетного года объясняется снижением цен производителей в отдельных секторах, в частности, в производстве нефтепродуктов, в химическом производстве, в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий. Возможно, определенную роль здесь сыграло снижение экономической активности, наблюдаемое в конце прошлого года.

В январе 2013 г. Росстат опубликовал предварительные оценки ВВП за 2012 г. производственным методом, методом использования доходов и методом формирования по источникам доходов. Темп роста ВВП России в 2012 г. составил 3,4%, что оказалось близко к последнему прогнозу Минэкономразвития (3,5%) и большинству консенсус-прогнозов (около 3,6%). В силу эффекта предвыборного фискального импульса и относи-

тельно благоприятной динамики внешнего спроса в начале 2012 г. наблюдались достаточно высокие темпы экономического роста. Однако далее физический объем экспорта несколько снизился и стабилизировался во втором полугодии, а инвестиции в основной капитал демонстрировали стагнацию, что обусловило непрерывное снижение темпов роста ВВП во II-IV кв. Негативное влияние на экономический рост в 2012 г. оказало также падение выпуска в сельском хозяйстве в силу неблагоприятных погодных условий. По оценкам ЭЭГ, в декабре 2012 г. физический объем ВВП превышал максимальный предкризисный уровень октября 2008 г. на 2,8%.

Согласно оценкам ВВП производственным методом, рост российской экономики в 2012 г. был на 80% обеспечен ростом производства услуг. Вклад сферы услуг в прирост валовой добавленной стоимости в 2012 г. составил 2,8 п.п., в то время как производство товаров составило 0,6 п.п. этого прироста. Таким образом, структура экономического роста в 2012 г. существенно отличалась от структуры 2011 г., когда рост был в равной степени обеспечен производством товаров и услуг.

По данным Минэкономразвития России, прирост ВВП в годовом сопоставлении в декабре составил 2,4% (2,1% в ноябре, 2,3% в октябре), а по оценкам Росстата в 2012 г. в целом ВВП вырос на 3,4%. По расчетам ЭЭГ, скорректированный на сезонность ВВП в декабре вырос на 0,2% после роста на 0,2% в ноябре и 0,1% в октябре. При этом динамика выпуска в базовых отраслях ОКВЭД в целом соответствовала динамике ВВП: в декабре с исключением сезонности выпуск в этих отраслях вырос на 0,3% после роста на 0,2% в ноябре и 0,7% в октябре.

Выпуск в строительстве достаточно волатилен в последние месяцы: в декабре с исключением сезонности он вырос на 0,4% после падения на 1,4% в ноябре и роста на 3% в октябре. Восстановительная динамика в строительном секторе существенно замедлилась в 2012 г.: по состоянию на январь объем строительных работ был на 5,5% ниже докризисного максимума середины 2008 г., а в декабре это отставание составило 4,8%.

В декабре 2012 г. грузооборот транспорта вырос с исключением сезонности на 1,1% после роста на 1% в ноябре и падения на 2,2% в октябре. При этом объем грузоперевозок продемонстрировал негативную динамику: в октябре и ноябре он сократился на 0,4% и 0,3% соответственно, а в декабре падение ускорилось до 1,7%.

Как и в конце 2011 года, в начале 2012 года наблюдался уверенный рост реальной заработной платы. Однако уже в июне прошлого года рост данного показателя резко замедлился, а в отдельные месяцы второго полугодия 2012 года отмечалось снижение реальной начисленной заработной платы (сезонность устранена). В частности, в декабре снижение составило 1,5%. В целом за 2012 год по отношению к 2011 году реальная заработная плата выросла в среднем на 7,8%. Годом ранее этот показатель равнялся 2,8%. Столь значительный рост реальной заработной платы в отчетном году объяснялся более активным ростом номинальной заработной платы работников общественного сектора.

Основными факторами роста ВВП со стороны предложения в декабре стали позитивная динамика объема строительных работ, а также рост грузооборота транспорта. Факторами, сдерживающими рост ВВП, выступили сокращение сельскохозяйственного выпуска и промышленного производства. Динамика этих показателей в последние месяцы достаточно волатильна.

Со стороны спроса положительное влияние на динамику ВВП в декабре оказало небольшое ускорение роста оборота розничной торговли. Однако при этом после продолжительного роста существенно сократился объем предоставленных населению платных услуг, а инвестиционный спрос сокращался второй месяц подряд. Динамика объема инвестиций в основной капитал с середины 2012 г. крайне нестабильна.

Аналитический обзор подготовлен ООО «Точная оценка». При подготовке аналитических материалов использовалась информация, размещенная на Интернет-сайте http://www.eeg.ru/downloads/obzor/rus/pdf/2013_02.pdf.

13. ОБЗОР РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Общий объем предложения качественных офисных площадей в Москве по состоянию на конец 2012 г. превысил 12,5 млн м² и составил 2,6 млн. м² в классе А и 9,9 млн. м² в классе В. В 2012 г. было введено в эксплуатацию 218,5 тыс. м² офисных площадей класса А и 337 тыс. м² класса В, что ниже показателя 2011 г. на 21% (566 тыс. м² против 720 тыс. м²).

Объем нового строительства качественных офисных площадей в Москве постепенно снижался на протяжении последних 4-х лет и в 2012 г. продемонстрировал рекордно низкое с 2004 г. значение. Однако, по нашим прогнозам, в 2013 г. ситуация изменится и объем нового предложения превысит показатель 2012 г. почти в 2 раза.

Стоит отметить, что обеспеченность офисными площадями на душу населения все еще находится на низком уровне относительно развитых рынков мировых столиц. Но, несмотря на рекордно низкий объем нового строительства в 2012 г., офисный рынок Москвы по-прежнему развивается намного более интенсивно, чем большинство рынков европейских городов.

В 2012 г. усилилась децентрализация деловой жизни Москвы: более 80% нового предложения было построено за пределами Садового кольца. В центральной части города ведется точечное строительство, однако количество подобных проектов невелико, и мы ожидаем дальнейшего снижения объема нового строительства внутри Садового кольца до уровня 10% от годового объема строительства.

На офисном рынке Москвы продолжается формирование децентрализованных деловых районов, где анонсировано строительство ряда знаковых для рынка объектов. Одним из таких районов становится Ленинградское направление, где в 2012 г. были введены в эксплуатацию два офисных комплекса класса А («Алкон» общей площадью 66,7 тыс. м² и Skylight общей площадью 61,2 тыс. м²) и четыре проекта находятся в разных стадиях строительства.

Также в ближайшие годы будут введены в эксплуатацию несколько бизнес-парков. Данный формат офисных объектов, подразумевающий расположение за пределами города, развивается вблизи МКАД на северо-западном и юго-западном направлениях. Среди крупнейших и наиболее ожидаемых объектов нужно отметить «К2», «Дудкино», «Телеком Сити» и «Орбита (фаза II)».

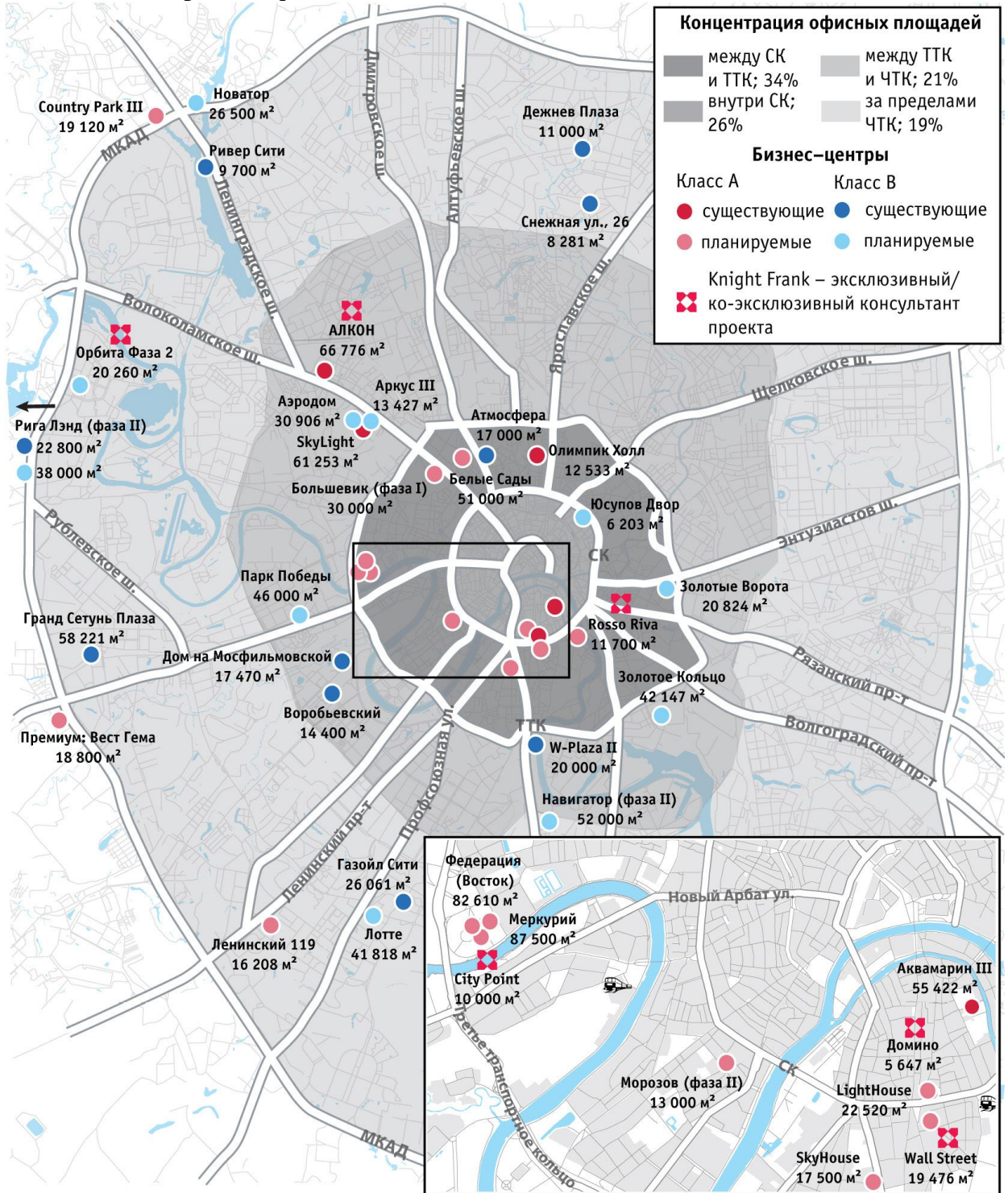
Активно ведется развитие и ММДЦ «Москва-Сити», где в ближайшие 2–3 года планируется ввод в эксплуатацию более 300 тыс. м² офисных площадей.

Спрос на качественные офисные площади в Москве практически не изменился по сравнению с 2011 г. Относительно высокий объем поглощения в первом полугодии снизился в III квартале в силу некоторого снижения активности в летние месяцы, однако в IV квартале традиционно восстановился, превысив показатель III квартала почти в 2 раза.

По итогам 2012 г. объем поглощения офисных площадей классов А и В составил около 950 тыс. м², что сопоставимо с показателем 2011 г. и отражает общую тенденцию стабильности, характерную для сегодняшнего рынка.

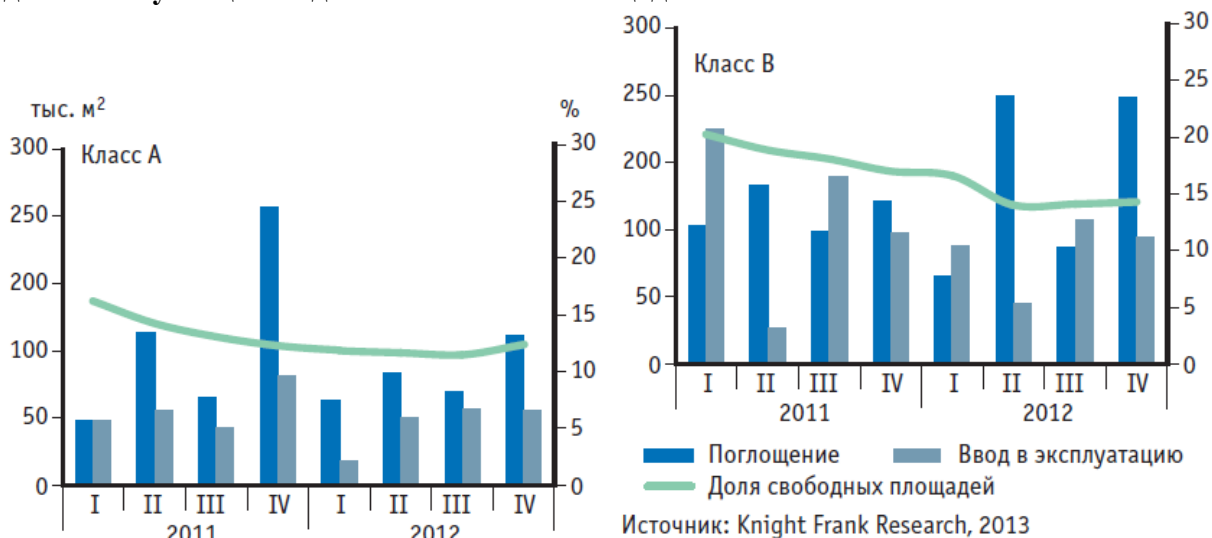
В структуре поглощения офисных площадей в 2012 г. наибольшая, составляющая почти четверть от общего объема спроса, доля принадлежит компаниям финансового сектора. Финансовые организации традиционно являются потребителями большой доли качественных офисных площадей: с 2007 г. она не опускалась ниже 15%. Стоит отметить, что в 2012 г. компаниями банковского сектора было заключено несколько крупных сделок по приобретению офисных площадей. Производственные компании в 2012 г. увеличили свою долю почти в три раза – до 19%, а нефте- и газодобывающие сократили почти на треть. Традиционно, за исключением 2010 г., высокий спрос наблюдается со стороны IT- и телеком индустрии, чья доля в 2012 г. в объеме поглощения составила 20%.

Карта объектов, введенных в эксплуатацию в 2012 г. и планируемых к вводу в 2013 г. Концентрация офисных площадей в Москве



На протяжении года на рынке офисной недвижимости наблюдался понижительный тренд показателя уровня вакантных площадей, обусловленный стабильным спросом и крайне низким объемом ввода. Однако в классе А доля свободных площадей практически не изменилась и составила 12,6% прежде всего за счет миграции арендаторов между зданиями класса А. Для объектов класса В показатель снизился до 14,5%, почти достигнув уровня 2008 г. Важно отметить, что в 2013 г. на рынке ожидается увеличение объема ввода, и при существующем уровне спроса сложно говорить о дальнейшем снижении уровня вакантных площадей.

В течение 2012 г. объем поглощения офисных площадей превышал объем ввода в эксплуатацию и доля вакантных площадей незначительно снизилась



Средневзвешенные ставки аренды на качественные офисные площади по итогам года составили 834 \$/м²/год для объектов класса А и 483 \$/м²/год для объектов класса В.

Сохраняясь на стабильном уровне с середины 2011 г., арендные ставки лишь к концу 2012 г. продемонстрировали незначительную коррекцию в сторону увеличения.

Мы по-прежнему наблюдаем традиционную для рынка офисной недвижимости Москвы сильную дифференциацию ставок аренды в зависимости от местоположения, качества объекта и уровня его заполняемости. Инициатива по ограничению строительства внутри Третьего транспортного кольца, а следовательно, и дефицит качественных офисных площадей в центральной части города дают основание полагать, что ставки аренды на объекты с премиальным местоположением могут несколько вырасти.

По состоянию на конец 2012 г. средняя запрашиваемая ставка аренды для бизнес-центров класса А в районе Бульварного кольца находилась на уровне 1260 \$/м²/год, что превышает аналогичный показатель рынка таких городов, как Париж (1091 \$/м²/год) и Женева (1091 \$/м²/год). Средняя арендная ставка для объектов класса А в районе Садового кольца составляет 842 \$/м²/год, а за пределами Третьего транспортного кольца этот показатель не превышает 700 \$/м²/год.

Отдельно стоит отметить рынок ММДЦ «Москва-Сити», где средняя запрашиваемая арендная ставка составляет 915 \$/м²/год.

В ближайшие годы мы ожидаем увеличения строительной активности на рынке офисных площадей Москвы. На 2013 г. запланирован ввод значительного количества офисных центров классов А и В+ общей площадью более 1,2 млн. м². Даже учитывая возможный перенос сроков ввода в эксплуатацию, мы ожидаем превышение показателя 2011 г. как минимум на 40%.

В рамках проекта ММДЦ «Москва-Сити» в 2013 г. планируется завершение строительства трех объектов (башня «Меркурий», башня «Восток» комплекса «Федерация» и бизнес-центр City Point. Таким образом, площадь построенных офисных зданий достигнет почти 700 тыс. м², что составит около 5,5% от общего объема предложения на офисном рынке Москвы.

Спрос на офисные помещения определяется состоянием экономики в целом и в значительной степени зависит от таких факторов, как расширение штата сотрудников российских компаний, выход на рынок и развитие бизнеса западных компаний.

В настоящий момент на рынке наблюдается некоторая неопределенность, отчасти связанная с кризисом в еврозоне, который при негативном сценарии скажется на экономике многих стран. Однако при умеренном сценарии развития, в случае минимального воз-

действия кризисных явлений на экономику России, в 2013 г. мы прогнозируем объем поглощения на уровне 2011–2012 гг. – около 1 млн. м².

Таким образом, мы ожидаем сохранения баланса спроса и предложения на офисном рынке Москвы и возможное увеличение ставок аренды в пределах 2–3%.

Основные выводы:

- **Объем нового строительства качественных офисных центров по итогам года опустился до минимального за последние 9 лет значения. Прирост нового предложения составил чуть более 550 тыс. м², что почти на 21% ниже показателя 2011 г. В 2013 г. мы ожидаем изменения понижательного тренда и увеличения объемов нового строительства почти в 2 раза.**

- **Продолжается децентрализация деловой жизни Москвы: 80% нового предложения расположено за пределами Третьего транспортного кольца. С другой стороны, спрос на качественные офисы в центре города по-прежнему остается высоким.**

- **Спрос на офисные площади классов А и В сохраняется на уровне 2011 г. По итогам 2012 г. объем поглощения превысил 900 тыс. м². Пятая часть этого объема – офисные площади, приобретенные конечными пользователями.**

- **Доля вакантных площадей с начала года практически не изменилась для объектов класса А, составив 12,6%, и снизилась с 17,2% до 14,5% в классе В.**

- **Арендные ставки уже в течение года остаются стабильными – в диапазоне 700–1200 \$/м²/год для офисных центров класса А и 350–650 \$/м²/год для класса В.**

Аналитический обзор подготовлен ООО «Точная оценка». При подготовке аналитических материалов использовалась информация, размещенная на Интернет-сайте https://spektr-bc.ru/upload/iblock/dd1/review_of_office_real_estate_knight_frank_2012.pdf.

14. МЕТОДОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

Обзор подходов и методов определения стоимости

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов.

При определении рыночной стоимости объекта оценки используются три подхода:

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

Федеральный стандарт оценки № 1 (Утвержден Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 20 мая 2015 г. №297) дает их следующую трактовку:

затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний;

сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами;

доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Каждый из трех подходов предполагает использование при оценке присущих ему методов, применение которых зависит от конкретных условий заданий на оценку и свойств оцениваемого объекта.

Затратный подход

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект

оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим износом, функциональным или экономическим устареваниями, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Оценка рыночной стоимости объектов на основании затратного подхода производится на основании принципа замещения. Этот принцип утверждает, что благоразумный покупатель не заплатит за объект больше, чем будет стоить ему, самостоятельно создать объект равной желанности и полезности.

По аналогии с этим можно утверждать, что благоразумный продавец не пожелает продать объект дешевле, чем стоило воссоздать объект оценки с учетом компенсации за его активность и принятые риски (т.е. с учетом прибыли предпринимателя).

Несмотря на свойства затратного подхода как универсального инструмента в оценке объектов капитального строительства, подход обладает ограничительными условиями.

Первое ограничительное условие связано с наличием принципиальных различий между величиной инвестиционных издержек и рыночной стоимостью улучшений. Характерными примерами в этом отношении могут служить капиталоемкие постройки.

Второе ограничительное условие связано с тем, что затратный подход не учитывает влияние строительного лага - интервала времени, необходимого для воссоздания улучшений аналогичной полезности.

Специфической областью применения затратного подхода является оценка уникальных объектов, особенно недоходного назначения (например, больниц, пенитенциарных учреждений, музеев, библиотек, храмов и т. п.). Для таких объектов трудно найти сопоставимые продажи и анализ издержек их воспроизводства остается единственной приемлемой альтернативой оценщика.

Также затратный подход обладает и рядом недостатков:

1. Затраты не всегда эквивалентны рыночной стоимости.
2. Попытки достижения более точного результата оценки сопровождаются быстрым ростом затрат труда.
3. Несоответствие затрат на приобретение оцениваемого объекта недвижимости затратам на новое строительство точно такого же объекта, т.к. в процессе оценки из стоимости строительства вычитается накопленный износ.
4. Сложность определения величины накопленного износа строений и сооружений.

Учитывая вышесказанное, Оценщик пришел к выводу, что целесообразно отказаться от применения затратного подхода.

Сравнительный подход

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

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений. 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 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.

Проведя анализ рынка офисной недвижимости г. Москва сопоставимой оцениваемой, Оценщик пришел к выводу, что количество предложений к продаже объектов коммерческого назначения позволяет Оценщику выполнить адекватные расчеты. Учитывая вышесказанное, Оценщик пришел к выводу, что при оценке рыночной стоимости оцениваемого объекта целесообразно применение сравнительного подхода.

Доходный подход

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность объекта оценки генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения.

Доходный подход - способ оценки имущества, основанный на определении стоимости доходов от его использования. В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ.

При проведении оценки, оценщиком установлено отсутствие достоверной информации, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Учитывая вышесказанное, Оценщик пришел к выводу, что целесообразно отказаться от применения доходного подхода.

15. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение Оценщика в отношении наиболее эффективного использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «Наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта оценки.

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).

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как пра-

вило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов (п. 16 ФСО №7).

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

Юридическая разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

Физическая возможность: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Финансовая оправданность: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какой из финансово осуществимых вариантов использования будет приносить максимально чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Наиболее эффективное использование земельного участка «как свободного»

При проведении данного анализа обычно предполагается, что участок земли является незастроенным (или может быть освобожден путем сноса имеющегося здания). Рельеф участка – ровный, форма – многоугольная. Территориальное размещение земельного участка, его типичное окружение – земли населенных пунктов, свидетельствует о том, что его текущее назначение является наилучшим.

Наиболее эффективное использование земельного участка «с улучшениями»

Представленное к оценке помещение в силу своих конструктивных и объемно-планировочных характеристик (функциональное назначение), по мнению Оценщика, может использоваться только в качестве объекта офисного назначения, что является юридически и физически возможным, а также финансово осуществимым вариантом его использования. С учетом вышесказанного настоящее использование оцениваемого здания – офисное, является наилучшим и наиболее эффективным.

16. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

16.1. Определение стоимости прав на земельный участок

Определение рыночной стоимости земельного участка – начальный этап затратного подхода оценки любого объекта недвижимости. Рыночная стоимость может быть определена для земельных участков, которые сформированы (или могут быть сформированы) с правовой точки зрения в соответствии с законодательством.

Согласно данным, представленным Заказчиком, оценке подлежит право аренды на земельный участок.

Затратный подход совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (п. 18 ФСО №1).

Затратный подход в выполняемой оценке не используется, т.к. непосредственно как самостоятельный подход к определению стоимости земельных участков он неприменим (Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р, далее Методические рекомендации № 568-р; и Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков от 10.04.2003 № 1102-р, далее Методические рекомендации № 1102-р).

Сравнительный подход совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (п. 12 ФСО №1).

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений. 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;

На сравнительном подходе основаны методы сравнения продаж (предложений), выделения и распределения.

Анализируя возможности применения методов сравнительного подхода к оценке земельных участков, мы учитывали следующее:

- Проведя анализ рынка коммерческой недвижимости в регионе, Оценщик пришел к выводу, что несмотря на то, что количество предложений к продаже свободных участков под коммерческую застройку в регионе ограничено, все же позволяет Оценщику выполнить адекватные расчеты. Учитывая вышесказанное, Оценщик пришел к выводу, что при оценке рыночной стоимости земельного участка целесообразно применение метода сравнения продаж (предложений).
- Учитывая, что достаточно сложно подобрать единые объекты недвижимости, аналогичные оцениваемому объекту, которые будут сопоставимы как по назначению, так и по физическим характеристикам, приняли решение отказаться от метода выделения ввиду его большой погрешности. К тому же, стоимость объектов индустриального назначения в регионе, значительно ниже себестоимости строительства, использования метода выделения оценки зачастую приводит к заниженным или к отрицательным результатам стоимости земельного участка.
- Применение метода распределения для оценки стоимости земельного участка не представляется возможным в связи с отсутствием достоверных статистических данных о доле земельных участков в общей стоимости объ-

ектов недвижимости. Применение метода экстракции для определения долей земельных участков невозможно из-за малой величины выборки предложений в регионе.

На основании вышеизложенного, для определения величины рыночной стоимости оцениваемого земельного участка Оценщик считает наиболее целесообразным использование сравнительного подхода, с применением **метода сравнения продаж**.

Доходный подход совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки (п. 15 ФСО №1).

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

Анализируя возможности применения методов доходного подхода к оценке земельного участка, мы учитывали следующее:

- В настоящее время рыночные отношения в части арендной платы за пользование земельными участками в регионе еще не сложились, участники рынка ориентируются на нормативную ставку аренды при заключении договоров. За последние годы арендные ставки за пользование земельными участками и ставки земельного налога существенно изменялись, земельное законодательство претерпело ряд существенных изменений и доработок. На момент оценки сделать адекватные прогнозы по ставкам аренды не представляется возможным. В связи с этим метод капитализации земельной ренты не применялся;
- Методы, основанные на использовании доходного подхода к оценке, – метод остатка и метод предполагаемого использования – базируются на предположении, что доход приносит единый объект недвижимости. Оцениваемый объект является административным зданием. Соответственно потенциальными арендаторами данного объекта может быть широкий круг лиц, в связи с чем, точно определить структуру расходов и доходов не представляется возможным. Поэтому ввиду значительной погрешности расчетов результаты по данным подходам могут быть недостоверными. К тому же, капитализированная величина арендных ставок объектов офисно-торгового назначения в области, значительно ниже себестоимости строительства, использование методов доходного подхода зачастую приводит к заниженным или к отрицательным результатам стоимости земельного участка.

На основании вышеизложенного, для определения величины рыночной стоимости оцениваемого земельного участка Оценщик считает целесообразным не использовать методы доходного подхода.

Выводы:

Таким образом, для расчета стоимости земельного участка был использован один подход: сравнительный.

В рамках сравнительного подхода был использован метод сравнения продаж.

Определение стоимости земельного участка методом сравнения продаж (предложений)

При оценке земельного участка методом сравнения продаж, Оценщик исходил из предположения, что земельный участок свободный.

Применение метода сравнения продаж для оценки рыночной стоимости земельного участка осуществляется в следующей последовательности:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами;

- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Сравнение и сопоставление оцениваемого объекта с объектами-аналогами производятся по двум компонентам:

- единицам сравнения,
- элементам сравнения.

Выбор единицы сравнения

Применяются следующие единицы сравнения: цена за 1 га – для больших массивов с/х назначения, промышленного и жилищного строительства; цена за 1 м² – в деловых центрах городов, для офисов; цена за 1 лот – стандартные по форме и размеру участки в районах жилой, дачной застройки; цена за фронтальный метр – при коммерческом использовании в городах (общая площадь объекта считается пропорциональной длине его границы по какой-либо улице или шоссе); цена за единицу плотности – коэффициент отношения площади застройки и площади земельного участка; цена за единицу, приносящую доход – одно посадочное место, место парковки одного автомобиля и т.д.

Чтобы сравнить объект оценки и объекты сравнения, следует найти общий знаменатель. Таким общим знаменателем может быть либо физическая единица сравнения (цена за кв. м), либо экономическая единица сравнения (цена за жилую единицу). Единицы сравнения используются оценщиками и другими специалистами, работающими с недвижимостью как способ передачи информации эффективным и понятным способом. Единицы сравнения – это способ быстрого доведения до инвесторов или возможных покупателей, действующих на конкретном рынке, стандартной информации.

Для расчета земельного участка методом сравнения продаж выбрана единица сравнения – цена за 1 кв. м. Единица сравнения выбрана по следующим критериям:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка (цены предложения земельных участков под коммерческой недвижимостью в кв. м);
- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов (известна общая площадь земельных участков и для объекта оценки, и для объектов сравнения);
- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Выбор элементов сравнения

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее, число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы. В соответствии с теорией оценки принято выделять следующие основные элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен:

1. Качество прав. Состав передаваемых прав на объект (как на улучшения, так и на земельный участок), обременение объекта договорами аренды, сервитуты и общественные обременения.

2. Условия продажи и финансирования.

Условия продажи - купля-продажа, сдача в аренду, имущественный наем, мена, дарение, ипотека, долевое строительство, расторжение договора и т.п.

Условия финансирования – оплата единовременным денежным платежом, в рассрочку, государственное финансирование, льготное кредитование продавцом покупателя, платеж эквивалентом денежных средств, ипотечный кредит, ссуда, и т.п.

3. Особые условия. Наличие финансового давления на сделку, нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой, обещание субсидий или льгот на развитие и т.п.

4. Условия рынка. Изменение цен во времени, отличие цены предложения от цены сделки.

5. Местоположение. Привлекательность локального местоположения, престижность района, близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения, доступность объекта (транспортная и пешеходная), качество окружения (рекреация и экология), и т.п.

6. Физические характеристики. Размер (площадь), форма (конфигурация), топография (рельеф), ландшафт, инженерно-геологические условия для застройки, результаты инженерно-изыскательских работ (если они проводились), состояние участка (не разработан, расчищен, имеются посадки и т.п.).

7. Экономические характеристики. Характеристики, влияющие на доход, включающие эксплуатационные расходы, возможности ресурсосбережения, категорию, разрешенное использование участка, градостроительную оценку, соответствие объекта НЭИ и тп.

8. Сервис и дополнительные элементы. Инженерная инфраструктура, обеспеченность коммуникациями, градостроительная проработка участка, наличие строений и тп.

Первые четыре элемента сравнения должны анализироваться всегда в указанной очередности (после каждой корректировки цена продажи сравнимого объекта пересчитывается заново) и определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок. Последующие (после четвертого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке, а также в зависимости от вида оцениваемого объекта.

На основании данных о характеристиках объектов аналогов Оценщиком принимается решение, какие элементы подлежат корректировке. При условии полного сходства показателя Объекта оценки и объектов аналогов, корректировка по данному показателю не производится, в случае отличия показателя, по данному элементу необходимо произвести корректировку.

Учитывая, что у аналогов имеются качественные характеристики, которые можно количественно описать, приняли решение вести расчет в рамках техники прямого сравнительного анализа.

Выбор объектов аналогов

Анализ рынка сделок купли-продажи, заключенных на рынке коммерческой недвижимости производился с использованием данных риэлтерских агентств, информационно-аналитических интернет – порталов, печатных изданий.

Необходимо отметить, что сведения об условиях реально совершенных сделок купли-продажи на рынке недвижимости носят конфиденциальный характер. В основном Оценщик ориентировался на цены предложения с применением необходимых корректировок. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости,

проанализирует текущее состояние рынка и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно других объектов.

В целях оценки анализировалась большая совокупность объектов – аналогов, предлагаемых к продаже. Далее на основе предварительного анализа была подготовлена выборка наиболее близких объектов аналогов.

Выборка по объектам аналогам приведена в главе «Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект».

В качестве объектов-аналогов были выбраны земельные участки, наиболее сопоставимые по периоду предложения, местоположению и разрешенному использованию. Объекты-аналоги, по которым не предоставлена вся информация о правовом статусе, в расчете не использовались.

Для определения размера рыночной стоимости, Оценщик подобрал 3 (три) объектов аналогов.

Информация по объектам аналогам приведена в Таблице ниже.

Таблица №11. Информация по земельным участкам, выбранным в качестве объектов сравнения

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объекты-аналоги		
		№1	№2	№3
Цена предложения	руб.	70 000 000	32 000 000	105 000 000
Площадь участка	сот.	70,00	47,00	116,00
Стоимость за единицу площади	руб./сот.	1 000 000	680 851	905 172
Источник		Журнал "Недвижимость & цены" №45 (502) 5-11 ноября 2012г. Стр. 365. Тел. 8-919-620-8198, 8-917-395-7705, 8-917-277-5443.	Журнал "Недвижимость & цены" №6 (515)4-10 февраля 2013г. Стр. 324. Тел. 495-777-6661, 8-916-163-3886 Татьяна Борисовна.	moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_6_ga_1081768_46
1. Качество прав				
обременения		Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано
право		Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды
2. Условия финансирования		Платеж собственными денежными средствами	Платеж собственными денежными средствами	Платеж собственными денежными средствами
3. Особые условия		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
4. Условия рынка				
цена предложения / сделки		Предложение	Предложение	Предложение
дата публикации		11 ноября 2012 г.	10 февраля 2013 г.	23 октября 2012 г.
5. Местоположение		Московская обл., г. Москва, СВАО, ш. Алтуфьевское	Московская обл., г. Москва, СВАО, пр. Ижорский	Московская обл., г. Москва, СВАО, ул. Полярная, вл. 35-В
территориальная принадлежность согласно сегментации		Северо-Восточный АО (ЧТК-МКАД)	Северо-Восточный АО (ЧТК-МКАД)	Северо-Восточный АО (ЧТК-МКАД)
расположение относительно красной линии и магистрали		На красной линии	Внутри квартала	На красной линии
6. Физические характеристики				
фактор масштаба	сот.	70,00	47,00	116,00
7. Экономические характеристики				
категория		Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
разрешенное использование		Под строительство автоцентра	Под офисно-складской центр	Под строительство офисно-складского центра

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объекты-аналоги		
		№1	№2	№3
8. Сервис и дополнительные элементы				
наличие коммуникаций ²		Все необходимые коммуникации заведены на участок	Все необходимые коммуникации заведены на участок	Все необходимые коммуникации заведены на участок
наличие зданий, сооружений		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют

Источник: собственные исследования.

Описание объектов-аналогов (фотографии объявлений)

Объект аналог №1

Журнал "Недвижимость & цены" №45 (502) 5-11 ноября 2012г. Стр. 365. Тел. 8-919-620-8198, 8-917-395-7705, 8-917-277-5443.

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
ЗДАНИЯ, ОСОБНЯКИ
ПРОДАЖА
365

ДРУГИЕ НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ. АРЕНДА



ФОТОСТУДИЯ Савеловская, 335 кв.м. Складчатая д.1, стр.18. Потолок 4-4,5 м. 5 залов. Отдельный санузел. Без окон. Скрытые Парковки. Отдельный вход. Собственность. Цена **10000 руб./кв.м/год** www.bankoil.ru E-mail: skatankoi@mail.ru Тел: 580-2323, 8-903-675-1862

НЕДВИЖИМОСТЬ
ЦЕНЫ

ПРЕДЛОЖЕНИЯ РАЗЛИЧНЫХ ВАРИАНТОВ МНОГОКОМНАТНЫХ, ЧЕТЫРЕХКОМНАТНЫХ, ТРЕХКОМНАТНЫХ, ДВУХКОМНАТНЫХ, ОДНОКОМНАТНЫХ КВАРТИР В ЛЮБЫХ РАЙОНАХ МОСКВЫ СМОТРИТЕ В РУБРИКАХ 2.2.3, 2.2.4.

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

ПРОДАЖА



ОРЕХОВО Участок под автомойку, Земля 670 кв. м аренда 49 лет Юг Москвы, проект 4 пост. + свободные площадки. Об. площадь по проекту 341 кв. м. Цена **52 700 000 руб.** (1700000 \$). Можно начинать строить, все разрешенные и согласованы, ордер на строительство, все сети (электрика, вода, канализация). Тел: 8-495-784-1551 Собственность.

■ **ВДНХ** 10 мин. пеш. продажа прав на земельный участок, 1500 кв.м, под строительство офисно-торгового центра. Получены и оплачены Г/У, альв 470 кв. Компания Paul's Yard. Тел: 980-7733 Ольга Яковлева

■ **ВЫХИНО** 15 мин. пеш. Продажа прав на земельный участок, 100 кв.м, под строительство торгового центра с авт. доступом, договор аренды ПТСУ. Компания Paul's Yard. Тел: 495-980-7733 Ольга Яковлева

■ **КОНЫКОВО** 10 мин. пеш. Продажа прав на земельный участок, 2200 кв.м, под строительство торгового центра, договор на 49 лет, ПТСУ. Компания Paul's Yard. Тел: 495-980-7733 Ольга Яковлева

■ **КРАСНОСЕЛЬСКАЯ** 7 мин. пеш. продажа прав на земельный участок, 15000 кв.м с проектом строительства офисного центра общей площадью 17000 кв.м., получено ПТСУ, оформлена территория, парковка, телекоммуникации. Тел: 495-980-7733 Ольга Яковлева

■ **ОТРАДНОЕ** ш. Алтуфьевской. Земельный участок 0,7 Га, Земельный участок аренда 49 лет (до 2053 г.), 1 линия с ограждением под строительство автосервиса. Технические условия ПТСУ получены. Цена **7000000 руб.** E-mail: skatankoi@mail.ru Тел: 8-919-620-8198, 8-917-395-7705, 8-917-277-5443



ЮГО-ЗАПАДНАЯ земельный участок, 1,25 га, Первая линия Минусинского проспекта! Договор аренды до 2023 г. На участке 3 строения. Строения в собственности. Площадь строения 3221 кв.м. Все коммуникации кроме газа. Тел: 8-985-647-0590

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ЗДАНИЯ, ОСОБНЯКИ

ПРОДАЖА

■ **ВАРШАВСКОЕ Ш.** 90 км Здание, 3000 кв.м, Проганно, пл. Победы, 4-х эт, участок 0,4 Га (собственность), площади сданы под офисы, класс Б+, арендный бизнес Цена **35 млн.руб.** Тел: 8-493-506-9859

■ **ВИДНОЕ** Здание, 1475,7 кв.м, 2 этажа и подвал, 1978г. п., 2 отдельных входы, все коммуникации, земля 10, 8 соток в собственности. Цена **118 400 тыс.руб.** (3700 тыс.\$). Тел: 781-5698, 8-916-575-3501 Алевтина Микаиловна

■ **ГОРЬКОВСКОЕ Ш.** 17 км ООСЗ, 882 кв.м, пос. городского типа Старая Купавна, под склад, офис, производство, автосервис, производ. помещ. и админ. помещ., прилегающ. терр. 0,6 га. Цена **22000000 руб.**. АН Кинс групп. Все коммуникации, терр. огорожена, прокопаны. Опер. показ. www.kingsgroup.ru Тел: 8-495-784-3505

■ **ЖУКОВСКИЙ** 7-этажное здание, 6000 кв.м, Центральный ул.д., первая линия, земельный участок 40 соток в собственности, высота первых 2 этажей 7,5 метров, получены все документы для подключения коммуникаций. Цена **120 510 тыс.руб.** (3900000 \$). Под торговый или бизнес-центр. Тел: 8-968-650-0011

■ **КНЕВСКОЕ Ш.** 17 км Имущественный комплекс, 2 ангара по 400 м2, строение 120 м2, уч. к 4 Га, огорожен, асфальт подвезд, удоб. транспорт. доступность. Цена **244 млн.руб.** Тел: 8-903-101-2244

■ **КРАСНОГОРСК** Здание цоколь+1-й эт. +2-й эт. +3-й эт. 922 кв.м, 3 км от МКАД, пер. Олимпийский д. 1А, Все помещ. созд! Каждый этаж имеет отд. вход с улицы. Спорж. терр., парк на 30 м/м, зем. уч. 18 сот. в собств. Возмо. продажа этажами от 230 кв.м. www.kn-net.ru Тел: 495-774-7078, 8-926-716-5869

■ **МОЖАЙСКОЕ Ш.** 110 км Здание отдельно стоящее 2-х этажное, 800 кв.м, Наро-Фоминский р-н., г. Верей, купеческий дом на берегу реки, в хор. сост., потолки 3,5-5 м, планировка здания, парков. 4 м/м, в нежилом фонде. Цена **24 млн.руб.** М/З П/Б. Под базу отд. д.к., клинику, гостиницу. Тел: 495-777-3721, 8-962-972-4545

■ **МЫТИЩИ** ООСЗ, 2 этажа, 875 кв.м, орож. участок 40 соток, кирп. ж/б перекрытия, 4 отд. входа, под офис, представительство. Все городские коммуникации. Цена **43 000 000 руб.** Срочная продажа. Торг. Взыск. собственности, более 3-х лет. USADBA. NAME Тел: 8-495-502-6765

² Обеспеченность коммуникациями аналогов, у которых в объявлении не указан состав, уточнили по телефону.

Объект аналог №2

Журнал "Недвижимость & цены" №6 (515) 4-10 февраля 2013г. Стр. 324. Тел. 495-777-6661, 8-916-163-3886 Татьяна Борисовна..

многофункциональный комплекс
Москва, ул. Холмогорская, вл. 1/37
(Ярославское шоссе 500 м до МКАД)

(903) 969-32-95

www.comstrin.ru

ДРУГИЕ НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

ПРОДАЖА

■ **АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС, ЗВОТР / МЕС ПРИБЫЛЬ, ОКУПАЕМОСТЬ ВЛЕТ** Нахимовский проспект, 230 кв.м. Симферопольский бул. д.4А, автотремонт, метро 2мин, 3эх, кондиц, МПТС, парковка, видео/опр/пож сигнал, комп/тел сеть, 1-я линия Цена **3535728 руб.** Тел.+7-985-282-9743

■ **ГАРАЖ** Медведково, 18 кв.м. пр. Проектируемый 507/9, Г. гараж, 5 мин. тр. ГСК, кап. 3 не в бетон (потолок и пол), мет. ворота, сухой, эл.ва. охрана. Цена **350 тыс.руб. в собственности.**

АРСЕНАЛ ХОЛДИНГ www.a-hlu Тел.8-903-798-9730 Наталья

■ **НЕЖИЛОЕ ЗДАНИЕ** Нагатинская, 328 кв.м. 3 мин. пеш. Нагатинская ул. д.2, кор. 4, отд. стояц, 2-х эт. админ. здание без подвала, 1-я лин. домов, h=3,3м, огор. террит, видеонабл, зем. уч-к 0,4га, назем. парковка на 10м/м, центр. коммун, центр. кондиц-ив, интернет, собствен-ть Цена **50 млн. руб.** ИИИКОМ - Недвижимость личным ммml.com.ru Тел.8-495-363-18-18 8-925-083-15-83

ДРУГИЕ НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ. АРЕНДА

■ **ПОМЕЩЕНИЕ** Аренда нежилых помещений и земли в-495-850-99-85, в-495-850-99-80. 142167, Московская обл. Подольский р-н, д. Кресты Тел.В-495-850-9907

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

ПРОДАЖА

■ **АЛТУФЬЕВО** Земельный участок, 4700 кв.м. пр. Ижорский, под офисно-складской центр. Цена **32 млн.руб.** Тел.8-495-777-6661, 8-916-163-3886 Татьяна Борисовна

ЗДАНИЯ, ОСОБНЯКИ

ПРОДАЖА

■ **ВИДНОЕ** Здание, 1475,7 кв.м. 2 этажа и подвал, 1972г. п., 2 отдельных входа, все коммуникации, земля 10, 8 соток в собственности. Цена **118400 тыс.руб. (3700 тыс. \$).** Тел.781-5698, 8-916-575-3501 Алевтина Михайловна



■ **ДОЛГОПРУДНЫЙ** Отдельно стоящее здание 2-этажное, 560 кв.м. + участок 400 кв. м., ул. Заводская, д.2, кофейня/ресторан, сертифицир. кондиц. изд., центр. отопление, вода, канализация, гараж, 40квт Цена **56 млн.руб. личное состояние.** Без комиссии Тел.В-495-517-0167, 8-926-762-0380



■ **ДОМОДЕДОВО** современ. кирп. 5-эт. администр.-торговое ОС 3 кл В, 3658 кв.м, ул. Рабочая, д.44А, Отл. местополож., густонаселен. р-н (новостройки), Развитая инфра-р.д. Заполн. арендаторами выс. уровня - 80%. Доходность - 12% годовых. Цена **230 млн.руб. (7.7 млн. \$).** Срок окупаемости 8 лет. Собств. юрид. лиц В здании кен. отд., связь, интернет, лифт, охрана, парковка на 22м/м Тел.В-985-766-3227



■ **ЕГОРЬЕВСКОЕ Ш.** 55 км. Здание 1650 кв.м. на участке 1,5 гектара, 1931 г.г. после ремонта высота 6м, 150кВт, отопл. канализ.вод.оснабж.вас.с/пакетьюхрана, кран-балки Цена **12 000 000 руб. возможен торг.** Тел.+7-816-239-5837



■ **НОВОРИЖСКОЕ Ш.** 3-х этажное административное здание, 2252,2 кв.м. пос. Нахабино, все коммуникации, редкая д/станция, планировка коридорно-кабинетная, выс. потолков 2,90 м, пок. сигнализация, парковка, земля в собственности. Цена договорная. Тел.В-495-736-1304, 510-6602



■ **НОВОРЫЗАНСКОЕ Ш.** ОСЗ, 955,5 кв.м. Октябрьский пос., 2 этажа+подвал, уч-к 1 сот, завод с трассы, парковка, автотремонт, центр. ком-ции, охрана, арендаторы Цена **60 млн.руб. Собственник.** Тел.В-916-744-4988 Наталья

НЕДВИЖИМОСТЬ & ЦЕНЫ
ИНФОРМАЦИЮ О ПРОДАЖЕ ПЕНТХАУСОВ В МОСКВЕ СМОТРИТЕ В РУБРИКЕ 2.2.2.

НЕДВИЖИМОСТЬ & ЦЕНЫ № 6 (515) 4-10 ФЕВРАЛЯ 2013

Объект аналог №3

moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_6_ga_108176846

https://ruads.org

АРХИВОВАНИЕ
The Russian Advertisements archive

←Назад к поиску

Участок 6 га
moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_6_ga_108176846

Категория	Земельные участки	Оператор	не установлен
Контакт	ETRG	Тип	частное
Телефон	84993408296	Номер	108176846
Адрес	не задан	Метро	не задано
Расположение	Россия, Москва		
Дата публикации	Tue Oct 23 2012		
Дата обновления	Wed Feb 19 2014		
Дата скачивания	Wed Feb 19 2014		
Снимок оригинального объявления	недоступен		

Площадь участка 600 кв.м. Аренда земли - 2054 г. Согласованный проект ТЦ площадью 2055 кв.м. К участку подведены все коммуникации (вода, канализация, электричество - 180 кВт) Согласованы схемы подъездных путей к участку. Расположение - на пересечении ул. Полярной и проезда Дежнева.

осенка-134 [выйти] | баланс: 7989 [+] | выгрузку

₹92,000,000

Фото отсутствует

Анализируя основные элементы сравнения объектов аналогов, Оценщик пришел к следующим выводам:

- Объекты аналоги предлагаются на праве долгосрочной аренды, имущественные права на оцениваемый земельный участок также право долгосрочной аренды. Внесение корректировок не требуется.
- Все сравниваемые объекты предлагаются на сопоставимых условиях. Анализ предложений по продаже объектов-аналогов показал, что данные условия являются рыночными. Продавцы не находятся под давлением и являются финансово устойчивыми, особые условия отсутствуют. Условия финансирования сопоставимы. На основании этого корректировка на условия продажи и финансирования, а также на особые условия не применялась.
- Объекты аналоги представлены на продажу в форме публичной оферты. Требуется внесение корректировки. Данная корректировка связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже объектов недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные риэлторов. Так как для анализа использовались цены предложений, Оценщики сочли необходимым учесть скидку на торг.
- Дата предложения объектов аналогов октябрь 2012г. – февраль 2013 г., что сопоставимо с датой оценки. Таким образом, корректировка на дату предложения не требуется.
- Объекты аналоги расположены в г. Москва, СВАО на улицах с различной деловой активностью и транспортной доступностью, т.е. различны по местоположению. Требуется внесение корректировок.
- Объекты аналоги различны по физическим характеристикам, в частности – площадь, размеры. Требуется внесение корректировок.
- Все объекты аналоги сопоставимы по экономическим характеристикам, в частности – функциональное назначение. Внесение корректировок не требуется.
- Сравнимые объекты сопоставимы по сервису и дополнительным элементам, в частности – наличие коммуникаций на участке. Внесение корректировок не требуется.
- Компоненты, не связанные с недвижимостью, но влияющие на стоимость отсутствуют.

Учитывая, что согласно теории оценки поправки на первые четыре группы факторов (качество прав, условия финансирования, особые условия и условия рынка) вносятся строго последовательно и в стоимостном выражении³, Оценщик данные факторы рассматривал и корректировал отдельно на первоначальном этапе:

1. Скидка на торг

Для рынка земельных участков, как и для других сегментов рынка недвижимости, характерно ведение переговоров между покупателем и продавцом, в результате чего, цена предложения, как правило, снижается. Согласно исследования рынка коммерческой недвижимости, основополагающим является именно принадлежность участка к тому или иному НЭИ – не существует разницы для определения величины скидки на торг в зависимости от продаваемого права – скидка будет одинакова как для права аренды, так и для права собственности.

³ С. В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости. – М.: Маросейка, 2009 г.

Е. С. Озеров. Экономический анализ и оценка недвижимости. СПб.: Изд-ва «МКС», 2007 г.

Таблица №12. Корректировка на скидку на торг

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под коммерческие объекты	10,0%	1,0%	20,0%

Источник: Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты. Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2012 г.

Учитывая местоположение и тип оцениваемого объекта, а также результаты собственных исследований и консультаций риэлторов о величине скидки на торг, Оценщиком была принята скидка на торг и услуги риэлторов как максимальное значение в размере **1 – 0,200 = 0,800**.

2. Местоположение.

Одним из наиболее важных факторов, оказывающих влияние на стоимость земельного участка, является его местоположение. Местоположение земельных участков под офисно-торговую застройку характеризуется двумя критериями: ценовая зона (глобальное и локальное местоположение) и близость к автомагистралям (логистическое местоположение).

Объект оценки и все объекты аналоги расположены в г. Москва в Северо-Восточном АО, поэтому корректировка на глобальное местоположение не требуется.

Таблица №13. Корректировка на расположение относительно красной линии

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение цен земельных участков под офисно-торговую застройку, расположенных на красных линиях крупных автодорог, населенного пункта к ценам аналогичных участков, расположенных внутри квартала (на удалении от проезжей части)	1,32	1,28	1,35

Источник: Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты. Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2012 г.

В соответствии с Таблицей выше, корректировка для объектов-аналогов составит: №1 – **0,758 (1,000 / 1,320)**; №2 – **1,000**; №3 – **0,758 (1,000 / 1,320)**.

3. Площадь земельного участка (фактор масштаба)

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

Вследствие проведенного интервьюирования специалистов агентств недвижимости Московской области для земельных участков выявлена зависимость цен предложений от их площади. Обычно у участков меньшей площади цена за сотку выше, нежели у участков большей площади. Расчет корректировки производился по формуле:

$$K_{nl} = \left(\frac{S_{oo}}{S_{oa}} \right)^T - 1$$

где:

K_{nl} – корректировка на площадь объекта, %;

S_{oo} – площадь объекта оценки, сотка;

S_{oa} – площадь объекта-аналога, сотка;

⁴ Источник информации: АН «Миэль-недвижимость» (тел. (495) 777-33-77), АН «Инком-недвижимость» (тел. (495) 363-10-10), АН «Blackwood» (тел. (495) 730-55-77).

T – коэффициент торможения цены, %.

Коэффициент торможения цены показывает, на сколько процентов изменится стоимость 1 сотки при изменении общей площади земельного участка на 1%. Данный коэффициент рассчитывался на основе техники парных продаж. Согласно методу парных продаж, сравниваются цены по двум объектам. Выбранные объекты не должны иметь существенных отличий по всем элементам сравнения, кроме одного, по которому и производится анализ. В данном случае эта общая площадь.

Коэффициент торможения рассчитывается по формуле:

$$T = \frac{L_{\text{п}} \left(\frac{C_{\text{бол.пл.}}}{C_{\text{мен.пл.}}} \right)}{L_{\text{п}} \left(\frac{S_{\text{бол.пл.}}}{S_{\text{мен.пл.}}} \right)} \times 100, \text{ где:}$$

T – Коэффициент торможения цены;

C бол. пл. - цена 1 сотки объекта-аналога с большей площадью, долл. США;

C мал. пл. - цена 1 сотки объекта-аналога с меньшей площадью, долл. США;

S бол. пл. - площадь объекта-аналога большей площади, соток;

S мен. пл. - площадь объекта-аналога меньшей площади, соток.

Характеристика объектов-аналогов и расчет коэффициента торможения приведены в таблице ниже.

№ п/п	Местоположение	Описание	Площадь, соток	Цена предложения, долл. США/сотка	Источник информации	T, %
1	Калужское шоссе, 3 км от МКАД, Лесная поляна	Земли поселений, под ИЖС, центральные коммуникации – по границе	8,0	45 625	Журнал «Фотонедвижимость» №48 (247), АН «NRG», тел. (495) 644-49-49	-6,3%
	Калужское шоссе, 4 км от МКАД, Дубровка	Земли поселений, под ИЖС, центральные коммуникации – по границе	40,0	41 250	Журнал «Фотонедвижимость» №48 (247), тел. (495) 969-50-19,	
2	Калужское шоссе, 6 км от МКАД, п. Коммунарка	Земли поселений, под ИЖС, центральные коммуникации – по границе	8,0	19 000	Журнал «Фотонедвижимость» №48 (247), тел. (495) 609-39-93, (901) 711-11-46	-10,1%
	Калужское шоссе, 6 км от МКАД, п. Сосенки	Земли поселений, под ИЖС, центральные коммуникации – по границе	60,0	15 510	Журнал «Фотонедвижимость» №48 (247), тел. (926) 513-47-03	
3	Рублево-Успенское шоссе, 21 км от МКАД	Земли поселений, под ИЖС, центральные коммуникации – по границе	50,0	75 000	База данных АН «Paul`sYard», тел. (495) 980-77-33, http://www.paulsyard.ru	-5,3%
	Рублево-Успенское шоссе, 21 км от МКАД	Земли поселений, под ИЖС, центральные коммуникации – по границе	184,0	70 000	База данных АН «Paul`sYard», тел. (495) 980-77-33, http://www.paulsyard.ru	
4	Рублево-Успенское шоссе, 9 км от МКАД, д. Жуковка	Земли поселений, под ИЖС, центральные коммуникации – по границе	18,0	200 000	База данных АН «МаркетИнвест», тел. (905) 777-61-95, http://nedvigimost2005.narod.ru	-6,6%
	Рублево-Успенское шоссе, 9 км от МКАД, д.	Земли поселений, под ИЖС, центральные коммуникации – по границе	89,0	180 000	База данных АН «МаркетИнвест», тел. (905) 777-61-95,	

№ п/п	Местоположение	Описание	Площадь, соток	Цена предложения, долл. США/сотка	Источник информации	T, %
	Жуковка	границе			http://nedvigimost2005.narod.ru	
5	Новорижское шоссе, 45 км от МКАД	Земли поселений, под ИЖС, центральные коммуникации – по границе	12,0	6 000	ИС «Из рук в руки», тел. (903) 279-07-57, http://www.irr.ru/	-6,6%
	Новорижское шоссе, 45 км от МКАД	Земли поселений, под ИЖС, центральные коммуникации – по границе	48,0	5 478	ИС «Национальная единая риелторская сеть», тел. (919) 722-58-29, (919) 722-58-29 http://ners.ru	
6	Новорижское шоссе, 45 км от МКАД, д. Шихово	Земли поселений, под ИЖС, центральные коммуникации – по границе	15,0	16 667	ИС «Звенигород инфо», тел. (985) 921-80-14, http://zvenigorod.info	-7,0%
	Новорижское шоссе, 45 км от МКАД, д. Шихово	Земли поселений, под ИЖС, центральные коммуникации – по границе	25,0	16 080	ИС «Из рук в руки», тел. (495) 769-10-73, http://www.irr.ru/	
	<i>Среднее значение T</i>					-7,0%

В соответствие с Таблицей выше, величина корректировки на фактор масштаба для объектов-аналогов составит: №1 – **1,062**; №2 – **1,033**; №3 – **1,100**.

4. Назначение (вид разрешенного использования)

Любой участок земли, помимо целевого указания, имеет определенный вид использования, выбранный среди дозволенных. Он служит ограничением на деятельность, осуществляемую на территории надела.

Объект оценки и все объекты аналоги предназначены под коммерческое использование, поэтому корректировка на назначение не требуется.

5. Наличие коммуникаций

Наличие на участке сетей инженерно-технического обеспечения повышает стоимость земли. Количественный состав инженерных сетей зависит от того какие сети присутствуют в том или ином районе или местности. Сети электроснабжения и возможность подключения к ним являются обязательным условием рассмотрения полезности того или иного участка в границах населенного пункта или на землях промышленности. Состав других необходимых подключений к сетям инженерно-технического обеспечения может меняться в зависимости от видов предполагаемого использования земельного участка.

Объект оценки и все объекты аналоги имеют возможность подключения всех коммуникаций, поэтому корректировка на наличие коммуникаций не требуется.

Процесс определения корректировок по каждому объекту аналогу в разрезе ценообразующих факторов (элементов сравнения), согласование скорректированных цен объектов аналогов и определение рыночной стоимости оцениваемого земельного участка приведен в нижеследующей Таблице.

Таблица №14. Определение стоимости оцениваемого земельного участка методом сравнения продаж

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Цена предложения	руб.		70 000 000	32 000 000	105 000 000
Площадь участка	сот.	29,56	70,00	47,00	116,00
Стоимость за	руб./с		1 000 000	680 851	905 172

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
единицу площади	от.				
Источник			Журнал "Недвижимость & цены" №45 (502) 5-11 ноября 2012г. Стр. 365. Тел. 8-919-620-8198, 8-917-395-7705, 8-917-277-5443.	Журнал "Недвижимость & цены" №6 (515) 4-10 февраля 2013г. Стр. 324. Тел. 495-777-6661, 8-916-163-3886 Татьяна Борисовна.	mos-kva/zemelnye_uchastki/uchastok_6_ga_10 8176846
1. Качество прав					
обременения		Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано
право		Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды
<i>корректировка на право</i>			1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./с от.		1 000 000	680 851	905 172
2. Условия финансирования		Платеж собственными денежными средствами	Платеж собственными денежными средствами	Платеж собственными денежными средствами	Платеж собственными денежными средствами
3. Особые условия		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
4. Условия рынка					
цена предложения / сделки			Предложение	Предложение	Предложение
<i>корректировка на торг</i>	<i>К</i>		0,800	0,800	0,800
Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./с от.		800 000	544 681	724 138
дата предложения			11 ноября 2012 г.	10 февраля 2013 г.	23 октября 2012 г.
5. Местоположение		Московская обл., г. Москва, СВАО, Алексеевский район, ул. Ярославская, 13А, стр. 1	Московская обл., г. Москва, СВАО, ш. Алтуфьевское	Московская обл., г. Москва, СВАО, пр. Ижорский	Московская обл., г. Москва, СВАО, ул. Полярная, вл. 35-В
территориальная принадлежность согласно сегментации		Северо-Восточный АО (ЧТК-МКАД)	Северо-Восточный АО (ЧТК-МКАД)	Северо-Восточный АО (ЧТК-МКАД)	Северо-Восточный АО (ЧТК-МКАД)
корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
<i>корректировка</i>	<i>К</i>		1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./с от.		800 000	544 681	724 138
расположение относительно красной линии		Внутри квартала	На красной линии	Внутри квартала	На красной линии
<i>корректировка</i>	<i>К</i>		0,758	1,000	0,758
Скорректированная стоимость за единицу	руб./с от.		606 400	544 681	548 897

ООО «Точная оценка»
адрес: Санкт-Петербург, Пискаревский пр., д.25 офис 49

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
цу площади					
6. Физические характеристики					
фактор масштаба	сот.	29,56	70,00	47,00	116,00
<i>корректировка</i>	<i>К</i>		<i>1,062</i>	<i>1,033</i>	<i>1,100</i>
Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./с от.		643 997	562 655	603 787
7. Экономические характеристики					
категория		Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
<i>корректировка</i>	<i>К</i>		<i>1,000</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>
Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./с от.		643 997	562 655	603 787
разрешенное использование		Для объектов общественно-делового значения	Под строительство автоцентра	Под офисно-складской центр	Под строительство офисно-складского центра
<i>корректировка</i>	<i>К</i>		<i>1,000</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>
Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./с от.		643 997	562 655	603 787
8. Сервис и дополнительные элементы					
наличие коммуникаций		Имеется возможность подключения всех коммуникаций	Имеется возможность подключения всех коммуникаций	Имеется возможность подключения всех коммуникаций	Имеется возможность подключения всех коммуникаций
<i>корректировка</i>	<i>К</i>		<i>1,000</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>
Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./с от.		643 997	562 655	603 787
наличие благоустройства		Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
<i>корректировка</i>	<i>К</i>		<i>1,000</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>
Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./с от.		643 997	562 655	603 787
наличие зданий, сооружений		Свободный незастроенный	Капитальные строения отсутствуют	Капитальные строения отсутствуют	Капитальные строения отсутствуют
<i>корректировка</i>	<i>К</i>		<i>1,000</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>
Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./с от.		643 997	562 655	603 787
Среднее значение скорректированной цены ОА $C_{cp} = \sum (C_i) / n$	руб.			603 480	
Стандартное отклонение (S)				40 672	

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Коэффициент вариации X_{cp}/S	%		6,7%		
Суммарная корректировка (модуль частных корректировок)	%		6,71%	6,76%	0,05%
Вес каждого аналога $W = (1 - \Delta Ci) / \sum I (1 - \Delta Ci) I$.			0,326	0,325	0,349
Средневзвешенная стоимость	руб./с от.	603 528			
Стоимость земельного участка определенная сравнительным подходом с учетом округления	руб.	17 840 000			

Источник: собственные расчеты.

Полученный коэффициент вариации скорректированной выборки считается удовлетворительным (если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% – к значительной, и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения выбросов по минимумам и максимумам)⁵.

После проведения корректировок произведено взвешивание результатов стоимостей 1 кв.м. объектов-аналогов, удельные веса присвоены, исходя из абсолютного значения отклонения скорректированной стоимости объектов-аналогов от среднего значения. Далее итоговая удельная стоимость оцениваемого участка определена исходя из присвоенных весов и скорректированных стоимостей объектов-аналогов.

Таким образом, стоимость земельного участка, рассчитанная сравнительным подходом, составляет: **17 840 000 (Семнадцать миллионов восемьсот сорок тысяч) руб.**

Согласование результатов оценки земельного участка

Учитывая, что стоимость земельного участка определялась в рамках одного подхода, в частности, сравнительного, согласование результатов оценки не проводили.

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого земельного участка составляет: **17 840 000 (Семнадцать миллионов восемьсот сорок тысяч) руб.**

16.2. Определение стоимости сравнительным подходом

Сравнительный подход – это совокупность методов, применяемых для определения стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о цене сделок с ними. Сравнительный подход представлен в основном методом компаративного анализа. При сравнительном подходе проводится сопоставление рассматриваемого объекта оценки с объектами-аналогами, с которыми были совершены сделки на открытом рынке, при этом рассматриваемые аналоги должны относиться к той же самому сегменту рынка, что и объект оценки или к сегменту рынка, который реагирует на те же экономические показатели. Источниками данных, используемыми в сравнительном подходе, являются данные рынка недви-

⁵ С. В. Грибовский, С. А. Сивец. Математические методы оценки стоимости недвижимости имущества; под ред. С. В. Грибовского, М. А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2008 г.

жимости, на которых осуществляется продажа объектов недвижимости. Можно выделить следующие методики оценки недвижимого имущества в рамках сравнительного подхода: анализ парного набора данных, статистический анализ, анализ тенденций, относительный сравнительный анализ, распределительный анализ, метод экспертных оценок.

При отборе объектов-аналогов с целью расчета стоимости оцениваемого объекта оценщиком были проанализированы публикуемые в прессе данные по предложениям продажи аналогичных объектов, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам, во временном диапазоне, максимально приближенном к дате проведения оценки объекта. Были проанализированы следующие источники информации: Журнал "Недвижимость & цены". Первым этапом при выборе объектов-аналогов является формирование генеральной совокупности объектов, рассматриваемых в качестве аналогов для оцениваемого объекта. Генеральной совокупностью называют множество всех рассматриваемых аналогичных объектов. Далее оценщик на основании анализа формирует репрезентативную выборку, куда попадают объекты-аналоги, наиболее близкие к оцениваемому объекту по значениям основных ценообразующих факторов. Также из выборки генеральной совокупности, в соответствии с принципами оценки, «отбрасывают» единичные объекты, стоимости которых (руб./за 1 ед. сравнения) находятся на нижней и верхней границе диапазона. Таким образом, в качестве объектов-аналогов оценщик выбирает объекты, стоимости которых (руб./за 1 ед. сравнения) отвечают нормальному Гауссовскому распределению.

Оценщик отмечает, что визуальный осмотр и анализ технической документации объектов, выбранных в качестве аналогов, оценщик не проводил. Характеристики объектов-аналогов получены оценщиком из объявлений о продаже, размещенных в выпусках журнала "Недвижимость & цены" (фотографии страниц и ссылки на источники приведены ниже).

Описание объектов-аналогов (фотографии объявлений)

Объект аналог №1

Журнал "Недвижимость & цены" №5 (514) 28 января - 3 февраля 2013г. Стр. 274. Тел. 8-495-782-1460, 8-925-545-1508.

■ **АВТОВОЗАРОВСКАЯ** 5 мин. пеш. Трехэтажный БЦ с отделкой, 5800 кв.м. Реконструкция 2007 г. Удобное расположение. Парковка 100 м/м. Сдано в аренду. Цена **730.8 млн.руб.** (**26.1 млн. \$**). Без комиссии. Компания «Paul's Yard» Лот 3207 www.paulsyard.ru Тел:8-495-980-7733 Юлия



■ **АЛЕКСЕЕВСКАЯ** 5 мин. пеш. ОЦЗ, 1000 кв.м. класса "В", 1 линия домов, 2 этажа, 3 отъезда, кабинетная планировка, потолки Эм. качественный ремонт. Мощность 160 кВт. Цена **104 845 руб./кв.м.** . Готовый арендный бизнес. Назем. паркинг на 15м/м на огороженной территории. Цена **42000 руб./кв.м (15000 \$/кв.м.)**. Компания «Paul's Yard» Без комиссии. Лот 2044 Тел:8-495-980-7733 Юлия

■ **АЛЕКСЕЕВСКАЯ** 20 мин. пеш. ОЦЗ, 1283 кв.м. Офисно-складской комплекс. Огороженная территория. Удобные подъездные пути. ЖД ветка. 80 кВт. Цена **38500 тыс.руб.** **30000 руб./кв.м.** Компания «Paul's Yard» Без комиссии. Лот 2044 Тел:8-495-980-7733 Юлия

■ **АРБАТСКАЯ** 10 мин. пеш. Особняк, 3155 кв.м. Цена **42000 руб./кв.м (15000 \$/кв.м.)**. Компания «Paul's Yard» Лот: 3934 Тел:8-495-980-7733 Ингнат Сидоров

■ **АРБАТСКАЯ** 250 кв.м, 3 уровня, 3 мин. от метро, с отдельной смешанной планировкой. ID 18849. www.blackwood.ru Тел:8-495-730-6899



■ **АРБАТСКАЯ** 10 мин. пеш. Нежилое помещение, 2915 кв.м. в ЦАО, ул. Б. Никольская, д.24/1, стр. 6. Тел:8-903-970-4400

■ **АРБАТСКАЯ** 5 мин. пеш. Особняк, 516 кв.м. Цена **176 млн.руб. (6300000 \$)**. Компания «Paul's Yard» Лот: 2458 Тел:8-495-980-7733 Ингнат Сидоров

■ **АРБАТСКАЯ** 10 мин. пеш. ОЦЗ, трехэтажное, 2200 кв.м, ул. Молочкова Б, д.34, 1-функциональный подвал, высокие потолки 3,20 м, есть бассейн, сауна, 1 и 2 этажи - офисы, 3-м этажа кондиционеры, телефоны МГТС 3 отдельных входа. Есть огороженный внутренний дворик и гараж на 3 м/места www.ap-apartments.ru Тел:8-495-504-2882, 8-926-246-8070

■ **АЗОРПОРТ** 10 мин. пеш. ОЦЗ, 2448 кв.м. Участок 2302 кв. м. в долгосрочной аренде. Мощность 250 кВт. Площади сданы в аренду. Возможна продажа как арендного бизнеса, так и под себя. Цена **193 млн.руб. 78840 руб./кв.м.** Без комиссии. Компания «Paul's Yard» Лот 3215 Тел:8-495-980-7733 Юлия



■ **БАУМАНСКАЯ** 5 мин. пеш. Особняк, 1215 кв.м, ул. Спартановская, 1 линия домов, 2 этажа с мезонином и подвалом, разв. инфра-ра. Промышлен. среднее место. Все комм. Парковка. Возм. увеличение площади. Собственник. Цена договорная. www.mos-n.ru Тел:8-495-796-1904, 510-6602

■ **БАУМАНСКАЯ** 10 мин. пеш. Новое офисное здание, 6280 кв.м, под чистовую отделку, 1200 кВт, Подземный паркинг на 43 м/м. Земля 0,14 Га в аренде 49 лет. Возможна аренда. Цена **23200 руб./кв.м (47 млн. \$)**. Без комиссии. Компания «Paul's Yard» Лот 3259 www.paulsyard.ru Тел:8-495-980-7733 Юлия



■ **БЕГОВАЯ** ПСЧ, 800 кв.м, 1-я линия домов, деловая зона, 3 отдельных входа, возможна аренда. ID 19128. Цена **170 500 тыс.руб./кв.м (5500 \$/кв.м.)**. www.blackwood.ru Тел:8-495-730-6899

■ **БЕЛОРУССКАЯ** Здание, 1163, 4 кв.м, 1-я линия, 3 входа, витринные окна, все коммуни-



■ **ВАРШАВСКАЯ** 5 мин. пеш. Здание под реконструкцию, 15600 кв.м, 1 ЛД. Все ком. цпк, зп-во 1000 кв.м, огорож. тер-ия 1 га (43 лет). парковка 90 м/м. Собственник Тел:8-903-723-3318

■ **ВДНХ** Здание, 1840 кв.м, 4 этажа и подвал, атриум, каб планировка, высокие потолки отделка класса А, 20 линий МГТС, интернет, 11,5 кВт, все коммуникации, зем.участ 3847 м, парковка на 10 м/м, теплый гараж на 4 м/м с мойкой. Прямая продажа. Цена **260 млн. руб.** ИНКОМ - Недвижимость www.incom.ru Тел:8-495-363-04-54

■ **ВЛАДЫКИНО** Здание, 1407 кв.м, ул. Готлибская, цок. -767, 2-эт 640, n=48м, своб. план, 4 отъ. вх., 120 кВт. огорож. тер. 50 м/м, под офис. Цена **69 000 руб./кв.м (2300 \$/кв.м.)**. зем.уч. 0,27 га в аренде. АРСЕНАЛ ХОЛДИНГ www.a-h.ru Тел:8-926-898-8682, 8-916-582-2035

■ **ВЛАДЫКИНО** 10 мин. тр. Комплекс административных зданий, 2345 кв.м, на участке 0,3 га, после реконструкции. Рабочее состояние, кабинетная планировка, потолки 3 метра, огороженная тер-ия, паркинг на 20 м/м. Цена **210 млн.руб.** Торг. Без комиссии. Компания «Paul's Yard» Лот 3784 Тел:8-495-980-7733 Евгений Филитов

■ **ВОДНЫЙ СТАДИОН** 10 мин. пеш. ОЦЗ, 6947 кв.м, Под редевелопмент. Цена **66216 руб./кв.м.** Компания «Paul's Yard» Лот: 3068 Тел:8-495-980-7733 Ингнат Сидоров

НЕДВИЖИМОСТЬ & ЦЕНЫ № 5 (514) 28 ЯНВАРЯ — 3 ФЕВРАЛЯ 2013

Объект аналог №2

Журнал "Недвижимость & цены" №5 (514) 28 января - 3 февраля 2013г. Стр. 274. Тел. 8-963-991-3634.

274

ПРОДАЖА | ЗДАНИЯ, ОСОБНЯКИ | КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

В МОСКВЕ

ЗДАНИЯ, ОСОБНЯКИ

ПРОДАЖА



■ **АЗОРПОРТ** 10 мин. пеш. ОЦЗ, 3 этажа, 2447,2 кв.м, ул. Чернявского, д.77а, отъезд, гаражи, парковка, офисы, тренажерный зал, бассейн, сауна, комнаты для отдыха. 130 кВт. Цена **193 млн.руб.** Полностью сдано в аренду. www.realtybase.ru Тел:8-495-980-0000, 749-6533

■ **БАБУШКИНСКАЯ** Здание, 1000,8 кв.м, пр. Янтарный, 1960 г.п., (2 этажа + подвал), под реконструкцию, прилегающий уч-к 1134 кв. м, в аренде до 2053 г. Цена **80 млн.руб.** Тел:8-963-991-3634

■ **БАБУШКИНСКАЯ** ОЦЗ, 1246 кв.м, ш. Ярославское, д.87, первая линия домов. Цена **77500 тыс.руб. (2500000 \$)**. Тел:8-985-125-8043 Инга

■ **БАГРАТИОНОВСКАЯ** 5 мин. пеш. Особняк, 2423 кв.м. Цена **126 500 руб./кв.м (4086 \$/кв.м.)**. Лот: **1266**. Компания «Paul's Yard» Тел:8-495-980-7733 Ингнат Сидоров

кации, возможна продажа частями. Цена **310 млн.руб.** Тел:781-5698, 8-967-281-6307 Мария



■ **БЕЛОРУССКАЯ** В мин. пеш. Особняк класса "В", 872 кв.м, 1 линия домов. Крупный деловой район, зем.уч-к в долгосрочной аренде. Эффективная планировка, пот. Эм, ремонт, мебель, сантех. Мощ. 75 кВт. Назем. паркинг на 7м/м на огорож. тер-и. DELTA estate www.deltastate.ru Тел:8-495-782-1460, 8-926-012-4929

■ **БЕЛОРУССКАЯ** 7 мин. пеш. Бизнес Центр класса В, 9251 кв.м, Цена **162500 руб./кв.м (5400 \$/кв.м.)**. Компания «Paul's Yard» Лот: 1662 Тел:8-495-980-7733 Ингнат Сидоров

■ **БЕЛОРУССКАЯ** 5 мин. пеш. ОЦЗ, 11473 кв.м, ул. Ямского поля, БЦ, смешанная план, 1 МВт, паркинг на 87 м/м, зем.уч. в дог. аренде. Цена **1824 млн.руб. (57 млн. \$)**. АРСЕНАЛ ХОЛДИНГ www.a-h.ru Тел:8-926-898-8682, 8-916-582-2035

Объект аналог №3

Журнал "Недвижимость & цены" №45 (502) 5-11 ноября 2012г. Стр. 323. Тел. 8-926-171-7983 Ольга.

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ | **ЗДАНИЯ, ОСОБНЯКИ** | ПРОДАЖА

323



НАГОРНАЯ 10 мин. пеш. Здание, 1656 кв.м. Электротрипный проезд, д.15, расп. на уч. 700 м2 (собст.). Эл-во 40 кВт, исп. как общеквит.-гот. бизнес. Торг! Цена **230 000 000 руб.** Тел.+7-968-718-9778 realty.dmir.ru/R17677231



ОКТЯБРЬСКОЕ ПОЛЕ Офисное здание в комплексе "Континенталь", 153 кв.м, пр-т Маршала Жукова, д.78, корп. 2, рядом с Серебряным бором. Все коммуникации, охрана, парковка. Цена **16.6 млн.руб. (535500 \$). Собственник.** www.kont.ru Тел.8-495-933-3535

■ **ПЕРВОМАЙСКАЯ** 15 мин. пеш. Отдельно стоящее здание, 2285 кв.м, 4 этажа, кабинетная планировка, отличное состояние, качественный ремонт, все коммуникации, парковка. Цена **300 000 000 руб. Презентация по запросу.** Тел.+7-905-536-5588 realty.dmir.ru/R10801322

■ **ПЕРОВО** 15 мин. пеш. ОСЗ, 1000 кв.м, готов к въезду, евроремонт, 150 кВт, наземная парковка. Док-ты готовы к продаже. Цена **107 млн.руб. Без комиссии, Лот 3059.** Тел.8-495-980-7733 Гаган Михаил

■ **ПЕРОВО** 10 мин. пеш. ОСЗ, 1400 кв.м, кабинетная планировка, офисный ремонт, система охраны и видеонаблюдения, парковочные места, 14 соток. Цена **150 млн.руб.** Тел.781-5698, 8-967-281-6307 Мария

ездом и проходном месте, с парковкой. Цена **460 000руб./кв.м** . Тел.980-7733 Федор



ПОЛЯНКА Особняк, 1894 кв.м, 3 этажа + мансарда. Цена по запросу. Подземный паркинг на 15 автомобилей, 1 линия домов с видом на исторический центр Москвы. 1-й этаж формата стрит ритейл с отдельной входной группой www.idealista.ru Тел.8-495-787-4470



НАГОРНАЯ 10 мин. пеш. 4-х этажное ОСЗ, 4730 кв.м, ул. Нагорная, д.17, Зем. уч. - 0,48 га (собст.). Св. пл-ка. Все центр. коммуникации. 1200 кВт. Парковка 60-70 м/м www.pogotuyai7.com Тел.8-495-968-4403



ОТРАДНОЕ 10 мин. пеш. ОСЗ, 4810 кв.м, ул. Мусоргского, зем. участок 8089 кв. м, в долгосроч. аренде, огороженное, отличный ремонт, парковка, все ком-ции, хор. транзит, доступность. Цена **400 млн.руб. Без комиссии.** www.bsrealty.ru Тел.8-926-171-7983 Ольга

■ **ПЕТРОВСКО-РАЗУМОВСКАЯ** Здание, 4400 кв.м, пр. Нижнелихоборский 3-й, сейчас БАССЕЙН, фитнес-клуб. Земельный участок в долгосрочной аренде, стоянка, 500кВа. Цена **46 400руб./кв.м (1450 \$/кв.м).** Тел.8-495-722-0418

■ **ПЕТРОВСКО-РАЗУМОВСКАЯ** Здание, 2000 кв.м, пр. Нижнелихоборский 3-й, Сейчас спортзал. Земельный участок в долгосрочной аренде, стоянка, 500кВа. Цена **48000руб./кв.м (1500 \$/кв.м).** Тел.8-495-722-0418

■ **ПЛОЩАДЬ ИЛЬИЧА** 7 мин. пеш. Продажа офисного помещения, 1440квм, отдельный вход, сулицы, огороженная территория, парковка на 14 м/мест. Цена **144 тыс.руб./кв.м** . Тел.8-495-980-7733 Ольга Яковлева

■ **ПЛОЩАДЬ ИЛЬИЧА** 5 мин. пеш. Здание, 2645 кв.м, пл. Андроньевская, 1 линия, 5 эт. и подвал, треб. кап. ремонт. Красивый вид на монастырь, под гост., лофт, офис. Цена **29 500руб./кв.м (2600 тыс.\$).** АРСЕНАЛ ХОЛДИНГ www.a-h.ru Тел.8-926-896-8682, 8-916-582-2035



ПОЛЯНКА 2 здания, 4100 кв.м. Год постройки 2003 и 1894 с рекон-цией в 1996 г., Двухэтажные ТБ студии. Парковка 6 мест. Ю 19298. Цена **186 тыс.руб./кв.м (6000 \$/кв.м).** www.blackwood.ru Тел.8-495-730-6899



■ **ПРАЗЖСКАЯ** ТЦ на О.В.Га, комплекс зданий, 22000 кв.м первая линия Варшавского ш. Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Цена **1 400**

Таблица корректировок для оценки объекта здания, расположенного по адресу: Москва, Ярославская ул., д. 13 А, стр. 1

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Тип объекта		Отдельностоящее здание	Отдельностоящее нежи- лое здание	Отдельностоящее нежи- лое здание	Отдельностоящее нежи- лое здание
Цена предложения	руб.		104 845 000	80 000 000	400 000 000
Общая площадь	м2	570,7	1 000,0	1 000,8	4 810,0
Площадь земельного участка	сот.	29,56	9,53	11,34	80,89
Стоимость за единицу площади	руб./м²		104 845	79 936	83 160
Источник			Журнал "Недвижимость & цены" №5 (514) 28 января - 3 февраля 2013г. Стр. 274. Тел. 8- 495-782-1460, 8-925-545- 1508.	Журнал "Недвижимость & цены" №5 (514) 28 января - 3 февраля 2013г. Стр. 274. Тел. 8- 963-991-3634	Журнал "Недвижимость & цены" №45 (502) 5-11 ноября 2012г. Стр. 323. Тел. 8-926-171-7983 Ольга
1. Качество прав					
право на улучшения		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
право на земельный участок		Право долгосрочной аренды	Право собственности	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды
<i>корректировка на право</i>	<i>К</i>		<i>0,896</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>
Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м²		93 941	79 936	83 160
2. Условия финансирования		Платеж собственными денежными средствами	Платеж собственными денежными средствами	Платеж собственными денежными средствами	Платеж собственными денежными средствами
3. Особые условия		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
4. Условия рынка					
цена предложения / сделки			Предложение	Предложение	Предложение
<i>корректировка на торг</i>	<i>К</i>		<i>0,920</i>	<i>0,920</i>	<i>0,920</i>
Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м²		86 426	73 541	76 507
дата обновления			3 февраля 2013 г.	3 февраля 2013 г.	11 ноября 2012 г.
5. Местоположение		Московская обл., г. Москва, СВАО, Алексе- евский район, ул. Яро- славская, 13А, стр. 1	Московская обл., г. Москва, СВАО, проезд Мурманский, д 22а	Московская обл., г. Москва, СВАО, проезд Янтарный, д. 23	Московская обл., г. Москва, СВАО, ул. Му- соргского, д. 3
территориальная принадлежность со- гласно сегментации		Северо-Восточный АО (ЧТК-МКАД)	Северо-Восточный АО (ЧТК-МКАД)	Северо-Восточный АО (ЧТК-МКАД)	Северо-Восточный АО (ЧТК-МКАД)
<i>корректировка</i>	<i>К</i>		<i>1,000</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>

ООО «Точная оценка»
адрес: Санкт-Петербург, Пискаревский пр., д.25 офис 49

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м²		86 426	73 541	76 507
ближайшая станция метро		ВДНХ	Алексеевская	Бабушкинская	Отрадное
удаленность от метро		до 5 минут пешком	Свыше 15 минут пешком (до метро транспортом)	Свыше 15 минут пешком (до метро транспортом)	от 10 до 15 мин пешком
<i>корректировка</i>	<i>К</i>		<i>1,250</i>	<i>1,250</i>	<i>1,190</i>
Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м²		108 033	91 926	91 043
расположение здания относительно красной линии		Расположение внутри квартала	Расположение внутри квартала	Расположение внутри квартала	Расположение внутри квартала
<i>корректировка</i>	<i>К</i>		<i>1,000</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>
Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м²		108 033	91 926	91 043
6. Физические характеристики					
фактор масштаба	м ²	570,7	1 000,0	1 000,8	4 810,0
фактор масштаба	м ²	500-1000	1000-3000	1000-3000	3000-5000
<i>корректировка</i>	<i>К</i>		<i>1,094</i>	<i>1,094</i>	<i>1,151</i>
Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м²		118 188	100 567	104 790
тип объекта		Отдельно стоящее здание (ОСЗ)	Отдельно стоящее здание (ОСЗ)	Отдельно стоящее здание (ОСЗ)	Отдельно стоящее здание (ОСЗ)
<i>корректировка</i>	<i>К</i>		<i>1,000</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>
Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м²		118 188	100 567	104 790
физическое состояние здания расположения объекта		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
<i>корректировка</i>	<i>К</i>		<i>1,000</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>
Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м²		118 188	100 567	104 790
физическое состояние отделки помещений		С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой
<i>корректировка</i>	<i>К</i>		<i>1,000</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>
Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м²		118 188	100 567	104 790
этажность		3	1	1	4
подвал	м ²			333,6	1 202,5

ООО «Точная оценка»
адрес: Санкт-Петербург, Пискаревский пр., д.25 офис 49

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
цокольный этаж	м2				
1 этаж	м2	190,23	500,0	333,6	1 202,5
2 этаж	м2	190,23	500,0	333,6	1 202,5
3 и выше этажи	м2	190,23			1 202,5
итого	м2	570,7	1 000,0	1 000,8	4 810,0
<i>корректировка</i>	<i>К</i>		<i>0,979</i>	<i>1,160</i>	<i>1,129</i>
Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м²		115 706	116 658	118 308
материал стен (капитальность здания)		Кирпичное / бетонное	Кирпичное / бетонное	Кирпичное / бетонное	Кирпичное / бетонное
<i>корректировка</i>	<i>К</i>		<i>1,000</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>
Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м²		115 706	116 658	118 308
7. Экономические характеристики					
функциональное назначение		Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
<i>корректировка</i>	<i>К</i>		<i>1,000</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>
Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м²		115 706	116 658	118 308
ограничения по использованию		Коммерческие варианты использования являются безусловно разрешенными	Коммерческие варианты использования являются безусловно разрешенными	Коммерческие варианты использования являются безусловно разрешенными	Коммерческие варианты использования являются безусловно разрешенными
<i>корректировка</i>	<i>К</i>		<i>1,000</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>
Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м²		115 706	116 658	118 308
8. Сервис и дополнительные элементы					
наличие мебели, оборудования		Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
<i>корректировка</i>	<i>К</i>		<i>1,000</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>
Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м²		115 706	116 658	118 308
наличие коммуникаций		Отопление, водопровод, канализация, электро-снабжение	Отопление, водопровод, канализация, электро-снабжение	Отопление, водопровод, канализация, электро-снабжение	Отопление, водопровод, канализация, электро-снабжение
<i>корректировка</i>	<i>К</i>		<i>1,000</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>
Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м²		115 706	116 658	118 308
Среднее значение скорректированной цены ОА $C_{ср} = \sum (C_i) / n$	руб.		116 891		

ООО «Точная оценка»
 адрес: Санкт-Петербург, Пискаревский пр., д.25 офис 49

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Стандартное отклонение (S)			1 317		
Коэффициент вариации $X_{ср}/ S$	%		1,1%		
Суммарная корректировка (модуль частных корректировок)	%		1,01%	0,20%	1,21%
Вес каждого аналога $W = (1 - \Delta Ci) / \sum I (1 - \Delta Ci)$			0,33265	0,33537	0,332
Средневзвешенная стоимость	руб./м²	116 891			
Стоимость оцениваемого объекта сравнительным подходом с НДС	руб.	66 710 000			
Стоимость оцениваемого объекта сравнительным подходом без учета НДС	руб.	56 533 898,31			

Обоснование размера и ввод корректировок на различие объекта оценки и объектов-аналогов**1. Передаваемые имущественные права**

Корректировка вводится к общей стоимости объектов коммерческой недвижимости, она связана с реакцией рынка купли – продажи на различие прав для земельных участков (право собственности и право аренды), передаваемых в составе общих прав на ЗУ и улучшения. Применяется в условиях прямой корректировки аналога и объекта оценки с различными правами на ЗУ.

В ниже приведенной таблице представлены соотношения между рыночной стоимостью объектов коммерческой недвижимости, реализуемым на рынке с правами собственности (РСсобств) и правами долгосрочной аренды на ЗУ (РСаренда).

Таблица №16. Средние соотношения между стоимостью коммерческой недвижимости с правами собственности и правами аренды в городах РФ

Город	Назначение объекта	Расстояние от центра, км	РСсобств/РСаренда
Москва	Офисное	До 3,5	1,145
Москва	Офисное	3,5 ... 8,0	1,122
Москва	Офисное	8,0 ... 15,0	1,116

Источник: Сборник рыночных корректировок (СРК) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. -М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2014.

В соответствии с таблицей выше, величина корректировок по данному фактору для объектов-аналогов составит: №1 – **0,896 (1,000 / 1,116)**; №2 – **1,000 (1,000 / 1,000)**; №3 – **1,000 (1,000 / 1,000)**.

2. Скидка на торг

Для рынка объектов недвижимости коммерческого назначения, характерно ведение переговоров между покупателем и продавцом, в результате чего, цена предложения, как правило, снижается.

Таблица №17. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Среднее значение	Продажа	
Москва	8%	6%	10%

Источник: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №11) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

Учитывая незначительную площадь оцениваемого объекта и развитый рынок коммерческой недвижимости в регионе, Оценщиком была принята скидка на торг как среднее значение из интервала в размере **0,92 (100,0% - 8,0%)**.

3. Местоположение

Объекты-аналоги №№1,2,3 расположены в Северо-Восточном АО г. Москвы, как и оцениваемый объект. Соответственно, данные объекты не корректировались на местоположение.

4. Удаленность от метро

В таких крупных городах, как Москва и Санкт-Петербург, метро является наиболее предпочтительным видом общественного транспорта, поскольку движение на дорогах зачастую затруднено. Как правило, самые высокие цены выставлены на объекты, которые находятся у метро. При этом на стоимость квадратного метра оказывает влияние не только близость к существующей станции метро, но и к строящейся и даже запланированной.

Данная корректировка вводилась по результатам экспертного опроса.

Таблица №18. Результаты опроса экспертов

Источник информации	ФИО представителя	Дата опроса	до 5 минут пешком	от 5 мин до 10 мин пешком	от 10 до 15 мин пешком	Свыше 15 минут пешком (до метро транспортом)
Компания «Инком-Недвижимость», www.incom.ru,	Третьякова Евгения	Декабрь, 2012г.	1,0	1,10	1,15	1,2

Источник информации	ФИО представителя	Дата опроса	до 5 минут пешком	от 5 мин до 10 мин пешком	от 10 до 15 мин пешком	Свыше 15 минут пешком (до метро транспортом)
т. +7 (495) 363-04-44, г. Москва, Zubovskiy b-p, d. 21-23, str. 1						
Компания «CP Capital», www.cpscapital.ru, т. +7 (495) 215-04-56, г. Москва, Пресненская наб., д. 8, стр. 1	Обруч Максим	Декабрь, 2012г.	1,0	1,14	1,2	1,25
ООО "КАПИТАЛ", office-online.ru, т. +7 (495) 660-3557, г. Москва, площадь Джавахарлала Неру, д. 1	Чуб Надежда	Декабрь, 2012г.	1,0	1,12	1,19	1,3
Бест-Недвижимость, www.best-realty.ru, т. +7 (495) 725-04-22, г. Москва, ул. Люсиновская, д. 13, стр. 1	Макаров Руслан	Декабрь, 2012г.	1,0	1,12	1,2	1,25
АДРЕСЬ-НЕДВИЖИМОСТЬ, www.adres-realty.ru, т. +7 (495) 626-43-88, г. Москва, Ружейный пер., д. 6	Моисеева Наталья	Декабрь, 2012г.	1,0	1,13	1,2	1,25
«Миэль – Недвижимость», http://www.miel.ru, т. +7 (495) 777-33-77, г. Москва, Бауманская ул., д. 28/25	Татьяна Львовна	Декабрь, 2012г.	1,0	1,11	1,18	1,25
Среднее значение:			1,0	1,12	1,19	1,25

Таблица №19. Матрица коэффициентов

Объект оценки / Объект-аналог	до 5 минут пешком	от 5 мин до 10 мин пешком	от 10 до 15 мин пешком	Свыше 15 минут пешком (до метро транспортом)
до 5 минут пешком	1,00	1,12	1,19	1,25
от 5 мин до 10 мин пешком	0,90	1,00	1,07	1,12
от 10 до 15 мин пешком	0,84	0,94	1,00	1,05
Свыше 15 минут пешком (до метро транспортом)	0,80	0,90	0,96	1,00

В соответствии с таблицей выше, величина корректировок по данному фактору для объектов-аналогов составит: №1 – **1,250 (1,000 / 0,800)**; №2 – **1,250 (1,000 / 0,800)**; №3 – **1,190 (1,000 / 0,840)**.

3. Красная линия.

Объекты-аналоги №№1,2,3 расположены внутри квартала, как и оцениваемый объект, соответственно, данные объекты не корректировались.

4. Площадь, размеры (фактор масштаба)

Таблица №20. Административные объекты (офисы) класса «В», расположенные за пределами Садового кольца

Площадь объекта-аналога, кв.м.	Размер корректировки при площади (в кв.м.) оцениваемого объекта, %							
	До 500	500 – 1000	1000 – 3000	3000 – 5000	5000 – 10000	10000 – 30000	30000 – 50000	50000 – 1000000
До 500	0%	-5%	-14%	-18%	-23%	>30%	>30%	>30%
500 – 1000	6%	0%	-9%	-13%	-19%	-28%	>30%	>30%
1000 – 3000	16%	10%	0%	-5%	-11%	-21%	-25%	>30%

Площадь объекта-аналога, кв.м.	Размер корректировки при площади (в кв.м.) оцениваемого объекта, %							
	До 500	500 – 1000	1000 – 3000	3000 – 5000	5000 – 10000	10000 – 30000	30000 – 50000	50000 – 100000
3000 – 5000	22%	15%	5%	0%	-6%	-17%	-22%	-28%
5000 – 10000	30%	23%	12%	7%	0%	-11%	-16%	-23%
10000 – 30000	>30%	>30%	26%	20%	12%	0%	-6%	-14%
30000 – 50000	>30%	>30%	>30%	27%	19%	6%	0%	-8%
50000 – 100000	>30%	>30%	>30%	>30%	30%	16%	9%	0%

Источник: Справочник корректировок на площадь для оценки стоимости объектов коммерческой недвижимости г. Москва. 2012 год. ООО «РусБизнесПрайсИнформ»

В соответствии с таблицей выше, величина корректировок по данному фактору для объектов-аналогов составит: №1 – **1,094**; №2 – **1,094**; №3 – **1,151**.

4. Тип объекта

Объекты-аналоги №№1,2,3 являются отдельно стоящими нежилыми зданиями, как и оцениваемый объект, соответственно, не корректировались.

5. Физическое состояние

Одним из ценообразующих факторов характерным для коммерческой недвижимости относится физическое состояние объекта. Данный фактор в зависимости от физического состояния объекта оценивается как неудовлетворительное, не вполне удовлетворительное, удовлетворительное, хорошее и отличное состояние, причем состояние неудовлетворительное и не вполне удовлетворительное, являются частными случаями состояния, характеризующегося как «состояние, требующее ремонта».

Объекты-аналоги №№1,2,3 находятся в хорошем состоянии и имеют повышенное (улучшенное) качество отделки, как и оцениваемый объект. Соответственно, данные объекты не корректировались на физическое состояние.

6. Этаж расположения

На рынке коммерческой недвижимости наиболее популярны и находятся в наиболее высоком ценовом диапазоне помещения, расположенные на 1-ых этажах. Цокольные, подвальные помещения, а также помещения этажей выше первого уступают данным помещениям по техническим характеристикам и по цене, при этом при прочих равных условиях наименьшую стоимость имеют подвальные помещения.

Корректировка на этаж расположения вводилась согласно данным Центра Анализа Рынков Недвижимости⁶, представленным в нижеследующей таблице.

Таблица №21. Значение коэффициентов зависимости от этажности, влияющих на величину продажи/аренды помещений

Фактор	Характеристика фактора	Коэффициент
Этаж расположения объекта	1-й этаж	1,000
	2-й и выше	0,967
	Цокольный этаж	0,950
	Подвал	0,835

Для расчета корректировки на этаж расположения вводится некий числовой безразмерный коэффициент, отражающий изменение стоимости помещений в зависимости от

⁶ Источник информации: данные Центра Анализа Рынков Недвижимости (www.crea.ru), <http://www.valcenter.ru/articles/metodmasscao.asp>.

этажа расположения.

Корректировка на этаж расположения рассчитывается по следующей формуле:

$$i = \left(\frac{K_{ou}}{K_{an}} \right) - 1 ; \text{ где:}$$

K_{ou} – безразмерный коэффициент, учитывающий этаж расположения для объекта оценки;

K_{an} – безразмерный коэффициент, учитывающий этаж расположения для объекта-аналога.

Таким образом, подставляя площади оцениваемого объекта и объектов аналогов в формулу поэтажно, получим следующие размеры корректировок на этажность: №1 – **0,979**; №2 – **1,160**; №3 – **1,129**.

7. Материал стен

Объекты-аналоги №№1,2,3 являются капитальными нежилыми зданиями, как и оцениваемый объект, соответственно, не корректировались.

8. Функциональное назначение

Как показывает анализ рынка недвижимости, состав объектов (по функциональному назначению) влияет на стоимость объекта в целом. Объекты-аналоги №№1,2,3 имеют офисное назначение, как и оцениваемый объект, соответственно, не корректировались.

9. Наличие оборудования, мебели и техники

Объекты-аналоги №№1,2,3 выставлены на продажу без мебели и оборудования, как и оцениваемый объект. Соответственно, данные объекты не корректировались.

10. Наличие коммуникаций

Объекты-аналоги №№1,2,3 имеют все необходимые коммуникации, как и оцениваемый объект, соответственно, не корректировались.

Полученный коэффициент вариации скорректированной выборки считается удовлетворительным (если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% – к значительной, и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения выбросов по минимумам и максимумам) ⁷.

После проведения корректировок произведено взвешивание результатов стоимостей 1 кв.м. объектов-аналогов, удельные веса присвоены, исходя из абсолютного значения отклонения скорректированной стоимости объектов-аналогов от среднего значения. Далее итоговая удельная стоимость оцениваемого участка определена исходя из присвоенных весов и скорректированных стоимостей объектов-аналогов.

Таким образом, стоимость объектов недвижимого имущества, рассчитанная сравнительным подходом, с учетом налога на добавленную стоимость, составляет: 66 710 000 (Шестьдесят шесть миллионов семьсот десять тысяч) руб.

Таблица №22.

Согласование полученных результатов

Наименование подхода	Стоимость, полученная при расчете	Вес	Стоимость с учетом веса
Сравнительный подход	66 710 000	100%	66 710 000

⁷ С. В. Грибовский, С. А. Сивец. Математические методы оценки стоимости недвижимости имущества; под ред. С. В. Грибовского, М. А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2008 г.

Наименование подхода	Стоимость, полученная при расчете	Вес	Стоимость с учетом веса
Затратный подход	Не применялся	-	-
Доходный подход	Не применялся	-	-
Итого, руб.	66 710 000	100%	66 710 000
Итого, округленно, руб.			66 710 000

**Рыночная стоимость здания, общей площадью 570,7 кв.м, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 77:02:0023003:1002 по адресу: г. Москва, Ярославская ул., д. 13А, стр. 1, на дату оценки составляет округленно с учетом налога на добавленную стоимость:
66 710 000рублей.**

17. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Рыночная стоимость объекта оценки – здание общей площадью 570,7 кв.м, расположенное на земельном участке с кадастровым номером 77:02:0023003:1002 по адресу: г. Москва, Ярославская ул., д. 13А, стр. 1, на дату оценки составляет округленно с учетом налога на добавленную стоимость:

66 710 000 (Шестьдесят шесть миллионов семьсот десять тысяч) рублей.

в том числе рыночная стоимость права аренды на земельный участок:

17 840 000 (Семнадцать миллионов восемьсот сорок тысяч) рублей.

То же без учета НДС:

56 533 898,31 (Пятьдесят шесть миллионов пятьсот тридцать три тысячи восемьсот девяносто восемь) рублей 31 копейка.

в том числе рыночная стоимость права аренды на земельный участок:

15 118 644,07 (Пятнадцать миллионов сто восемнадцать тысяч шестьсот сорок четыре) рубля 07 копеек.

18. КВАЛИФИКАЦИОННЫЕ ДОКУМЕНТЫ И СЕРТИФИКАТЫ ОЦЕНЩИКА

Оценка произведена оценщиком ООО «Точная оценка»,
ОГРН № 1047818008083 от 18.03.2004 г.
Генеральный директор – Пунин А.В.

Непосредственный исполнитель:

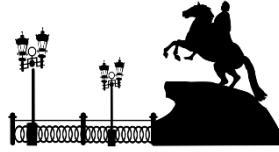
Мишина Ольга Николаевна,

- член СРО - Свидетельство о членстве в СРО (саморегулируемой организации оценщиков);
- Ассоциация СРО «Национальная коллегия специалистов-оценщиков». Свидетельство о членстве выдано 10.12.2015 года. Включен в реестр оценщиков 10.12.2015 года за регистрационным № 02352.

Квалификационные документы:

Диплом о профессиональной переподготовке 1380-О, дата выдачи 23.04.2015г., выдан ЧОУ ВО Южный институт менеджмента по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №003951-1 от 28.02.2018г. по направлению «Оценка недвижимости».



19. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Мы, нижеподписавшиеся, данным удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными:

- изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности;
- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий, и являются нашим персональным, профессиональным непредвзятым анализом, мнением и выводом;
- мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в оцениваемом объекте, являющимся предметом данного отчета; мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- наше вознаграждение ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу клиента с суммой оценки стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной цены;
- ни одно лицо, кроме лиц, подписавших данный отчет, не оказывали профессионального содействия оценщику;
- участники составления отчета имеют профессиональное образование в области оценки бизнеса, недвижимости и переоценки основных фондов предприятий;
- расчетная стоимость признается действительной на дату оценки.

В разработке отчета и консультациях принимали участие специалисты:

**Дипломированный оценщик,
Член Ассоциации СРО
«Национальная коллегия
специалистов-оценщиков», Мишина О.Н.**

**С уважением, генеральный директор
Пунин А. В.**

20. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Федеральный закон № 135 от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Федеральные стандарты оценки: «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 №297; «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 №298; «Требования к отчёту об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 №299; «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611; «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 №327.
3. Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости. — М.: «Маросейка», 2009.
4. Грибовский С. В., Сивец С. А. Математические методы оценки стоимости имущества. — М.: Финансы и статистика, 2008.
5. Озеров Е. С. Экономический анализ и оценка недвижимости. — СПб.: Издательство «МКС», 2007 год.

ООО «Точная оценка»

адрес: Санкт-Петербург, Пискаревский пр., д. 25 офис 49

21. ПРИЛОЖЕНИЯ

ООО «Точная оценка»

адрес: Санкт-Петербург, Пискаревский пр., д. 25 офис 49

Документы исполнителя

АССОЦИАЦИЯ
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

РОМАНЕНКО
Ольга Николаевна

ИНН 344707355601

является членом

Ассоциации
саморегулируемой организации
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

включена Федеральной регистрационной службой
в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков
19 декабря 2007 года за № 0006

Основание: Протокол заседания Правления Ассоциации СРО «НКСО»
от «10» декабря 2015 года № 41

Президент

Ю.В. Школьников

Регистрационный № 02352 Дата внесения в реестр «10» декабря 2015 года



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 003951-1 « 28 » февраля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Романенко Ольге Николаевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 28 » февраля 20 18 г. № 51

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 28 » февраля 20 21 г.

**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА**

Мишин
Фамилия
Михаил Юрьевич
Имя, отчество
гражданин Российской Федерации
гражданство
русский
национальность (указывается, если указано в заявке акта о заключении брака)

« 12 » октября 1985 г.
дата рождения

г. Волгоград
место рождения
Романенко
Фамилия
Ольга Николаевна
Имя, отчество
гражданка Российской Федерации
гражданство
русская
национальность (указывается, если указано в заявке акта о заключении брака)

« 19 » мая 1991 г.
дата рождения

г. Волгоград
место рождения
27.04.2018 года
число, месяц, год (цифрами и прописью)
двадцать седьмого апреля
два тысячи восемнадцатого года

о чем **2018** года **апреля** месяца **27** числа
составлена запись акта о заключении брака № **149**

После заключения брака присвоены фамилии:
мужу **Мишин**
жене **Мишина**

Место государственной регистрации
отдел ЗАГС администрации Центрального района
выполняющий обязанности заместителя главы районного отделения
Волгограда

Дата выдачи « 27 » апреля 2018 г.

Руководитель органа
записи актов гражданского состояния  **И. В. Савельева**

П-РК № 536363

Госзнак, МГКБ, Москва, 2015, «В»



Страховое публичное акционерное общество

ДОГОВОР

Insurance Company

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-743-094750/19

«29» ноября 2019 г.

г. Пермь

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Мишина Ольга Николаевна
Паспортные данные: 18 18, 433519, выдан ГУ МВД России по Волгоградской области 15.05.2018 г.
Адрес регистрации: г. Волгоград, ул. Житкурская, дом 87.
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
Филиал СПАО "Ингосстрах" в Пермском крае, 614015, г. Пермь, ул. Луначарского, д.73
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «04» декабря 2019 года по «03» декабря 2020 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **5 000 000 (Пять миллионов) рублей**.
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. **3 300 (Три тысячи триста) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **03.12.2019 г.**
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
- 11. УВЕДОМЛЕНИЯ:** 11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий:

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	olga.romanenko2011@yandex.ru	linal@perm.ingos.ru
телефонная связь:	7 988 988 57 77	7 (342) 240-38-12, 240-38-81

СТРАХОВАТЕЛЬ: Мишина Ольга Николаевна


СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страхователя: _____

От Страховщика: _____
Р.В. Захаревич, Начальник отдела корпоративного страхования филиала СПАО «Ингосстрах» в Пермском крае на основании Доверенности №6515396 от 11.12.2018 г.

ООО «Точная оценка»

адрес: Санкт-Петербург, Пискаревский пр., д. 25 офис 49

<p>ПОЛИС (ДОГОВОР) № 0991R/776/F0204/19 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</p>		 <p>АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ</p>
г. Москва		30 июля 2019 г.
<p>Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщиков и является договором страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности.</p> <p>Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.</p> <p>Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p>		
СТРАХОВЩИК	<p>АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.</p>	
СТРАХОВАТЕЛЬ	<p>ООО «Точная оценка» 195176, Санкт-Петербург, Пискаревский пр., 25, лит. А, оф. 49 ИНН: 7811150296</p>	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	<p>Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 августа 2019 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 июля 2020 г. включительно. Указанный в настоящем разделе срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.</p>	
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	<p>Страховая сумма составляет: 5 000 000.00 руб. (Пять миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) <i>Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы</i></p>	
ФРАНШИЗА	<p>Франшиза не установлена (отсутствует)</p>	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	<p>Страховая премия по настоящему Договору составляет 5 000.00 руб. (Пять тысяч рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 1 августа 2019 г. в соответствии со счетом Страховщика.</p> <p>В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика.</p> <p>В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование</p> <p>Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.</p>	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	<p>Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.</p>	
СТРАХОВОЙ РИСК	<p>Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование.</p> <p>По настоящему Договору рисками, по которым осуществляется страхование, в соответствии с Правилами страхования являются предъявление Страхователю претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности (если страхование осуществляется в соответствии с п. 2.1.2 (а) Правил страхования); Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что:</p> <ul style="list-style-type: none"> - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место в период с 1 августа 2019 г. по 31 июля 2020 г. (обе даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной Страхователю в период с 1 августа 2019 г. по 31 июля 2020 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех) лет с даты окончания настоящего Договора. 	
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	<p>Страховым случаем являются события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные разделом «СТРАХОВОЙ РИСК» настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам</p>	

Исп.: Кушниц О.В. +74957880999 #5435
 30 июля 2019 г.

Документы по объекту оценки

Учетный номер дополнительного соглашения
№ М-02-018958/___ от " 7 " февраля 2013 г.

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
к договору аренды земельного участка
от 30.09.2002 № М-02-018958
Землеустроительное дело № 02025852

Адрес участка: г.Москва, Ярославская улица, вл.13А и 13А, стр.1

Департамент земельных ресурсов города Москвы, именуемый в дальнейшем Арендодатель, в лице, начальника Управления регулирования землепользования в Северо-Восточном административном округе города Москвы Департамента земельных ресурсов города Москвы Демоновой Людмилы Викторовны, действующего на основании Положения о Департаменте земельных ресурсов города Москвы, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 10.03.2011 № 65-ПП, и доверенности от 21.12.2012 № 33-И-7606/12, от имени Правительства Москвы, с одной стороны, и общество с ограниченной ответственностью «Чебиз авто», именуемое в дальнейшем Арендатор, в лице генерального директора Кукина Сергея Владимировича, действующего на основании устава, с другой стороны, в соответствии с обращением арендатора от 14.01.2013 № 33-5-274/13-(0)-0, заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. В соответствии с распоряжением Департамента земельных ресурсов города Москвы от 31.08.2011 № 4061 изложить п.1.1. Договора аренды земельного участка от 30.09.2002 № М-02-018958 в следующей редакции:

«1.1. Предметом Договора являются два земельных участка из состава земель населенных пунктов: Участок 1 площадью **4 790 (четыре тысячи семьсот девяносто) кв.м**, кадастровый номер 77:02:0023003:1001, имеющий адресный ориентир: г.Москва, ул.Ярославская, вл.13А, и Участок 2 площадью **2 956 (две тысячи девятьсот пятьдесят шесть) кв.м**, кадастровый номер 77:02:0023003:1002, имеющий адресный ориентир: г.Москва, ул.Ярославская, вл.13А, стр.1, предоставляемые в пользование на условиях аренды для целей эксплуатации административного здания и административного здания многофункционального комплекса».

2. Настоящее Дополнительное соглашение отменяет ранее действующий расчет арендной платы. Новый расчет арендной платы изложен в Приложении 1 по расчету арендной платы к настоящему Дополнительному соглашению, которое является неотъемлемой частью Договора аренды земельного участка от 30.09.2002 № М-02-018958.

3. Арендодатель обязан в двухнедельный срок с даты присвоения учетного номера настоящему соглашению представить в орган, осуществляющий государственную регистрацию, документы, необходимые для государственной регистрации настоящего дополнительного соглашения.

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

5. Настоящее соглашение составлено в четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон.

6. Юридические, почтовые и банковские реквизиты сторон:

Арендодатель:
 Департамент земельных ресурсов города
 Москвы
Юридический адрес:
 115054, г.Москва, ул.Бахрушина, 20

Почтовый адрес:
 115054, г.Москва, ул.Бахрушина, 20

Банковские реквизиты:
 ИНН 7705031674, ОКПО 16412348,
 ОКВЭД 75.11.21
 Расчетный счет № 40201810200000000001
 в Отделении 1 Московского ГТУ Банка России
 г.Москва 705
 Лицевой счет № 0307111000450284
 БИК 044583001
 (не для внесения арендной платы)

Арендатор:
 Общество с ограниченной ответственностью
 «Чобиз авто»
Юридический адрес:
 129366, г.Москва, Ярославская улица, дом
 13А
Почтовый адрес:
 129366, г.Москва, Ярославская улица, дом
 13А
Банковские реквизиты:
 ИНН 7717105352 ОКПО 51065030


Расчетный счет № 40702810020000000025
 в МФ ОАО АКБ «УралФД» Г.МОСКВА


корр. счет № 30101810500000000542
 БИК 044579542
 Телефон 935-82-90

7. Подписи сторон.

От Арендодателя:
 Начальник Управления регулирования
 землепользования в Северо-Восточном
 административном округе города Москвы
 Департамента земельных ресурсов города
 Москвы

От Арендатора:
 Генеральный директор
 общества с ограниченной ответственностью
 «Чобиз авто»


 Л.В.Демонова
 «_____» _____ 201 г.
 м.п.


 С.В.Кукин
 «_____» _____ 201 г.
 м.п.

Управление Федеральной службы государственной
 регистрации, кадастра и картографии по Москве
 Номер регистрационного округа _____
 Произведена государственная регистрация
 Дата регистрации 16 АПР 2013
 Номер регистрации _____
 Регистратор МАКЕЕВ А.С.
 (м.п.о.)





ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи:

"03" сентября 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимости от 05.03.2013 №03/13

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Сапфир2013", ИНН: 7717745698, ОГРН: 1137746129993, дата гос.регистрации: 18.02.2013, наименование регистрирующего органа: МИФНС №46 по г. Москве, КПП: 771701001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Ярославская, д.13А, строен.1

Вид права: Собственность

Объект права: нежилое здание, назначение: нежилое, 3 - этажный, общая площадь 570,7 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Ярославская, д.13А, стр.1

Кадастровый (или условный) номер: 77:02:0023003:1010

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "03" сентября 2013 года сделана запись регистрации № 77-77-02/095/2013-906

Регистратор

Моченов А. С.



М.П.

(подпись)

77-АП 138740



ООО «Точная оценка»

адрес: Санкт-Петербург, Пискаревский пр., д. 25 офис 49

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист N 1 , всего листов 2

здание

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 12.03.2012

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее _____)
присвоенный учетный номер) 3227/24 (02306144)

1. Описание объекта недвижимого имущества
1.1. Наименование административное здание
1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Северо-Восточный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Алексеевский
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Ярославская
Номер дома	13А	
Номер корпуса	-	
Номер строения	1	
Литера	-	
Иное описание местоположения	-	

- 1.3. Основная характеристика: общая площадь , 570,7 , кв.м.
(тип) (значение) (единица измерения)
степень готовности объекта незавершенного строительства _____
1.4. Назначение: нежилое здание
1.5. Этажность:
количество этажей 3 , количество подземных этажей: -
1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 2006
1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого
расположен объект недвижимого имущества 77:02:0023003:1000
1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:

1.9. Примечание: год обследования - 2006
1.10. ГУП МосгорБТИ (Северо-Восточное БТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации N MA-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник



Л.С.Ярошук
(инициалы, фамилия)

Базыкина
Светлана Николаевна
Зам. Начальника
Северо-Восточное БТИ г. Москва



02 22 11 0092459

ООО «Точная оценка»

адрес: Санкт-Петербург, Пискаревский пр., д. 25 офис 49

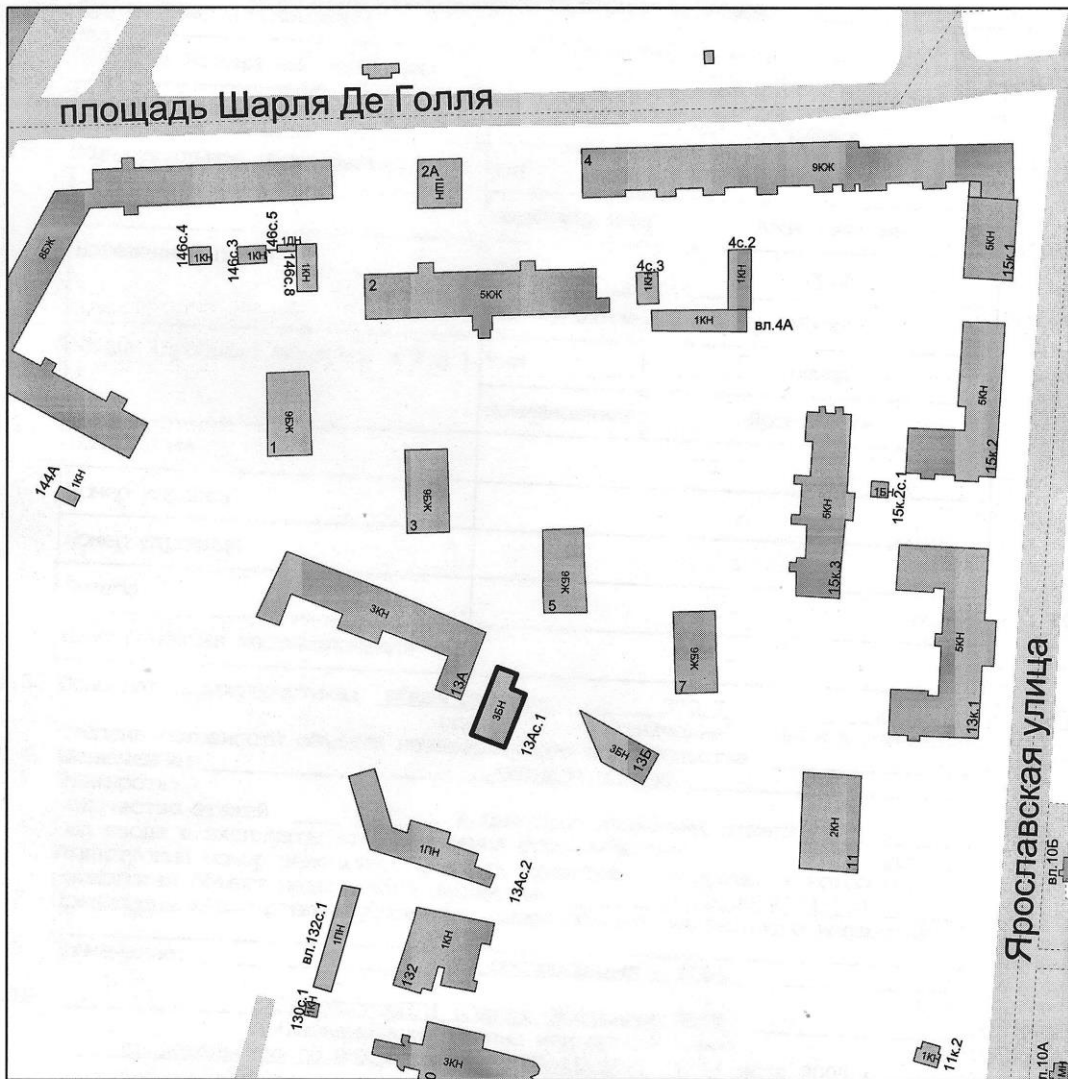
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здание

(вид объекта недвижимого имущества)

Лист N 2, всего листов 2

Кадастровый номер: _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учётный номер): 3227/24 (02306144)

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1 : 2 000

Начальник Северо-Восточного ТБТИ



(подпись)

М.П.

Базыкина
Светлана Николаевна
Зам. Начальника
Северо-Восточного ТБТИ г. Москва

Л.С. Ярошук

(инициалы, фамилия)

ООО «Точная оценка»

адрес: Санкт-Петербург, Пискаревский пр., д. 25 офис 49

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

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Северо-Восточное ТБТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 3227/24 Литер -
по состоянию на 7.07.2006 г.

Информация по зданию (строению)

нежилое

Кадастровый номер	-		
Предшущий кадастровый номер	-		
Учетный номер объекта	02306144		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		Ярославская ул.	
Дом	13А	Корп.	-
		Строение	1
Функциональное назначение	нежилое		
Общая площадь всего (кв.м.)	570,7	Количество квартир	-
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.	-	Материал стен	блочные
лестничных клеток	-	Год постройки	2006
технического подполья технического этажа	-	Этажность (без учета подземных этажей)	3
вент. камер	-	Подземных этажей	-
других помещений	-	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	106,0
Площадь застройки (кв.м.)	288	Памятник архитектуры	нет
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	570,7 -



02 22 11 0081313

ООО «Точная оценка»

адрес: Санкт-Петербург, Пискаревский пр., д. 25 офис 49

Описание объекта права: здания (строения)

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ООО "Чебиз авто"		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	-		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	570,7	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	570,7
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
3.05.2006г. N 2210534.

Начальник Л.С.Ярошук

2.02.2012 Подпись 

Физиккина
Светлана Николаевна
Зам. Начальника
Северного территориального ТБТИ г. Москва

Исполнитель Гимашева Н.А.

2.02.2012 Подпись  М.П.



Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Москве

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"26" января 2015 г. № 77/50/15-47781

1	Кадастровый номер:	77:02:0023003:1002	2	Лист № 1	3	Всего листов: 4
4	Номер кадастрового квартала:	77:02:0023003				
5	Предыдущие номера:	77:02:0023003:1000	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 07.03.2012		
7						
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: —					
9	Адрес (описание местоположения): г. Москва, ул. Ярославская, вл. 13А, стр. 1					
10	Категория земель: Земли населенных пунктов					
11	Разрешенное использование: участки смешанного размещения общественно-деловых объектов различного вида (1.2.7)					
12	Площадь: 2956+-19 кв. м					
13	Кадастровая стоимость: 238345590,72 руб.					
14	Сведения о правах: —					
15	Особые отметки: —					
16	Сведения о природных объектах: —					
17	Дополнительные сведения:					
17.1	Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком: 77:02:0023003:1001					
17.2	Кадастровый номер преобразованного участка: —					
17.3	Кадастровые номера участков, подлежащих снятию или снятых с кадастрового учета: 77:02:0023003:1000					
17.4	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: —					
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте имеют статус утченные					
19	Сведения о кадастровых инженерах: Лагун Андрей Виленович, 77-11-244, 06.02.2012 г.					

Ведущий технолог	(подпись)	В. А. Маликов
(полное наименование должности)		(инициалы, фамилия)

М.П.

КП.3

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"26" января 2015 г. № 77/501/15-47781

1	Кадастровый номер:	77:02:0023003:1002	2	Лист № 3	3	Всего листов: 4
4	Сведения о частях земельного участка и обременениях					
	Номер п/п	Учетный номер части	Площадь (м ²)	Характеристика части		
	1	2	3	4		
	1	1	285	Временные. Дата истечения временного характера сведений о части земельного участка - 08.03.2017. Иные ограничения (обременения) прав Ипотека		
	2	—	весь	Открытое акционерное общество коммерческий банк "Уральский финансовый дом" Ипотека		
	3	—	весь	Открытое акционерное общество коммерческий банк "Уральский финансовый дом" Аренда (в том числе субаренда, лизинг)		
	4	—	весь	Общество с ограниченной ответственностью "Сапфир2013"		
		Ведущий технолог				В. А. Маликов
		(полное наименование должности)		(подпись)		(инициалы, фамилия)
				М.П.		

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"26" января 2015 г. № 77/501/15-47781

1	Кадастровый номер: 77:02:0023003:1002	2	Лист № 2	3	Всего листов: 4
4	План (чертеж, схема) земельного участка				
5	Масштаб 1:900				

Условные знаки: —

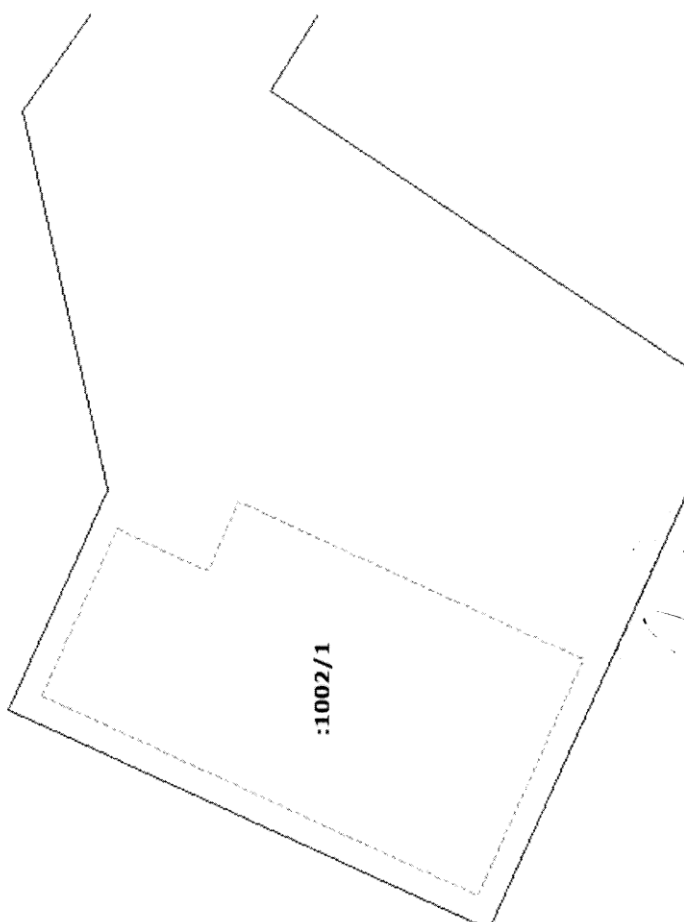
Ведущий технолог (полное наименование должности)	(подпись)	В. А. Маликов (инициалы, фамилия)
---	-----------	--------------------------------------

М.П.

КП.4

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"26" января 2015 г. № 77/501/15-47781

1	Кадастровый номер: 77:02:0023003:1002	2	Лист № 4	3	Всего листов: 4
4	План (чертеж, схема) части земельного участка Учетный номер части: 77:02:0023003:1002/1				
					
5	Масштаб 1:300				

Ведущий технолог (полное наименование должности)	(подпись)	В. А. Маликов (инициалы, фамилия)
	М.П.	