ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ

107023, Россия, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3.
Тел./факс: (495) 258-37-33, 640-65-05
www.ciep.ru
E-mail:mail@ciep.ru

ОТЧЕТ № НД-1905161с/1

об оценке справедливой стоимости объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: г. Москва, 2-ой Вражский пер., д. 8

г. Москва 2019 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 3
2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 4
3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ 5
4 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ 6
5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ 7
6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 8
6.1 Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки 8
6.2 Юридическое описание объекта оценки 9
6.3 Экономическое описание объектов оценки 10
6.4 Строительно-техническое описание объектов 11
6.5 Сведения об износе и устареваниях объекта оценки 17
6.5.1 Расчет величины физического износа 17
6.5.2 Расчет величины функционального устаревания 21
6.5.3 Расчет величины экономического (внешнего) устаревания 22
6.6 Анализ местоположения объектов оценки 24
7 АНАЛИЗ РЫНКА 27
7.1 анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта 28
7.1.1 Политические и социально-экономические факторы в стране и в регионе, потенциально влияющие на рынок недвижимости 28
7.2 определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект 32
7.3 анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект 40
7.3.1 Обзор рынка земельных участков города Москвы 40
7.3.2 Обзор рынка офисной недвижимости города Москвы по итогам 1 квартала 2019 года 52
7.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов 73
7.5 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта 90
8 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ 90
8.1 Этапы проведения оценки 90
8.2 Анализ наиболее эффективного использования 90
8.3 Подходы к оценке 92
8.3.1 Затратный подход 92
8.3.2 Сравнительный подход 92
8.3.3 Доходный подход 93
8.4 Определение справедливой стоимости объекта оценки 94
8.4.1 Определение справедливой стоимости на основе затратного подхода 94
8.4.1.1 Расчёт стоимости имущественного права на земельный участок 94
8.4.1.2 Определение затрат на замещение объекта оценки 105
8.4.1.3 Расчет затрат на замещение 106
8.4.1.4 Определение величины накопленного износа 112
8.4.2 Определение справедливой стоимости на основе сравнительного подхода 113
8.4.2.1 Методология сравнительного подхода 113
8.4.2.2 Выбор объектов-аналогов 115
8.4.3 Определение справедливой стоимости на основе доходного подхода 125
8.4.3.1 Методология доходного подхода 125
8.4.3.2 Определение чистого операционного дохода 126
8.4.3.3 Расчет общего коэффициента капитализации 134
9 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ 144
9.1 Задача согласования результатов оценки 144
9.2 Метод анализа иерархий 144
9.3 Оценка коэффициентов весомости 148
9.4 Согласование результатов оценки 151
9.5 Суждение о возможных границах интервала 151
9.6 Заключение о справедливой стоимости 155
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ 156
Нормативные документы 156
Справочная литература 156
Методическая литература 157
ПРИЛОЖЕНИЕ 158

ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ

107023, Россия, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3.
Тел./факс: (495) 258-37-33, 640-65-05
www.ciep.ru
E-mail:mail@ciep.ru

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объекты оценки:
Нежилое здание общей площадью 1 446,20 кв. м, расположенное на земельном участке общей площадью 482 кв. м категория земель – земли поселений, разрешенное использование – для размещения офисных помещений, кадастровый номер: 77:01:005004:146 и земельном участке общей площадью 966 кв. м категория земель – земли поселений, разрешенное использование – благоустройство территории, с использованием частей земельного участка под парковку и контрольно-пропускного пункта, кадастровый номер: 77:01:005004:162, расположенные по адресу: г. Москва, 2-ой Вражский пер., д. 8.

Основание для проведения оценки: Договор на проведение оценки № НД-1905191с от 16.05.2019 г.

Цель оценки: определение справедливой стоимости с учетом положений Международного стандарта отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Предполагаемое использование результатов оценки: для расчета стоимости чистых активов и составления иной отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Саввинские палаты» под управлением ООО Управляющая компания «НРК-Капитал (Эссет Менеджмент)».

Заказчик оценки: ООО Управляющая компания «НРК-Капитал (Эссет Менеджмент)» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Саввинские палаты» под управлением ООО Управляющая компания «НРК-Капитал (Эссет Менеджмент)».

Дата определения стоимости объекта оценки: 27 июня 2019 г.

Дата составления отчета: 28 июня 2019 г.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Объект оценки	Справедливая стоимость, руб. без учета НДС, округленно		
	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Вес подхода	*0,1961971*	*0,4109100*	*0,3928929*
Нежилое здание общей площадью 1 446,20 кв. м, расположенное на земельном участке общей площадью 482 кв. м, кадастровый номер: 77:01:005004:146 и земельном участке общей площадью 966 кв. м, кадастровый номер: 77:01:005004:162, по адресу: г. Москва, 2-ой Вражский пер., д. 8	292 923 457,0	347 583 636,0	322 639 865,0

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Наименование	Справедливая стоимость, руб. без учета НДС
Нежилое здание общей площадью 1 446,20 кв. м, расположенное на земельном участке общей площадью 482 кв. м, кадастровый номер: 77:01:005004:146 и земельном участке общей площадью 966 кв. м, кадастровый номер: 77:01:005004:162, расположенные по адресу: г. Москва, 2-ой Вражский пер., д. 8, без учета НДС, руб.	**327 059 237**

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:
Результат оценки достоверен только в целях предполагаемого использования результатов оценки (пункт «Предполагаемое использование результатов оценки» Задания на оценку).

Генеральный директор

Куликов А.В.

Оценщик:

Член саморегулируемой организации оценщиков – «Региональная ассоциация оценщиков». Номер по реестру 00539 от 10.03.2015 г.;

Скворцов Г.В.

«28» июня 2019 г.

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Нежилое здание общей площадью 1 446,20 кв. м, расположенное на земельном участке общей площадью 482 кв. м категория земель – земли поселений, разрешенное использование – для размещения офисных помещений, кадастровый номер: 77:01:005004:146 и земельном участке общей площадью 966 кв. м категория земель – земли поселений, разрешенное использование – благоустройство территории, с использованием частей земельного участка под парковку и контрольно-пропускного пункта, кадастровый номер: 77:01:005004:162, расположенные по адресу: г. Москва, 2-ой Вражский пер., д. 8.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	Нежилое здание общей площадью 1 446,20 кв. м, расположенное на земельном участке общей площадью 482 кв. м категория земель – земли поселений, разрешенное использование – для размещения офисных помещений, кадастровый номер: 77:01:005004:146 и земельном участке общей площадью 966 кв. м категория земель – земли поселений, разрешенное использование – благоустройство территории, с использованием частей земельного участка под парковку и контрольно-пропускного пункта, кадастровый номер: 77:01:005004:162, расположенные по адресу: г. Москва, 2-ой Вражский пер., д. 8. Выписка из ЕГРН № 99/2019/238836137 от 14 января 2019 г. Договор аренды земельного участка № М-01-037466 от 13.06.2012 г. Договор аренды земельного участка № М-01-514310 от 28.02.2007 г.
Имущественные права на объект оценки	На здание – общая долевая собственность; На земельные участки: право аренды сроком на 5 лет
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т. ч. в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности. Ограничения (обременения) прав не выявлены
Цель оценки	Определение справедливой стоимости с учетом положений Международного стандарта отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
Предполагаемое использование результатов оценки	Результаты оценки будут использованы для расчета стоимости чистых активов и составления иной отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Саввинские палаты» под управлением ООО Управляющая компания «НРК-Капитал (Эссет Менеджмент)»
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Настоящий Отчет не может быть использован иначе, чем в соответствии с целью и предполагаемым использованием результатов оценки
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Дата оценки	«27» июня 2019 года
Срок проведения оценки	с «27» июня 2019 г. по «28» июня 2019 г.
Дата составления отчета об оценке	«28» июня 2019 г.
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	Отчёт достоверен лишь в полном объеме и только в указанных в нем целях и задачах; Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений.

3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике	Организационно-правовая форма – Общество с ограниченной ответственностью; Полное наименование – Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «НРК-Капитал (Эссет Менеджмент)» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Саввинские палаты»; ОГРН 1057748363892, Дата присвоения ОГРН 26.09.2005 г.; Адрес местонахождения: Российская Федерация, 117105, г. Москва, Варшавское ш., д. 33, комн. 9
Сведения об Оценщике	Фамилия, имя, отчество: Скворцов Георгий Валентинович Местонахождение: 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3 Почтовый адрес Оценщика: giorgio@ciep.ru Контактная информация: 640-65-05 Наименование саморегулируемой организации оценщиков (СРОО), членом которой является оценщик, и место нахождения этой организации: Саморегулируемая организация Региональная ассоциация оценщиков. Адрес СРО РАО: Россия, 350062, г. Краснодар, ул. Атарбекова, д. 5/1. Номер оценщика в реестре СРО: Номер по реестру 00539 от 10.03.2015 г. Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: АО «АльфаСтрахование», страховой полис № 0991R/776/90648/18 от 27.10.2018 г. Страховая сумма 30 001 000 (Тридцать миллионов одна тысяча) рублей. Срок действия договора с «31» декабря 2018 г. по «31» декабря 2019 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №003993-1 от 28 февраля 2018г. Стаж работы в оценочной деятельности 13 лет (с 2006 г.) Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор – общество с ограниченной ответственностью Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: ООО «Центр независимой экспертизы собственности» ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 1027739642006 Дата присвоения ОГРН: 28 ноября 2002 г. ИНН: 7702019460 Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3 Почтовый адрес юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	Настоящим оценщик Скворцов Георгий Валентинович подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Скворцов Георгий Валентинович 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. Оценщик Скворцов Георгий Валентинович 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. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

4 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Настоящий отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
2. В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки не проводилась.
3. Мнение Оценщика относительно справедливой стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в данном отчете, и лишь для целей и функций, указанных в данном отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юри
4. дических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную стоимость объекта.
5. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно справедливой стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в данном отчете.
6. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы настоящего отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в данном отчете.
7. Оценщик и Заказчик гарантирует конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
8. При проведении анализа и расчетов Оценщик использовал исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
9. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в настоящем отчете, были получены из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
10. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
11. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которое невозможно обнаружить, при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
12. Оценщик не производил измерения физических параметров оцениваемого имущества и его частей/элементов (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несут ответственности за вопросы соответствующего характера.
13. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
14. Отчет об оценке не может быть использован для иных целей.
15. Оценка справедливой стоимости объектов оценки проводится без учета каких-либо обременений, а именно: залог, аренда, сервитут, доверительное управление и т.п., то есть Оценщик исходит из предположений, что объекты оценки могут быть свободно отчуждены на дату оценки на открытом рынке.
16. Оценка производится в предположении о том, что все необходимые для эксплуатации по предполагаемому назначению решения законодательных и исполнительных органов власти Российской Федерации, а также органов местного самоуправления существуют, либо могут быть получены, или обновлены.
17. На дату проведения оценки срок договоров аренды на земельные участки является истекшим. На основании данных Заказчика, актуальный договор аренды на земельные участки находится на стадии регистрации. Оценка проводится в предположении, что

правоустанавливающие документы на земельные участки будут получены в соответствии с юридическими и законодательными нормами.

18. В Отчете не учитываются всё множество ценообразующих факторов, так как они могут быть направлены как в сторону незначительного уменьшения, так и в сторону незначительного увеличения стоимости, и не существенно влияют на итоговый результат.

Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.

5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

- ✓ Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ (со всеми дополнениями и изменениями);
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297);
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №298);
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №299);
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. №611);
- ✓ Международные стандарты оценки МСО (ISV) 2017 Международного совета по стандартам оценки (МССО);
- ✓ Европейские стандарты оценки ЕСО (ESV) 2012 Европейской группы ассоциации оценщиков (ЕГАО).

Применение Федеральных стандартов оценки, стандартов, обусловлено обязательностью применения данных стандартов при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации.

Применение международных и европейских стандартов связано с тем, что данные стандарты определяют основополагающие принципы оценки, применяемые при проведении работ по оценке, что необходимо для дальнейшего достижения согласованности в оценочной практике на мировом уровне. Использование указанных стандартов оценки допускалось в случаях необходимости применения и их соответствия (идентичности, адекватности) требованиям отечественных законодательных и нормативных правовых актов.

Оценка выполнялась с частичным применением и других действующих нормативных документов.

6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

С целью оценки степени пригодности объекта для коммерческого использования были осмотрены как земельный участок, так и прилегающая зона (окружение).

В период проведения осмотра, Оценщиком было проведено общее обследование объекта – осмотрены помещения и конструктивные элементы здания, сделаны фотографии помещений и конструктивных элементов здания, проведен осмотр земельного участка и прилегающей территории.

В процессе проведения оценки, Оценщик счел целесообразным провести анализ достаточности и достоверности информации предоставленной Заказчиком.

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки Объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости Объекта оценки.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю Отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследованных Оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости Объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Собственником была предоставлена вся информация, необходимая для проведения оценки стоимости Объекта оценки. В рамках представленных ограничений и допущений, информацию, используемую Оценщиком, следует признать достаточной и достоверной.

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные характеристики объекта оценки: данные, предоставленные Заказчиком (см. в *Приложении 3* к Отчету);

Таблица 6.1

№ п/п	Вид документации/Наименование документа
Юридическая документация	
1	Выписка из ЕГРН № 99/2019/238836137 от 14 января 2019 г. (копия)
2	Договор аренды земельного участка № М-01-037466 от 13.06.2012 г. (копия)
3	Договор аренды земельного участка № М-01-514310 от 28.02.2007 г. (копия)
4	Договор аренды № 010113-НРК от 29 декабря 2012 г.
5	Дополнительное соглашение № 1 от 31 мая 2013 г. к Договору аренды № 010113-НРК от 29 декабря 2012 г.
6	Дополнительное соглашение № 2 от 19 декабря 2018 г. к Договору аренды № 010113-НРК от 29 декабря 2012 г.
7	Договор субаренды № ДСП-2015 от 31 января 2015 г.
8	Дополнительное соглашение № 3 к Договору субаренды № ДСП-2015 от 31 января 2015 г.
Техническая документация	
1	Справка БТИ о состоянии здания от 18.08.2009 г. (копии)
2	Технический паспорт (копия)
3	Поэтажный план (копии)
4	Экспликация (копии)

- ✓ нормативные документы (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- ✓ справочная литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- ✓ методическая литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);

✓ Internet – ресурсы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета).

6.2 Юридическое описание объекта оценки

На дату оценки Заказчиком были предоставлены копии право подтверждающей документации на оцениваемые объекты - Выписки из Единого государственного реестра недвижимости. Таким образом, в рамках настоящего Отчета Оценщик осуществлял юридическое описание объекта оценки на основании выше указанных документов.

Описание юридического статуса объектов представлено ниже в таблице.

Таблица 6.2

Юридическое описание

№	Наименование имущества	Правоустанавливающие документы	Вид права	Правообладатель	Обременения
1	Нежилое здание общей площадью 1 446,20 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, 2-ой Вражский пер., д. 8	Выписка из ЕГРН № 99/2019/238836137 от 14 января 2019 г.	Долевая собственность	Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Саввинские палаты" (Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России 21.02.2007 за № 0754-94	Доверительное управление
2	Земельный участок общей площадью 482 кв. м категория земель – земли поселений, разрешенное использование – для размещения офисных помещений, кадастровый номер: 77:01:005004:146, по адресу: г. Москва, 2-ой Вражский пер., д. 8	Договор аренды земельного участка № М-01-037466 от 13.06.2012 г.	Право аренды	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «НРК-Капитал (Эссет Менеджмент)» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Саввинские палаты»	Не выявлены
3	Земельный участок общей площадью 966 кв. м категория земель – земли поселений, разрешенное использование – благоустройство территории, с использованием частей земельного участка под парковку и контрольно-пропускного пункта, кадастровый номер: 77:01:005004:162, расположенный по адресу: г. Москва, 2-ой Вражский пер., д. 8	Договор аренды земельного участка № М-01-514310 от 28.02.2007 г.	Право аренды	Общество с ограниченной ответственностью «Хейграунд»	Не выявлены

Источник информации: данные представленные Заказчиком

Имущественные права на объекты

Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности» «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

Обременения оцениваемых прав:

В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут, доверительное управление и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

При определении справедливой стоимости не учитываются виды прав и ограничения (обременения) на объект оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом

субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления.

В рамках данного отчета об оценке Оценщик определяет рыночную стоимость без учета обременений (ограничений) прав на объекты оценки.

Оценка выполнена, исходя из следующих предположений:

- ✓ оцениваемые объекты не отягощены дополнительными сервитутами, не учтенными при оценке;
- ✓ юридическая экспертиза вещных прав не производилась.

Вывод: ***При составлении юридического описания экспертиза прав на оцениваемые объекты Оценщиком не производилась. Описание было составлено путем анализа копий представленных документов на оцениваемые объекты и устных данных, полученных от Заказчика.***

Проведенный анализ имущественных прав позволил Оценщику сделать вывод о том, что на нежилое здание площадью 1 446,2 кв.м зарегистрировано право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Саввинские палаты" под управлением ООО Управляющая компания "НРК-Капитал (Эссет Менеджмент)".

Земельный участок площадью 482,0 кв.м принадлежит на праве аренды ООО УК "НРК-Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Саввинские палаты".

Земельный участок площадью 966,0 кв.м принадлежит на праве аренды ООО "Хейграунд".

6.3 Экономическое описание объектов оценки

Экономическое описание объектов оценки заключается в раскрытии информации о балансовой принадлежности объекта и порядке их учета в бухгалтерской документации компании-балансодержателя. Согласно ст.11 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ в отчете должно быть указано точное описание объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, - реквизиты юридического лица и балансовая стоимость данного объекта оценки. В данном случае Заказчиком не предоставлена информация по балансовой стоимости оцениваемых объектов. Информация по кадастровой стоимости объектов представлена в таблице.

Таблица 6.3

Экономическое описание объектов

№ п/п	Наименование имущества	Кадастровый (условный) номер	Кадастровая стоимость, руб.	Кадастровая стоимость, руб./кв. м
1	Нежилое здание общей площадью 1 446,20 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, 2-ой Вражский пер., д. 8	77:01:0005004:1034	333 961 493,40	230 923,45
2	Земельный участок общей площадью 482 кв. м категория земель – земли поселений, разрешенное использование – для размещения офисных помещений, кадастровый номер: 77:01:005004:146, по адресу: г. Москва, 2-ой Вражский пер., д. 8	77:01:005004:146	50 303 968,56	104 365,08
3	Земельный участок общей площадью 966 кв. м категория земель – земли поселений, разрешенное использование – благоустройство территории, с использованием частей земельного участка под парковку и контрольно-пропускного пункта, кадастровый номер: 77:01:005004:162, расположенный по адресу: г. Москва, 2-ой Вражский пер., д. 8	77:01:005004:162	44 036 298,18	45 586,23

Источник информации: данные представленные Заказчиком

6.4 СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ

Строительно-техническое описание Объекта оценки было составлено на основании следующих источников информации:

- ✓ данных, предоставленных Заказчиком.
- ✓ данных, полученных Оценщиком из открытых источников.

В рамках настоящего Отчета объектом оценки является нежилое здание общей площадью 1 446,20 кв. м, расположенное на земельном участке общей площадью 482 кв. м, кадастровый номер: 77:01:005004:146 и земельном участке общей площадью 966 кв. м, кадастровый номер: 77:01:005004:162, расположенные по адресу: г. Москва, 2-ой Вражский пер., д. 8.

В состав Объекта оценки входит нежилое здание общей площадью 1 446,2 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, пер. 2-й Вражский, д. 8.

Здание представляет собой особняк 2004 г. постройки. Согласно проведенному осмотру, анализу оцениваемого объекта и информации, предоставленной Заказчиком, Оценщик определил, что на момент оценки здание находится в хорошем состоянии. На дату оценки объект эксплуатируется и используется в качестве офиса.

Общие сведения о здании и описание его конструктивных элементов представлены в таблице ниже.

Таблица 6.4

Строительно-техническое описание здания по адресу: г. Москва, 2-ой Вражский пер., д. 8

Наименование параметра, ед. изм.	Значение
Наименование объекта недвижимости	Особняк
Назначение объекта	Нежилое
Текущее использование	Офисное
Кадастровый номер	77:01:0005004:1034
Кадастровая стоимость, руб.	333 961 493,40
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	230 923,45
Тип объекта недвижимости	ОСЗ
Год постройки	2004
Площадь общая, кв.м:	1 446,20
в том числе:	
площадь цоколя, кв.м	381,0
площадь первого этажа, кв.м	365,8
площадь второго этажа, кв.м	338,5
площадь мансарды, кв.м	360,9
Общая площадь наземной части здания, кв.м	1 065,20
Общая площадь подземной части здания, кв.м	381,00
Строительный объем, куб. м	5 672
Этажность	1-2 этаж, мансарда, цоколь
Наличие подвального помещения	Отсутствует
Наличие цокольного помещения	Есть
Наличие (отсутствие) парковочных мест	Есть (организованная наземная парковка)
Состояние отделки	Улучшенная, не требует ремонта
Материал стен	Кирпичные
Высота потолков, м	3,07
Состояние инженерного оборудования	новое, не требует замены
Инженерные коммуникации	Электричество, водопровод, канализация, отопление
Техническое состояние здания	Хорошее (физический износ от 0% до 20%)

Источник информации: документы, предоставленные Заказчиком

Технические характеристики земельных участков, на которых расположено здание, в целом можно охарактеризовать как благоприятные для использования: рельеф участка ровный, без перепадов высот. Описание земельных участков, представлено ниже.

Таблица 6.5

Описание земельного участка, площадью 482 кв. м, кадастровый номер: 77:01:005004:146

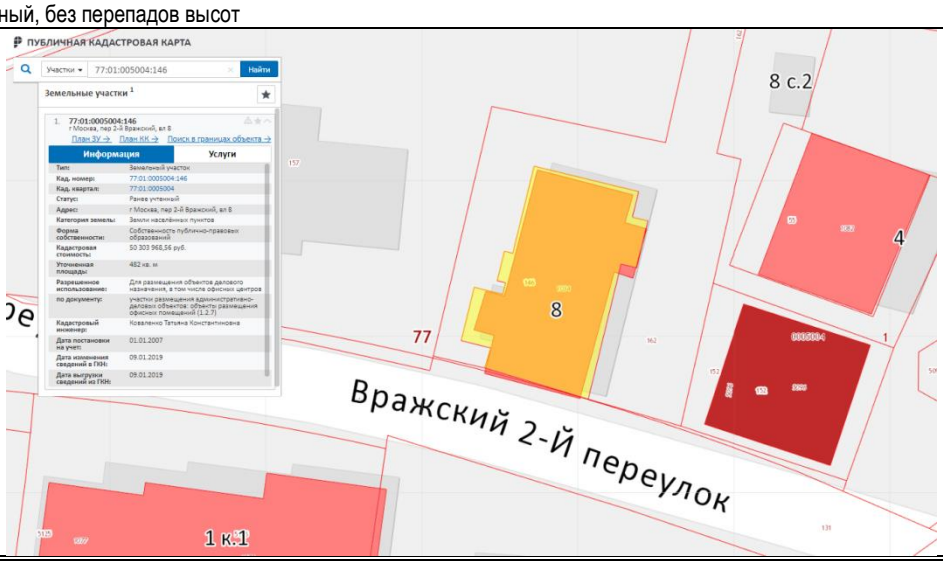
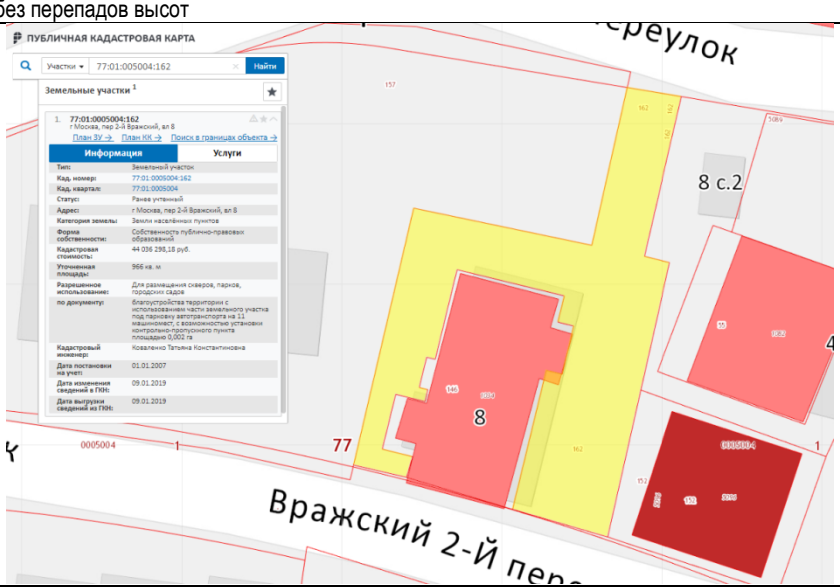
Объект оценки	Право аренды земельного участка, общей площадью 482 кв. м категория земель – земли поселений, разрешенное использование – для размещения офисных помещений, кадастровый номер: 77:01:005004:146, по адресу: г. Москва, 2-ой Вражский пер., д. 8
Кадастровый номер	77:01:005004:146
Площадь, кв. м	482
Категория	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	участки размещения административно-деловых объектов: объекты размещения офисных помещений (1.2.7)
Рельеф	ровный, без перепадов высот
Кадастровая карта (по данным Росреестра)	

Таблица 6.6

Описание земельного участка площадью 966 кв. м, кадастровый номер: 77:01:005004:162

Объект оценки	Право аренды земельного участка, общей площадью 966 кв. м категория земель – земли поселений, разрешенное использование – благоустройство территории, с использованием частей земельного участка под парковку и контрольно-пропускного пункта, кадастровый номер: 77:01:005004:162, расположенный по адресу: г. Москва, 2-ой Вражский пер., д. 8
Кадастровый номер	77:01:005004:162
Площадь, кв. м	966
Категория	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	благоустройства территории с использованием части земельного участка под парковку автотранспорта на 11 машиномест, с возможностью установки контрольно-пропускного пункта площадью 0,002 га
Рельеф	ровный, без перепадов высот
Кадастровая карта (по данным Росреестра)	

В соответствии с классификационной таблицей распределения зданий по группам капитальности, в зависимости от материала фундамента, стен и перекрытий[1], данное здание относится ко I группе капитальности (срок эксплуатации 175 лет).

При проведении оценки в стоимости были учтены конструктивные особенности основных элементов, объемно-планировочные решения, а также уровень и состояние внутренней отделки помещений. Здание, оцениваемое в рамках настоящего Отчета, оборудовано всеми инженерными коммуникациями.

В период проведения осмотра, Оценщиком была проведена инспекция объекта – осмотр, определение конфигурации, объемно-планировочных решений, состояние отделки и фотографирование.



Фото 1. Главный фасад здания



Фото 2. Состояние внутренней отделки помещений

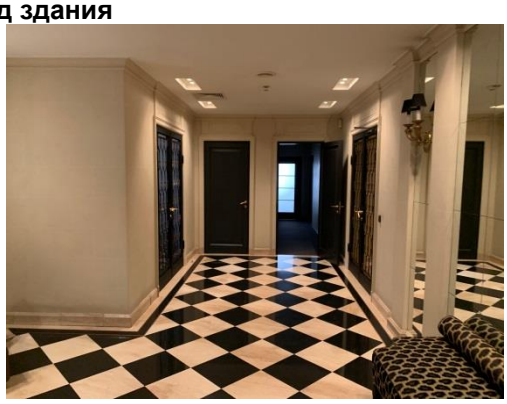


Фото 3. Состояние внутренней отделки помещений



Фото 4. Состояние внутренней отделки помещений

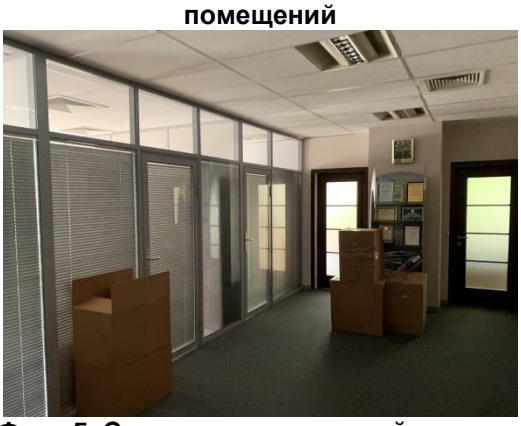


Фото 5. Состояние внутренней отделки помещений

[1] Источник информации: сайт http://files.stroyinf.ru/Data1/54/54138/



Фото 6. Состояние внутренней отделки помещений



Фото 7. Состояние внутренней отделки помещений



Фото 8. Состояние внутренней отделки помещений



Фото 9. Состояние внутренней отделки помещений

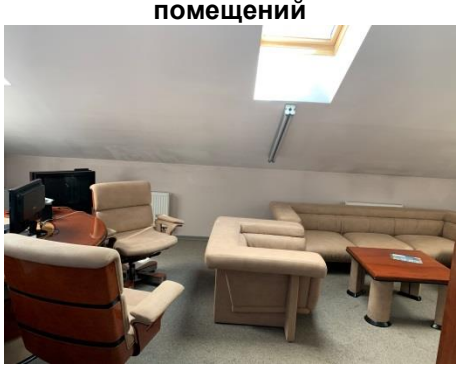


Фото 10. Состояние внутренней отделки помещений

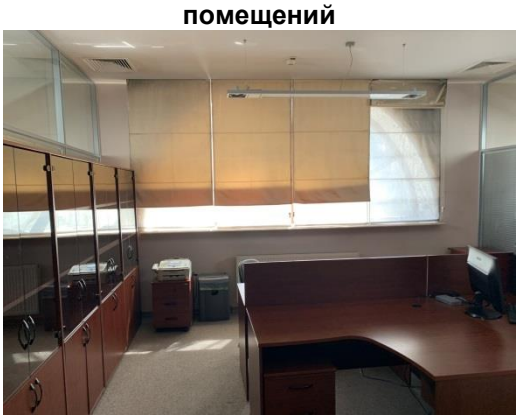


Фото 11. Состояние внутренней отделки помещений

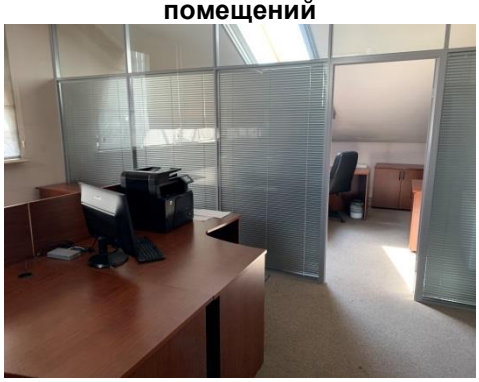


Фото 12. Состояние внутренней отделки помещений



Фото 13. Состояние внутренней отделки помещений



Фото 14. Состояние внутренней отделки помещений



Фото 15. Состояние внутренней отделки помещений



Фото 16. Состояние внутренней отделки помещений



Фото 17. Состояние внутренней отделки помещений

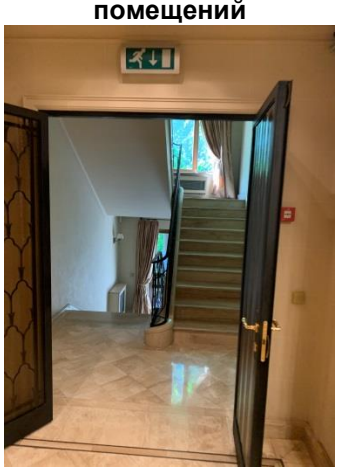


Фото 18. Состояние внутренней отделки помещений



Фото 19. Состояние внутренней отделки помещений



Фото 20. Состояние внутренней отделки санузла



Фото 21. Состояние внутренней отделки

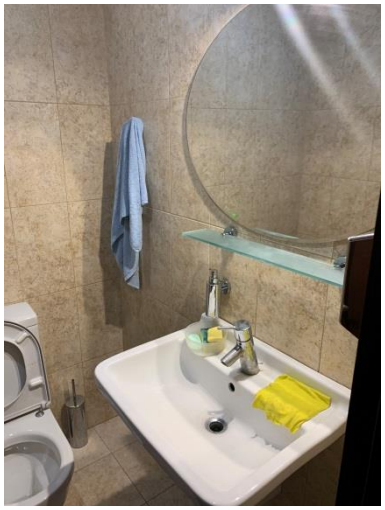


Фото 22. Состояние внутренней отделки санузла

санузла



Фото 23. Состояние внутренней отделки санузла



Фото 24. Внутреннее состояние помещений подвала



Фото 25. Внутреннее состояние помещений подвала



Фото 26. Внутреннее состояние помещений подвала



Фото 27. Внутреннее состояние помещений подвала

При проведении оценки в стоимости были учтены конструктивные особенности основных элементов, объемно-планировочные решения, а также уровень и состояние внутренней отделки помещений.

В соответствии с классификацией (*источник информации: http://www.amant-realty.ru/oficy/oficy_klass.php*) оцениваемое здание - это типичное офисное здание класса В+.

Вывод: Объект оценки представляет собой нежилое здание офисного назначения класса В+, 2004 года постройки. Здание находится в хорошем состоянии, не требующем проведения плановых ремонтных работ.

6.5 Сведения об износе и устареваниях объекта оценки

Устаревание *(obsolescence)* утрата стоимости в силу сокращения полезности имущества, вызванного его обветшанием, изменениями технологии, изменениями в поведении и вкусах людей или изменениями состояния окружающей среды.

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости устаревание определяют следующие факторы:

- ✓ физический износ;
- ✓ функциональное устаревание;
- ✓ внешнее (экономическое) устаревание.

Потери стоимости вследствие физического износа, функционального и внешнего устаревания (далее «накопленного износа) AD определяется из соотношения:

$$AD = 1 - (1 - \frac{D}{100}) \times (1 - \frac{FO}{100}) \times (1 - \frac{EO}{100}),$$

где *AD* - накопленный износ, %;
D - физический износ, %;
FO - функциональное устаревание, %;
EO - экономическое (внешнее) устаревание, %.

Физический износ *(deterioration)* – это потеря стоимости улучшений в результате их эксплуатации и под воздействием природных сил.

Физический износ является результатом процесса эксплуатации, разложения (ветхости), сухого гниения, трещин, ржавчины или конструкционных дефектов здания.

Различают устранимый и неустранимый физический износ.

Устранимым считается такой износ, издержки на устранение которого целесообразны, то есть издержки меньше вклада в рыночную стоимость объекта из-за устранения износа.

Физический износ, издержки на устранение которого экономически нецелесообразны, считается неустранимым.

Функциональное устаревание *(functional obsolescence)* – потеря объектом стоимости вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инноваций или смены рыночных стандартов.

Функциональное устаревание может быть устранимым и неустранимым. Функциональное устаревание считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и/или стоимости. В противном случае функциональное устаревание считается неустранимым.

Экономическое (внешнее) устаревание *(external obsolescence)* – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому объекту.

Этот вид устаревания присущ улучшениям в силу их фиксированного положения и в отличие от физического износа и функционального устаревания в самом объекте не проявляется. Он связан с неблагоприятным изменением внешнего экономического окружения объекта (старение окружения).

6.5.1 Расчет величины физического износа

Устаревание *(obsolescence)* утрата стоимости в силу сокращения полезности имущества, вызванного его обветшанием, изменениями технологии, изменениями в поведении и вкусах людей или изменениями состояния окружающей среды (источник – глоссарий терминов МСО 2017).

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, устаревание определяют следующие факторы:

- физический износ;
- функциональное устаревание;
- внешнее (экономическое) устаревание.

Потери стоимости вследствие физического износа, функционального и внешнего устаревания (далее «накопленного износа) AD определяется из соотношения:

$$AD = 1 - (1 - \frac{D}{100}) \times (1 - \frac{FO}{100}) \times (1 - \frac{EO}{100}),$$

где:

AD	–	накопленный износ, %;
D	–	физический износ, %;
FO	–	функциональное устаревание, %;
EO	–	внешнее устаревание, %.

Физический износ *(deterioration)* – это потеря стоимости улучшений в результате их эксплуатации и под воздействием природных сил.

Физический износ является результатом процесса эксплуатации, разложения (ветхости), сухого гниения, трещин, ржавчины или конструкционных дефектов здания.

Различают устранимый и неустранимый физический износ.

Устранимым считается такой износ, издержки, на устранение которого целесообразны, то есть издержки меньше вклада в рыночную стоимость объекта из-за устранения износа.

Физический износ, издержки, на устранение которого экономически нецелесообразны, считается неустранимым.

Функциональное устаревание *(functional obsolescence)* – потеря объектом стоимости вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инноваций или смены рыночных стандартов *(Источник: глоссарий терминов МСО 2017).*

Функциональное устаревание может быть устранимым и неустранимым. Функциональное устаревание считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и/или стоимости. В противном случае функциональное устаревание считается неустранимым.

Внешнее (экономическое) устаревание *(external obsolescence)* – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому объекту *(Источник: глоссарий терминов МСО 2017).*

Этот вид устаревания присущ улучшениям в силу их фиксированного положения и в отличие от физического износа и функционального устаревания в самом объекте не проявляется. Он связан с неблагоприятным изменением внешнего экономического окружения объекта (старение окружения). Поэтому внешнее устаревание рассматривается по отношению к объекту в целом и относится как к земельному участку, так и к улучшениям в определенных пропорциях.

Методика расчета физического износа является важнейшим фактором влияния на результат оценки стоимости недвижимости. Особое значение выбор метода приобретает в условиях невозможности применения методик доходного и сравнительного подходов. Применение затратного подхода требует точности расчетов, поскольку даже небольшая неточность в определении износа значительно влияет на результаты расчета.

Выделяют методы определения физического износа:

- ✓ компенсация затрат;
- ✓ методика возраста (хронологического);
- ✓ методика возраста (эффективного);
- ✓ экспертная методика;
- ✓ методика разбивки.

При использовании методов оценки физического износа используют следующие понятия.

Срок физической жизни ($Т_{ФЖ}$) – период эксплуатации здания, в течение которого состояние несущих конструктивных элементов здания соответствует определенным критериям (конструктивная надежность, физическая долговечность и т.п.).

Срок физической жизни объекта закладывается при строительстве и зависит от группы капитальности здания. Физическая жизнь заканчивается, когда объект сносится.

Срок экономической жизни ($Т_{ЭЖ}$) - период эксплуатации, в течение которого объект приносит доход. В этот период проводимые улучшения вносят вклад в стоимость объекта.

Оставшийся срок экономической жизни ($Т_{ОСЭЖ}$) – период эксплуатации от даты проведения оценки до окончания его экономической жизни.

Хронологический возраст ($Т_{ХВ}$) – период времени, прошедший с даты ввода объекта в эксплуатацию до даты проведения оценки.

Эффективный возраст ($Т_{ЭВ}$) - это возраст, показываемый состоянием и полезностью строения.

Эффективный возраст устанавливается на основе визуального осмотра и базируется на опыте и суждениях эксперта.

В зависимости от особенностей эксплуатации здания эффективный возраст может отличаться от хронологического возраста в большую или меньшую сторону. В случае нормальной (типичной) эксплуатации здания эффективный возраст, как правило, равен хронологическому.

Нормативный срок службы ($Т_{норм}$) – нормативно установленная минимальная продолжительность эффективной эксплуатации здания и его элементов при соблюдении правил и сроков технического обслуживания и ремонта.

Ниже приведена графическая интерпретация этих понятия.



Рисунок 1 - Периоды жизни здания и характеризующие их оценочные показатели

Метод компенсации затрат.

Согласно ***методике компенсации затрат*** физический износ равен затратам, необходимым для его устранения.

К достоинствам метода относится возможность выделения экономической сути износа.

Среди недостатков следует отметить необходимость обоснования ремонта отдельных элементов, трудности реализации на практике по причине сложностей при определении объемов работ, при выборе расчетной базы, проблем при расчете.

Трудоемким является процесс разработки дефектных ведомостей при оценке здания, оценке коммерческой недвижимости. Крайне сложным является процесс расчета износа фундамента, иных конструктивных элементов. Таким образом, комплекс достоинств и недостатков подтверждает, что методика применима для небольших зданий, достаточно сложна в реализации для крупных объектов.

Метод хронологического возраста.

Согласно методу хронологического возраста физический износ равен частному от деления хронологического возраста здания на срок его экономической жизни (эксплуатации):

$$И_{физ} = \frac{Т_{хв}}{Т_{ЭЖ}} \times 100\%,$$

где $И_{физ}$ - физический износ;

$Т_{хв}$ - хронологический возраст;
$Т_{эж}$ - срок экономической жизни

К достоинствам расчета можно отнести простоту расчета, малое количество показателей (возраст и срок эксплуатации).

Источник информации – технические документы по эксплуатации недвижимости.

К недостаткам метода относятся:

- ✓ невозможность учета ремонта элементов, а также их замены;
- ✓ неприемлемость метода для недвижимости с практически равными сроками эксплуатации и экономической жизни.

Сопоставляя достоинства и недостатки, можно сделать вывод о приемлемости метода для зданий с небольшим сроком хронологической жизни, поскольку точность расчетов уменьшается с увеличением срока жизни объекта.

Метод эффективного возраста.

По ***методу эффективного возраста*** износ равен частному от отделения эффективного возраста на срок экономической жизни.

$$И_{физ} = \frac{T_{ЭВ}}{T_{ЭЖ}} \times 100\%.$$

К достоинствам метода эффективного возраста относятся простота расчетов, достоверность информации из нормативных документов.

К недостаткам метода относятся невозможность обоснования величины оставшегося срока экономической жизни. Недостаток делает метод практически неприменимым

Метод эффективного возраста предполагает, что потеря стоимости здания или его элемента в результате накопленного физического износа пропорциональна эффективному возрасту здания, то есть имеет место соотношение:

$$\frac{\boldsymbol{D}}{\boldsymbol{CR}} = \frac{\boldsymbol{T}_{ЭВ}}{\boldsymbol{T}_{ЭЖ}},$$

где D - физический износ, ден. ед.;
CR - затраты на воспроизводство/замещение, ден.ед.

Тогда величина износа выражается формулами:

$$D = \frac{T_{ЭВ}}{T_{ЭЖ}} \times CR, ден.ед.;$$

или

$$D = \frac{T_{ЭВ}}{T_{ЭЖ}} \times 100, \%.$$

При расчете физического износа методом эффективного возраста присутствует значительный элемент субъективизма в определении *эффективного возраста ($Т_{эв}$)* и *срока экономической жизни ($Т_{эж}$).*

Экспертный метод

В основу метода положена шкала экспертных оценок для определения физического износа, изложенная в «Методике определения физического износа гражданских зданий» №404. Величина износа определяется, согласно методу нормативного срока службы, каждого конструктивного элемента. Именно данным методом пользуются работники БТИ при составлении технических паспортов на здания. Формула для расчета имеет вид:

$$\mathrm{D} = \sum_{i=1}^{n} Ф_{\mathrm{кi}} \times l_i,$$

где *D* - физический износ здания, %;
$Ф_{ki}$ - физический износ конструктивных элементов здания с учетом их фактического технического состояния, %;

l_i - удельный вес отдельных конструктивных элементов в восстановительной стоимости здания;
n - число конструкций, элементов или систем в здании.

Метод разбивки

Метод предполагает определение общего физического износа по отдельным группам с учетом физической возможности устранения данного износа или экономической целесообразности его устранения:

- ✓ исправимый физический износ (отложенный ремонт);
- ✓ неисправимый физический износ короткоживущих элементов (тех, которые могут неоднократно заменятся в процессе эксплуатации здания);
- ✓ неисправимый износ долгоживущих элементов (тех, которые образуют силовой каркас здания и могут быть восстановлены только при проведении капитального ремонта или реконструкции всего здания).

Величины неустранимого износа определяются от стоимости элементов с учетом устранимого износа. Общий физический износ определяется путем суммирования отдельных видов износа. При этом в рамках реализации метода разбивки на различных этапах расчета могут применяться и метод компенсации затрат, и метод хронологического возраста, и экспертный метод.

Источник информации: http://www.ocenchik.ru/docs/943.html

Выбор метода

Для расчета физического износа Оценщик счел целесообразным применить *метод нормативного срока службы,* в котором вместо эффективного возраста используют значение хронологического возраста (из технического паспорта объекта), а вместо срока экономической жизни используют нормативный срок службы (из строительных норм).

Метод нормативного срока службы не требует визуального и инструментального натурного обследования технического состояния объекта. Он основан на допущении, что износ здания, его элемента или системы зависит от группы капитальности и хронологического срока эксплуатации здания, его элемента или системы.

В методе нормативного срока службы физический износ определяется как процентное соотношение хронологического возраста и нормативного срока службы:

$$D = \frac{T_{\text{ХВ}}}{T_{\text{НОРМ}}} \times 100, \%.$$

Согласно методике представленной выше был рассчитан физический износ объектов представленных к оценке. Расчет представлен в таблице ниже.

Таблица 6.7

Расчет физического износа объектов оценки методом срока службы

Наименование объекта оценки	Общая площадь, кв. м.	Год ввода в эксплуатацию	Фактический срок жизни, лет	Нормативный срок жизни, лет[2]	Физический износ расчетный, %
Нежилое здание общей площадью 1 446,20 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, 2-ой Вражский пер., д. 8	1446,2	2004	15	175	9%

Источник: расчеты Оценщика

6.5.2 РАСЧЕТ ВЕЛИЧИНЫ ФУНКЦИОНАЛЬНОГО УСТАРЕВАНИЯ

Признаки функционального устаревания в оцениваемом здании - несоответствие объемно-планировочного и/или конструктивного решения современным стандартам, включая

[2] http://www.math.rsu.ru/build/base/doc/69.ru.txt

различное оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации сооружения в соответствии с его текущим или предполагаемым использованием.

Функциональное устаревание подразделяют на устранимое и неустранимое.

Стоимостным выражением функционального устаревания является разница между стоимостью воспроизводства и стоимостью замещения, которая исключает из рассмотрения функциональный износ.

Устранимое функциональное устаревание определяется затратами на необходимую реконструкцию, способствующую более эффективной эксплуатации объекта недвижимости.

Причины функционального устаревания:

- ✓ · недостатки, требующие добавления элементов;
- ✓ · недостатки, требующие замены или модернизации элементов;
- ✓ · сверхулучшения.

Недостатки, требующие добавления элементов - элементы здания и оборудования, которых нет в существующем окружении и без которых оно не может соответствовать современным эксплуатационным стандартам. Устаревание за счет данных позиций измеряется стоимостью добавления этих элементов, включая их монтаж.

Недостатки, требующие замены или модернизации элементов - позиции, которые еще выполняют свои функции, но уже не соответствуют современным стандартам (счетчики для воды и газа и противопожарное оборудование). Устаревание по этим позициям измеряется как стоимость существующих элементов с учетом их физического износа минус стоимость возврата материалов, плюс стоимость демонтажа существующих и плюс стоимость монтажа новых элементов. Стоимость возврата материалов рассчитывается как стоимость демонтированных материалов и оборудования при использовании их на других объектах (дорабатываемая остаточная стоимость).

Сверхулучшения - позиции и элементы сооружения, наличие которых в настоящее время неадекватно современным требованиям рыночных стандартов.

Устранимое функциональное устаревание в данном случае измеряется как текущая восстановительная стоимость позиций «сверхулучшений» минус физический износ, плюс стоимость демонтажа и минус ликвидационная стоимость демонтированных элементов.

Неустранимое функциональное устаревание вызывается устаревшими объемно-планировочными и/или конструктивными характеристиками оцениваемых зданий относительно современных стандартов строительства.

Признаком неустранимого функционального износа является экономическая нецелесообразность осуществления затрат на устранение этих недостатков. Кроме того, необходим учет сложившихся на дату оценки рыночных условий для адекватного архитектурного соответствия здания своему назначению.

В зависимости от конкретной ситуации стоимость неустранимого функционального износа может определяться двумя способами:

- ✓ капитализацией потерь в арендной плате;
- ✓ капитализацией избыточных эксплуатационных затрат, необходимых для содержания здания в надлежащем порядке.

Объекты оценки соответствуют современным объемно-планировочным и конструктивным решениям, применяемым в строительстве общественных зданий и жилых домов.

Недостатки, требующие добавления или заменены элементов здания, а также сверхулучшения не выявлены.

На основании выше изложенного, функциональное устаревание Оценщиком было определено на уровне 0%.

6.5.3 Расчет величины экономического (внешнего) устаревания

Экономическое устаревание – обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: местоположения, рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т.п.

Хотя экономическое устаревание в большинстве случаев не устранимо, иногда оно может самоустраниться из-за позитивного изменения окружающей рыночной среды.

Для оценки экономического устаревания могут применяться следующие методы:

- ✓ метод капитализации потерь в арендной плате;
- ✓ метод капитализации избыточных эксплуатационных расходов;
- ✓ метод парных продаж;
- ✓ метод срока жизни.

Существенным фактором, влияющим на величину экономического устаревания, является непосредственная близость к природным или искусственным объектам: очистным сооружениям, ресторанам, автозаправочным станциям, железнодорожным станциям, больницам, школам, промышленным предприятиям и пр.

Метод капитализации потери дохода из-за внешнего воздействия (капитализации потерь в арендной плате) основан на сравнении доходов от арендной платы двух объектов, один из которых подвергается внешнему износу. Капитализация потерь дохода от сравнения этих двух объектов будет характеризовать величину внешнего износа.

Метод парных продаж подобных объектов основан на анализе ценовой информации по недавно проданным аналогичным объектам (на рынке недвижимости продаются два сопоставимых объекта, один из которых имеет признаки внешнего износа, другой - нет. Разница в ценах позволяет сделать вывод о величине внешнего износа оцениваемого объекта).

Применение данных методов в стандартном виде затруднено по следующим причинам:

- ✓ сложность с получением достоверной рыночной информации (особенно для метода сравнения продаж);
- ✓ методы подразумевают сравнение объектов в двух состояниях: без изменения внешних условий и с измененными внешними условиями.

В последние годы были предложены следующие методы определения экономического устаревания:

Метод, основанный на анализе операционной загрузки.

В этом случае величина экономического устаревания определяется по следующей формуле:

$$EO = 1 - K^n ,$$

где *EO* – экономического устаревание;
K – уровень операционной загрузки;
n – коэффициент торможения.

Для определения операционной загрузки сравнивают текущий уровень объема производства объекта с проектными показателями, с максимальным историческим объемом производства или производственной мощностью на момент оценки.

Данный метод имеет основной недостаток: недозагрузка актива может быть вызвана не только влиянием внешней среды (т.е. экономическим устареванием), но и такими факторами, как неадекватное управление, функциональное устаревание актива и т.д.

Метод, основанный на воздействии макроэкономического окружения.

Макро-факторы это общее состояние отрасли, причинами которого является снижение спроса на продукцию, уменьшение государственных дотаций и прочие факторы, приводящие к снижению доходности в данной отрасли.

В настоящее время практически не существует способов определения экономического устаревания, безоговорочно принимаемых всем оценочным сообществом.

Все методы основаны на сравнении аналогичных объектов в двух состояниях:

- ✓ до изменения внешних условий;
- ✓ после изменения внешних условий.

Основные сложности заключаются в определении «точки» нулевого внешнего износа и параметров функционирования объекта (объектов) в условиях отсутствия внешнего износа.

Признаков экономического устаревания не выявлено, Оценщик принял величину экономического устаревания на уровне 0%.

Вывод:

Строительно-техническое описание Объектов оценки было составлено на основании документов, предоставленных Заказчиком.

Проведенное строительно-техническое описание оцениваемых объектов позволило сделать следующие заключения:

- ***Для нормальной эксплуатации оцениваемых объектов необходимы мероприятия по поддержанию в работоспособном состоянии здания.***
- ***Объект оценки на момент оценки находится в рабочем состоянии, текущее использование: по назначению.***

6.6 Анализ местоположения объектов оценки

С целью выявления наиболее значимых характеристик, влияющих на ценообразование оцениваемых объектов, Оценщик проводит анализ местоположения объектов оценки и анализ рынка земельных участков в соответствующем пункте Отчета.

Объекты расположены в зоне сложившися районов, с высоким потоком людей и автотранспорта.

Объект оценки расположен на первой линии домов 2-го Вражского переулка, на расстоянии 740 м (9 минут пешком) от станции метро "Киевская" Кольцевой линии московского метрополитена, 600 м от Зубовского бульвара, а также в 200 м от Саввинской набережной и 900 м от Садового кольца. Прилегающие улицы: 1-ый Вражский переулок, 1-ый пер. Тружеников, 7-й Ростовский переулок. Ближайшие к объекту оценки основные транспортные магистрали – Саввинская набережная, Садовое кольцо. Объект оценки расположен недалеко от этих магистралей (улиц) и имеет хорошую транспортную доступность

Объект расположен преимущественно в зоне общественно-жилой застройки. Объекты жилого назначения представлены жилыми домами старого фонда и советских годов постройки. Объекты торгово-сервисного назначения расположены на первых этажах зданий формата стрит-ритэйл. Офисные объекты представлены бизнес центрами классов "А, В" и офисными особняками. Рядом располагаются магазины продовольственных товаров и АЗС.

На ниже приведенных картах представлено местоположение объекта оценки, расположенного в Москве.

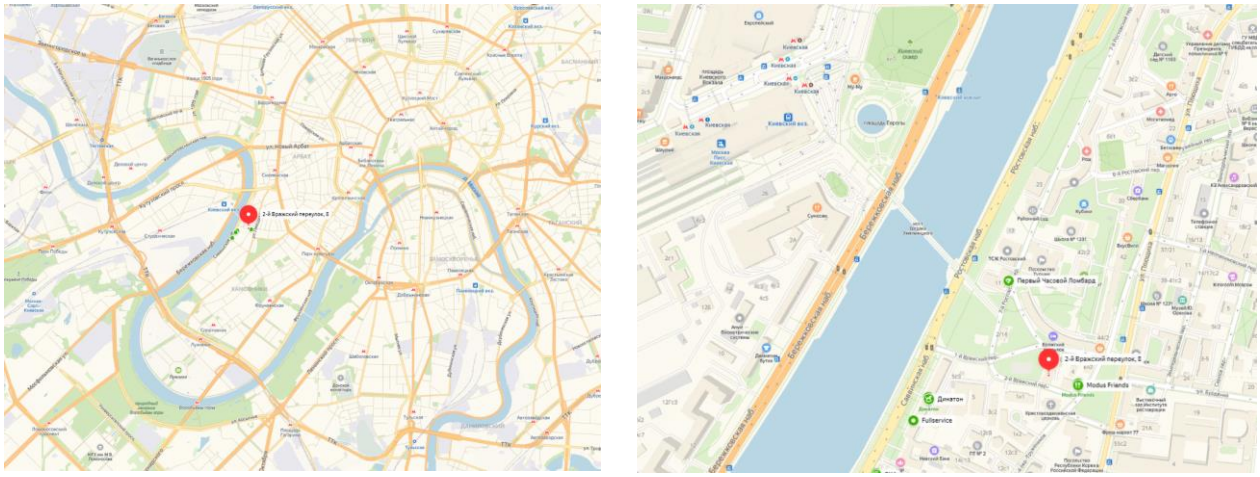


Рисунок 2 – Расположение объектов оценки по адресу: г. Москва, Ильменский проезд, д. 10

Краткая характеристика г. Москвы[3]



Рисунок 3 - Карта Москвы

Общие сведения

Москва — столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России, самый населённый город Европы, входит в первую десятку городов мира по численности населения. Центр Московской городской агломерации.

Москва - важнейший транспортный узел, а также политический, экономический, культурный и научный центр страны. Город обслуживают 6 аэропортов. В Москве 9 железнодорожных вокзалов, 3 речных порта (имеется речное сообщение с морями бассейнов Атлантического и Северного Ледовитого океанов). С 1935 года в столице работает метрополитен.

Москва — важный туристический центр России; Московский Кремль, Красная площадь, Новодевичий монастырь и Церковь Вознесения в Коломенском входят в список Всемирного наследия ЮНЕСКО.

Как субъект федерации Москва граничит с Московской и Калужской областями.

Экология

На экологическую ситуацию Москвы влияет преобладание западных и северо-западных ветров в городе. Качество водных ресурсов города лучше на северо-западе города выше по течению Москвы-реки. Важным фактором улучшения экосистемы города является сохранение и развитие скверов, парков и деревьев внутри дворов, пострадавших в последние годы от точечной застройки.

Экологический мониторинг в Москве осуществляют 39 автоматических стационарных станций, контролирующих содержание в воздухе 22 загрязняющих веществ и его общий уровень загрязнения.

Высокий уровень загрязнения атмосферного воздуха отмечается вблизи крупных автомагистралей и промышленных зон; особенно в центре, в восточной и юго-восточной частях города. Наивысший уровень загрязнения воздуха в Москве наблюдается в районах Капотня, Косино-Ухтомский и Марьино — из-за расположенного в черте города Московского нефтеперерабатывающего завода, Люберецкой и Курьяновской станций аэрации. К наиболее экологически чистым районам Москвы относятся Крылатское, Куркино, Митино, Строгино и Ясенево.

[3] По данным http://ru.wikipedia.org/

Среди источников загрязнения Москвы на первом месте стоят выхлопные газы автотранспорта. Воздух загрязняют также теплоэлектростанции, фабрики и заводы, испарения раскалённого асфальта.

Экономика

Москва — крупнейший в общероссийском масштабе финансовый центр, международный деловой центр и центр управления большой частью экономики страны. Так, например, в Москве сосредоточено около половины банков из числа зарегистрированных в России. Кроме того, большая часть крупнейших компаний зарегистрированы и имеют центральные офисы именно в Москве, хотя их производство может быть расположено за тысячи километров от неё.

В городе работают три оператора сотовой связи стандарта GSM и UMTS (3G): «МТС», «МегаФон», «Билайн», услуги на базе CDMA предоставляет оператор «Skylink». Беспроводной доступ в Интернет по технологии LTE предоставляет оператор «Yota». По модели виртуального оператора услуги на базе LTE также предоставляет «МегаФон».

Центральный административный округ

Центральный округ – это исторический центр Москвы, и названия районов соответствуют историческим названиям. Они имеют давнюю историю, свои легенды, памятные места, где когда-то прогуливались, встречались, влюблялись и творили величайшие личности в истории России.

Если посмотреть на карту, то Центральный округ напоминает большой пирог, а районы «нарезаны», словно ломти этого пирога. Разве что не все ломти одинаковые – Арбат совсем маленький, а Хамовники или Пресненский – несоизмеримо огромны. Видимо тот, кто производил эту «нарезку», был изрядно пьян. Впрочем, все лучшие дела в России делаются именно в этом состоянии.

За многие годы в центре Москвы была создана прекрасная инфраструктура. Единственный бич – это парковки. Их катастрофически не хватает.



Рисунок 4. Районы Центрального административного округа

Район Хамовники гармонично вписался в прибрежный ландшафт Москвы-реки, которая омывает его с трех сторон. Старинная архитектура сохранилась практически в неизменном виде. Здесь много церквей и памятников архитектуры. Название произошло от слова «хам», означающее льняное полотно.

Это комфортный район для проживания, один из лучших в Москве. Именно здесь находится исторический район Остоженка, где расположены самые дорогие апартаменты в Москве. Когда-то это был пойменный участок у Москвы-реки, где были луга и покосы. Именно здесь заготавливали сено для царских конюшен. От стогов, которые здесь стояли, и пошло название – Остоженка. Хотя в советское время здесь был самый непопулярный район, сегодня – это одна из самых дорогих улиц столицы, где находится много историко-архитектурных памятников.

По периметру района, с другой стороны Москвы-реки, находится много зеленых зон – ЦПКиО, Нескучный сад, Воробьевы горы. Это обеспечивает чистый воздух и прекрасные виды из окон домов на набережной. В отличие от других центральных районов, в Хамовниках не очень много станций метро – всего шесть. Западную часть района занимает олимпийский комплекс Лужники, представляющий еще одну зеленую зону. К нему примыкает комплекс Новодевичьего монастыря и Новодевичий пруд, также являющиеся зеленой зоной. В центре района можно прогуляться по Трубецкому парку или Девичьему полю.

Транспортное сообщение в Хамовниках достаточно хорошо развито. Здесь имеется шесть станций метро, довольно много автобусных и троллейбусных линий.

Источник: https://nesiditsa.ru/city/moskva-tsao

Таблица 6.8

Анализ местоположения объекта оценки

Местонахождение объектов оценки	
Адрес расположения	г. Москва, 2-ой Вражский пер., д. 8
Плотность застройки	Высокая, более 60%
Тип застройки окружения	Окружение местоположения объектов оценки – жилые и общественные здания
Характеристика доступности	Транспортная доступность оценивается как удовлетворительная. Интенсивность движения средняя.
Состояние окружающей среды	
Запыленность и загазованность воздуха	В пределах нормы
Уровень шума	В пределах допустимых норм
Интенсивность движения транспорта	Средняя
Благоустройство территории	
озеленение	Деревья
уличное освещение	Имеется
подъездные пути	Асфальтовое покрытие
Удаленность от центров жизнеобеспечения	
Объекты инфраструктуры:	Пешеходная доступность до объектов инфраструктуры
Главные автомагистрали:	ТТК, Садовое кольцо

Вывод: ***анализ района месторасположения объекта оценки позволяет сделать вывод о высокой инвестиционной привлекательности муниципального района «Хамовники» Центрального административного округа г. Москвы в целом и объекта оценки в частности, при условии использования его в качестве здания офисного назначения класса «В+».***

7 АНАЛИЗ РЫНКА

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

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

7.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

7.1.1 ПОЛИТИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ФАКТОРЫ В СТРАНЕ И В РЕГИОНЕ, ПОТЕНЦИАЛЬНО ВЛИЯЮЩИЕ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ

	Апрель 2019 г.	*В % к*		*Январь-апрель 2019 г. в % к январю-апрелю 2018 г.*	*Справочно*		
		апрелю 2018 г.	*марту 2019 г.*		*апрель 2018 г. в % к апрелю 2017 г.*	*марту 2018 г.*	*январь-апрель 2018 г. в % к январю-апрелю 2017 г.*
Валовой внутренний продукт				100,5[1),2)]			101,9[3)]
Индекс промышленного производства[4)]		104,6	100,2	102,8	103,9	96,9	103,1
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	316,5	101,4	113,2	101,2	102,3	113,4	102,4
Грузооборот транспорта, млрд т-км	475,2	102,3	96,0	102,3	105,1	96,2	103,2
в том числе железнодорожного транспорта	223,9	103,6	96,7	102,7	105,2	96,2	104,8
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2636,4	101,2	98,5	101,7	103,2	98,9	102,8
Объем платных услуг населению, млрд рублей	816,3	100,6	100,1	101,2	103,9	100,4	102,5
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	57,5[5)]	98,5[6)]	108,3[7)]	99,1[8)]	115,9[6)]	115,6[7)]	121,8[8)]
в том числе: экспорт товаров	36,5	99,5	105,1	100,3	117,1	117,0	123,1
импорт товаров	21,0	96,8	114,4	97,0	114,0	113,3	119,4
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	2635,1[9)]			100,5[2)]			103,8[3)]
Индекс потребительских цен		105,2	100,3	105,2	102,4	100,4	102,3
Индекс цен производителей промышленных товаров[4)]		110,7	100,5	110,2	107,5	101,2	105,8
Реальные располагаемые денежные доходы[10)]				97,7[2)]			101,4[3),11)]
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций: номинальная, рублей	47020[1)]	106,9[1)]	101,5[1)]	106,6[1)]	110,2	102,8	111,9
реальная		101,6[1)]	101,2[1)]	101,4[1)]	107,6	102,4	109,4
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,6[12)]	95,7	101,0	94,4	91,6	97,5	91,4
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,8	107,8	99,8	101,5	86,2	96,6	86,3

Годовая инфляция по итогам апреля 2019г. составила +5,2%. г/г. Рост обусловлен увеличением денежной массы из-за роста объемов кредитования при недостаточном росте производства на фоне низкой предпринимательской и потребительской активности, низких реальных доходов населения и низкого спроса.

Рост **промышленного производства** за январь-апрель 2019г. к аналогичному периоду 2018 года составил +2,8%, **в сельскохозяйственной отрасли** - +1,2%., **грузооборота** - +2,3%, **розничного товарооборота** - +1,7%. **Внешнеторговый оборот** показал снижение на -0,9% по сравнению с 1 кв. 2018г. (из-за высокой базы 2018г.+25,5%), при значительном положительном сальдо торгового баланса.

Таким образом, общая динамика развития экономики в 2019 году после значительного снижения в 2015 году в целом положительная.

Итогом **исполнения федерального бюджета** за 2018 год стало превышение доходов над расходами в сумме +5,536 трлн.руб. (+39,8%), с учетом внебюджетных фондов - +3,036 трлн.руб. Исполнение госбюджета характеризуется стабильным и значительным из года в год профицитом. На 01.05.2019 г. профицит госбюджета 2019 года составил 687 млрд. руб.

Государственные целевые программы. На 07.05.2019 года в России реализуются государственные программы по пяти основным направлениям: социального, экономического, государственного, регионального и оборонного развития, на которые направлено около 60% Федерального бюджета в сумме 9060,4 млрд.руб.(не включая расходы по обороне).

Золотовалютные резервы Российской Федерации на 24.05.2019 составили 492,2 млрд долл. США (+7,6% г/г), что обеспечивает полное покрытие внешнего долга и гарантии стабилизации в чрезвычайных случаях.

Ключевая ставка повышена Банком России 17.12.2018г. до 7,75% годовых. Высокая ставка призвана сдерживать необеспеченное кредитование и инфляцию, но не способствует экономическому росту.

Средства организаций и физ. лиц в банках (счета, банковские депозиты и вклады) в рублях, иностранной валюте и драгоценных металлах на 01.05.2019 г. составили 61,1 трлн. руб. (+11% г/г).

Объём задолженности по кредитам нефинансовым организациям в рублях и иностранной валюте на 01.05.2019 года: – 33,5 трлн. руб. (+10,1% по сравнению с 01.01.2018г.), в т.ч. просроченная 2,6 трлн.руб. (+7,8% от задолженности).

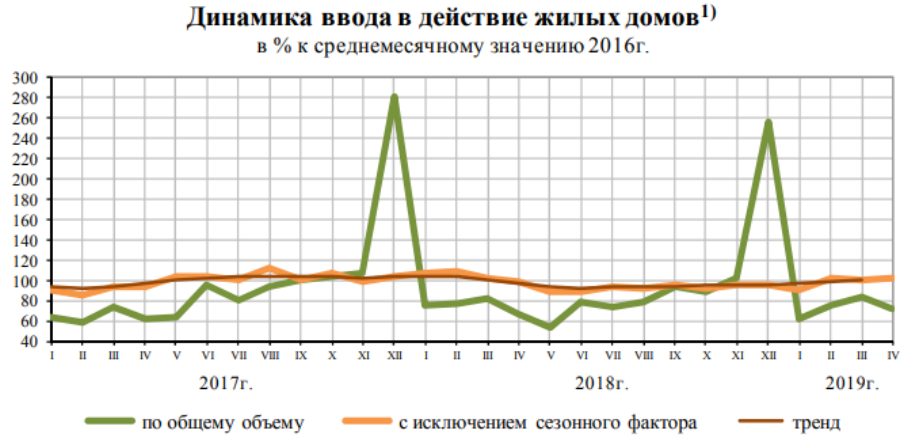
Кредиты физическим лицам на 01.05.2019 года - 15,8 трлн. руб. (+29,5% по сравнению с 01.01.2018г.), в т.ч. просроченная - 0,8 трлн. руб. (-5,2% по сравнению с 01.01.2018г.), составив 5,1% от задолженности).

Т.о. в банковской сфере тенденции в целом положительные – идет нормальное увеличение средств юридических и физических лиц на счетах в банках и значительный рост объемов кредитования при нормальной просроченной задолженности. Это стимулирует экономическую активность населения и бизнеса и поддерживает рост экономики. Вместе с тем, высокие темпы роста кредитной задолженности на фоне низкого роста доходов организаций и физических лиц в дальнейшем повышают риск невозвратов, что обязывает банки усилить требования к качеству кредитов.

В строительстве. На 01.04.2019 г. заключено договоров подряда на сумму 564,2 млрд. руб. (+16%). Объем СМР за период январь=апрель 2019г. составил 2086,5 млрд. руб. (+0,1%). Физические объёмы жилищного строительства снизились на 2,9% при том, что ВВП по ППС показывает лучшую динамику:



Снижение строительной активности объяснимо уменьшением спроса на жилье на фоне роста цен на товары и услуги первой необходимости, на фоне инвестиционного и покупательского пессимизма, на фоне негатива в СМИ о санкциях Запада и изоляции России. В то же время, стабильный экономический рост и государственная поддержка (госпрограммы развития жилищного кредитования, льготы при ипотечном кредитовании) способствуют коррекции и балансу цен на рынке недвижимости:





Выводы и перспективы российской экономики и рынка недвижимости

Любая национальная экономика, в целом, и рынки, в том числе рынок недвижимости, в частности, могут развиваться лишь в условиях стабильного и сильного государства, обеспечивающего безопасность и законность, предпринимательскую свободу, охрану собственности, благоприятную финансово-кредитную и налоговую политику, рост доходов населения и бизнеса.

Сегодня мы наблюдаем глобальные противоречия между странами по линии обладания природными ресурсами, эффективными технологиями, инвестициями. Африка, Латинская Америка, Азия (в т.ч. Азиатская часть России), богатые запасами нефти, газа, руд, привлекают мировой бизнес, уже выработавший основные природные ресурсы своих территорий (Западная Европа, Северная Америка, Япония). С другой стороны, национальные государства территорий, богатых невозобновляемыми природными ископаемыми, стремятся использовать свои ресурсы в интересах развития собственной страны и привлечь для этого современные технологии. Те страны, которые могут защитить свои национальные интересы, привлечь и использовать мировые научные и технологические достижения и финансовые инструменты, смогут обеспечить и развитие собственной страны, благополучие своего народа.

Восстановление России, её экономики и оборонного потенциала после распада СССР, становление независимых государств Африки, Азии и Латинской Америки, высокие темпы развития Китая и Индии, борьба индустриально развитых стран (США, Западная Европа, Япония) за контроль над мировыми энергетическими, технологическими и интеллектуальными ресурсами привели в последние десятилетия к противостоянию между странами Запада, с одной стороны, и странами с огромным потенциалом развития (Россия, Китай, Иран, Венесуэла), с другой. Учитывая сложившуюся во второй половине 20-го века жесточайшую конфронтацию Вашингтона и Москвы, грозящую перерасти в 50-70-х годах в третью мировую войну, сегодняшние агрессивные действия США в приграничных с Россией странах, политическое и военное вмешательство Запада во внутренние дела других суверенных стран, подчинение их национальных элит нарушают баланс сил, сложившийся по результатам Второй мировой войны, и ведут к глобальному переделу мира. В условиях такой конфронтации ядерный паритет России и Запада является гарантией ненападения на нашу страну. Именно поэтому сегодня для России важнейшей задачей является поддержание и совершенствование оборонного потенциала на самом современном уровне. Только в условиях безопасности и мира страна способна развивать свою экономику, социальные и общественные институты в интересах собственного народа. Незащищённая страна становится объектом разорения, а её народ обречён на вымирание.

За последние двадцать лет в России сложилась стабильная система общественно-экономических отношений, основанных на разных формах собственности, на многоукладности, суть которой состоит в реализации экономической свободы гражданина с учетом интересов общества и государства. За это время, благодаря укреплению государственной структуры и дисциплины, удалось сбалансировать экономику и финансы, стабилизировать работу большинства предприятий, социальные институты (пенсионную систему, систему

медицинского обслуживания, систему социальной помощи), улучшить материальное и социальное положение населения. Свободный рынок стабилизировал спрос и предложение как по продуктам питания и бытовым товарам, так и по продукции производственного назначения. Рынок научил работать прибыльно, освободив экономику и, во многом, государство от неэффективных убыточных предприятий. Рыночные условия привели к росту производства всех отраслей экономики, росту конкурентоспособности и «специализации» страны в мировом разделении труда, как крупнейшего и высокотехнологичного производителя и поставщика энергоресурсов. Даже в условиях небывалого и нарастающего давления Запада многие страны и деловые круги видят в России гаранта безопасности, соблюдения международного права и большие экономические перспективы сотрудничества. Подтверждением этому является значительный рост внешнеторгового оборота России с большим положительным сальдо торгового баланса, что обеспечивает успешное обслуживание внешнего государственного долга, накопление золотовалютных резервов и выполнение госпрограмм структурного развития экономики страны. Важным условием дальнейшего экономического развития страны является развитие транспортной и инженерной инфраструктуры: строительство авто- и железных дорог, магистральных коммуникаций, строительство и реконструкция энергетических объектов. С большим опережением планируемых сроков построен и введен в эксплуатацию крупнейший в Европе и России Крымский мост. Развиваются коммерческие отношения с компаниями Западной Европы, Китая, Турции, Японии, Индии, Ирана, многих других стран. Росатом занимает 67% мирового рынка строительства атомных электростанций. Портфель заказов на строительство АЭС превышает 133 млрд. долл. Строятся самые крупные в мире газопроводы в Европу, Китай, Турцию. С Китаем и Ираном прорабатывается создание ключевых транспортных артерий через территорию России в Европу: с востока на запад, с севера на юг, развивается инфраструктура северного морского пути.

Наиболее значимые объекты, запланированные к вводу в действие в 2019 году:

- газопровод «Сила Сибири» (первые поставки по нему - на декабрь 2019г.),
- газопровод «Северный поток-2»,
- наземная часть газопровода «Турецкий поток»,
- железнодорожная часть Крымского моста,
- первый энергоблок Белорусской атомной электростанции,
- в Калининградской области - комплекс по производству, хранению и отгрузке сжиженного природного газа (введён), а также международный морской грузопассажирский терминал,
- завершение строительства первого железнодорожного и автомобильного мостов через р. Амур в Китай,
- масштабные авиационные и космические проекты, строительство атомных ледоколов и многие другие.

Реализация этих проектов усиливает значение России в мире, что, несомненно, положительно отразится в дальнейшем и на экономике, и на доходах, и, соответственно, на рынке недвижимости.

Ключевые экономические показатели России показывают динамику роста даже в условиях небывалого и нарастающего противодействия со стороны США: прекращение поставок санкционных товаров, сокращение производства невостребованных рынком товаров компенсируется развитием дефицитных отраслей и производств. Тем самым, корректируется, улучшается отраслевая структура экономики. Вместе с тем, можно отметить, что восстановление потребительского спроса после падения 2015-2016гг. происходит низкими темпами. В результате, рост экономики недостаточный, особенно, учитывая низкую расчетную базу предшествующих лет.

Период 2018 - начало 2019 гг. отмечен стабилизацией строительной отрасли после падения темпов строительства в 2015-2017 годах. Медленное восстановление рынка недвижимости обусловлено покупательской неуверенностью, учитывая, что инвестиции в недвижимость, как самый дорогостоящий товар, требуют благоприятной перспективы на десятки лет вперед, чего мы не наблюдаем с 2014 года. Из-за падения мировых цен нефти в 2015 году (и, как следствие, доходов бюджета и девальвации рубля, негативных потоков СМИ о конфронтации Запада с Россией) снизился потребительский спрос, спрос на дорогостоящие

товары и снизилась активность рынков недвижимости. Впоследствии коррекция цен недвижимости 2015 – 2017 гг. оздоровила этот рынок и при общеэкономическом росте создаёт основу его дальнейшего поступательного развития.

1. Источники:
2. http://www.gks.ru/free_doc/doc_2019/info/oper-04-2019.pdf,
3. https://www.cbr.ru/,
4. *https://www.minfin.ru/ru/perfomance/public_debt/external/structure/,*
5. *http://www.roskazna.ru/ispolnenie-byudzhetov/federalnyj-byudzhet/1020/*,
6. *https://www.cbr.ru/statistics/?PrtId=svs,*
7. *https://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/19777/obs_200.pdf*,
8. *http://www.gks.ru/free_doc/new_site/vvp/ocenka-vvp.htm*.

7.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Под сегментацией недвижимого имущества понимают разделение недвижимости на определенные однородные группы.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

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

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

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др.

Нежилое здание в составе объектов оценки**,** как объект рынка недвижимости, можно отнести к сегменту коммерческой недвижимости субрынка офисной недвижимости.

На сегодняшний день в России существует несколько попыток разработки классификации объектов офисной недвижимости.

В таблице 7.1. приведена классификация офисной недвижимости, используемая в данном Отчете для определения класса объекта оценки.

Таблица 7.1

Классификация офисной недвижимости для классов А, В+ и В-

Cushman & Wakefield Stiles & Riabokobylko и Jones Lang LaSalle		
Класс А	**Класс В+**	**Класс В-**
1. ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ ЗДАНИЯ		
1.1 Центральная система управления зданием		
Обязательный	**Факультативный**	**Не применим**
1.2 Система отопления, вентиляции, кондиционирования и увлажнения воздуха		
Система отопления, вентиляции, кондиционирования и увлажнения воздуха, позволяющая регулировать температуру в отдельном офисном блоке	Система отопления, вентиляции, кондиционирования и увлажнения воздуха	
Обязательный	**Обязательный**	**Факультативный**
1.3 Возможности системы отопления, вентиляции, кондиционирования и увлажнения воздуха		
Способность системы обеспечивать 24-х часовое охлаждение серверных, поддерживать среднюю температуру в офисах в диапазоне 22-23°С ±1°С, осуществлять воздухообмен из расчета 60 м^3 на 10 м^2 арендуемой офисной площади в соответствии с предполагаемой заполняемостью здания		
Обязательный	**Рекомендация**	**Не применим**
1.4 Современная система пожарной безопасности		
Обязательный	**Обязательный**	**Обязательный**
1.5 Лифт		
Современные высококачественные скоростные лифты ведущих международных марок		Современные лифты для зданий высотой 3 и более этажей
Обязательный	**Обязательный**	**Обязательный**
1.6 Максимальный период ожидания лифта не более 30 секунд		
Обязательный	**Не применим**	**Не применим**
1.7 Электроснабжение		
Два независимых источника электроснабжения с автоматическим переключением или наличие дизельного генератора для обеспечения электроэнергией при перебоях с электроснабжением (мощность электроснабжения для арендаторов при единовременной нагрузке на м^2 полезной офисной площади должна быть минимум 70 VA), источник бесперебойного питания для аварийного энергоснабжения		
Обязательный	**Факультативный**	**Факультативный**
1.8 Система безопасности		
Современные системы безопасности и контроля доступа в здание (система видеонаблюдения для всех входных групп, включая парковку, система электронных пропусков, круглосуточная охрана здания)	Система видеонаблюдения для всех входных групп, круглосуточная охрана здания **Рекомендация:** система электронных пропусков	
Обязательный	**Обязательный**	**Обязательный**
2. КОНСТРУКТИВНЫЕ ОСОБЕННОСТИ ЗДАНИЯ		
2.1 Высота потолков «в чистоте» – 2,7-2,8 метра и выше		
Обязательный	**Факультативный**	**Факультативный**
2.2 Планировка		
Открытая эффективная планировка этажа. Конструкция с несущими колоннами, шаг колонн не менее 6х6 метров	Открытая эффективная планировка всей или половины арендуемой площади здания	
Рекомендация: Расстояние от окон до колонн – не менее 4 м, не менее чем на 90% полезной площади. Площадь этажа не менее 1000 м^2 с шагом колонн 8х8 или 9х9 считается более эффективной		

Обязательный	**Обязательный**	**Факультативный**
2.3 Глубина этажа		
Глубина этажа от окна до окна не более 18-20 метров. Глубина этажа от окна до «ядра» не более 9-10 метров, для зданий неправильной формы и зданий с атриумами – не более 12 метров		
Факультативный	**Факультативный**	**Факультативный**
2.4 Коэффициент потерь не более 12%		
Коэффициент потерь $\frac{\text{полезная площадь}}{\text{арендуемая площадь}}$ *1 00%*		
Площади считаются в соответствии со стандартами BOMA		
Обязательный	**Факультативный**	**Факультативный**
2.5 Допустимая нагрузка на межэтажные перекрытия: 400 кг/м^2 и более		
Обязательный	**Факультативный**	**Факультативный**
2.6 Отделка площадей общего пользования и фасада		
Высококачественные материалы, использованные при отделке помещений общего пользования и фасада	Качественные материалы, использованные при отделке помещений общего пользования и фасада	
Обязательный	**Обязательный**	**Обязательный**
2.7 Фальшпол		
Здание спроектировано с учетом возможности установки полноценного фальшпола		
Обязательный*	**Не применим**	**Не применим**
* Данное требование является факультативным для зданий, построенных до 2005 года		
2.8 Освещение и расположение окон		
Современное высококачественное остекление, обеспечивающее достаточное естественное освещение. Рациональное расположение окон		
Факультативный	**Факультативный**	**Факультативный**
3. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ		
3.1 Местоположение		
Хорошее расположение здания, отсутствие рядом объектов, которые могут оказывать негативное влияние на его имидж (например, функционирующие индустриальные объекты, кладбища, свалки, тюрьмы и прочее)		
Обязательный	**Факультативный**	**Не применим**
3.2 Транспортная доступность		
Удобный подъезд и транспортное сообщение, т.е. местоположение здания в 10-15 минутах ходьбы от ближайшей станции метро или должным образом организованный автобус, курсирующий между зданием и станцией метро		
Обязательный	**Факультативный**	**Факультативный**
4. ПАРКОВКА		
4.1 Описание парковки		
Подземная парковка или крытая многоуровневая наземная парковка с крытым переходом к зданию. Наземная гостевая парковка	Организованная охраняемая парковка	
Рекомендация: удобный въезд на территорию парковки	**Рекомендация:** подземная парковка для вновь построенных зданий	
Обязательный	**Обязательный**	**Обязательный**
4.2 Обеспеченность парковочными местами		
Обеспеченность парковочными местами: 1) внутри Садового кольца – не менее, чем 1 место на 100 м^2 арендуемой площади (1/100); 2) между Садовым кольцом и ТТК – не менее, чем 1/80; 3) между ТТК и 10 км до МКАД – не менее, чем 1/60;		

4) далее в сторону области – 1/30-1/40 и более		
Факультативный	**Факультативный**	**Факультативный**
5. СОБСТВЕННОСТЬ		
5.1 Здание принадлежит одному владельцу (здание не распродано отдельными этажами или блоками различным владельцам)		
Обязательный	**Не применим**	**Не применим**
5.2 Прозрачная структура собственности		
Факультативный	**Факультативный**	**Факультативный**
6. УПРАВЛЕНИЕ ЗДАНИЕМ И УСЛУГИ ДЛЯ АРЕНДАТОРОВ		
6.1 Управление зданием		
Управление зданием осуществляется профессиональной компанией, управляющей не менее чем 5 офисными зданиями (не менее 5000 м^{2}каждое) или обладающей соответствующим международным опытом	Должным образом организованное управление зданием	
Обязательный	**Обязательный**	**Обязательный**
6.2 Телекоммуникационные провайдеры		
Не менее 2-х независимых качественных провайдеров телекоммуникационных услуг в здании		
Обязательный	**Обязательный**	**Факультативный**
6.3 Входная группа		
Эффективно организованная зона ресепшн, соответствующая размерам здания и обеспечивающая удобный доступ		
Факультативный	**Факультативный**	**Не применим**
6.4 Услуги для арендаторов		
Профессионально организованный кафетерий для сотрудников, соответствующий размерам здания и количеству работающих в нем сотрудников, наличие не менее двух других услуг (банкомат, газетный киоск, химчистка, магазины и прочее) с учетом инфраструктуры в непосредственной близости от здания	Кафетерий для сотрудников и другие услуги в здании (банкомат, газетный киоск, химчистка, магазины и прочее) с учетом инфраструктуры в непосредственной близости от здания	
Обязательный	**Обязательный**	**Обязательный**

Источник информации: http://aknarenda.narod.ru/commers.htm

Таблица 7.2

Критерии классификации офисных помещений по качеству

Индекс типа	Наименование	Описание	
		Характеристика	**Значение**
		Принятое название	Бизнес-центры
		Возраст здания	Новое строительство
		Расположение	Первоклассное. Расположение на главных транспортных артериях и площадях, с удобным подъездом
		Конструктивные решения	Монолитно-каркасное, металло-каркасное здание. Возможность установки фальшполов и подвесных потолков; высота от пола до пола следующего этажа не менее 3,6 м (не менее 2,7 м от фальшпола до подвесного потолка в

Индекс типа	Наименование	Описание	
		Характеристика	Значение
1	Класс А		законченном состоянии)
		Планировочные решения	Оптимальные. Рациональная эффективная сетка колонн (расстояние между колоннами не менее 6 м), рациональное соотношение между колоннами и окнами
		Архитектура и отделка	Индивидуальный (авторский) проект. Наружная отделка высококачественными материалами. Внутренняя отделка по индивидуальному заказу арендатора. Панорамное остекление
		Инженерия	Высококачественная зарубежных производителей. Автоматизированные системы жизнеобеспечения. Полностью контролируемый микроклимат в помещениях, поддержание постоянной температуры и влажности при помощи единой комбинированной системы вентиляции, отопления и кондиционирования воздуха (как правило, осуществляется при помощи четырехтрубных фэнкойлов). Современные системы безопасности здания; UPS (источник бесперебойного питания)
		Инфраструктура и сервис	Развернутая инфраструктура централизованного обеспечения арендаторов оргтехникой, средствами связи и телекоммуникации, конференц-залы, средства бытового обслуживания и отдыха
		Паркинг	Достаточное количество машиномест на подземной автостоянке. Охраняемые стоянки с числом мест не менее одного на 60 кв. м офисных помещений.
		Управление зданием	Профессиональное управление, отвечающее международным стандартам. Профессиональный опытный арендодатель. Здание содержится в безупречном состоянии, имеет собственные службы безопасности, управления и обслуживания. Наличие правильно оформленной юридической документации на право собственности и эксплуатации
2	Класс В	Назначение	Бизнес-центры, офисные здания
		Возраст здания	Бизнес-центры после 5-7 лет эксплуатации, или специальные новые офисные здания, или реконструированные особняки
		Расположение	Несоответствие некоторым требованиям к классу А (удаленность от транспортных артерий, неудобный подъезд)
		Конструктивные решения	Монолитно-каркасные, металло-каркасные, кирпичные здания. Возможность установки фальшполов и подвесных потолков
		Планировочные решения	Несоответствие некоторым требованиям к классу А (в связи с моральным устареванием объекта)
		Архитектура и отделка	
		Инженерия	Полностью контролируемый микроклимат в помещениях, поддержание постоянной температуры при помощи единой комбинированной системы вентиляции,

Индекс типа	Наименование	Описание	
		Характеристика	Значение
			отопления и кондиционирования воздуха; современные системы безопасности здания; достаточное инженерное обеспечение; UPS (источник бесперебойного питания)
		Инфраструктура и сервис	Менее широкий спектр услуг
		Паркинг	Парковка, обеспечивающая достаточное количество машиномест
		Управление зданием	Управление зданием, отвечающее международным стандартам; профессиональный опытный арендодатель; наличие правильно оформленной юридической документации на право собственности и эксплуатации зданием
3	Класс C	Принятое название	Офисные здания
		Возраст здания	Устаревшие офисные здания, реконструированные здания иного назначения
		Расположение	С недостатками в расположении (удаленность от транспортных артерий, неудобный подъезд)
		Конструктивные решения	Возможность установки подвесных потолков
		Планировочные решения	Достаточно эффективные поэтажные планы
		Архитектура и отделка	Требований к архитектуре не предъявляется. Ремонт, соответствующий западным стандартам
		Инженерия	Система предварительного охлаждения приточного воздуха (comfort cooling) или сплит-системы кондиционирования воздуха
		Инфраструктура и сервис	Недостаточная инфраструктура обслуживания бизнеса и отдыха
		Паркинг	Недостаточное количество машиномест
		Управление зданием	Круглосуточная охрана; хорошая служба эксплуатации; опытный арендодатель
4	Класс D	Назначение	Нежилые помещения в административно-офисных зданиях, научно-исследовательских институтах, приспособленные под офисы
		Возраст здания	Более 10 лет
		Расположение	Требования не предъявляются
		Конструктивные решения	
		Планировочные решения	
		Архитектура и отделка	Более или менее качественный ремонт
		Инженерия	Устаревшие инженерные коммуникации
		Инфраструктура и сервис	Требования не предъявляются
		Паркинг	
		Управление зданием	Отсутствие специализированных служб эксплуатации и жизнеобеспечения
		Принятое название	Нежилые помещения в жилых и нежилых зданиях, приспособленные для размещения офисов (первые этажи и подвалы жилых домов, бывш. детские сады и т.д.)

Индекс типа	Наименование	Описание	
		Характеристика	Значение
5	Класс E	Возраст здания	Требования не предъявляются
		Расположение	
		Конструктивные решения	
		Планировочные решения	
		Архитектура и отделка	Более или менее качественный ремонт
		Инженерия	Устаревшие инженерные коммуникации
		Инфраструктура и сервис	Требования не предъявляются
		Паркинг	
		Управление зданием	
6	Класс F	Принятое название	То же, что класс E, но не приспособленные под офисы и не отремонтированные (неотделанные)
		Возраст здания	То же, что класс E
		Расположение	
		Конструктивные решения	
		Планировочные решения	
		Архитектура и отделка	Требуется реконструкция и ремонт (отделка)
		Инженерия	То же, что класс E
		Инфраструктура и сервис	
		Паркинг	
		Управление зданием	

Описание вариантов классификации для офисной недвижимости

Класс А- помещения в новых офисных комплексах с первоклассным расположением, оптимальными планировочными решениями, высоким качеством отделки и инженерии, автоматизированными системами жизнеобеспечения. Как правило, это здания бизнес-центров, т.е. они имеют развернутую инфраструктуру централизованного обеспечения арендаторов оргтехникой, средствами связи и телекоммуникации, конференц-залы, средства бытового обслуживания и отдыха, содержатся в безупречном состоянии, имеют собственные службы безопасности, управления и обслуживания, охраняемые стоянки с числом мест не менее одного на 60 кв. м офисных помещений. Внутренняя отделка по индивидуальному заказу арендатора.

В условиях Москвы первые бизнес-центры, появившиеся в начале 90-х годов и отнесенные к классу А, далеко не всегда соответствовали приведенному описанию. В последние годы стандарты офисов класса А повышаются. Появились так называемые интеллектуальные здания, предусматривающие полную оптимизацию и автоматизацию всех систем жизнеобеспечения. Началась первая волна переселения западных арендаторов в более современные здания, которые значительно превосходят своих предшественников.

Основными арендаторами офисов в бизнес-центрах являются западные компании, а также крупные российские фирмы, ведущие бизнес с зарубежными партнерами.

При необходимости более детального анализа офисы класса А можно расчленить на классы А1, А2 и А3.

Класс А1: Здание должно отвечать требованиям международных инвесторов; новое строительство; полностью контролируемый микроклимат в помещениях, поддержание постоянной температуры и влажности при помощи единой комбинированной системы вентиляции, отопления и кондиционирования воздуха (как правило, осуществляется при помощи четырехтрубных фэнкойлов); возможность установки фальшполов и подвесных потолков; высота от пола до пола следующего этажа не менее 3,6 м (не менее 2,7 м от фальшпола до подвесного потолка в законченном состоянии); эффективная планировка этажа - рациональная эффективная сетка колонн (расстояние между колоннами не менее 6 м), рациональное соотношение между колоннами и окнами; достаточное количество машиномест на подземной автостоянке; современные системы безопасности здания; хорошее инженерное обеспечение; UPS (источник бесперебойного питания); управление зданием, отвечающее международным стандартам; профессиональный опытный арендодатель; наличие правильно оформленной юридической документации на право собственности и эксплуатации зданием.

Класс А2: Вновь построенное или полностью реконструированное здание; полностью контролируемый микроклимат в помещениях, поддержание постоянной температуры при помощи единой комбинированной системы вентиляции, отопления и кондиционирования воздуха; парковка, обеспечивающая достаточное количество мест; современные системы безопасности здания; достаточное инженерное обеспечение; UPS (источник бесперебойного питания); возможность установки фальшполов и подвесных потолков; управление зданием, отвечающее международным стандартам; профессиональный опытный арендодатель; наличие правильно оформленнойюридической документации на право собственности и эксплуатации зданием. Очень близко к классу А1, но уступает ему по нескольким незначительным параметрам.

Класс А3: Вновь построенное или полностью реконструированное в начале или середине 90-х годов; часто имеют двухтрубную систему вентиляции, отопления и кондиционирования воздуха, или систему предварительного охлаждения приточного воздуха (comfort cooling); может иметь некоторые проблемы с эффективностью поэтажного плана (например, капитальные стены); может иметь менее опытного арендодателя и/или службу эксплуатации. Близко к классу А2, но уступает ему по нескольким незначительным параметрам.

Класс В - помещения данного класса обладают практическими теми же характеристиками, что и офисы класса А, однако не являются столь престижными, и спектр предлагаемых ими услуг не столь широк. Это, как правило, офисы класса А после 5-7 лет эксплуатации.

В условиях Москвы класс В - это также офисные помещения в специальных новых офисных зданиях, по каким-либо параметрам качества или расположения уступающих классу А (не претендующих на звание бизнес-центра, но отвечающих стандартам западного офиса и вполне привлекательных как для западных, так и для богатых российских компаний). Кроме того, это реконструированные и переоборудованные старинные особняки, расположенные в уютных уголках старой Москвы, приобретаемые или арендуемые крупными российскими банками, издательскими домами, официальными представительствами западных стран.

В настоящее время наблюдается тенденция разделения офисов по назначению: офисы класса А компании используют для размещения топ-менеджмента (как представительские), а класса В с более низкими арендными ставками – для размещения основной массы сотрудников (как рабочие).

Класс С - офисы, по характеристикам здания соответствующие классам В, но с недостатками в расположении (удаленность от транспортных артерий, неудобный подъезд) и оборудовании (недостаточная инфраструктура обслуживания бизнеса и отдыха, недостаточное количество машиномест на парковке) – все офисные здания, не удовлетворяющие требованиям к классу В хотя бы по одному критерию.

Для более подробного изучения офисы класса С удобно расчленить на С1 и С2.

Класс С1: Реконструированное здание; система предварительного охлаждения приточного воздуха (comfort cooling) или сплит-системы кондиционирования воздуха; возможность установки подвесных потолков; достаточно эффективные поэтажные планы;

косметический ремонт, соответствующий западным стандартам; круглосуточная охрана; хорошая служба эксплуатации; опытный арендодатель.

Класс С2: Реконструированное здание или качественный ремонт здания класса D; принудительная вентиляция; управление зданием на минимальном уровне.

Класс D- офисные помещения в административных зданиях с устаревшими инженерными коммуникациями, отсутствием специализированных служб жизнеобеспечения.

Это основной объем офисов российского стандарта - разнообразные нежилые помещения в административных зданиях, научно-исследовательских институтах, построенных более 10 лет назад, приспособленные под офисы (как правило, после более или менее качественного ремонта). Такие здания достаточно импозантны, располагают некоторым бизнес-сервисом (библиотека, типография, достаточное количество телефонных линий), общей автостоянкой. В последнее время многие НИИ, воспользовавшись доходами от сдачи в аренду части своих помещений, производят реконструкцию своих зданий и их переоснащение, повышая уровень цивилизованности офисов и их доходность вплоть до стандартов класса С.

Класс Е - нежилые помещения в жилых и нежилых зданиях, приспособленные для размещения офисов.

Как правило, это переоборудованные полуподвальные помещения, отдельные квартиры в жилых зданиях, переданные в нежилой фонд, бывш. детские сады и т.п., иногда с отдельным входом и автостоянкой на 2-4 машины. При условии удачного расположения, ремонта европейского класса, оснащения качественной мебелью и оргтехникой такие офисы вполне конкурентоспособны с офисами более высокого класса (переходят в класс D).

Ввиду многочисленности объектов класса Е их можно расчленить на два класса, введя новый критерий – наличие отдельного входа.

Класс Е1 – помещения (здания), имеющие отдельный вход (с улицы или со двора).

Класс Е2 – помещения, не имеющие отдельного входа (вход из общего подъезда).

Класс F – помещения свободного назначения и офисные в нижних этажах вновь построенных зданий (без отделки и оборудования) либо в полуподвальных или подвальных помещениях жилых и нежилых зданий, подлежащие ремонту и реконструкции.

Класс F также может быть разбит на два класса (F1 и F2) по признаку наличия отдельного входа.

Вывод: Рассматриваемые помещения офисного назначения в соответствии с предложенными классификациями, представленными выше, относится к классу «В+». Данный факт учтен Оценщиком в расчетах.

Источник информации: сайт: http://www.amant-realty.ru/ofic y/ofic y_klass.php

7.3 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

7.3.1 Обзор рынка земельных участков города Москвы

Краткая характеристика

В соответствии с Земельным кодексом все земли делятся на 7 категорий по целевому назначению:

- ✓ земли поселений;
- ✓ земли сельхозназначения;
- ✓ земли промышленности, транспорта, связи и иного назначения;
- ✓ земли лесного фонда;
- ✓ земли водного фонда;
- ✓ земли особо охраняемых территорий;
- ✓ земли запаса.

В рамках каждой категории предусмотрено определенное количество видов разрешенного использования. Вид разрешенного использования должен быть у каждого

земельного участка вне зависимости от того, к какой категории он относится. Для смены категории земельного участка необходимо получить разрешение главы субъекта (в Москве – мэра города). Разрешение на изменение вида разрешенного использования выдает орган местного самоуправления, поэтому изменить вид разрешенного использования участка несколько проще, чем изменить категорию. Это дает застройщику некоторую свободу действий в рамках одной категории, однако во многих случаях без изменения категории не обойтись.

Земельные участки Москвы являются одними из самых дорогих в мире, земельный рынок Москвы – одним из самых закрытых. Даже люди, специализирующиеся на покупке и продаже недвижимости, не могут дать реальную оценку его объемам и количеству участников, этому также способствует отсутствие информации в открытом доступе.

Спрос

Спрос на участки в Москве, помимо жилых застройщиков, прежде всего формируют девелоперы офисной и торговой недвижимости. По оценке аналитиков Cushman & Wakefield Stiles & Riabokobylko, в основном это компании, занимающиеся точечной застройкой под определенные виды деятельности, с разработанной концепцией и планом развития пятна застройки. Центр столицы в первую очередь подходит под так называемый редевелопмент и строительство бизнес-центров класса А.

По данным GVA Sawyer, срок договора аренды на земельный участок, находящийся в собственности города Москвы, устанавливается по соглашению сторон в зависимости от фактического использования, требований и ограничений к использованию земельного участка, а также сроков освоения той территории, где расположен земельный участок.

В случае наличия на участке капитальных строений, в том числе объектов незавершенного строительства, аренда предоставляется на срок от 25 до 49 лет, по особо значимым для города объектам право аренды может быть предоставлено на срок до 99 лет. Как сообщают в компании Jones Lang LaSalle, на практике обычно предоставляется право аренды на период проектирования и строительства, а после окончания строительства автоматически происходит заключение долгосрочного договора аренды, который в стандартной практике составляет 49 лет.

Необходимо отметить, что во многих случаях невозможность приобрести землю в собственность является серьезным препятствием для осуществления планов компаний. В первую очередь это связано с тем, что для иностранных инвесторов отсутствие права собственности на земельный участок часто является причиной для отказа входить в проект или приобретать готовый инвестиционный объект.

Тенденции, прогнозы

Рынок земли в столице остается малопонятным, не поддаваясь попыткам аналитиков систематизировать сведения о нем. Каждая сделка является по-своему уникальной, а предсказать параметры и исход любой предстоящей сделки с земельным участком представляется затруднительным.

Активное принятие законов в сфере земельных отношений свидетельствует о стремлении властей сделать рынок более прозрачным и, как следствие, привлекательным для инвесторов, однако существующее законодательство все еще оставляет возможность для маневрирования московским чиновникам. Столичные власти по-прежнему сопротивляются стремлению застройщиков приобретать участки в собственность.

**Различие в диапазонах цен объясняется рядом факторов, наиболее важными из которых является:*

- ✓ *наличие утвержденного генплана застройки участка.*
- ✓ *наличие согласований на подключение коммуникаций и наличие оплаты подключения (либо только согласование, либо согласование с оплатой подключения, что, особенно при подключении электрической мощности, составляет заметную сумму, включаемую в стоимость продажи).*

- ✓ *Отсутствие явно выраженного превышения стоимости предложений прав собственности и прав долгосрочной аренды, причем, не во всех функциональных группах право собственности на участки лежит в верхнем диапазоне цен. Так, например, в выборке по участкам промышленного назначения максимальную стоимость имеет продажа прав собственности, а в выборке участков под бизнес-центры, деловые центры, торговые центры, максимальная граница стоимости соответствует продаже прав долгосрочной аренды. Поэтому мы считаем, что, поскольку длительное время в Москве отсутствовали сделки по продаже право собственности на участки, и единственным ориентиром стоимости земли в городе была продажа прав долгосрочной аренды, еще на протяжении нескольких лет будет отсутствовать четкая граница между стоимостью прав собственности и долгосрочной аренды*
- ✓ *Существенным фактором, влияющим на стоимость, является этажность будущей застройки, что особенно важно для участков под бизнес-центры, деловые центры, торговые центры. При этом в связи с высокой загруженностью автотрасс Москвы, пересогласование проекта на более высокую этажность застройки (что прямым образом влияет на стоимость участка, так как увеличивает доходоприносящим площадь будущих улучшений) практически невозможно.*
- ✓ *Размер доли г. Москва (или государства) также оказывает влияние на стоимость участков.*

В пределах ТТК только 17% предложений на продажу прав собственности, остальные предлагают к продаже права долгосрочной аренды. Между ТТК и МКАД таких предложений уже 29%, а на московских землях за МКАД – 74%. Таким образом, видно, что московские власти не спешат расставаться с наиболее дорогими землями, к которым относятся участки, тяготеющие к центру, в то время как менее дорогостоящих земли активно выкупаются в собственность.

Основное количество предложений в границах ТТК – это участки под различные деловые, торговые и бизнес-центры.

Диапазоны цен на участки разного функционального назначения, проанализированные на основе предложений на продажу участков между ТТК и МКАД, являющейся наиболее представительной по сравнению с другими выборками.

Ценовые ориентиры

Если говорить о динамике, то в среднем рост стоимости земельных участков несколько выше уровня инфляции - около 10-15% в год, за исключением участков, расположенных в Москве и на новой присоединенной территории на юго-западе от города. Однако изменение стоимости в значительной степени зависит от индивидуальных качеств участков.

Земельные участки, предназначенные для застройки объектами торгового назначения, расположенные на первой линии федеральных трасс, в 2-3 раза дороже аналогичных предложений, удаленных от основных магистралей, используемых, в частности, для строительства складских площадей.

Функциональное назначение	Мин, $/ сотка	Макс, $/ сотка	Сред, $/ сотка
Бизнес-центры, деловые центры, торговые центры	31 543	378 480	107 269
Промышленное назначение	6 644	89 936	38 564
Логистика, автосервис, автомойка	10 714	102 389	40 224
Жилищное строительство, гостиницы	83 333	300 000	191 667
Объекты образования	-	-	1 328
Паркинги	-	-	50 725

Источник: http://afkgroup.com/analitika-i-metodiki/post-563/

Из таблицы можно увидеть, что наиболее дорогими являются участки под жилую застройку и гостиницы. Затем идут участки под коммерческую застройку – торговую, офисную, развлекательную, многофункциональные комплексы.

Потенциальными покупателями земельных участков в Московском регионе выступают производственные и торговые компании, планирующие активное развитие. Среди ритейлеров, принявших бюджеты на развитие и готовых приобретать участки у МКАД, можно назвать Real, Leroy Merlin, Kesko («К-Раута» и новые для России бренды продуктовых сетей группы), X5, «Максидом» (питерская сеть DIY ищет участок внутри МКАД).

Участки внутри кольца А107 («ближней бетонки») рассматривают несколько производителей продуктов питания, а также по меньшей мере два представителя машиностроительной отрасли.

Еще одна значимая группа покупателей земельных участков – девелоперы складской недвижимости. Ряд крупных игроков складского рынка (PNK, Raven, НЛК и др.) сегодня активно ищут участки, стремясь оперативно начать строительство складов, чтобы успеть первыми выйти на «послекризисный» складской рынок с новыми объектами. При этом в большинстве случаев запрашиваемые продавцами цены подходящих для складского девелопмента участков делают строительство складов финансово неэффективным. Более 80% спроса приходится на участки внутри «ближней бетонки». Земли за пределами этой окружной дороги, проходящей на расстоянии 25-30 км от МКАД, привлекательны лишь своей ценой и рассматриваются компаниями, ограниченными в средствах на развитие. С точки зрения направления, наибольшим спросом пользуются земли вдоль Ленинградского ш. на севере и вдоль Симферопольского, Новокаширского и Новорязанского ш. на юге Московского региона.

Источник: http://afkgroup.com/analitika-i-metodiki/post-563/

Московский рынок купли-продажи земель значительно уступает в объемах рынку аренды, но единичные сделки все же совершаются на нем, при этом зачастую речь идет непосредственно о приватизации федеральной земли.

И хотя земельный рынок Москвы существует, но именно он представляет собой один из наиболее закрытых, непрозрачных рынков в России, потому оценить реальные его объемы, а также активность участников, правила игры здесь практически невозможно.

Ценовая ситуация на рынке земельных участков под коммерческое использование

Для проведения анализа ценовой ситуации на рынке земельных участков под коммерческое использование в городе Москва Оценщик воспользовался данными открытых источников. Информация представлена ниже.

Таблица 7.3

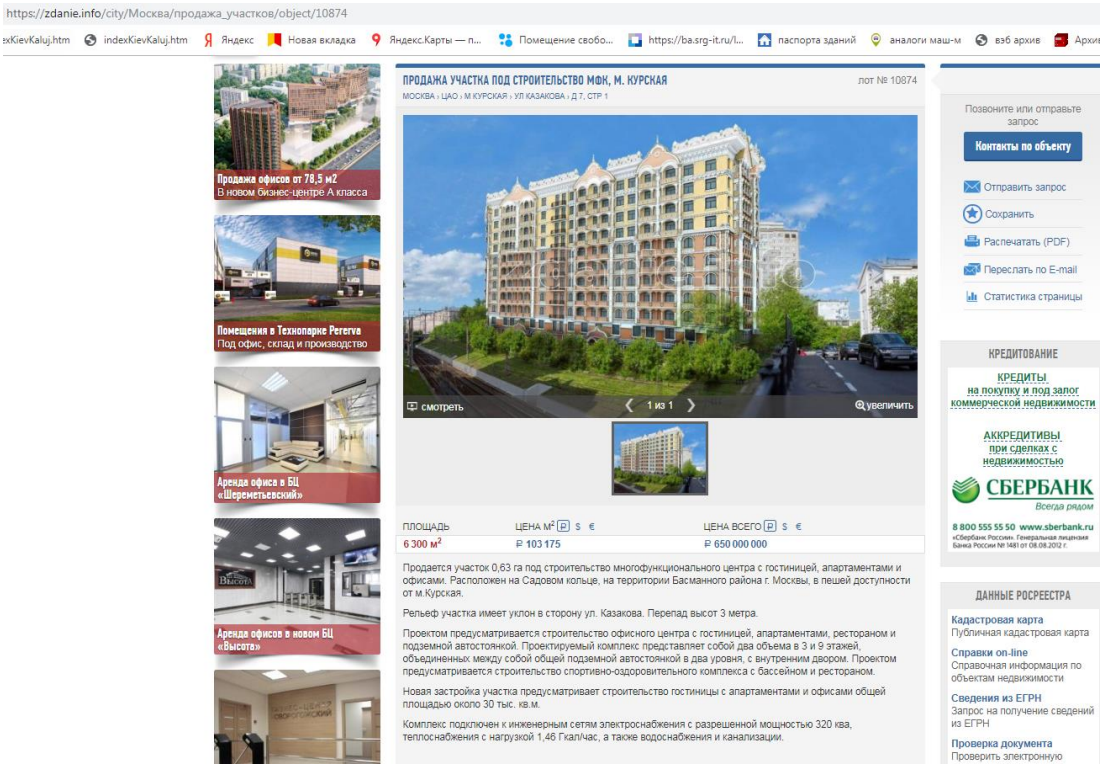
Предложения по продаже земельных участков под коммерческую застройку, представленные на вторичном рынке города Москва

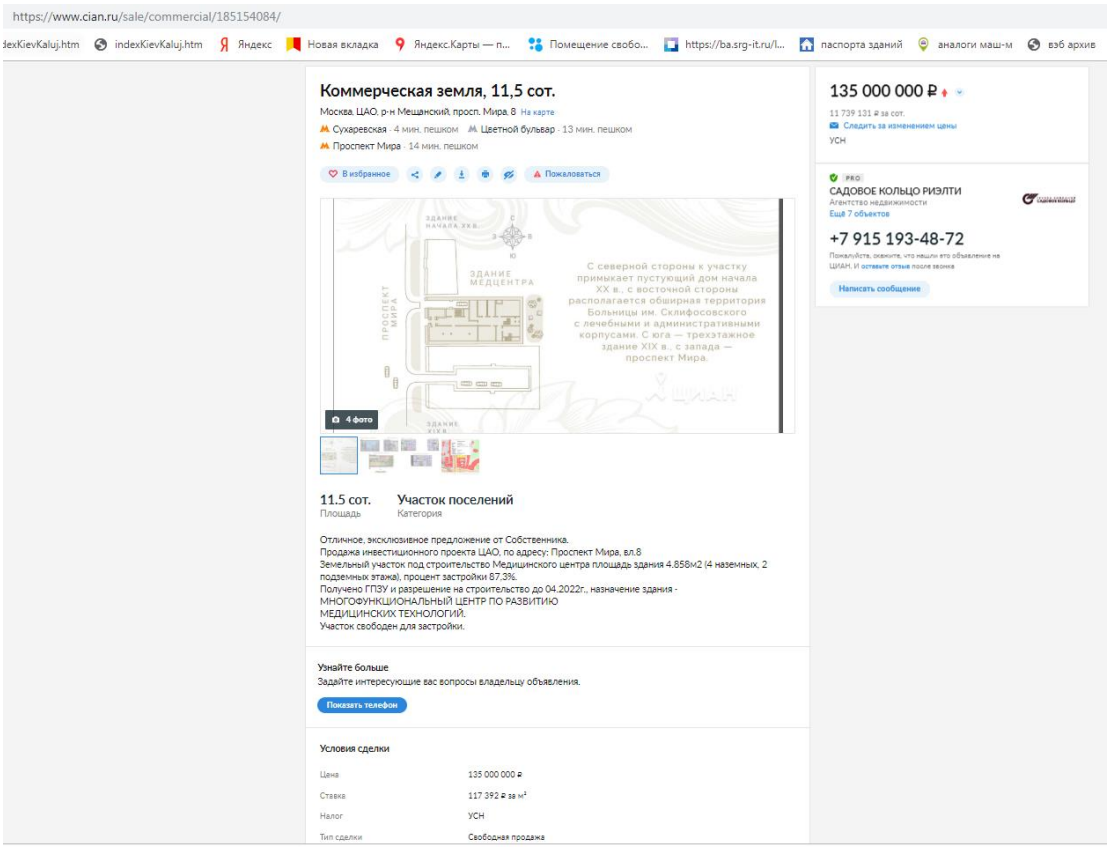
№	Аналог	Цена предложения, руб.	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб./кв.м	Категория	Вид разрешенного использования	Группа ВРИ	Состав передаваемых прав	Обстоятельства совершения сделки	Условия финансирования	Округ	Расположение	ГПЗУ
1	Восточное Бирюлево, Загорьевский проезд	30 000 000,00	900	33 333	Земли населенных пунктов	ГПЗУ на строительство автомоечной станции		Аренда долгосрочная	открытый рынок	единовременный платеж, собственные средства	ЮАО	Между МКАД и ТТК	Проект согласован и утверждён.
2	м. Академическая, пр-т 60-тилетия Октября	75 931 750,00	2300	33 014	Земли населенных пунктов	ТРЦ	5	долгосрочная аренда	открытый рынок	единовременный платеж, собственные средства	ЮЗАО	Между МКАД и ТТК	готов пакет документов
3	ул. Люблинская	150 000 000,00	2500	60 000	Земли населенных пунктов	под офисно-дилерский центр или гаражный комплекс	7	аренда	открытый рынок	единовременный платеж, собственные средства	ЮВАО	Между МКАД и ТТК	есть
4	МОСКВА, М. ТЕПЛЫЙ СТАН, АКАДЕМИКА ВАРГИ УЛ.	82 150 000,00	5000	16 430	Земли населенных пунктов	Под строительство гаражного комплекса с автосалоном и автосервисом	5	аренда долгосрочная	открытый рынок	единовременный платеж, собственные средства	ЮЗАО	Между МКАД и ТТК	есть
5	МОСКВА, М. АЛТУФЬЕВО, ПОМОРСКАЯ УЛ., 31	120 000 000,00	6889	17 419	Земли населенных пунктов	Под строительство коммерческой недвижимости	7	аренда долгосрочная	открытый рынок	единовременный платеж, собственные средства	СВАО	Между МКАД и ТТК	есть
6	МОСКВА, М. КУНЦЕВСКАЯ, РЯБИНОВАЯ УЛ., промзона №37 "Очаково", пр. № 5320	212 488 150,00	14700	14 455	Земли населенных пунктов	автотранспортное предприятие. Возможно поменять на любое другое	9	аренда на 5 лет	открытый рынок	единовременный платеж, собственные средства	ЗАО	Между МКАД и ТТК	есть
7	МОСКВА, М. ПЕЧАТНИКИ, ГУРЬЯНОВА УЛ.	558 620 000,00	10000	55 862	Земли населенных пунктов	ТЦ	5	аренда на 49 лет	открытый рынок	единовременный платеж, собственные средства	ЮВАО	Между МКАД и ТТК	есть
8	Москва, ул. Ташкентская	9 000 000,00	120	75 000	Земли населенных пунктов	магазин, офис, мини-рынок	5, 7	аренда на 49 лет	открытый рынок	единовременный платеж, собственные средства	ЮВАО	Между МКАД и ТТК	есть
9	Москва, ул. Полбина	37 000 000,00	1800	20 556	Земли населенных пунктов	автомойка с кафе	5	аренда на 49 лет	открытый рынок	единовременный платеж, собственные средства	ЮВАО	Между МКАД и ТТК	есть

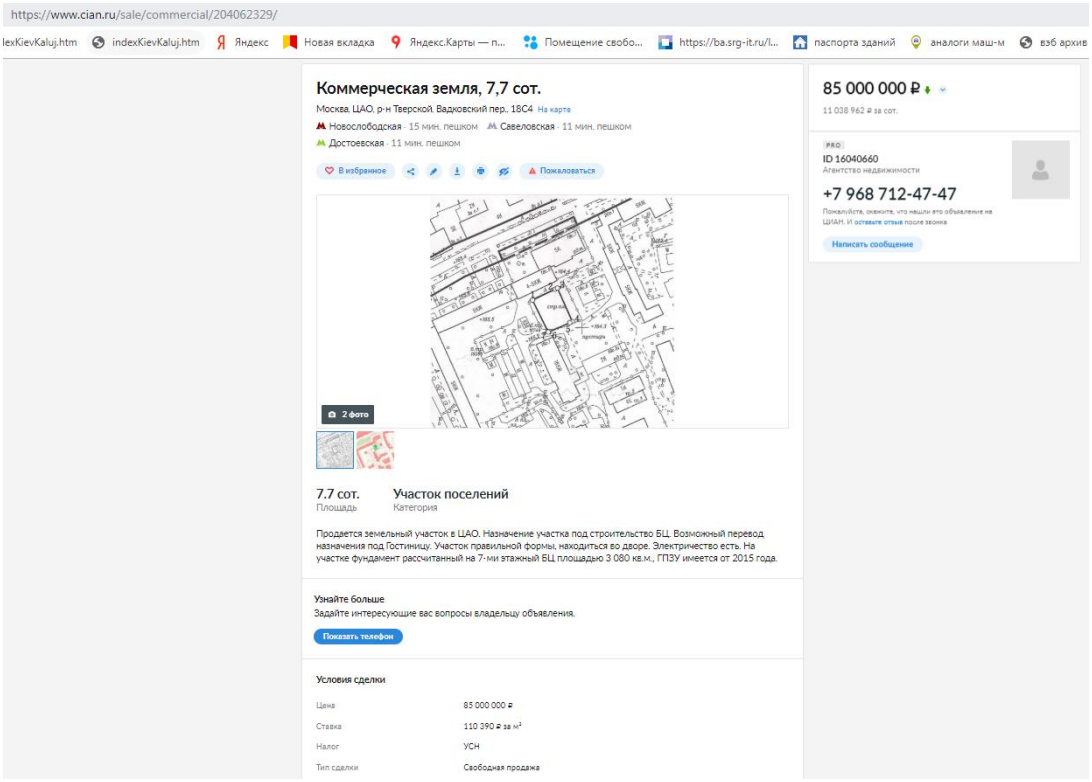
№	Аналог	Цена предложения, руб.	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб./кв.м	Категория	Вид разрешенного использования	Группа ВРИ	Состав передаваемых прав	Обстоятельства совершения сделки	Условия финансирования	Округ	Расположение	ГПЗУ
10	Москва, Большая Черемушкинская улица д.2ас1	130 000 000,00	2500	52 000	Земли населенных пунктов	ТЦ	5	аренда на 49 лет	открытый рынок	единовременный платеж, собственные средства	ЮЗАО	Между МКАД и ТТК	есть
11	г. Москва, Ясенево, Ясногорская ул., вл. 7, корп. 1.	300 000 000,00	4300	69 767	Земли населенных пунктов	под строительство офисно-торгового центра	7	аренда на 49 лет	открытый рынок	единовременный платеж, собственные средства	ЮЗАО	Между МКАД и ТТК	ГПЗУ на 4247 кв
12	г. Москва, Лионозово, ул. Каманина, м. Алтуфьевская	35 000 000,00	500	70 000	Земли населенных пунктов	для строительства торгового комплекса	5	аренда на 49 лет	открытый рынок	единовременный платеж, собственные средства	САО	Между МКАД и ТТК	нет
13	г. Москва, Строгинский бульвар, владение 33, м. Строгино	313 708 540,15	5400	58 094	Земли населенных пунктов	под строительство объектов торгового назначения	5	аренда на 49 лет	открытый рынок	единовременный платеж, собственные средства	СЗАО	Между МКАД и ТТК	нет
14	Москва, м. Чертановская, Чертановская ул., 20	1 318 000 000,00	22000	59 909	Земли населенных пунктов	ТРЦ	5	аренда до 2056 г.	открытый рынок	единовременный платеж, собственные средства	ЮАО	Между МКАД и ТТК	есть

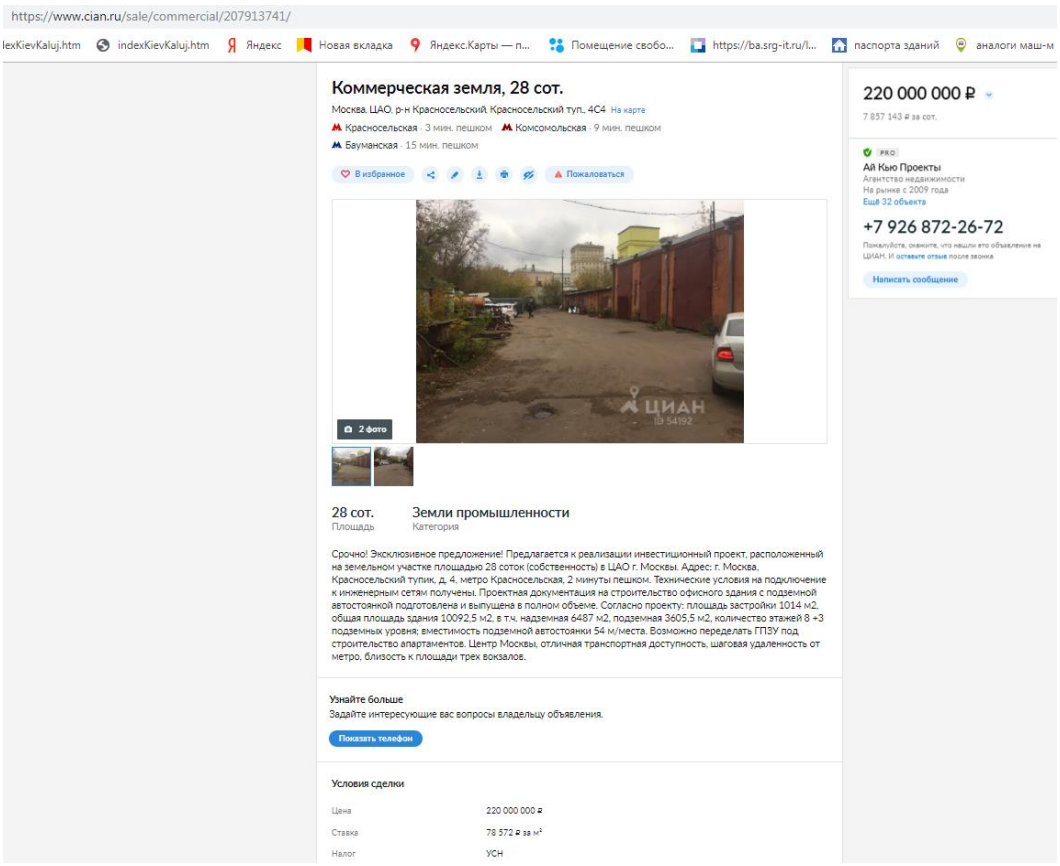
Источник информации: данные, представленные на открытом рынке

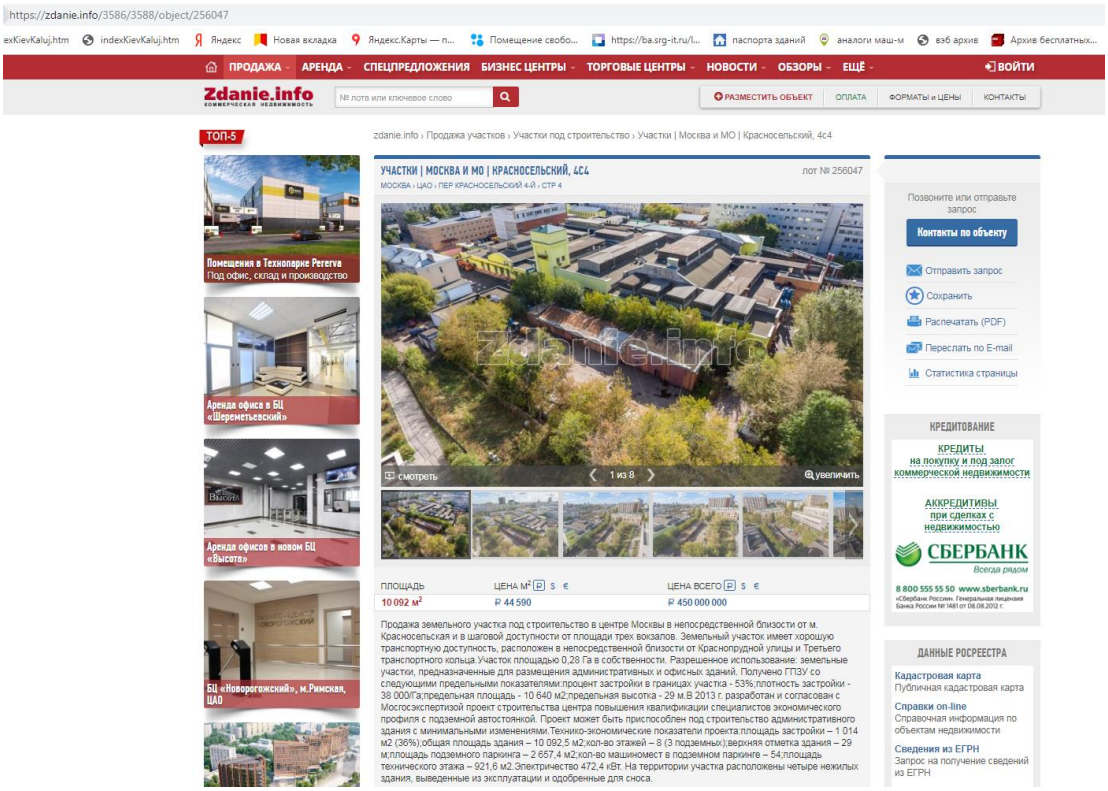
Для проведения анализа ценовой ситуации на рынке земельных участков под коммерческое использование в Центральном административном округе городе Москва Оценщик воспользовался данными открытых источников. Информация представлена ниже.

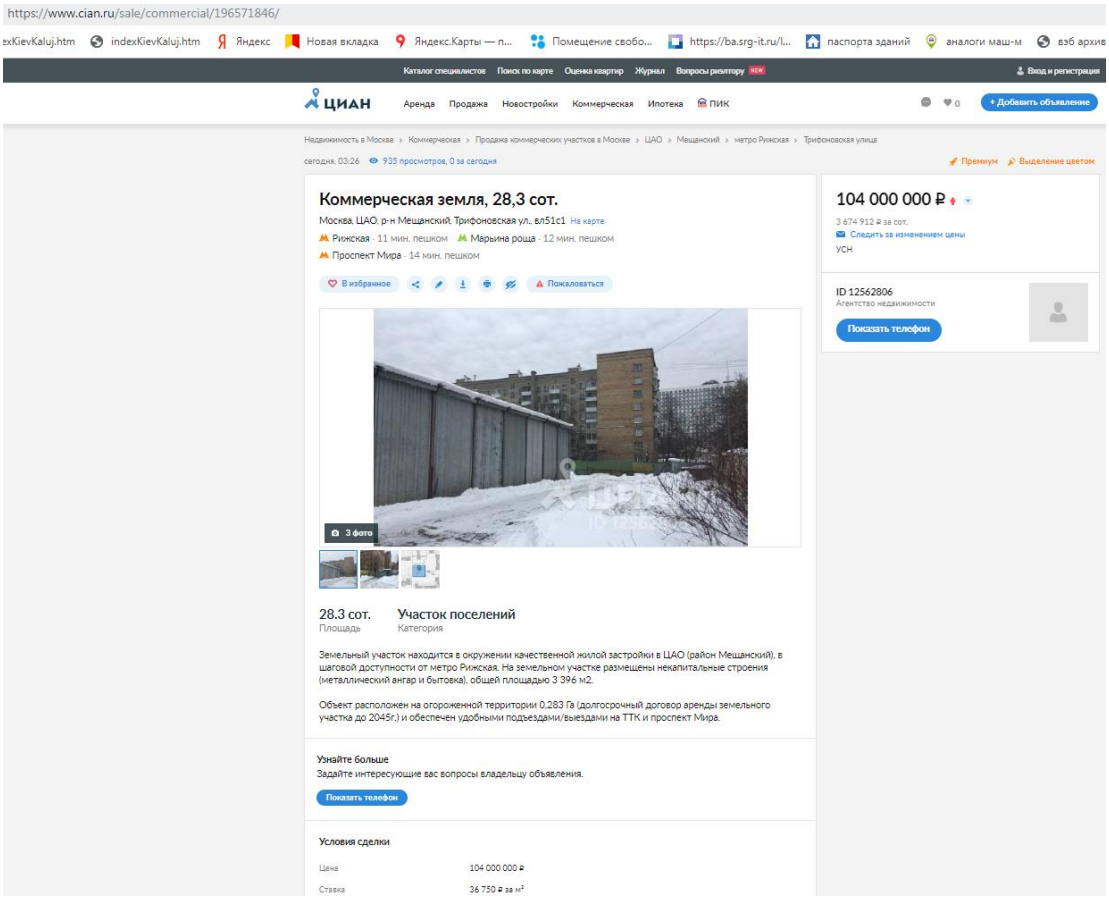


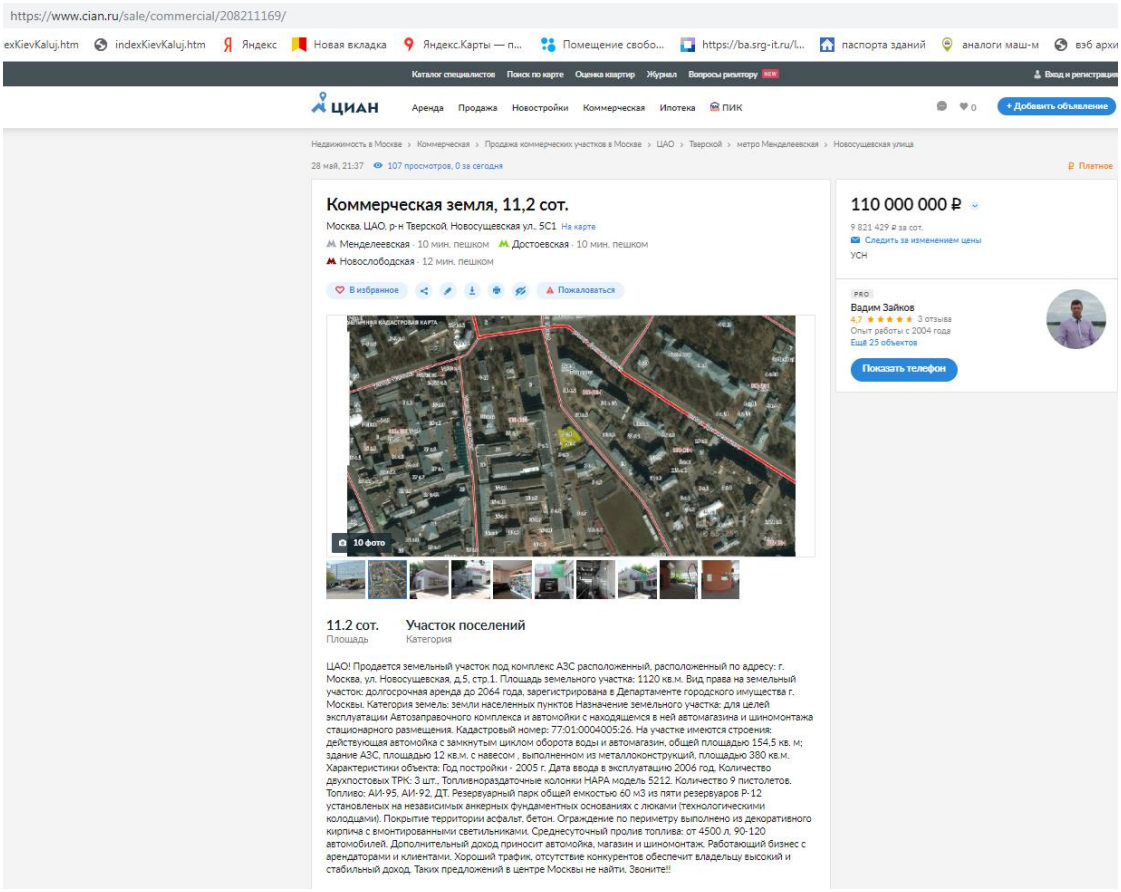



https://www.cian.ru/sale/commercial/204062329/
Коммерческая земля, 7,7 сот.
Москва, ЦАО, р-н Тверской, Вадковский пер., 18С4
Новослободская · 15 мин. пешком
Савеловская · 11 мин. пешком
Достоевская · 11 мин. пешком
85 000 000 ₽
11 038 962 ₽ за сот.
ID 16040660
Агентство недвижимости
+7 968 712-47-47
Написать сообщение
2 фото
7.7 сот.
Площадь
Участок поселений
Категория
Продается земельный участок в ЦАО. Назначение участка под строительство БЦ. Возможный перевод назначения под Гостиницу. Участок правильной формы, находиться во дворе. Электричество есть. На участке фундамент рассчитанный на 7-ми этажный БЦ площадью 3 080 кв.м., ГПЗУ имеется от 2015 года.
Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
Показать телефон
Условия сделки
Цена
85 000 000 ₽
Ставка
110 390 ₽ за м²
Налог
УСН
Тип сделки
Свободная продажа


https://www.cian.ru/sale/commercial/207913741/
Коммерческая земля, 28 сот.
Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Красносельский тул., 4С4
Красносельская · 3 мин. пешком
Комсомольская · 9 мин. пешком
Бауманская · 15 мин. пешком
220 000 000 ₽
7 857 143 ₽ за сот.
Ай Кью Проекты
Агентство недвижимости
На рынке с 2009 года
Ещё 32 объекта
+7 926 872-26-72
Написать сообщение
2 фото
ЦИАН
ID 54192
28 сот.
Площадь
Земли промышленности
Категория
Срочно! Эксклюзивное предложение! Предлагается к реализации инвестиционный проект, расположенный на земельном участке площадью 28 соток (собственность) в ЦАО г. Москвы. Адрес: г. Москва, Красносельский тупик, д. 4, метро Красносельская, 2 минуты пешком. Технические условия на подключение к инженерным сетям получены. Проектная документация на строительство офисного здания с подземной автостоянкой подготовлена и выпущена в полном объеме. Согласно проекту: площадь застройки 1014 м2, общая площадь здания 10092,5 м2, в т.ч. надземная 6487 м2, подземная 3605,5 м2, количество этажей 8 +3 подземных уровня; вместимость подземной автостоянки 54 м/места. Возможно переделать ГПЗУ под строительство апартаментов. Центр Москвы, отличная транспортная доступность, шаговая удаленность от метро, близость к площади трех вокзалов.
Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
Показать телефон
Условия сделки
Цена
220 000 000 ₽
Ставка
78 572 ₽ за м²
Налог
УСН


https://zdanie.info/3586/3588/object/256047
Zdanie.info
ПРОДАЖА АРЕНДА СПЕЦПРЕДЛОЖЕНИЯ БИЗНЕС ЦЕНТРЫ ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ НОВОСТИ ОБЗОРЫ ЕЩЁ
ТОП-5
УЧАСТКИ | МОСКВА И МО | КРАСНОСЕЛЬСКИЙ, 4С4
лот № 256047
Помещения в Технопарке Реrегva
Аренда офиса в БЦ «Шереметьевский»
Аренда офисов в новом БЦ «Высота»
БЦ «Новорогожский», м.Римская, ЦАО
КРЕДИТОВАНИЕ
СБЕРБАНК
ДАННЫЕ РОСРЕЕСТРА
Продажа земельного участка под строительство в центре Москвы в непосредственной близости от м. Красносельская и в шаговой доступности от площади трех вокзалов. Земельный участок имеет хорошую транспортную доступность, расположен в непосредственной близости от Краснопрудной улицы и Третьего транспортного кольца.Участок площадью 0,28 Га в собственности. Разрешенное использование: земельные участки, предназначенные для размещения административных и офисных зданий. Получено ГПЗУ со следующими предельными показателями:процент застройки в границах участка - 53%,плотность застройки - 38 000Га;предельная площадь - 10 640 м2;предельная высотка - 29 м.В 2013 г. разработан и согласован с Мосгосэкспертизой проект строительства центра повышения квалификации специалистов экономического профиля с подземной автостоянкой. Проект может быть приспособлен под строительство административного здания с минимальными изменениями.Технико-экономические показатели проекта:площадь застройки – 1 014 м2 (36%),общая площадь здания – 10 092,5 м2;кол-во этажей – 8 (3 подземных);верхняя отметка здания – 29 м;площадь подземного паркинга – 2 657,4 м2;кол-во машиномест в подземном паркинге – 54;площадь технического этажа – 921,6 м2.Электричество 472,4 кВт. На территории участка расположены четыре нежилых здания, выведенные из эксплуатации и одобренные для сноса.


https://www.cian.ru/sale/commercial/196571846/
ЦИАН
Коммерческая земля, 28,3 сот.
Москва, ЦАО, р-н Мещанский, Трифоновская ул., вл51с1
104 000 000 ₽
ID 12562806
Показать телефон
28.3 сот.
Площадь
Участок поселений
Категория
Земельный участок находится в окружении качественной жилой застройки в ЦАО (район Мещанский), в шаговой доступности от метро Рижская. На земельном участке размещёны некапитальные строения (металлический ангар и бытовка), общей площадью 3 396 м2.
Объект расположен на огороженной территории 0,283 Га (долгосрочный договор аренды земельного участка до 2045г.) и обеспечен удобными подъездами/выездами на ТТК и проспект Мира.
Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
Показать телефон
Условия сделки



Согласно данным проведенного анализа, диапазон цены предложения 1 кв. м земельного участка населенных пунктов, под коммерческое строительство, расположенного в ЦАО города Москва, составляет от 36 700 руб. до 117 300 рублей. Данный показатель может варьироваться в зависимости от локального местоположения объекта (административного округа, удаленности от главных магистралей города, удаленности от метро), передаваемой площади, качества прав, окружающей застройки и других ценообразующих параметров[4]*.*

Анализ выше отраженных сведений о рынке земли представлен в таблице 7.4.

Таблица 7.4

Структура предложений на вторичном рынка по виду разрешенного использования

№ п/п	Назначение ЗУ	Количество, шт.	Структура
1	гостиничное	5	13%
2	промышленное	8	21%
3	торговое	16	42%
4	офисное	9	24%
	Итого	38	100%

Источник информации: анализ, произведенный оценщиком

Наибольшее количество предложений на рынке - предложения под торговые объекты.

[4] *Согласно данным справочника «Справочник Оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты»*

Таблица 7.5

Структура предложений по типу: застроенный/незастроенный

№ п/п	Тип объекта	Количество, шт.	Структура
1	незастроенный участок	7	18%
2	участок под инвестпроект	31	82%
	Итого	38	100%

Источник информации: анализ, произведенный оценщиком

На вторичном рынке больше всего представлены земельные участки с имеющимся под застройку инвестиционным проектом -82% из всех предложений.

Выводы, приведенные ниже, формируются при помощи статистических показателей, на основе которых можно сделать вывод о ценообразовании земельных участков.

Таблица 7.6

Расчет статистических показателей первичного рынка

Наименование показателей	Удельный показатель стоимости, руб. за 1 кв.м.
Минимальное значение	205
Среднеарифметическое значение	17 356
Максимальное значение	185 820
Среднеквадратическое отклонение	29 525
Вариация, %	170%

Источник информации: расчеты, проведенные Оценщиком

Таблица 7.7

Расчет статистических показателей вторичного рынка

Наименование показателей	Удельный показатель стоимости, руб. за 1 кв.м.	Значение показателей по площади земельного участка, кв.м.
Минимальное значение	6 496	120
Среднеарифметическое значение	97 167	11 083
Максимальное значение	600 090	112 900
Среднеквадратическое отклонение	121 011	21 447
Вариация, %	125%	194%

Источник информации: расчеты, проведенные Оценщиком

Из приведенного выше анализ можно сделать вывод, что по вторичному рынку удельные показатели стоимости, руб. за 1 кв. м значительно превышают показатели первичного рынка, т.е. заключение прямых договоров аренды с московским правительством остается более выгодным, чем приобретение земельного участка у частного лица.

Как видно из анализа, на рынке преобладают предложения по инвестиционным проектам, что также может характеризовать московский земельный рынок, особенно в кризисный период. Все они располагаются в различных административных округах и на различном расстоянии от центра города. В целом все предложения на рынке земли в Москве в относительно равной мере относятся либо к инвестпроектам (с различной степенью готовности проектной и разрешительной документации), либо свободным (незастроенными капитальными объектами). При этом незастроенные участки зачастую являют собой земли, на которых расположены ветхие капитальные строения и (или) заброшенное незавершенное строительство, что может быть выявлено исключительно при визуальном осмотре каждого из данных объектов. Данный факт и его неопределенность не позволяют с уверенностью определить уровень свободы земли. Изменение же типа разрешенного использования земли, связанного со сносом и (или) реконструкцией имеющихся на участке строений вовлечет потенциального покупателя в излишние траты единовременных платежей в адрес муниципалитета, что противоречит объективному ценообразующему принципу замещения.

Реализация земель с инвестпроектами относится к рынку непрозрачных и проблемных активов. Причины отказа и последующей перепродажи инвестпроекта может быть связана с

вереницей субъективных причин – от семейных до политических – и все они не в первую очередь открыты интересанту.

Из проведенного анализа можно сделать вывод, что на рынке не представлены участки в частной собственности, в числе предложений присутствуют только продажа прав долгосрочной аренды. Это явление характерно для московского земельного рынка. При этом из приведенной информации можно сделать вывод, что срок действия договора аренды не оказывает существенного значения на стоимость в сторону ее снижения. С точки зрения коммерческой привлекательности это, безусловно, имеет значение, но при прочих равных составляющих (местоположение, площадь, вид разрешенного использования, ограничения застройки и пр.) продолжительность владения земельным участком отходит на задний план, т.к. при соблюдении условий договора и условий строительства договор может быть продлен, что и закреплено в его соответствующих статьях.

Расположение объекта и его окружение значительно влияет на конкурентоспособность объекта на рынке. Местоположение является весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж, оно определяет влияние на стоимость земли «внешних» факторов, связанных с конкретным местом ее расположения. Большинство рассматриваемых объектов находится на территории Москвы в пределах МКАД, что гипотетически повышает их стоимость.

Имеется некоторое количество предложений в границах ТТК – это участки под различные деловые, торговые и бизнес-центры. При этом еще одной и, скорее всего, наиболее существенной спецификой земельных отношений в Москве является то, что свободный оборот участков внутри ТТК отсутствует, все участки продаются с инвестиционными проектами, предусматривающими различную долю Города Москвы (или РФ, если участок в федеральной собственности). Застройка центра осуществляется в строгом соответствии с зонированием территории Москвы. Участки промышленного назначения – это небольшие по размерам площади, носящие вспомогательное назначение по отношению к планируемой застройке для размещения ресторана, гостиницы, социального объекта и пр. на Котельнической набережной. Не стоит понимать их как участки под размещение какого-либо производства. По мере удаления от центра Москвы снижается доля участков под бизнес-центры – между ТТК и МКАД их доля меньше, чем в границах ТТК. Зато растет доля участков под торгову и промышленную застройку, и появляются участки под логистические, автосервисные цели и размещение автомоек, доля которых существенна – более 20% в общем объеме предложений. Здесь участки под промышленные цели имеют достаточную площадь для размещения на них небольших производств. Дело в том, что, несмотря на более дорогую стоимость земельных участков под коммерческое использование и Программу вывода промышленных предприятий за МКАД, совсем прекращать промышленное производство в черте МКАД ни московское, ни федеральное правительство не собирается. Это связано как с наполнением бюджета, так и с проблемой занятости населения. Между ТТК И МКАД имеется небольшое количество предложений на продажу участков под жилищное строительство (комплексы с апартаментами), паркинги, объекты образования, но их доля не существенна. Участки под торговые имеются, их доля существенна, основная масса таких участков тяготеет к МКАД, которая постепенно превращается в главную торговую улицу города.

Как видно из представленных выше аналитических таблиц, цены предложений земель в Москве при несущественном числе находятся в широком диапазоне и не зависят от назначения и типа данных участков, а также размеров площадей. В данном случае теоретически верный тренд, отражающий снижение удельной величины стоимости (цены) земли при повышении размера площади этой земли, является всего лишь совпадением, не имеющим ничего общего с доказуемой должной практикой. Лишь при более полном объеме предложений рынка, имеющих единый подбор минимально требуемых ценообразующих факторов, возможен более точный анализ специфики рынка земли в Москве, его ретроспективы и перспективы.

7.3.2 Обзор рынка офисной недвижимости города Москвы по итогам 1 квартала 2019 года

По итогам I квартала 2019 г. объем введенных в эксплуатацию качественных офисных площадей составил 27,5 тыс. м2

Доля вакантных площадей на конец I квартала 2019 г. достигла уровня 11,5% в офисах класса А и 8,7% в офисах класса В, что суммарно составляет около 1,54 млн м2

Рост средних запрашиваемых ставок аренды составил в офисах класса А 0,8% – до 24 415 руб./м2 /год, в офисах класса В 5,5% – до 15 682 руб./м2 /год

Основные показатели рынка офисной недвижимости

Основные показатели. Динамика*

		1 кв. 2019	4 кв. 2018
Общий объем предложения качественных площадей, тыс. м²		16 415	16 388
в том числе:	Класс А	4 226	4 226
	Класс В	12 189	12 162
Введено в эксплуатацию в I квартале 2019 г., тыс. м²		27,5 ▼	37**
в том числе:	Класс А	–	–
	Класс В	27,5 ▼	37
Объем чистого поглощения в I квартале 2019 г., тыс. м²		180 ▲	174**
Доля свободных площадей, %	Класс А	11,5 ▼	12,5
	Класс В	8,7 ▼	9,3
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды, руб./м²/год**	Класс А	25 415 ▲	25 204
	Класс В	15 682 ▲	14 867
Средневзвешенные ставки операционных расходов, руб./м²/год	Класс А	6 800 ▶	6 800
	Класс В	4 580 ▶	4 580

* Изменение по сравнению с показателем IV квартала 2018 г.
** Значение по итогам I квартала 2018
*** Без учета операционных расходов и НДС (20%)

Источник: Knight Frank Research, 2019

Источник информации: https://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/rynok-ofisnoy-nedvizhimosti-moskva-1-kvartal-2019-goda-6352.pdf

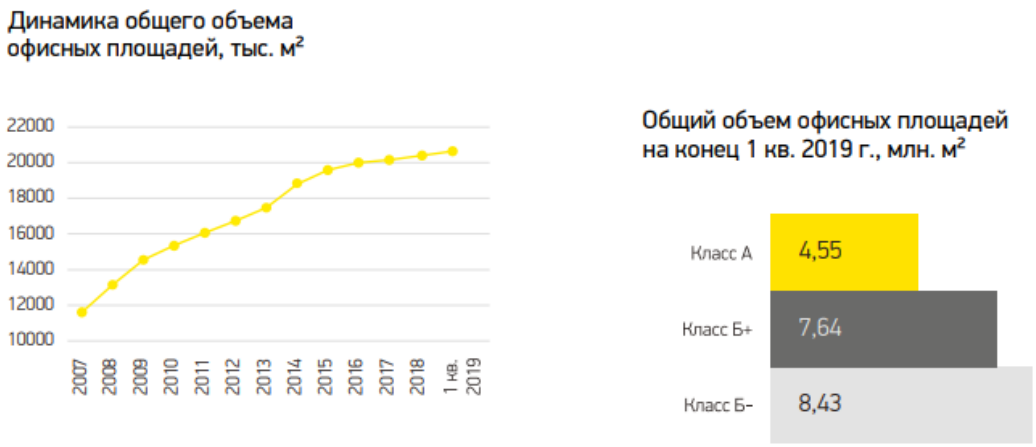
Предложение на офисном рынке Москвы

По итогам I квартала 2019 г. общий объем предложения качественных офисных площадей в Москве составил 16,4 млн м2 , из которых 25,7% соответствует офисам класса А и 74,3% – класса В. В I квартале 2019 г. в эксплуатацию было введено 27,5 тыс. м2 качественных офисных площадей, что на 25% ниже аналогичного показателя в I квартале 2018 г. Стоит отметить, что все введенные в эксплуатацию в I квартале 2019 г. офисные площади соответствуют классу В. Несмотря на снижение объемов нового строительства в I квартале 2019 г. по сравнению с аналогичным периодом 2018 г. в целом в течение года заявлено и запланировано к вводу 450 тыс. м2 качественных офисных площадей, что более чем в 3,5 превышает показатель 2018 г.

В результате низких объемов нового строительства, а также стабильного спроса, который характеризуется, в том числе, уходом с рынка ряда крупных офисных блоков площадью более 5 тыс. м2 , доля свободных площадей в офисных зданиях класса А по сравнению с концом 2018 года снизилась на 1 п. п. и по итогам I квартала 2019 г. составила 11,5%, или 486 тыс. м2 . В офисах класса В, несмотря на ввод новых объектов в I квартале 2019 г., стабильный спрос, как и в 2018 г., продолжает оказывать влияние на снижение доли

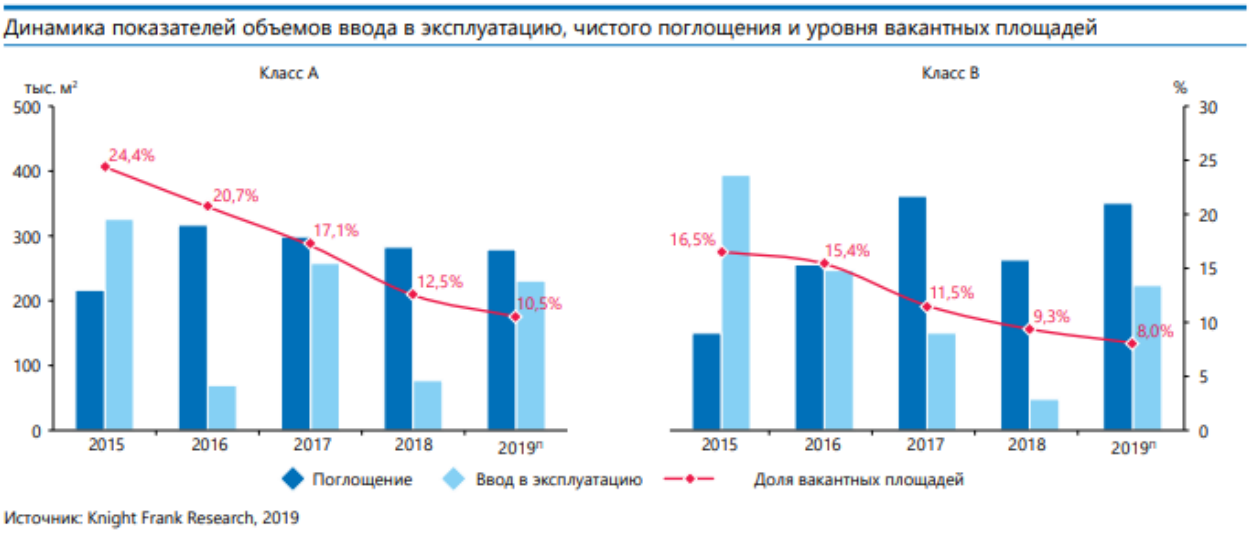
вакантных площадей, которая по итогам первых 3 месяцев 2019 г. сократилась на 0,6 п. п. – до 8,7%, или 1 060 тыс. м2 в абсолютных значениях.

Динамика площадей качественных офисов



Источник информации: https://www.ilm.ru/sites/default/files/2019-05/obzor_rynka_ofisnoy_nedvizhimosti_moskvy_1_kv_2019_for_email.pdf

Динамика показателей объемов ввода в эксплуатацию на офисном рынке Москвы



Источник информации: https://zdanie.info/2393/2420/news/13224

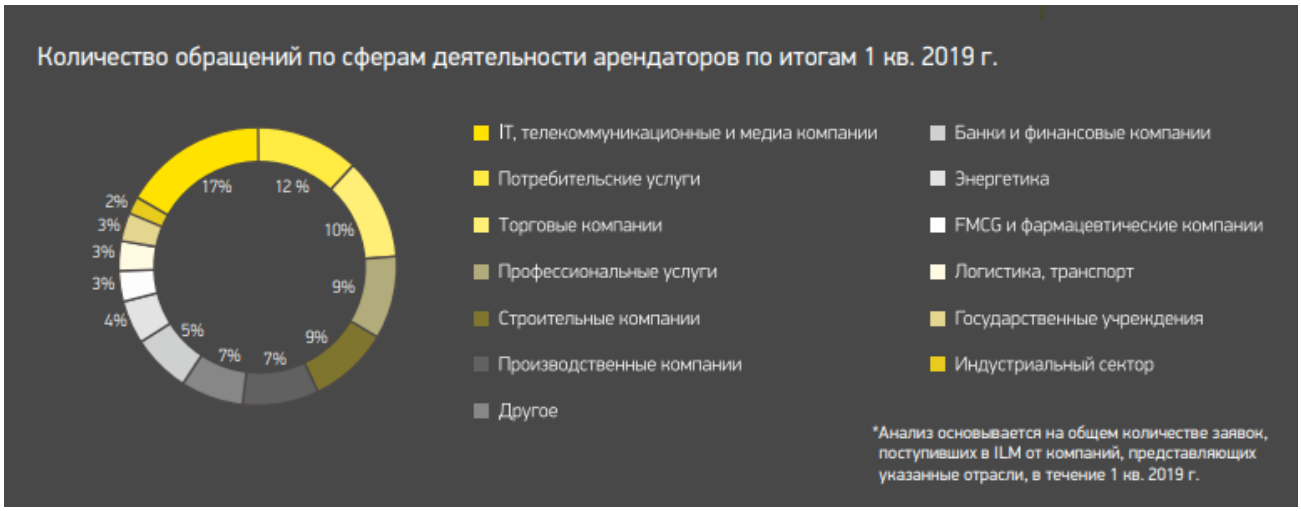
Спрос

Активность арендаторов сохраняется. По итогам 1 квартала 2019 г. суммарный объем чистого поглощения составил 118 тыс. кв. м. Однако, это на 41% меньше показателя прошлого года. Не смотря на то, что потребность арендаторов в дополнительных офисных площадях продолжает расти, переезд большинства компаний обусловлен, в первую очередь, желанием оптимизировать расходы на аренду или улучшить качество размещения офиса. Наибольшее значение чистого поглощения относится к объектам класса Б+, который по сравнению с классом А наиболее доступен по коммерческим условиям. По итогам трех месяцев показатель составил 73,8 тыс. кв. м, что составляет 62,5% от общего объема чистого поглощения на рынке качественных офисных площадей Москвы.

В классе А объем чистого поглощения стал минимальным среди всех классов за 1 квартал и составил 16 тыс. кв. м. В зданиях класса Бпоказатель достиг 28 тыс. кв. м. С учетом

минимального предложения крупных высококачественных офисных площадей арендаторы все больше обращают внимание на объекты в районе ТТК. По итогам 1 квартала 2019 г. 88% от общего объема чистого поглощения офисных площадей приходится на районы за пределами ЦАО.

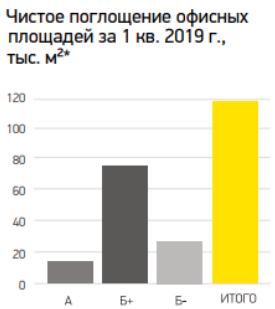
Количество обращений по сферам деятельности арендаторов по итогам 1 кв. 2019 г



Источник информации: https://www.ilm.ru/sites/default/files/2019-05/obzor_rynka_ofisnoy_nedvizhimosti_moskvy_1_kv_2019_for_email.pdf

Более низкая ставка аренды в таких объектах, нежели чем в центре города, позволяет арендовать большую или эффективную площадь и осуществить наиболее комфортное размещение сотрудников, повысив качество офиса. Кроме того, существенным преимуществом таких локаций является большое количество парковочных мест, которые могут быть предоставлены арендаторам. А строительство новых станций метро и функционирование МЦК сделало доступ к некоторым локациям намного удобнее и быстрее, чем ранее. Самое высокое значение показателя в такой локации зафиксировано в следующих районах: «ЮАО до ЧТК» (суммарно 32 тыс. кв.м, преимущественно в классах Б+ и Б-), «ЮАО после ЧТК» (13,8 тыс. кв. м) и «ЮЗАО после ЧТК» (23 тыс. кв.м, преимущественно в классах А и Б+). По остальным субрынкам можно говорить о равномерном распределении показателя чистого поглощения. В ЦАО чистое поглощение составило 13,5 тыс. кв.м, причем значительная его часть приходится на объекты класса А, а именно 12,6 тыс. кв.м. В структуре распределения спроса по сферам деятельности компаний, рассматривающих возможность аренды/покупки офиса, по итогам 1 квартала 2019 г. на первое место вышел сектор IT, телекоммуникационных и медиа компаний.

Чистое поглощение офисных площадей за 1 квартал 2019 года

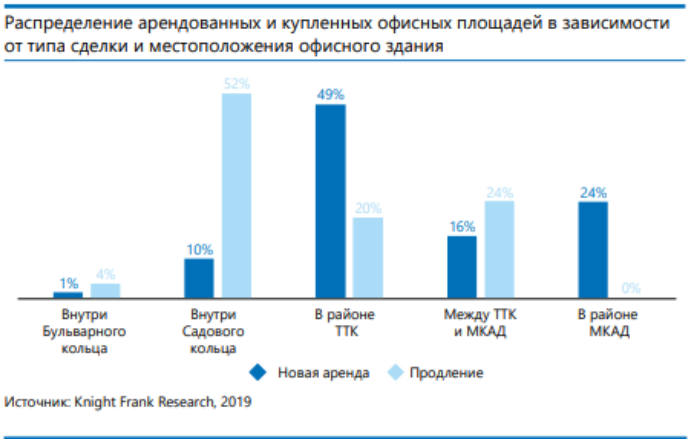




Источник информации: https://www.ilm.ru/sites/default/files/2019-05/obzor_rynka_ofisnoy_nedvizhimosti_moskvy_1_kv_2019_for_email.pdf

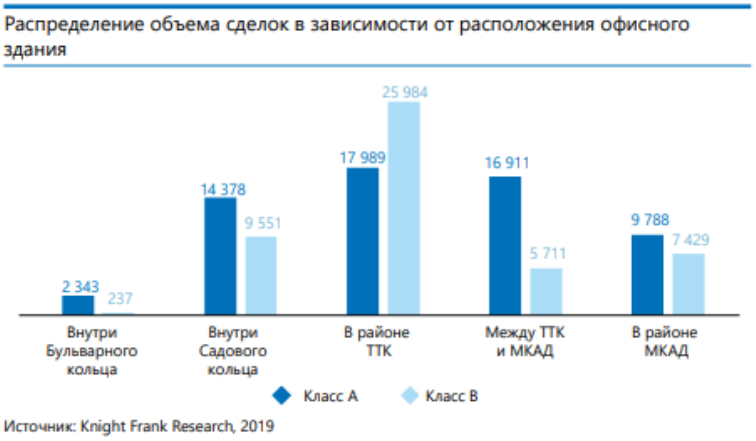
Количество запросов от них выросло на 2 п.п. и на конец отчетного периода составило 17% от общего числа поступающих заявок. Количество обращений от компаний в сфере потребительских услуг показало снижение на 5 п.п. до 12% от числа общих запросов. Таким образом, количество обращений от компаний этой сферы впервые за долгое время не занимает первое место по общему числу заявок. Традиционно высокие позиции по количеству обращений занимают торговые, строительные и производственные компании, а также компании сферы профессиональных услуг. В условиях низких темпов нового строительства чистое поглощение продолжит положительную динамику, дополнительные вакантные площади в наиболее востребованных объектах и локациях будут и дальше "вымываться" рынком. Увеличивается количество проектов по консолидации компаний, которые имеют задачи по снижению совокупных затрат на аренду и логистику между разрозненными подразделениями.

Распределение арендованных и купленных офисных площадей в зависимости от типа сделки и местоположения офисного здания



Источник информации: https://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/rynok-ofisnoy-nedvizhimosti-moskva-1-kvartal-2019-goda-6352.pdf

Распределение объема сделок в зависимости от расположения офисного здания



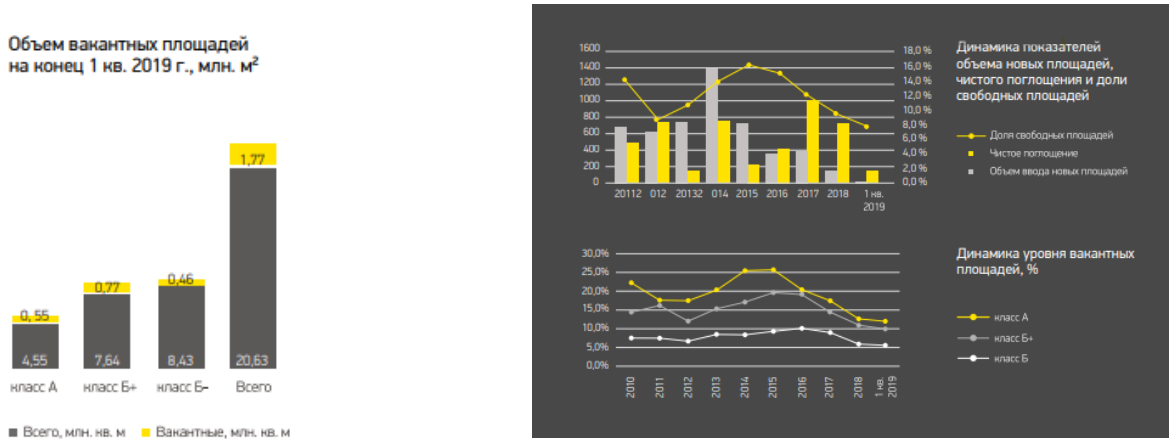
Источник информации: https://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/rynok-ofisnoy-nedvizhimosti-moskva-1-kvartal-2019-goda-6352.pdf

Вакансия на офисном рынке Москвы

По итогам первых трех месяцев чистое поглощение превысило объемы нового строительства в 13 раз. Это привело к дальнейшему сокращению объемов незанятых офисов. По сравнению с концом прошлого года уровень вакантных площадей снизился на 0,7 п.п., и составил 8,6% в среднем по рынку. Если говорить о годовой динамике, то показатель планомерно снижался каждый квартал и по сравнению с концом 1 квартала прошлого года сократился на 2,8 п.п. Общая сумма незанятых качественных офисных помещений на рынке

Москвы в абсолютном выражении составляет 1,8 млн. кв.м. В течение 1 квартала уменьшение объема свободных помещений произошло во всех классах. Наибольшее снижение показателя зафиксировано в объектах класса Б+. Благодаря стабильному положительному чистому поглощению доля свободных помещений здесь уменьшилась на 0,9 п.п. и на конец марта составила 10,0%. В объектах класса А показатель также продолжил понижательную динамику. Здесь уровень вакантных площадей в течение трех месяцев снизился на 0,3 п.п. до 12,1%, что в количественном выражении составляет 549 тыс. кв. м.

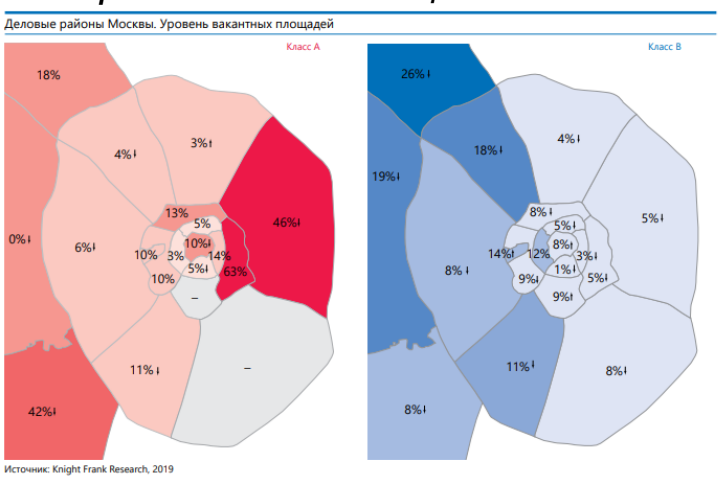
Уровень вакантных площадей



Источник информации: https://www.ilm.ru/sites/default/files/2019-05/obzor_rynka_ofisnoy_nedvizhimosti_moskvy_1_kv_2019_for_email.pdf

На фоне положительного чистого поглощения площадей в классе Б- за квартал объем невостребованных площадей также уменьшился. По сравнению с началом года доля незанятых помещений здесь снизилась на 0,4 п.п. и на конец марта составила 5,4%. Один из самых низких уровней вакантных площадей относится к «ЦАО», причем, в количественном выражении здесь представлено наибольшее число офисных площадей. В 1 квартале года вакансия здесь продолжила дальнейшее снижение. На данный момент доля свободных площадей здесь составляет 5,1%. В ММДЦ «Москва-Сити» по итогам 1 квартала было зафиксирован незначительный рост уровня вакантных площадей на 0,3 п.п., до 12%. Увеличение объема незанятых помещений здесь произошло из-за высвобождения площадей в объектах класса Б+, которые представ лены бизнес-центрами «Башня 2000» и CityPoint. Таким образом, по сравнению с концом 2018 г. уровень вакансии в классе Б+ на территории ММДЦ «Москва-Сити» вырос на 5,9 п.п. и достиг 16,8%. Тем не менее, это не сказалось существенно на общей вакансии по субрынку, т.к. остальные объекты здесь относятся к классу А и уровень вакансии не претерпел в них существенных изменений в течении последнего квартала. С учетом все большего интереса потенциальных арендаторов к ММДЦ, а также переезду сюда государственных структур и банков, мы ожидаем дальнейшего уменьшения количества предлагаемых офисов в Сити.

Уровень вакантных площадей по классам



Источник информации: https://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/rynok-ofisnoy-nedvizhimosti-moskva-1-kvartal-2019-goda-6352.pdf

В структуре предложения высококлассных помещений дефицит больших качественных помещений продолжает усиливаться. Крупным компаниям, которые стремятся оптимизировать свои занимаемые площади и консолидировать их в одном объекте, становится все сложнее подобрать себе высококачественный офис. На данный момент единые офисные блоки площадью более 10 тыс. кв. м доступны лишь в 23 введенных офисных зданиях класса А/Б+, а площадью более 15 тыс. кв. м – только в 13 объектах. Это приводит к удорожанию отдельных бизнес-центров или локаций, а также дает старт новому строительству и разморозке площадок под офисные объекты. Уровень свободных площадей в среднем по рынку начал свое снижение в конце 2015 г. и к завершению 2018 г. постепенно пересек границу равновесного значения в 10%. Учитывая темпы вымывания и выхода новых объектов, доля незанятых помещений продолжит свое постепенное сокращение. Это говорит о том, что рынок готов открывать возможности для нового строительства.

Распределение долей вакантных площадей по классам



Источник информации: https://zdanie.info/

Таблица 7.8

Уровень вакантных площадей в сегменте офисной недвижимости

Источник информации	Значение коэффициента недозагрузки, %
https://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/rynok-ofisnoy-nedvizhimosti-moskva-1-kvartal-2019-goda-6352.pdf	8,7
https://www.ilm.ru/sites/default/files/2019-05/obzor_rynka_ofisnoy_nedvizhimosti_moskvy_1_kv_2019_for_email.pdf	10
https://zdanie.info/	8,5
Среднее значение коэффициента недоиспользования для помещений офисного назначения, %	***9,1 %***

Источник: данные из открытых источников

Таким образом, среднее значение коэффициента недозагрузки в сегменте офисной недвижимости принято на уровне 9,1 %.

Ценовая ситуация на рынке офисов в Москве

В связи с тем, что в базу данных компании Knight Frank были добавлены новые объекты, данные по ценам продажи могут отличаться от цен за прошлые периоды.

В сегменте покупки офисных площадей на этапе строительства спрос сконцентрирован на помещениях площадью 100–400 м2 в бизнес-центрах класса А. Помимо покупки помещений в собственность для размещения компаний, наблюдается растущий тренд со стороны частных

инвесторов. Самый популярный запрос – это инвестиции от 100 до 300 млн руб. в покупку готового арендного бизнеса в офисном сегменте в новом бизнес-центре класса А или В+ либо приобретение офисных площадей для последующей реализации в аренду и получения регулярного дохода.

Средневзвешенная цена на офисные блоки в объектах класса А составляет 252 248 руб./м², в офисах класса В – 128 555 руб./м², в особняках – 265 468 руб./м². Средневзвешенная цена помещений свободного назначения на первых этажах жилых комплексов составляет 210 127 руб./м²

Деловые районы. Средневзвешенная цена продажи*

	Класс А, руб./м²	Класс В , руб./м²	Особняк , руб./м²	ПСН** , руб./м²
Бульварное кольцо	–	375 000	354 519	405 881
Садовое кольцо	265 909	187 214	302 822	682 199
ТТК	282 542	131 355	193 240	241 312
ТТК-МКАД	213 340	117 551	186 467	171 593
За МКАД	208 843	111 587	–	96 406
Итого	**252 248**	**128 555**	**265 468**	**210 127**

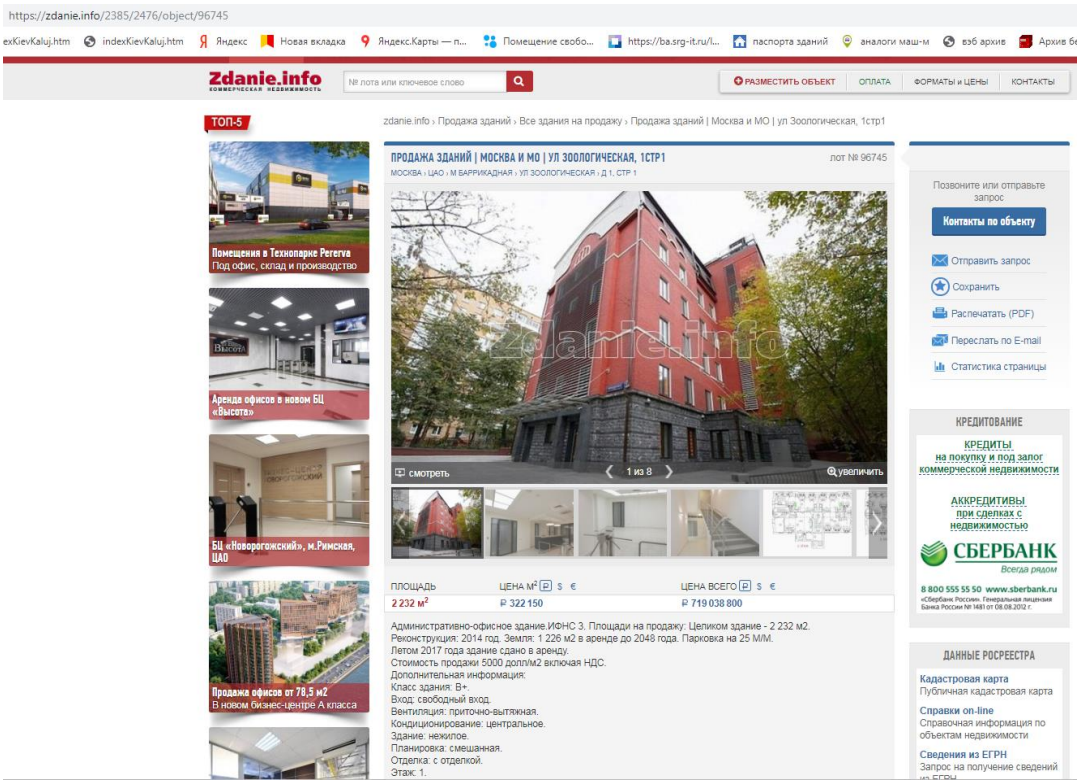
* Без учета НДС (20%). Цена рассчитана для объектов, введённых в эксплуатацию.

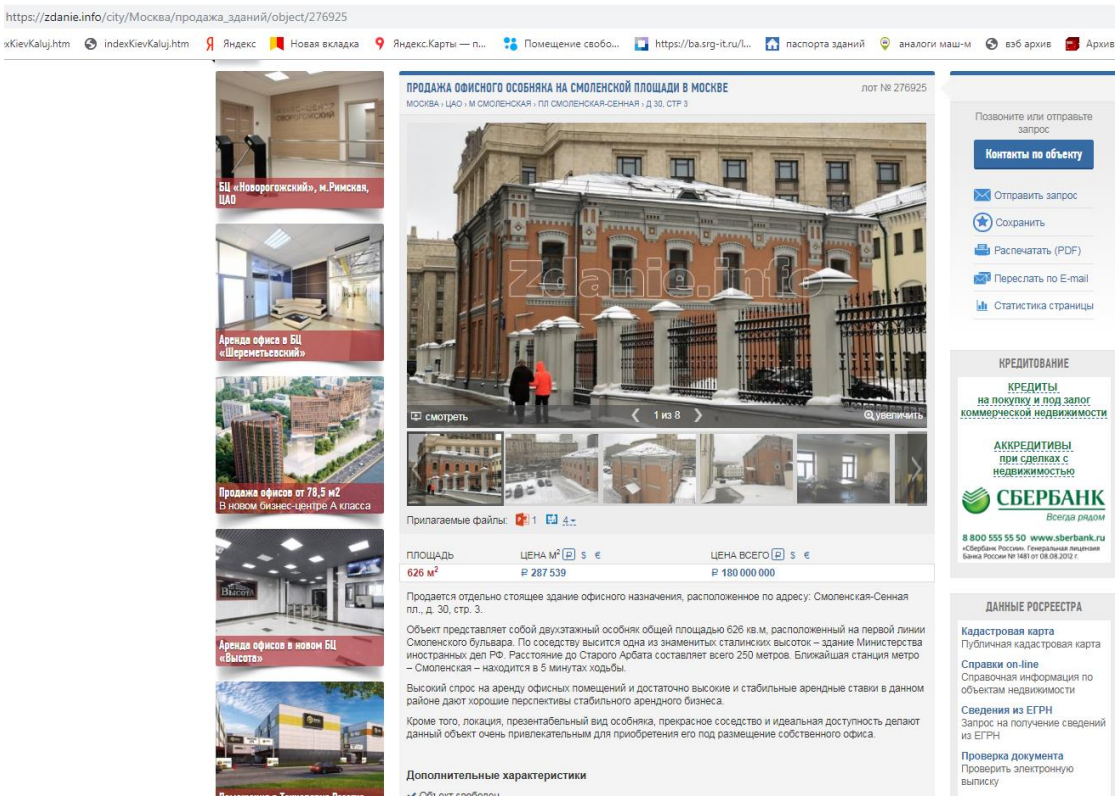
** Помещения свободного назначения

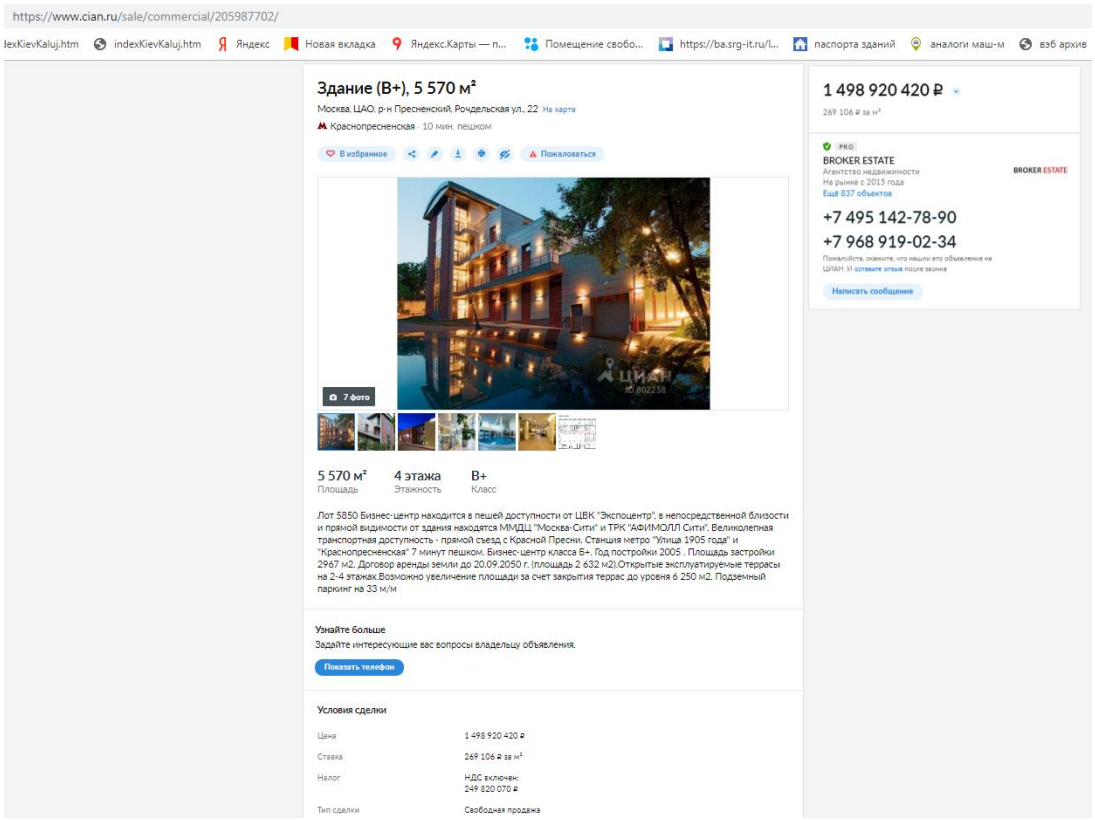
Источник: Knight Frank Research, 2019

Источник информации: https://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/rynok-ofisnoy-nedvizhimosti-moskva-1-kvartal-2019-goda-6352.pdf

Для проведения анализа ценовой ситуации на рынке справедливой стоимости помещений офисного назначения, расположенных в Центральном административном округе города Москва, Оценщик воспользовался данными открытых источников. Информация представлена ниже.




https://zdanie.info/city/Москва/продажа_зданий/object/276925
ПРОДАЖА ОФИСНОГО ОСОБНЯКА НА СМОЛЕНСКОЙ ПЛОЩАДИ В МОСКВЕ
лот № 276925
МОСКВА › ЦАО › М СМОЛЕНСКАЯ › ПЛ СМОЛЕНСКАЯ-СЕННАЯ › Д 30, СТР 3
БЦ «Новорогожский», м.Римская, ЦАО
Аренда офиса в БЦ «Шереметьевский»
Продажа офисов от 78,5 м2
В новом бизнес-центре А класса
Аренда офисов в новом БЦ «Высота»
Позвоните или отправьте запрос
Контакты по объекту
Отправить запрос
Сохранить
Распечатать (PDF)
Переслать по E-mail
Статистика страницы
КРЕДИТОВАНИЕ
КРЕДИТЫ на покупку и под залог коммерческой недвижимости
АККРЕДИТИВЫ при сделках с недвижимостью
СБЕРБАНК
Всегда рядом
8 800 555 55 50 www.sberbank.ru
ДАННЫЕ РОСРЕЕСТРА
Кадастровая карта
Публичная кадастровая карта
Справки on-line
Справочная информация по объектам недвижимости
Сведения из ЕГРН
Запрос на получение сведений из ЕГРН
Проверка документа
Проверить электронную выписку
Прилагаемые файлы:
ПЛОЩАДЬ
ЦЕНА М²
ЦЕНА ВСЕГО
626 м²
₽ 287 539
₽ 180 000 000
Продается отдельно стоящее здание офисного назначения, расположенное по адресу: Смоленская-Сенная пл., д. 30, стр. 3.
Объект представляет собой двухэтажный особняк общей площадью 626 кв.м, расположенный на первой линии Смоленского бульвара. По соседству высится одна из знаменитых сталинских высоток – здание Министерства иностранных дел РФ. Расстояние до Старого Арбата составляет всего 250 метров. Ближайшая станция метро – Смоленская – находится в 5 минутах ходьбы.
Высокий спрос на аренду офисных помещений и достаточно высокие и стабильные арендные ставки в данном районе дают хорошие перспективы стабильного арендного бизнеса.
Кроме того, локация, презентабельный вид особняка, прекрасное соседство и идеальная доступность делают данный объект очень привлекательным для приобретения его под размещение собственного офиса.
Дополнительные характеристики


https://www.cian.ru/sale/commercial/205987702/
Здание (В+), 5 570 м²
Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Рочдельская ул., 22 На карте
Красносельская · 10 мин. пешком
В избранное
Пожаловаться
7 фото
1 498 920 420 ₽
269 106 ₽ за м²
РКО
BROKER ESTATE
Агентство недвижимости
На рынке с 2015 года
Ещё 837 объектов
+7 495 142-78-90
+7 968 919-02-34
Написать сообщение
5 570 м²
Площадь
4 этажа
Этажность
В+
Класс
Лот 5850 Бизнес-центр находится в пешей доступности от ЦВК "Экспоцентр", в непосредственной близости и прямой видимости от здания находятся ММДЦ "Москва-Сити" и ТРК "АФИМОЛЛ Сити". Великолепная транспортная доступность - прямой съезд с Красной Пресни. Станция метро "Улица 1905 года" и "Краснопресненская" 7 минут пешком. Бизнес-центр класса Б+. Год постройки 2005 . Площадь застройки 2967 м2. Договор аренды земли до 20.09.2050 г. (площадь 2 632 м2).Открытые эксплуатируемые террасы на 2-4 этажах.Возможно увеличение площади за счет закрытия террас до уровня 6 250 м2. Подземный паркинг на 33 м/м
Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
Показать телефон
Условия сделки
Цена
1 498 920 420 ₽
Ставка
269 106 ₽ за м²
Налог
НДС включен: 249 820 070 ₽
Тип сделки
Свободная продажа

https://www.cian.ru/sale/commercial/166231345/

exKievKaluj.htm indexKievKaluj.htm Яндекс Новая вкладка Яндекс.Карты — п... Помещение свобо... https://ba.srg-it.ru/l... паспорта зданий аналоги маш-м взб архив

Здание (B+), 4 968,6 м²

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Баррикадная ул., 4С2 На карте

Баррикадная · 1 мин. пешком Краснопресненская · 4 мин. пешком

Смоленская · 21 мин. пешком

В избранное Пожаловаться



25 фото



4 968,6 м² Площадь | 6 этажей Этажность | B+ Класс

Уважаемые Покупатели и Коллеги! Предлагаем к продаже объект в центре Москвы, который представляет собой отдельно стоящее здание. Здание находится в историческом районе города Пресненский. Район располагается на территории Центрального административного округа. В настоящее время в Пресненском районе расположены крупные российские компании и банки, находятся многие из важнейших исторических памятников, музеев и других достопримечательностей Москвы. Выезд на внешнюю сторону Садового кольца с Баррикадной улицы находится в ста метрах от объекта. Для тех, кто не пользуется личным транспортом будет приятна 5-ти минутная пешая прогулка до станций метро Баррикадная. Предлагаемое к продаже здание отвечают всем современным требованиям и расположены на закрытой охраняемой территории площадью 1297 кв. м. Для удобства автовладельцев предусмотрена парковка на 50 машиномест. В здании оборудован конференц-зал, столовая, планировка коридорно-кабинетная, есть и зальные аудитории. Данный объект свободного назначения и удобен как для размещения дипломатического учреждения, бизнес-центра, учебного центра, голового офиса компании, под арендный бизнес, так и под любые другие коммерческие идеи. В данный момент все помещения находятся в аренде. Активно арендаторами используется конференц-зал. Продаваемый объект в отличном состоянии и ждет своих новых собственников!
Эксклюзивный договор с собственником!

1 286 374 001 ₽

258 901 ₽ за м²

PRO
ID 1012
Агентство недвижимости

+7 916 628-04-28

+7 916 928-85-66

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

Написать сообщение

https://www.cian.ru/sale/commercial/192051259/

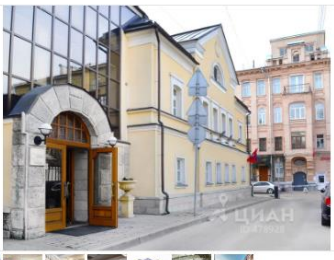
lexKievKaluj.htm indexKievKaluj.htm Яндекс Новая вкладка Яндекс.Карты — п... Помещение свобо... https://ba.srg-it.ru/l... паспорта зданий аналоги маш-м взб архив

Здание (B+), 2 690 м²

Москва, ЦАО, р-н Арбат, ул. Арбат, 36/2С6 На карте

Смоленская · 6 мин. пешком Арбатская · 12 мин. пешком Кропоткинская · 14 мин. пешком

В избранное Пожаловаться



8 фото



2 690 м² Площадь | 2 этажа Этажность | B+ Класс

Спецпредложение от Собственника!
Эксклюзивное предложение по продаже отдельно стоящего особняка, в историческом центре Москвы. Дом 1999 г. постройки, классический стиль фасадов органично вписан в архитектуру малоэтажного строительства Старого Арбата.
Шаговая доступность от метро Арбатская/Смоленская. Огороженная закрытая территория, 20 парковочных мест.
Общая площадь пяти уровней Дома на Арбате составляет 2 690 м, и включает в себя два надземных этажа с мансардой, и два подземных этажа.
Дом на Арбате оснащен всеми современными инженерными системами: приточно-вытяжная вентиляция, сплит-система кондиционирования, центральные коммуникации, санузлы на каждом этаже, видео-наблюдение.
Презентабельный фасад, входная группа выполнена с использование ценных пород дерева, парадный вход с мраморной лестницей. Четыре отдельных входа/выхода.
Идеально подходит для расположения представительства компании, резиденции, апартаментов или бутик-отеля.

Оперативный показ. Полный комплект документов для сделки. Комиссия агентам.

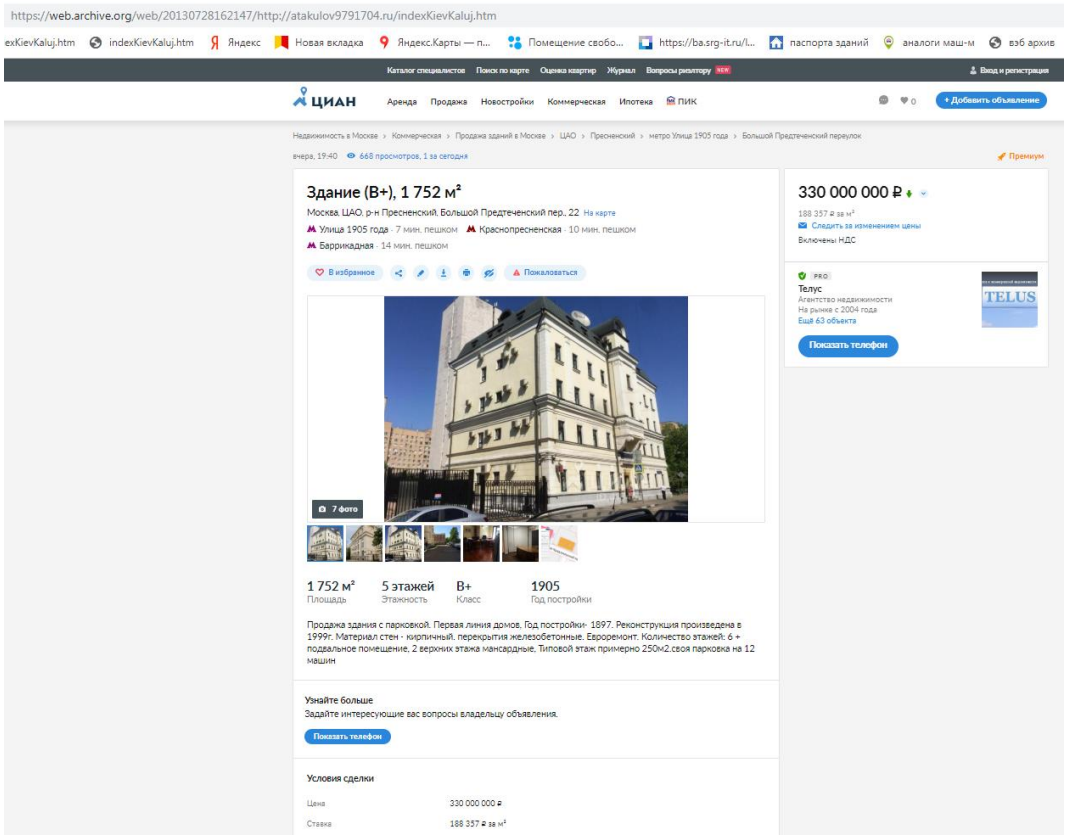
700 000 000 ₽

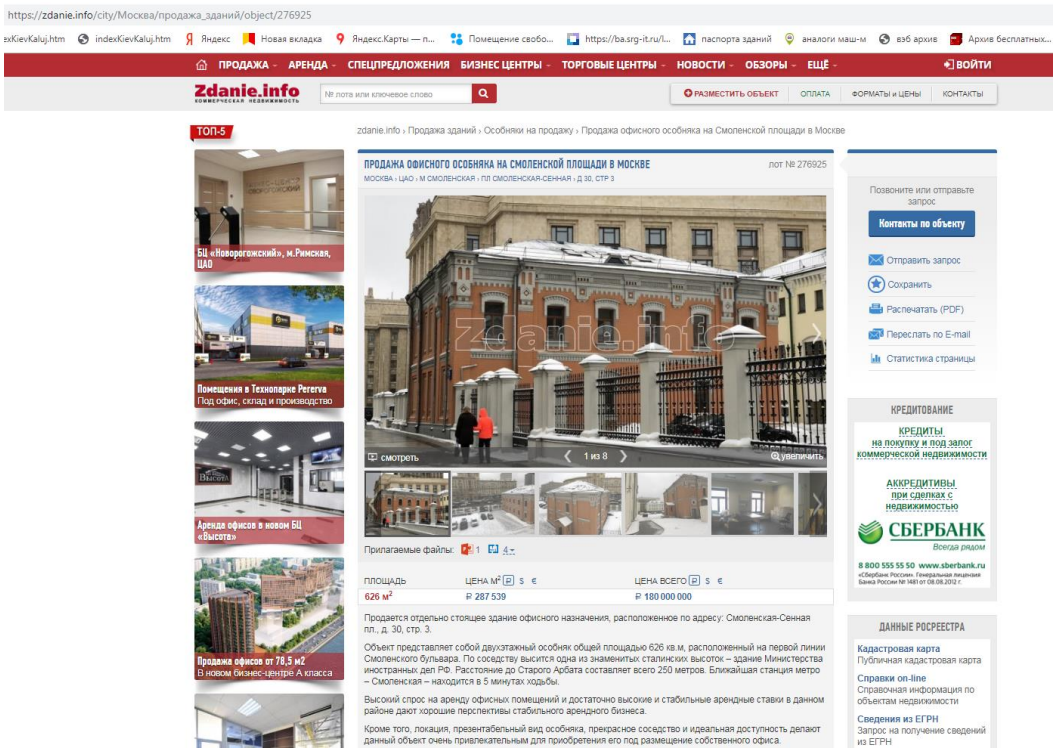
260 224 ₽ за м²

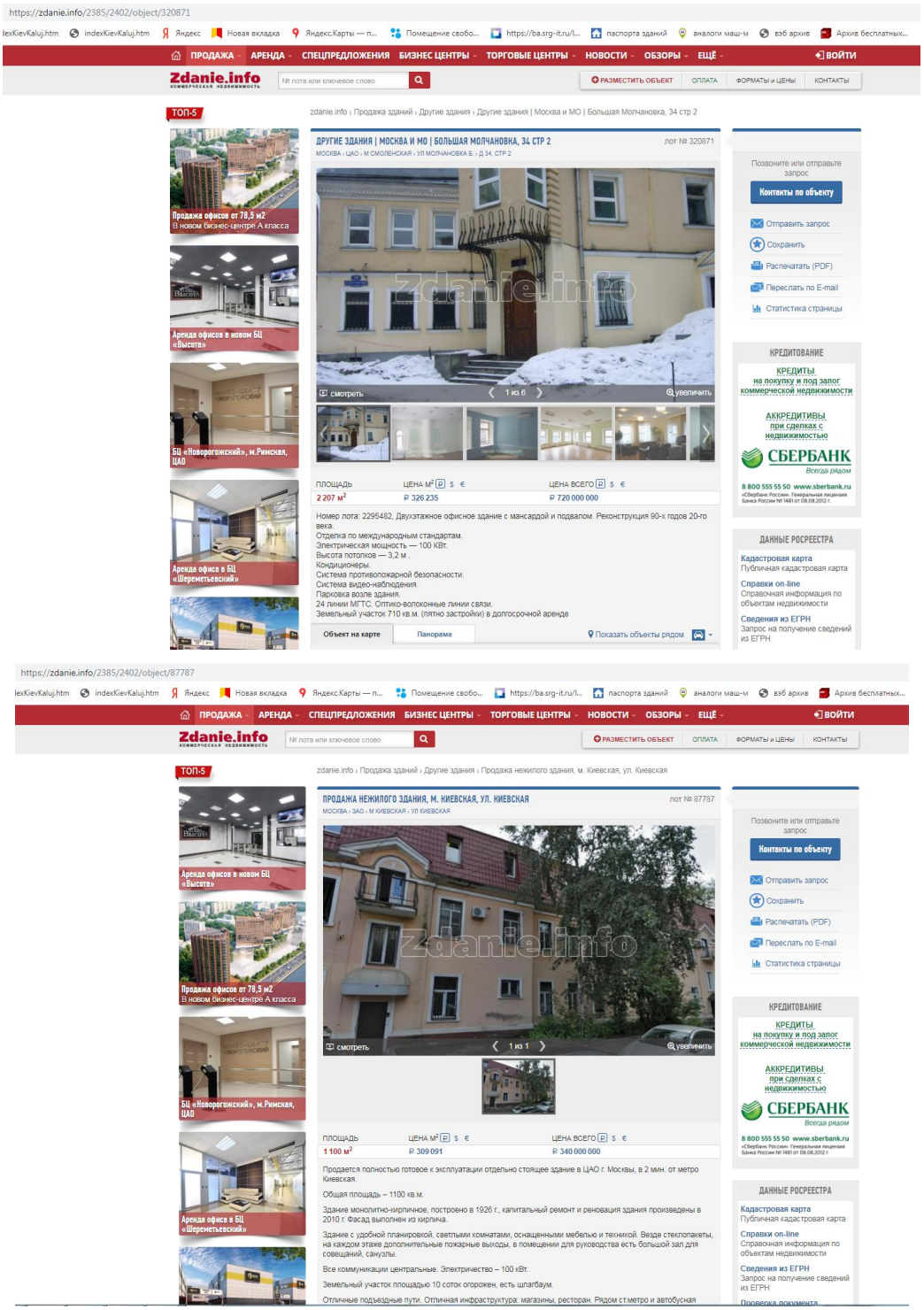
PRO
Sistema Property Management
Агентство недвижимости
Ещё 8 объектов

+7 495 921-51-41

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


https://web.archive.org/web/20130728162147/http://atakulov9791704.ru/indexKievKaluj.htm
ЦИАН
Здание (В+), 1 752 м²
Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Большой Предтеченский пер., 22
330 000 000 ₽
1 752 м²
5 этажей
В+
1905
Продажа здания с парковкой. Первая линия домов. Год постройки- 1897. Реконструкция произведена в 1999г. Материал стен - кирпичный, перекрытия железобетонные. Евроремонт. Количество этажей: 6 + подвальное помещение, 2 верхних этажа мансардные. Типовой этаж примерно 250м2.своя парковка на 12 машин
Показать телефон
Условия сделки


https://zdanie.info/city/Москва/продажа_зданий/object/276925
Zdanie.info
ПРОДАЖА ОФИСНОГО ОСОБНЯКА НА СМОЛЕНСКОЙ ПЛОЩАДИ В МОСКВЕ
лот № 276925
Контакты по объекту
КРЕДИТОВАНИЕ
СБЕРБАНК
ДАННЫЕ РОСРЕЕСТРА



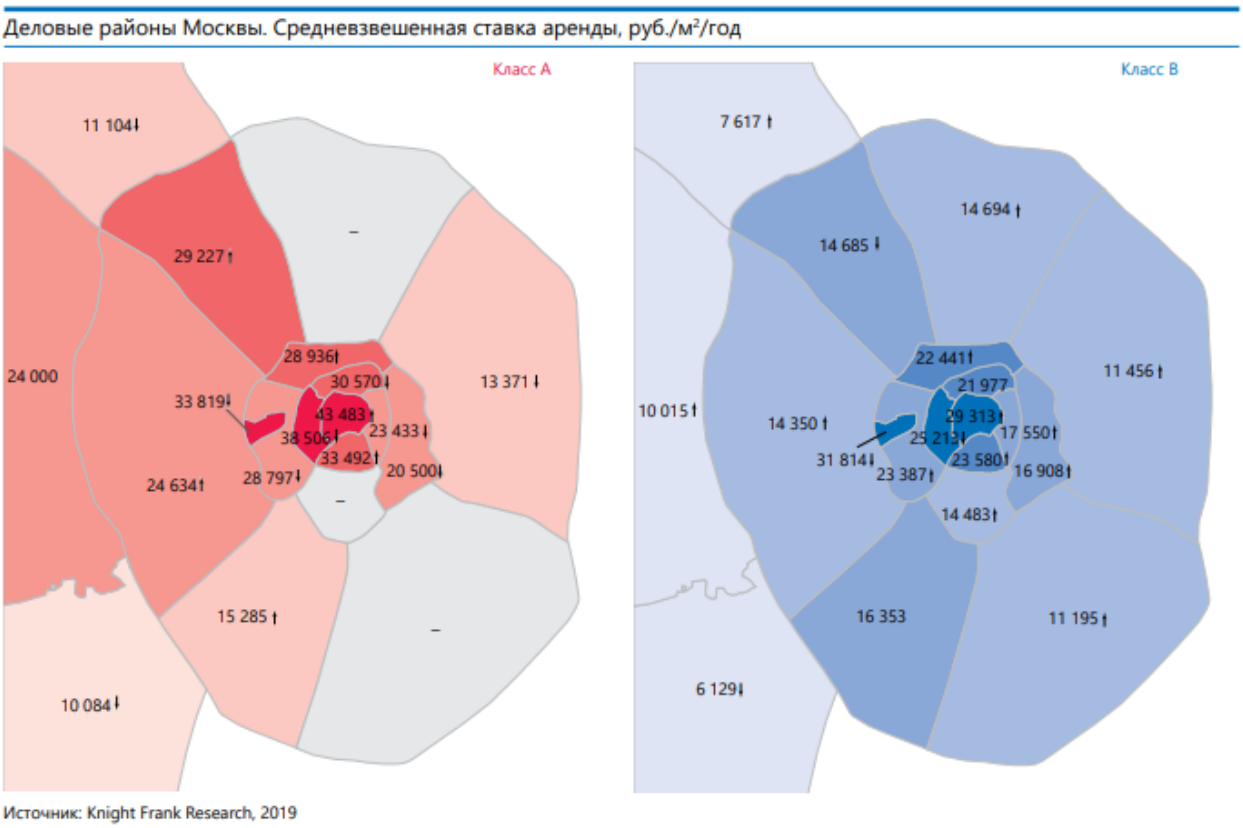
Согласно данным проведенного анализа, диапазон справедливой стоимости 1 кв. м отдельно-стоящих зданий офисного назначения в ЦАО города Москва, составляет от 156 900 до 271 700 рублей, без учета НДС и с учетом прав на земельный участок. Данный показатель может варьироваться в зависимости от локального местоположения объекта, передаваемой площади, состояния внутренней отделки, окружающей застройки, и других ценообразующих параметров[5].

[5] *Согласно данным справочника «Справочник Оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты»*

Коммерческие условия аренды офисов в Москве

В I квартале 2019 г. запрашиваемые ставки аренды в офисных центрах класса А и В продолжили свой рост, который наблюдается с конца 2017 г. По итогам I квартала 2019 г. запрашиваемые средневзвешенные ставки аренды в офисах класса А выросли по сравнению с концом 2018 г. на 1% и составили 25 415 тыс. руб./м2 /год. В отличие от офисов класса А, где небольшой рост произошел в основном за счет ухода с рынка менее дорогих офисных блоков, в офисах класса В многие собственники также, как это сделали собственники офисов класса А в 2018 г., повысили запрашиваемые ставки аренды в своих объектах. С начала года рост составил 5,5%, и по итогам I квартала 2019 г. средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на офисы класса В в Москве достигла значения 15 682 руб./м2 /год. В I квартале 2019 г. наиболее значимые изменения средневзвешенной ставки аренды произошли в следующих деловых районах Москвы: Благодаря повышению цен в БЦ iCUBE и появлению дорогих блоков в БЦ «Принципал Плаза» на юго-западе между ТТК и МКАД ставка выросла на 12% и составляет 16,3 тыс. руб./м2 /год.

Средние запрашиваемые ставки аренды офисных помещений по районам Москвы



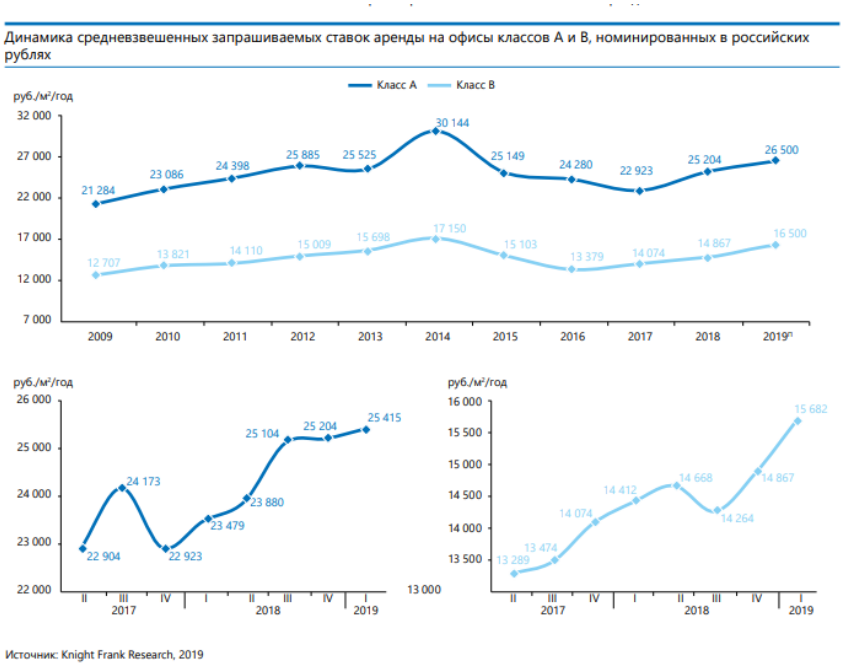
Источник информации: https://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/rynok-ofisnoy-nedvizhimosti-moskva-1-kvartal-2019-goda-6352.pdf

В Белорусском деловом районе несколько деловых центров повысили ставки аренды («Большевик», White Stone, «ВТБ Арена Парк»), в результате чего средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в данном районе выросла на 6% – до 29 тыс. руб./м2 /год. На востоке ТТК, благодаря повышению ставок аренды в БЦ «Демидов Двор», появлению более дорогих по сравнению с окружением офисных блоков в БЦ «Туполев Плаза I», средневзвешенная ставка аренды на офисы класса В выросла на 17% и составляет 19,8 тыс. руб./м2 /год. На 16% выросли ставки на западе ТТК благодаря увеличению ставок в БЦ «Грузинка 30», появлению новых более дорогих блоков в БЦ «Звенигородский». По итогам I квартала 2019 г. средневзвешенная ставка аренды в данном районе составляет 25,5 тыс. руб./м2 /год. Прочие коммерческие условия в договорах и в переговорных процессах в I квартале 2019 г. не претерпели изменений по сравнению с 2018 г. Компании по-прежнему

заинтересованы в заключении договоров аренды на срок 5–7 лет с возможностью досрочного расторжения.

Индексация ставок аренды в большинстве договоров привязывается к индексу потребительских цен, но остается поводом для переговоров, поскольку арендаторы и собственники бизнес-центров понимают, что за 5 лет ставки аренды и ставка инфляции могут вырасти. При проведении переговоров собственники весьма существенно дифференцируют клиентов по размеру арендуемой площади, имени компании, значимости данной компании для бизнес-центра. Сейчас арендодатели готовы обсуждать более гибкие условия аренды только с крупными и/или уникальными для конкретного бизнес-центра клиентами. Собственники офисных площадей стараются избегать своих вложений в отделку и передают помещения арендатору в состоянии «как есть». К тому же, многие крупные арендаторы уже на стадии поиска новых помещений закладывают в бюджет расходы на отделку и готовы рассматривать помещения в любом состоянии.

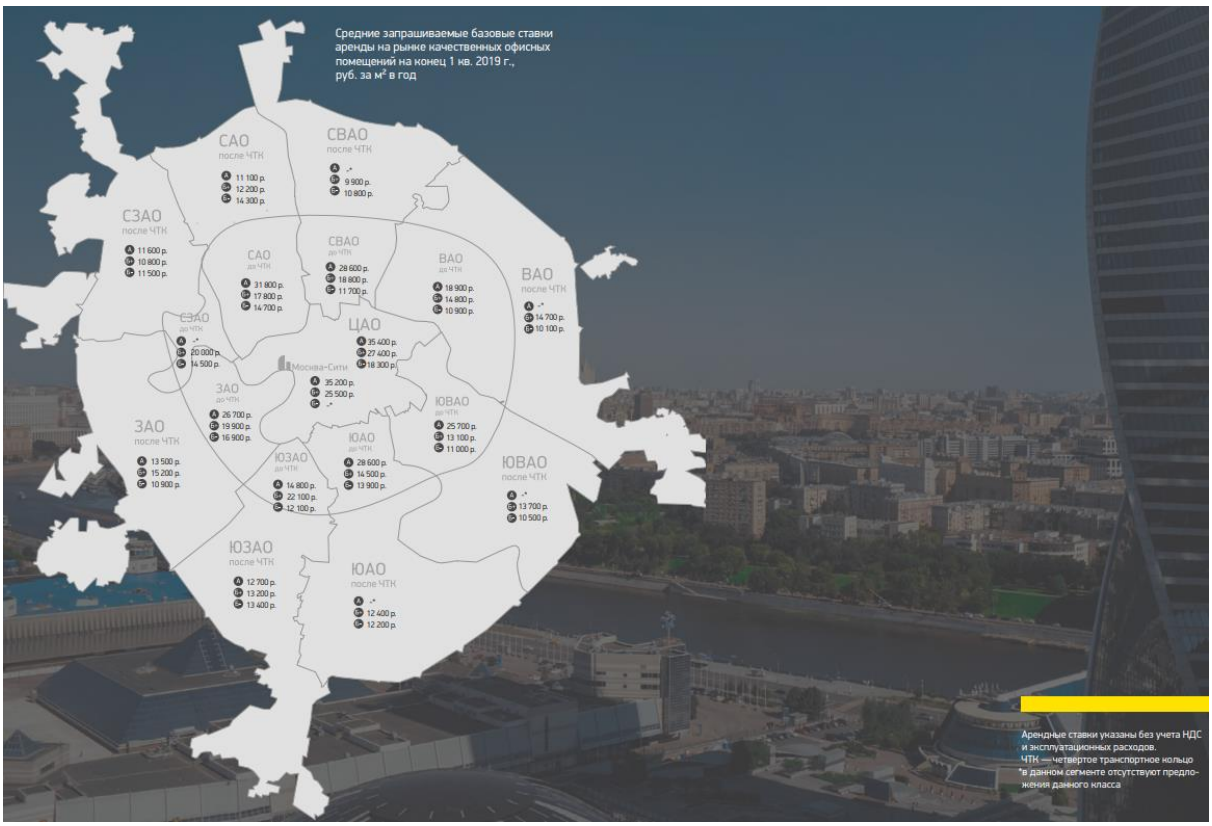
Ставки аренды офисных помещений по классам



Источник: https://zdanie.info/informer

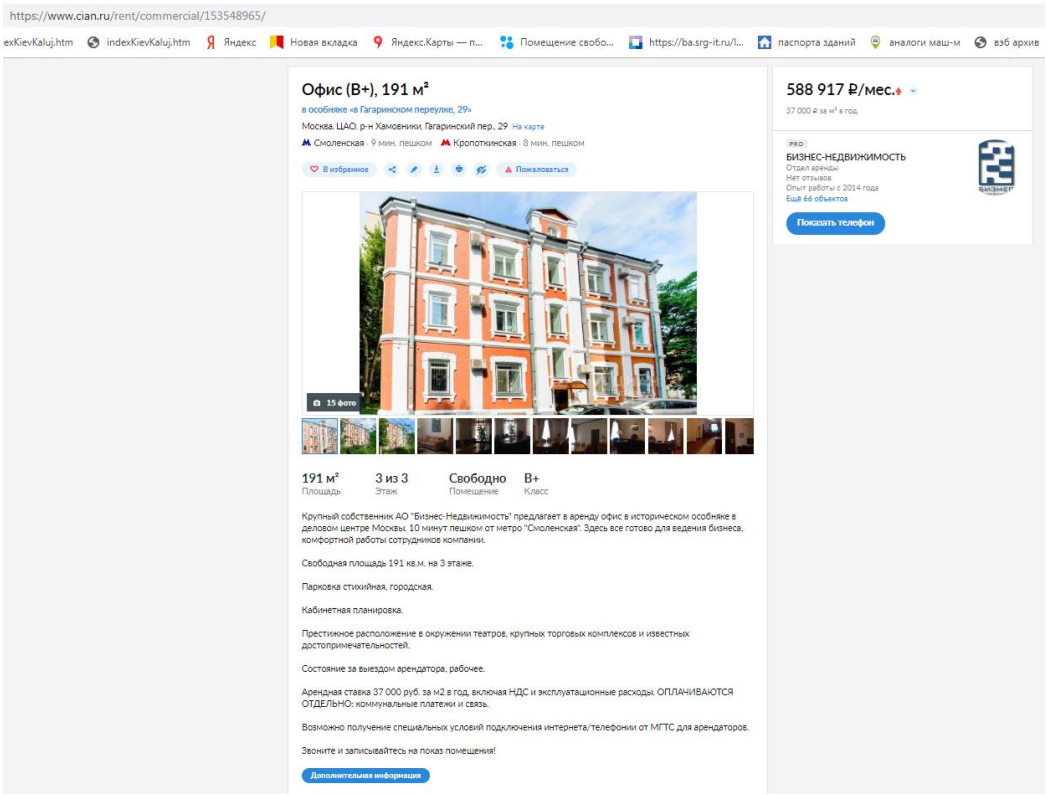
В условиях ограниченного предложения и устойчивого спроса ставки аренды стабилизировались. В наиболее популярных локациях и субрынках собственники стали поднимать стоимость аренды. В 1 квартале года по большей части рост ставок наблюдался в объектах класса Б+. За первые три месяца средний уровень запрашиваемых базовых ставок аренды на офисы данного класса вырос на 1,5% и достиг 17 100 руб. за кв. м в год. В классе А средний уровень рублевых ставок аренды по сравнению с концом прошлого года не изменился и составил 26 200 руб. за кв. м в год. В долларовом выражении арендные ставки по итогам 1 квартала 2019 г. составили $400 за кв. м в год.

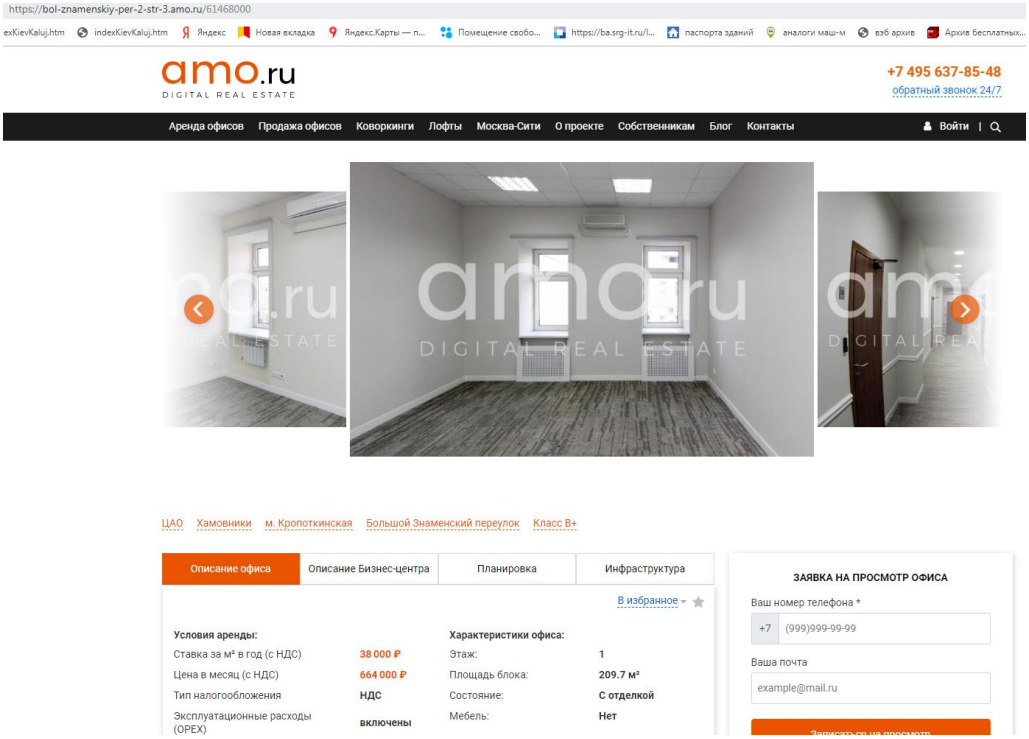
Для помещений класса Б- средние запрашиваемые ставки аренды на протяжении первых трех месяцев также не изменились и сохранились на уровне 14 200 руб. за кв. м в год. Ввиду главного тренда на рынке, связанного с нехваткой офисных площадей, условия «рынка арендодателя» все больше укрепляются. В этом году мы сможем наблюдать, как многие собственники начнут диктовать свои условия арендаторам и проявлять меньшую готовность идти на различные уступки текущим и потенциальным арендаторам (такие как дисконт по ставке, включение парковочных мест в стоимость аренды, выполнение ремонта под арендатора и т.д.). В связи с продолжающимся снижением вакансии в качественных объектах мы прогнозируем постепенное увеличение среднего уровня ставок экспонирования. Причем рост средних запрашиваемых ставок аренды будет обусловлен не только вымыванием с рынка офисных блоков по более низким коммерческим условиям, но и непосредственным повышением ставок со стороны многих арендодателей.



Источник: https://www.ilm.ru/sites/default/files/2019-05/obzor_rynka_ofisnoy_nedvizhimosti_moskvy_1_kv_2019_for_email.pdf

Для проведения анализа ценовой ситуации на рынке аренды помещений офисного назначения класса В+, расположенных в ЦАО города Москва, Оценщик воспользовался данными открытых источников. Информация представлена ниже.





ЦАО Хамовники м. Кропоткинская Большой Знаменский переулок Класс B+

Описание офиса | Описание Бизнес-центра | Планировка | Инфраструктура

В избранное

Условия аренды:

Ставка за м² в год (с НДС)	38 000 ₽
Цена в месяц (с НДС)	664 000 ₽
Тип налогообложения	НДС
Эксплуатационные расходы (OPEX)	включены

Характеристики офиса:

Этаж:	1
Площадь блока:	209.7 м²
Состояние:	С отделкой
Мебель:	Нет

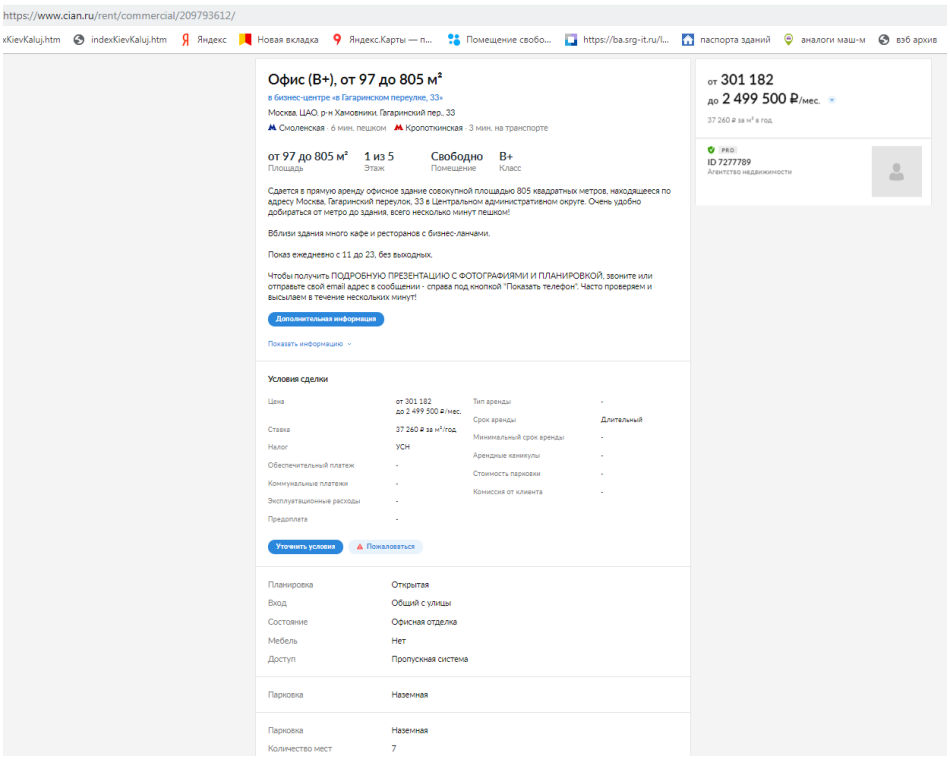
ЗАЯВКА НА ПРОСМОТР ОФИСА

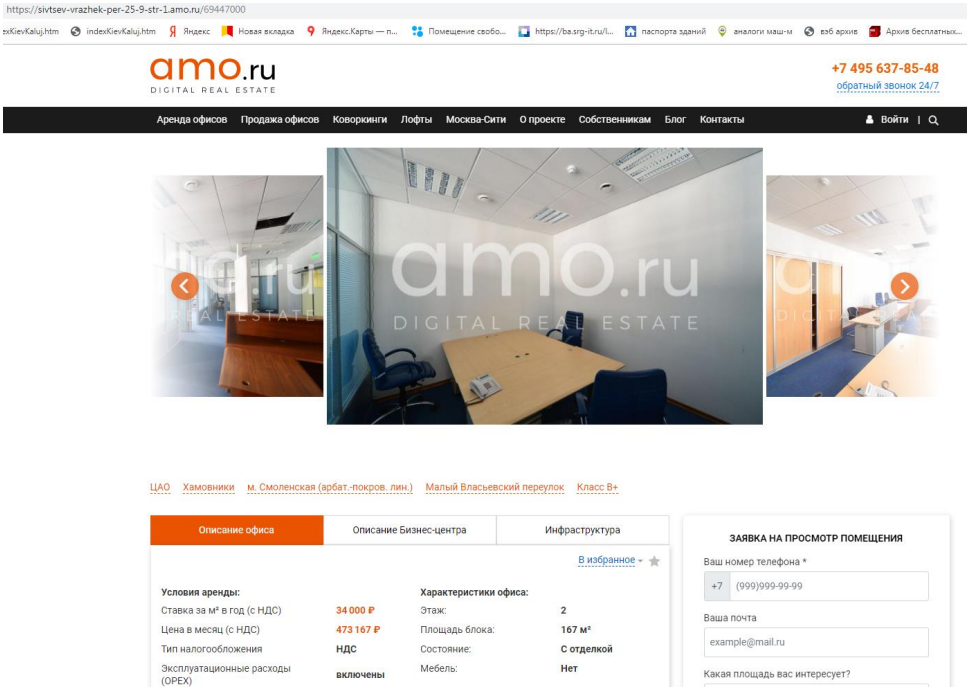
Ваш номер телефона *

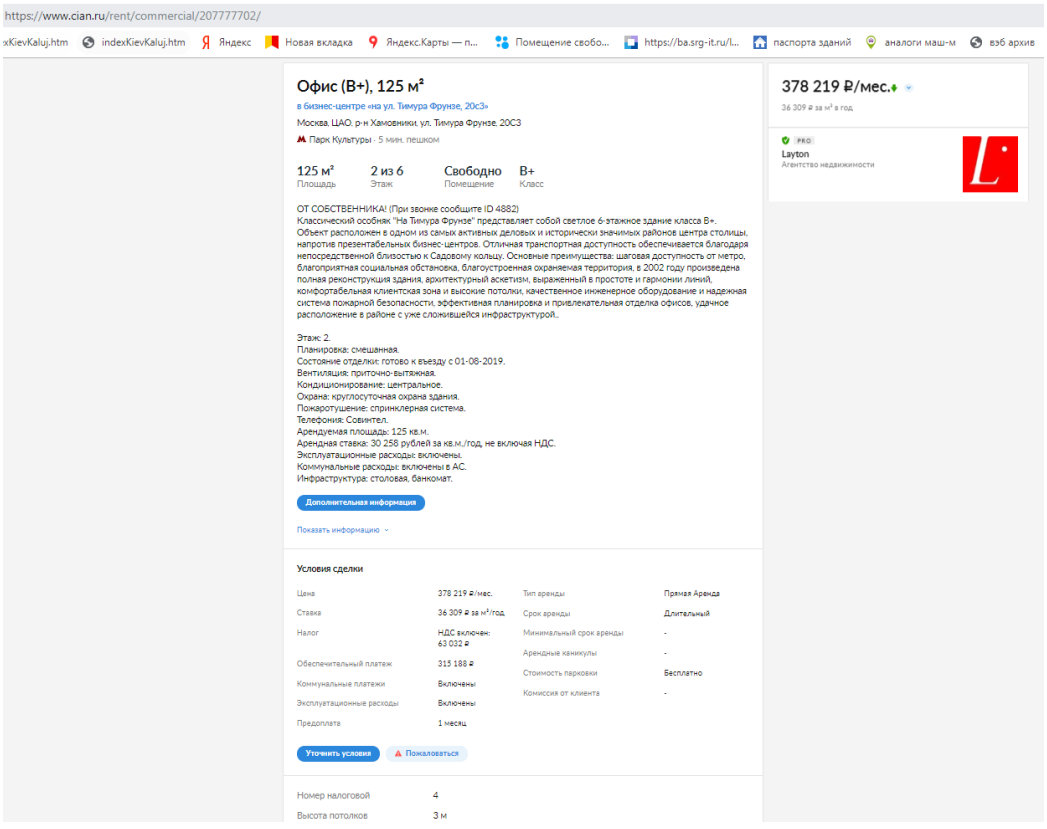
+7 (999)999-99-99

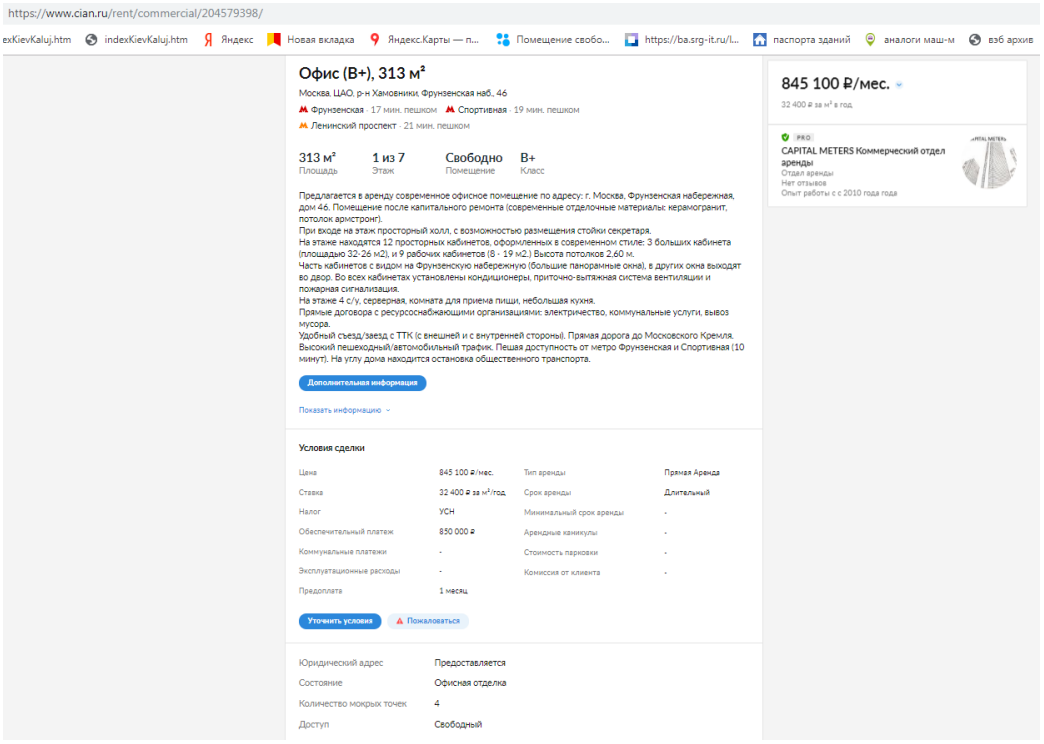
Ваша почта

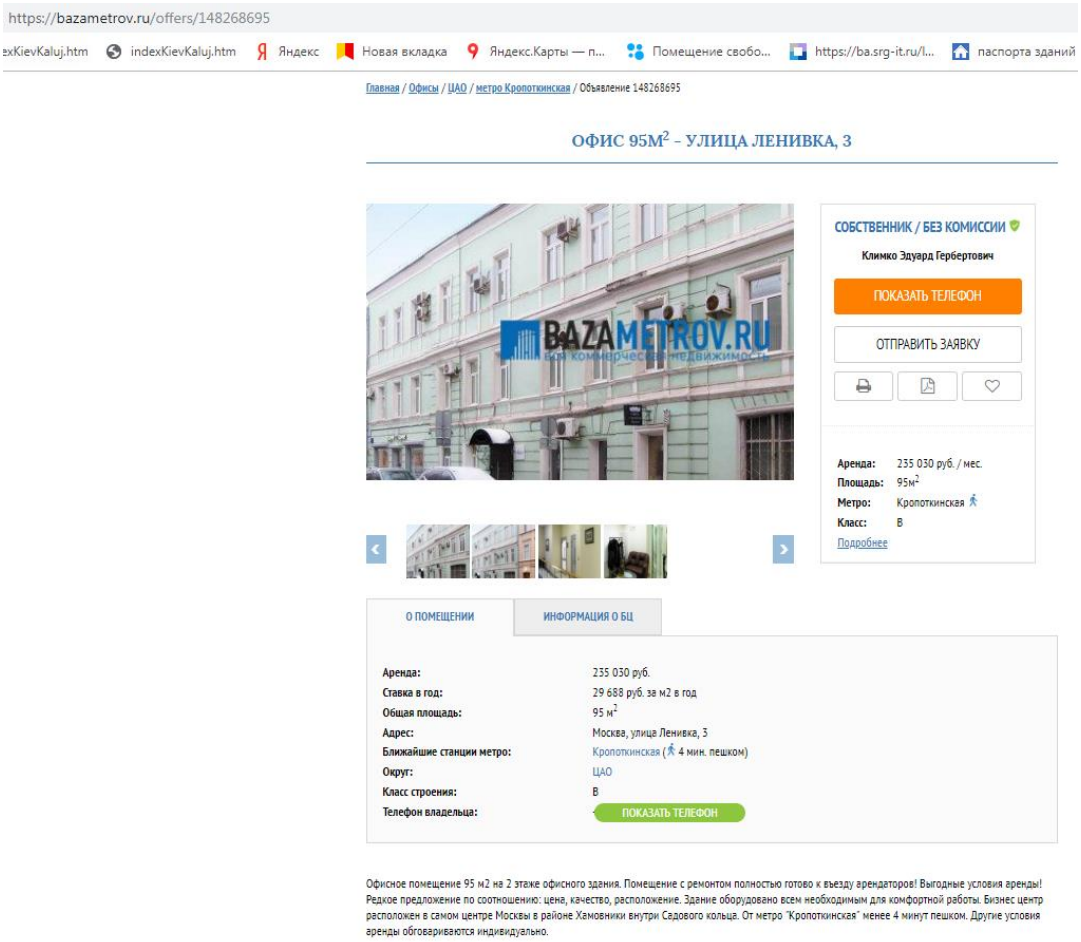
example@mail.ru

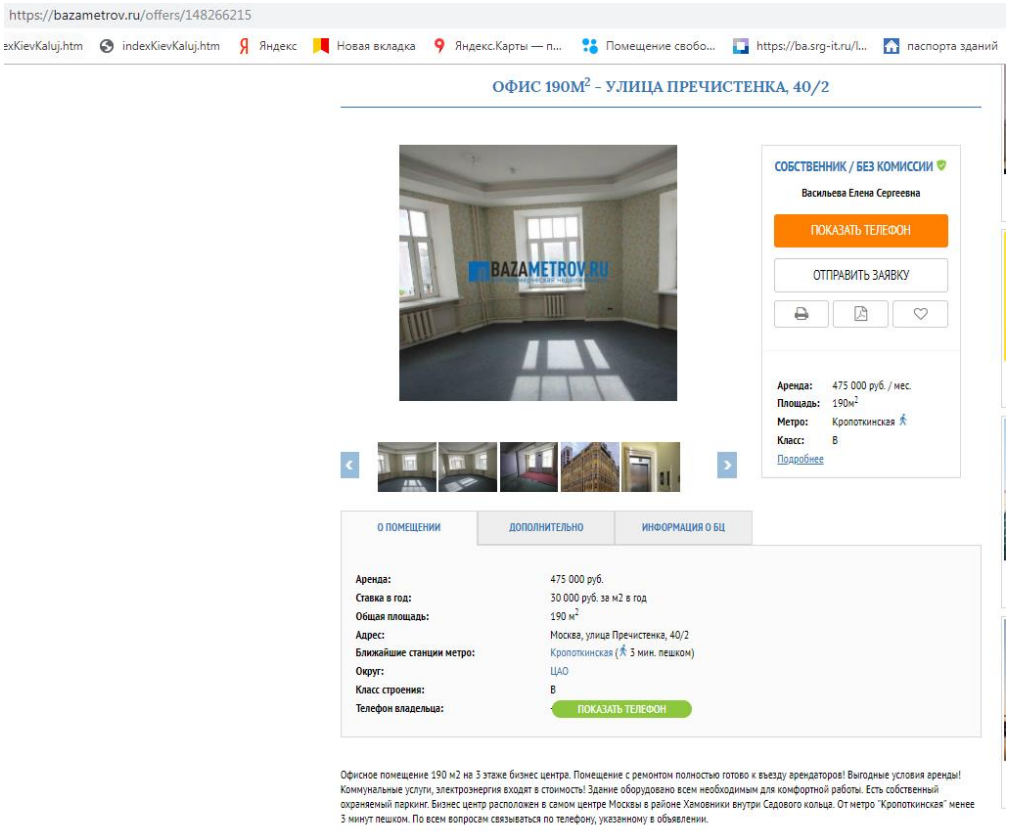


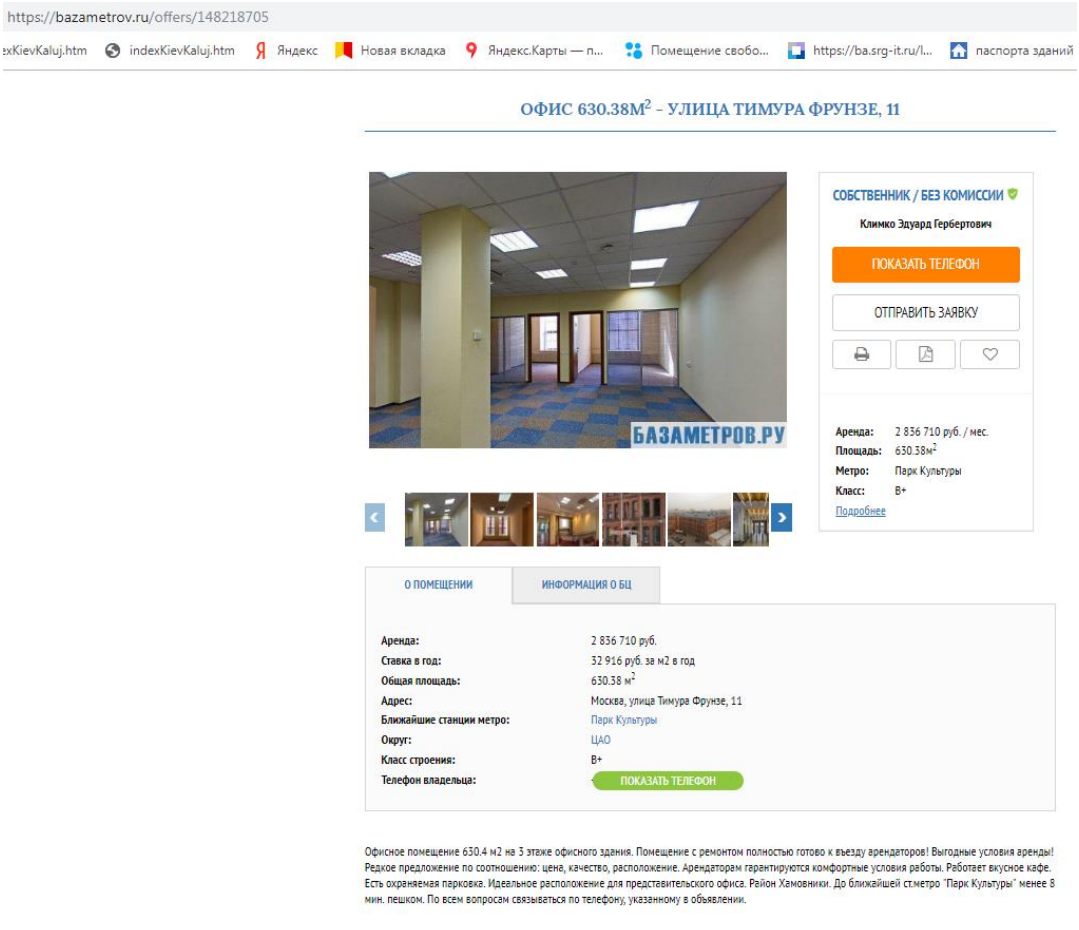

https://sivtsev-vrazhek-per-25-9-str-1.amo.ru/69447000
amo.ru
DIGITAL REAL ESTATE
+7 495 637-85-48
обратный звонок 24/7
Аренда офисов
Продажа офисов
Коворкинги
Лофты
Москва-Сити
О проекте
Собственникам
Блог
Контакты
Войти
ЦАО
Хамовники
м. Смоленская (арбат.-покров. лин.)
Малый Власьевский переулок
Класс B+
Описание офиса
Описание Бизнес-центра
Инфраструктура
В избранное
Условия аренды:
Ставка за м² в год (с НДС)
34 000 ₽
Цена в месяц (с НДС)
473 167 ₽
Тип налогообложения
НДС
Эксплуатационные расходы (OPEX)
включены
Характеристики офиса:
Этаж:
2
Площадь блока:
167 м²
Состояние:
С отделкой
Мебель:
Нет
ЗАЯВКА НА ПРОСМОТР ПОМЕЩЕНИЯ
Ваш номер телефона *
+7
(999)999-99-99
Ваша почта
example@mail.ru
Какая площадь вас интересует?


https://www.cian.ru/rent/commercial/207777702/
Офис (B+), 125 м²
в бизнес-центре «на ул. Тимура Фрунзе, 20с3»
Москва, ЦАО, р-н Хамовники, ул. Тимура Фрунзе, 20С3
Парк Культуры · 5 мин. пешком
125 м²
Площадь
2 из 6
Этаж
Свободно
Помещение
B+
Класс
ОТ СОБСТВЕННИКА! (При звонке сообщите ID 4882)
Классический особняк "На Тимура Фрунзе" представляет собой светлое 6-этажное здание класса B+.
Объект расположен в одном из самых активных деловых и исторически значимых районов центра столицы, напротив презентабельных бизнес-центров. Отличная транспортная доступность обеспечивается благодаря непосредственной близостью к Садовому кольцу. Основные преимущества: шаговая доступность от метро, благоприятная социальная обстановка, благоустроенная охраняемая территория, в 2002 году произведена полная реконструкция здания, архитектурный аскетизм, выраженный в простоте и гармонии линий, комфортабельная клиентская зона и высокие потолки, качественное инженерное оборудование и надежная система пожарной безопасности, эффективная планировка и привлекательная отделка офисов, удачное расположение в районе с уже сложившейся инфраструктурой..
Этаж: 2.
Планировка: смешанная.
Состояние отделки: готово к въезду с 01-08-2019.
Вентиляция: приточно-вытяжная.
Кондиционирование: центральное.
Охрана: круглосуточная охрана здания.
Пожаротушение: спринклерная система.
Телефония: Совинтел.
Арендуемая площадь: 125 кв.м.
Арендная ставка: 30 258 рублей за кв.м./год, не включая НДС.
Эксплуатационные расходы: включены.
Коммунальные расходы: включены в АС.
Инфраструктура: столовая, банкомат.
Дополнительная информация
Показать информацию
Условия сделки
Цена
378 219 ₽/мес.
Ставка
36 309 ₽ за м²/год
Налог
НДС включен: 63 032 ₽
Обеспечительный платеж
315 188 ₽
Коммунальные платежи
Включены
Эксплуатационные расходы
Включены
Предоплата
1 месяц
Тип аренды
Прямая Аренда
Срок аренды
Длительный
Минимальный срок аренды
-
Арендные каникулы
-
Стоимость парковки
Бесплатно
Комиссия от клиента
-
Уточнить условия
Пожаловаться
Номер налоговой
4
Высота потолков
3 м
378 219 ₽/мес.
36 309 ₽ за м² в год
РКО
Layton
Агентство недвижимости


https://www.cian.ru/rent/commercial/204579398/
Офис (B+), 313 м²
Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Фрунзенская наб., 46
Фрунзенская · 17 мин. пешком
Спортивная · 19 мин. пешком
Ленинский проспект · 21 мин. пешком
313 м² Площадь
1 из 7 Этаж
Свободно Помещение
B+ Класс
Предлагается в аренду современное офисное помещение по адресу: г. Москва, Фрунзенская набережная, дом 46. Помещение после капитального ремонта (современные отделочные материалы: керамогранит, потолок армстронг).
При входе на этаж просторный холл, с возможностью размещения стойки секретаря.
На этаже находятся 12 просторных кабинетов, оформленных в современном стиле: 3 больших кабинета (площадью 32-26 м2), и 9 рабочих кабинетов (8 - 19 м2.) Высота потолков 2,60 м.
Часть кабинетов с видом на Фрунзенскую набережную (большие панорамные окна), в других окна выходят во двор. Во всех кабинетах установлены кондиционеры, приточно-вытяжная система вентиляции и пожарная сигнализация.
На этаже 4 с/у, серверная, комната для приема пищи, небольшая кухня.
Прямые договора с ресурсоснабжающими организациями: электричество, коммунальные услуги, вывоз мусора.
Удобный съезд/заезд с ТТК (с внешней и с внутренней стороны). Прямая дорога до Московского Кремля.
Высокий пешеходный/автомобильный трафик. Пешая доступность от метро Фрунзенская и Спортивная (10 минут). На углу дома находится остановка общественного транспорта.
Дополнительная информация
Показать информацию
Условия сделки
Цена 845 100 ₽/мес.
Ставка 32 400 ₽ за м²/год
Налог УСН
Обеспечительный платеж 850 000 ₽
Коммунальные платежи -
Эксплуатационные расходы -
Предоплата 1 месяц
Тип аренды Прямая Аренда
Срок аренды Длительный
Минимальный срок аренды -
Арендные каникулы -
Стоимость парковки -
Комиссия от клиента -
Уточнить условия
Пожаловаться
Юридический адрес Предоставляется
Состояние Офисная отделка
Количество мокрых точек 4
Доступ Свободный
845 100 ₽/мес.
32 400 ₽ за м² в год
CAPITAL METERS Коммерческий отдел аренды
Отдел аренды
Нет отзывов
Опыт работы с с 2010 года


https://bazametrov.ru/offers/148268695
Главная / Офисы / ЦАО / метро Кропоткинская / Объявление 148268695
ОФИС 95М² - УЛИЦА ЛЕНИВКА, 3
BAZAMETROV.RU
СОБСТВЕННИК / БЕЗ КОМИССИИ
Климко Эдуард Гербертович
ПОКАЗАТЬ ТЕЛЕФОН
ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ
Аренда: 235 030 руб. / мес.
Площадь: 95м²
Метро: Кропоткинская
Класс: B
Подробнее
О ПОМЕЩЕНИИ
ИНФОРМАЦИЯ О БЦ
Аренда: 235 030 руб.
Ставка в год: 29 688 руб. за м2 в год
Общая площадь: 95 м²
Адрес: Москва, улица Ленивка, 3
Ближайшие станции метро: Кропоткинская (4 мин. пешком)
Округ: ЦАО
Класс строения: B
Телефон владельца: ПОКАЗАТЬ ТЕЛЕФОН
Офисное помещение 95 м2 на 2 этаже офисного здания. Помещение с ремонтом полностью готово к въезду арендаторов! Выгодные условия аренды! Редкое предложение по соотношению: цена, качество, расположение. Здание оборудовано всем необходимым для комфортной работы. Бизнес центр расположен в самом центре Москвы в районе Хамовники внутри Садового кольца. От метро "Кропоткинская" менее 4 минут пешком. Другие условия аренды обговариваются индивидуально.


https://bazametrov.ru/offers/148266215
ОФИС 190М² - УЛИЦА ПРЕЧИСТЕНКА, 40/2
BAZAMETROV.RU
СОБСТВЕННИК / БЕЗ КОМИССИИ
Васильева Елена Сергеевна
ПОКАЗАТЬ ТЕЛЕФОН
ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ
Аренда: 475 000 руб. / мес.
Площадь: 190м²
Метро: Кропоткинская
Класс: В
Подробнее
О ПОМЕЩЕНИИ
ДОПОЛНИТЕЛЬНО
ИНФОРМАЦИЯ О БЦ
Аренда: 475 000 руб.
Ставка в год: 30 000 руб. за м2 в год
Общая площадь: 190 м²
Адрес: Москва, улица Пречистенка, 40/2
Ближайшие станции метро: Кропоткинская (3 мин. пешком)
Округ: ЦАО
Класс строения: В
Телефон владельца: ПОКАЗАТЬ ТЕЛЕФОН
Офисное помещение 190 м2 на 3 этаже бизнес центра. Помещение с ремонтом полностью готово к въезду арендаторов! Выгодные условия аренды! Коммунальные услуги, электроэнергия входят в стоимость! Здание оборудовано всем необходимым для комфортной работы. Есть собственный охраняемый паркинг. Бизнес центр расположен в самом центре Москвы в районе Хамовники внутри Садового кольца. От метро "Кропоткинская" менее 3 минут пешком. По всем вопросам связываться по телефону, указанному в объявлении.


https://bazametrov.ru/offers/148218705
ОФИС 630.38М² - УЛИЦА ТИМУРА ФРУНЗЕ, 11
БАЗАМЕТРОВ.РУ
СОБСТВЕННИК / БЕЗ КОМИССИИ
Климко Эдуард Гербертович
ПОКАЗАТЬ ТЕЛЕФОН
ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ
Аренда: 2 836 710 руб. / мес.
Площадь: 630.38м²
Метро: Парк Культуры
Класс: В+
Подробнее
О ПОМЕЩЕНИИ
ИНФОРМАЦИЯ О БЦ
Аренда: 2 836 710 руб.
Ставка в год: 32 916 руб. за м2 в год
Общая площадь: 630.38 м²
Адрес: Москва, улица Тимура Фрунзе, 11
Ближайшие станции метро: Парк Культуры
Округ: ЦАО
Класс строения: В+
Телефон владельца: ПОКАЗАТЬ ТЕЛЕФОН
Офисное помещение 630.4 м2 на 3 этаже офисного здания. Помещение с ремонтом полностью готово к въезду арендаторов! Выгодные условия аренды! Редкое предложение по соотношению: цена, качество, расположение. Арендаторам гарантируются комфортные условия работы. Работает вкусное кафе. Есть охраняемая парковка. Идеальное расположение для представительского офиса. Район Хамовники. До ближайшей ст.метро "Парк Культуры" менее 8 мин. пешком. По всем вопросам связываться по телефону, указанному в объявлении.

www.officearenda.ru/all/view/3186/

indexKievKaluj.htm Яндекс Новая вкладка Яндекс.Карты — п... Помещение свобо... https://ba.srg-it.ru/l... паспорта зданий

Главная О компании Новости Условия работы Вакансии Контакты

OfficeReal
Коммерческая недвижимость

Офисы Бизнес-центры Торговая недвижимость Особняки Склады Без комиссии

Главная → Москва → ЦАО → Хамовники → Лот №3186 Печатать

Офисно-административное здание, класс В

Лот №3186 В избранное

Оставить заявку Свободно



Москва, ЦАО, Хамовники

м. Кропоткинская (2 мин)
м. Арбатская (7 мин)
м. Боровицкая (9 мин)
м. Парк культуры (7 мин)
м. Октябрьская (14 мин)

Здание:	Офисно-административное здание
Класс:	В
Этажность:	4

Площади в этом здании:

№ лота	Тип	Этаж	Площадь	Ставка за м² в год	Месячный платеж	Статус
13841	Общепит	0	548.4 м²	45 000 руб.	2 056 500 руб.	Сдано
31967	Офис	1	171 м²	24 000 руб.	342 000 руб.	Свободно
11676	Офис	2	56.2 м²	24 000 руб.	112 400 руб.	Свободно
10611	Офис	3	71.4 м²	24 000 руб.	142 800 руб.	Свободно
21101	Офис	3	194.5 м²	23 000 руб.	372 791 руб.	Свободно

https://www.cian.ru/rent/commercial/208263362/

indexKievKaluj.htm Яндекс Новая вкладка Яндекс.Карты — п... Помещение свобо... https://ba.srg-it.ru/l... паспорта зданий аналоги маш-м вэб архив

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека ПИК + Добавить объявление

Недвижимость в Москве › Коммерческая › Аренда офисов в Москве › ЦАО › Хамовники › метро Кропоткинская › 2-й Обыденский переулок

вчера, 20:06 20 просмотров, 1 за сегодня

Офис (В+), 190 м²

в бизнес-центре «во 2-м Обыденском переулке, 11с2»
Москва, ЦАО, р-н Хамовники, 2-й Обыденский пер., 11С2 На карте
Кропоткинская · 5 мин. пешком

В избранное Пожаловаться

665 000 ₽/мес.
42 000 ₽ за м² в год
Следить за изменением цены
Включены эксплуатационные расходы, коммунальные платежи, УСН, без комиссии

PRO
Университет Мегаполис
Отдел аренды
Нет отзывов
Опыт работы с 2004 года
Ещё 968 объектов
Показать телефон



22 фото

190 м² Площадь
2 из 5 Этаж
Свободно Помещение
В+ Класс

БЕЗ КОМИССИИ! Бизнес-центр класса В+. Сдаётся под офис блок (8 комнат, с/у) на 2-м этаже площадью 190 кв.м с отдельным входом с улицы. Стандартная офисная отделка. Есть охрана. Договор аренды офиса в рублях. УСН, коммунальные расходы включены. Обыденский 2-й переулок, д. 11с2, 5 минут пешком от метро Кропоткинская. ЛОТ 169395

Дополнительная информация

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
Показать телефон

Условия сделки

Цена	665 000 ₽/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	42 000 ₽ за м²/год	Срок аренды	Длительный

Согласно данным проведенного анализа, диапазон арендной ставки 1 кв. м помещений офисного назначения класса В+, расположенных в ЦАО города Москва, составляет от 28 300 руб. до 45 000 рублей, без учета НДС. Данный показатель может варьироваться в зависимости от локального местоположения объекта, передаваемой площади, состояния внутренней отделки, окружающей застройки, и других ценообразующих параметров[6].

Ставка капитализации для офисов Москвы

Ставка капитализации является одним из индикаторов уровня инвестиционных рисков в рассматриваемом сегменте рынка. Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

Источник 1

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.04.2019 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 12.04.2019 г.)

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости выражают отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, рассчитанные на основе рыночных данных за истекший квартал.

Определены на основе анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики.

Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, усредненных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом скидок на торг.

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью (см.Структура рисков при инвестировании в недвижимость) в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

Итоги расчетов Statrielt на основе рыночных данных за истекший квартал

	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А), в отличном или оч хорошем тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
Торговые помещения и здания	0,07	**0,10**	0,12
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,08	**0,10**	0,12
Складские помещения и здания	0,10	**0,13**	0,15
Производственные помещения и здания	0,11	**0,16**	0,20

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1812-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2019-goda

Источник 2



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

[6] *Согласно данным справочника «Справочник Оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты»*

Таблица 7.9

Динамика ставок капитализации

Источник информации	Величина ставки капитализации, %
http://zdanie.info/informer	9,60% - 12,70%
https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1812-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2019-goda	8,00%-10,00%

Источник: данные аналитических компаний

Таким образом, значение ставки капитализации для помещений офисного назначения имеет диапазон от 8,0 % до 12,7%.

Тенденции и прогнозы

В 2019 г. прогнозируется рост объемов ввода в эксплуатацию новых объектов, который составит около 450 тыс. м2 . В дальнейшем мы прогнозируем увеличение темпов нового строительства качественных офисных центров в Москве при условии сохранения стабильного спроса. Ключевыми объектами, планируемыми к вводу в эксплуатацию в 2019 г., являются БЦ «Искра-Парк» (GLA – 56 тыс. м2), БЦ «Верейская Плаза IV» (GLA – 50 тыс. м2), БЦ «Академик» (GLA – 47 тыс. м2), БЦ «Стратос. Инновационный центр Сколково» (GLA – 30 тыс. м2), БЦ «Большевик» (фаза II) (GLA – 25 тыс. м2), БЦ «Смоленский Пассаж» (Фаза II) (GLA – 11 тыс. м2).

Отдельные девелоперы, проекты которых располагаются в высоколиквидных локациях, начали активную фазу строительства «замороженных» ранее объектов. Например, бизнес-центр «Алкон II» и «Алкон III» после нескольких лет приостановки возобновил активное строительство. Планируется строительство новых офисных небоскребов в районе «Москва-Сити». Несмотря на рост объемов нового строительства, доля вакантных площадей продолжит снижение – до 10,5% в офисах класса А и до 8% в офисах класса В.

Объем чистого поглощения в 2019 г. составит около 600–650 тыс. м2 . Средневзвешенные ставки аренды на офисном рынке Москвы в 2019 году продолжат рост: к концу 2019 г. средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в офисах класса А вырастет до 26,5 тыс. руб./м2 /год, а в офисах класса В – до 16,5 тыс. руб./м2 /год.

Источник: https://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/rynok-ofisnoy-nedvizhimosti-moskva-1-kvartal-2019-goda-6352.pdf

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

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

Характеризовать ликвидность можно, подразделяя ее на отдельные группы в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. Применима следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации:

Срок экспозиции объекта

Срок экспозиции объектов был принят на основании справочника СРД №24:

Таблица 1.4.1

Время ликвидности объектов недвижимости на территории РФ

№ п/п	Наименование	Средние сроки экспозиции, мес.								
		2019 май	2018 ноябрь	2018 май	2017 май	2016 ноябрь	2016 май	2015	2014	2007
2	**Торговые**									
	Иркутск	4…6	-	4…5	3…5	4…6	4…8	2…3		0,7…1,7
	Киров	4…7	4…7	3…6	4…5	4…5	4…7			2…4
	Москва	4…7	3…5	3…6	3…7	4…8	4,5…9	3,5…8	2…7	0,3…4,8
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	5…9	4…7	5…8	4…7	5…8	5…9	2…8	1…6	0,9…2,8
3	**Офисные**									
	Москва	4…8	5…6	4…7	4…6	4…8	6…10	5…12	5…10	
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	6…9	8…10	7…9	7…11	8…10	8…11		6…12	
	Иркутск	6…8	-	-	-	3…5	4…6			
	Санкт-Петербург	5…7	5…9	4…8	4…7	5…8	7…10			
4	**Гостиницы**									
	Москва	8…10	8…10	7…9	7…8	7…8	7…9		9…14	
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	9…1	7…9	8…10	8…12	9…11	9…12		8…16	

Источник: СРД 24, 2019 г, табл. 1.4.1

Анализ рынка составлен на основании аналитических данных сайта www.arendator.ru и следующих источников информации:

- *GVA Sawyer;*
- *Jones Lang LaSalle;*
- *Knight Frank;*
- *CORE Group*
- *S.A. Ricc*
- *Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY*
- *http://zdanie.info*

7.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов

Ценообразующие факторы для земельного участка

Для определения степени влияния основных ценообразующих факторов на стоимость земельного участка был проведен экспертный опрос, в котором приняли участие представители организаций, представленных в следующей таблице.

Таблица 7.10

Участники экспертного опроса[7]

№ п/п	Наименование экспертной компании	Специалист, участвующий в экспертном опросе	Занимаемая должность
1	ЦЭОС	Альберг Борис Робертович	оценщик, менеджер
2	ЦЭОС	Речкина Татьяна Александровна	оценщик, ведущий специалист
3	ЦЭОС	Бойко Андрей Юрьевич	генеральный директор
4	АРИН	Попова Инна Николаевна	руководитель отдела оценки
5	GVA Sawyer	Фадеева Владислав Юрьевич	руководитель маркетингового отдела департамента консалтинга

7 http://ocenschiki-i-eksperty.ru/knowledge-base/view/materials/1040

№ п/п	Наименование экспертной компании	Специалист, участвующий в экспертном опросе	Занимаемая должность
6	Бекар	Белоусова Олеся Сергеевна	руководитель проектов отдела оценки
7	АФК-Аудит	Калинин Александр Сергеевич	руководитель департамента методологического и аналитического обеспечения
8	Deloitte&Touche	Дмитриев Сергей Юрьевич	менеджер
9	ЕВРОАКТИВ	Севастьянова Евгения Владимировна	генеральный директор

По мнению представленных выше экспертов (специалистов) определение степени влияния основных ценообразующих факторов на стоимость земельного участка объективно как для рынка Москвы.

Результаты экспертного опроса представлены в следующих таблицах.

Таблица 7.11

Экспертное взвешивание ценообразующих параметров рынка земли

№ п/п	Ценообразующий фактор	Элемент фактора влияния	Степень влияния фактора									
			ЗУ для размещения домов средней и многоэтажной жилой застройки	ЗУ для малоэтажной жилой застройки и ИЖС	ЗУ для размещения гаражей	ЗУ для дачного строительства, садоводства и огородничества	ЗУ для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания	ЗУ для размещения гостиниц	ЗУ для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения	ЗУ для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения	ЗУ для размещения производственных, административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства	ЗУ для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры, искусства, религии
	Физические Свойства	в том числе	6%	7%	9%	7%	8%	6%	6%	8%	12%	7%
		площадь	5%	5%	6%	5%	7%	5%	5%	6%	8%	5%
		рельеф	1%	1%	2%	1%	1%	1%	1%	1%	3%	1%
		отсутствие угрозы затопления	0%	1%	1%	1%	0%	0%	0%	1%	1%	1%
	Нормативные Ограничения	в том числе	6%	3%	4%	0%	4%	7%	7%	4%	5%	4%
		отсутствие ограничений по высоте	4%	2%	2%	0%	2%	5%	5%	2%	2%	2%
		отсутствие охранных зон	2%	1%	2%	0%	2%	2%	2%	2%	3%	2%
	Инфраструктура	в том числе	20%	23%	22%	28%	28%	20%	28%	19%	56%	32%
		наличие водоснабжения	2%	2%	1%	4%	2%	2%	2%	2%	4%	3%
		наличие канализации	2%	2%	1%	0%	2%	2%	2%	2%	4%	3%
		наличие теплоснабжения	2%	1%	1%	0%	2%	2%	2%	1%	3%	3%
		наличие газоснабжения	2%	3%	0%	3%	1%	2%	0%	1%	4%	1%
		наличие электроснабжения	2%	4%	3%	6%	3%	2%	3%	3%	4%	3%
		наличие въезда	1%	2%	5%	2%	2%	2%	1%	2%	8%	2%
		удобство подъезда на общественном транспорте	5%	4%	3%	6%	8%	5%	9%	4%	7%	9%
		удобство подъезда на автомобильном транспорте	4%	5%	8%	7%	8%	3%	9%	4%	11%	8%

№ п/п	Ценообразующий фактор	Элемент фактора влияния	Степень влияния фактора									
			ЗУ для размещения домов средней и многоэтажной жилой застройки	ЗУ для малоэтажной жилой застройки и ИЖС	ЗУ для размещения гаражей	ЗУ для дачного строительства, садоводства и огородничества	ЗУ для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания	ЗУ для размещения гостиниц	ЗУ для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения	ЗУ для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения	ЗУ для размещения производственных, административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства	ЗУ для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры, искусства, религии
		удобство подъезда на ж/д транспорте	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	11%	0%
	Экология	в том числе	7%	12%	1%	20%	0%	5%	5%	26%	0%	8%
		отсутствие загрязнения почв	3%	6%	1%	10%	0%	2%	2%	10%	0%	3%
		отсутствие загрязнения воздуха	4%	6%	0%	10%	0%	3%	3%	16%	0%	5%
	Район Расположения	в том числе	29%	22%	23%	16%	38%	32%	34%	10%	19%	24%
		близость к центру города	7%	5%	10%	3%	11%	18%	12%	1%	3%	6%
		влияние локальных центров (метро, станция ж/д и др.)	18%	11%	6%	9%	15%	8%	14%	5%	7%	13%
		влияние основных магистралей	4%	6%	7%	4%	12%	6%	8%	4%	9%	5%
	Окружение	в том числе	32%	33%	41%	29%	22%	30%	20%	33%	8%	25%
		наличие объектов социальной инфраструктуры (детские учреждения, поликлиники, больницы и пр.)	7%	5%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	2%
		наличие объектов торговли, бытового обслуживания, общественного питания)	7%	6%	0%	4%	3%	5%	3%	3%	0%	1%
		отсутствие	3%	6%	0%	6%	1%	1%	1%	10%	1%	4%

№ п/п	Ценообразующий фактор	Элемент фактора влияния	Степень влияния фактора									
			ЗУ для размещения домов средней и многоэтажной жилой застройки	ЗУ для малоэтажной жилой застройки и ИЖС	ЗУ для размещения гаражей	ЗУ для дачного строительства, садоводства и огородничества	ЗУ для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания	ЗУ для размещения гостиниц	ЗУ для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения	ЗУ для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения	ЗУ для размещения производственных, административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства	ЗУ для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры, искусства, религии
		малопривлекательных объектов (свалка, тюрьма, экологически грязные предприятия, кладбища)										
		архитектурная, исторически-культурная привлекательность	3%	3%	0%	0%	1%	16%	4%	1%	0%	4%
		наличие организованных мест для парковки автотранспорта	3%	0%	0%	0%	5%	2%	7%	3%	4%	4%
		близость к водным объектам	3%	7%	0%	10%	0%	3%	1%	6%	0%	2%
		озелененность района, наличие мест рекреации	5%	5%	0%	9%	1%	3%	1%	9%	0%	2%
		плотность населения	1%	1%	41%	0%	11%	0%	3%	1%	3%	6%
Всего			**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**

Источник информации: Санкт-Петербургское государственное унитарное предприятие «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости»

Из представленных выше сведений видно, что наиболее значимым фактором на потенциальном рынке земли может являться окружение (включая удаленность от центральных частей населенного пункта) – суммарно свыше 50% влияния на цену, а также внутренняя инфраструктура участка (прежде всего коммуникации) – около 20% влияния.

Остальные факторы оказывают существенно меньшее влияние на цены земельных участков.

Во избежание субъективизма в полученных аналитических результатах, оценщиками ООО «Центр Независимой Экспертизы Собственности» был проведен собственный экспертный опрос, в котором приняли участие представители оценочных и риэлтерских организаций, представленных в следующей таблице.

Таблица 7.12

Участники экспертного опроса ООО «ЦНЭС»

№ п/п	Компания эксперт	Контактное лицо- эксперт	Должность, квалификация
1	**Триумф градъ**	Тиховская Ирина (+7-926-531-99-98)	ведущий специалист недвижимости, победителем в номинации «Специалист года» IV ежегодная независимая профессиональная премия в области недвижимости PRO Realty 2012, опыт работы с 2005 г.
2	**Центральный департамент недвижимости**	Пысин Анатолий (+7-926-207-28-88)	Генеральный директор, опыт с 2003 г. Победитель премии ProRealty 2012 в номинации "Консультант года", опыт работы с 2003 г.
3	**Диамант**	Яковлев Владимир (+7-916-408-57-27)	Специалист по недвижимости. опыт работы на рынке недвижимости, более 20 лет, получил награды "Консультант года" за 2009 и 2010 годы портала "Недвижимость и цены"
4	**Простор**	Баландин Дмитрий (+7-910-402-49-52)	экспертом-наставником, Лучший риэлтор года 2012 компании Простор-Риэлти; Лауреат 4-ой независимой премии "ProRealty'12 в номинации "Консультант года", опыт работы с 2008 г.
5	**ИНКОМ**	Лахтионов Виктор (+7-962-909-45-65)	Главный эксперт. В недвижимости с 2002 года.
6	**Инвестиционно-финансовая компания «Сделка»**	Каткова Антонина (+7-906-701-03-80)	заместитель начальника юридического отдела. Победитель премии ProRealty 2012 в номинации "Консультант года", 2010. Опыт работы с 2004 г.
7	**БЕСТ-Недвижимость**	Шмыглюк Виктор (+7-965-226-76-69)	Руководитель отдела рекламы в компании

Результаты данного опроса представлены в следующих таблицах.

Таблица 7.13

Результат экспертного опроса

№ п/п	Компания эксперт	Контактное лицо-эксперт	тип использования ЗУ	удаленность от крупных транспортных магистралей	подъездные пути	наличие парковки	престижность окружения	наличие охраны	наличие коммуникаций	вес всего
1	**МИЦ**	Сагитов Александр (+7-903-177-81-67)	20%	5%	10%	20%	10%	5%	30%	100%
2	**Триумф градъ**	Тиховская Ирина (+7-926-531-99-98)	30%	10%	5%	30%	5%	0%	20%	100%
3	**Центральный департамент недвижимости**	Пысин Анатолий (+7-926-207-28-88)	20%	5%	5%	20%	10%	10%	30%	100%
4	**Диамант**	Яковлев Владимир (+7-916-408-57-27)	20%	20%	5%	20%	10%	0%	25%	100%
5	**Простор**	Баландин Дмитрий (+7-910-402-49-52)	10%	10%	10%	30%	10%	0%	30%	100%

№ п/п	Компания эксперт	Контактное лицо-эксперт	тип использования ЗУ	удаленность от крупных транспортных магистралей	подъездные пути	наличие парковки	престижность окружения	наличие охраны	наличие коммуникаций	вес всего
6	**ИНКОМ**	Лахтионов Виктор (+7-962-909-45-65)	20%	10%	10%	20%	10%	10%	20%	100%
7	**Капитал**	Маркелов Михаил (+7-915-116-41-61)	30%	10%	5%	20%	10%	0%	25%	100%
8	**Сделка**	Каткова Антонина (+7-906-701-03-80)	25%	5%	5%	30%	5%	5%	25%	100%
9	**Бест**	Шмыглюк Виктор (+7-965-226-76-69)	30%	5%	5%	20%	10%	0%	30%	100%
10	**Монолит**	Спиридонова Анна (+7-903-738-44-88)	20%	10%	5%	20%	10%	5%	30%	100%
		среднее	23%	9%	7%	23%	9%	4%	27%	100%

Источник информации: анализ, произведенный оценщиком

Таблица 7.14

Обобщение сведений (мнений)

№ п/п	Наименование фактора	Средняя степень влияния
1	Тип Использования ЗУ	23%
2	Удаленность От Крупных Транспортных Магистралей	9%
3	Подъездные Пути	7%
4	Наличие Парковки	23%
5	Престижность Окружения	9%
6	Наличие Охраны	4%
7	Наличие Коммуникаций	27%
Итого		100%

Источник информации: анализ, произведенный оценщиком

Структура влияния ценообразующих факторов на цену земельного участка в Москве в соответствии с исследованием (опросом), проведенным специалистами ООО «ЦНЭС», представлены на следующем изображении (диаграмме).

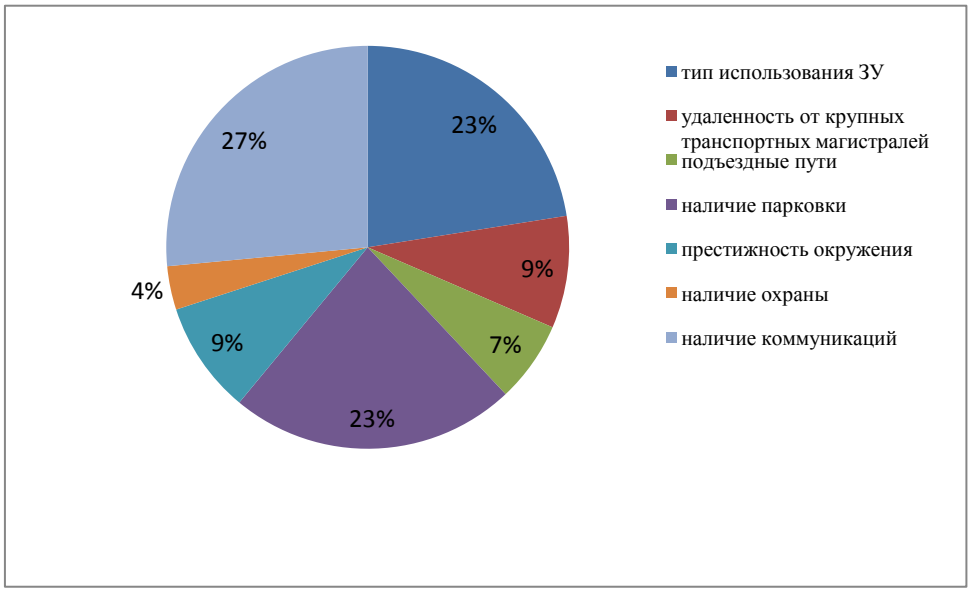


Рисунок 5. Структура влияния ценообразующих факторов на цену земельного участка в Москве

Источник информации: анализ, произведенный оценщиком

Таким образом, наиболее существенный вклад в формирование цены на потенциальном рынке земли Москвы вносят коммуникации участка, наличие сформированных площадок и парковок на нем, а также вариант его использования (в среднем от 20% до 30% каждый).

Скидка на торг

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг».

Наиболее оптимальным методом расчета такой скидки является изучение истории продаж ряда объектов и сопоставление цен сделок с ценами предложения. К сожалению, применение данного метода крайне ограничено: профессиональные участники рынка неохотно предоставляют необходимую информацию, поэтому чаще всего применяется метод экспертных оценок специалистов рынка.

СРД-23, ноябрь 2018 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок.

Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
	Крупные города								
Воронеж	4-8 (6)	7-9 (8)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	9–14 (11,5)
Екатеринбург	4-6 (5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	7-10 (8,5)	7-9 (8)	10-14 (12)	10-14 (12)
Краснодар	3-4 (3,5)	6-9 (7,5)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-9 (7)	8-12 (10)	6-8 (7)	10-12 (11)	6-10 (8)	10-14 (12)	12-14 (12)
Новосибирск	5-7 (6)	7-9 (8)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	6-7 (6,5)	10-12 (11)	10-14 (12)
Ростов-на-Дону	5-7 (6)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	5-7 (6)	10-12 (11)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	10-14 (12)
С.- Петербург	4-6 (5)	7-9 (8)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	5-9 (7)	9-10 (9,5)	7-10 (8,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Среднее по крупным городам	5,2	8,1	6,2	9,8	6,3	10,1	7,3	11,5	11,6
	Средние города								
Владивосток	4-6 (5)	8-9 (8,5)	5-9 (7)	10-12 (11)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	7-9 (8)	10-12 (11)	10-12 (11)
Омск	5-8 (6,5)	7-10 (8,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	5-9 (7)	9-12 (10,5)	8-10 (9)	11-12 (11,5)	12-14 (13)
Севастополь	7-10 (8,5)	11-13 (12)	-	12-14 (13)	-	12-14 (13)	-	11-14 (12,5)	11-14 (12,5)
Ставрополь	5-7 (6)	11-12 (11,5)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	9-11 (10)	7-10 (8,5)	11-14 (12,5)	12-15 (13,5)
Тамбов	5-7 (6)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	9-12 (10,5)	7-9 (8)	11-13 (12)	8-12 (10)	9-14 (11,5)	12-14 (13)
Тверь	5-6 (5,5)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-14 (12)	6-9 (7,5)	9-13 (11)	7-10 (8,5)	11-13 (12)	12-14 (13)
Среднее по средним городам	6,2	10,1	7,1	11,2	7,1	11.0	8,8	11,8	12,7
	Небольшие города и населенные пункты								
Московская область	5-7 (65)	9-11 (10)	6-8 (7)	10-14 (12)	6-9 (7,5)	10-11 (10,5)	8-10 (9)	12-14 (13)	12-14 (13)

Примечание. В скобках указано среднее значение.

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

Источник информации: СРД 23, 2018 г.

Приобретен ООО «ЦНЭС»

Права на земельный участок

Объем прав при долгосрочной аренде и праве собственности на земельный участок различен, и согласно обзора рыночной ситуации, земельные участки с правом долгосрочной аренды дешевле аналогичных, принадлежащих на праве собственности.

Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,75	0,78

Источник: Справочник оценщика недвижимости Лейфера Л.А. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков, 2018 г

Местоположение объекта

Местоположение объекта коммерческой недвижимости является одним из основных факторов, оказывающих влияние на его стоимость. Корректировка на местоположение, определялась на основе информации, размещенной на сайте «ГорНедвижимостЬ», включающем перечень муниципальных объектов недвижимости (офисы, общепиты, магазины, автосервисы, и др.), передаваемых в долгосрочную аренду городом Москвы с различных аукционных площадок (торгов)[8].

На данном сайте размещена статистическая информация о стоимости аренды от города Москвы в зависимости от месторасположения в пределах административных округов и муниципальных районов г. Москвы. Данный метод определения корректировки на местоположение в округе или районе города оценщик счел приемлемым, так как стоимость объектов коммерческой недвижимости, которые могут быть построены на оцениваемых земельных участках, зависит от величины дохода генерируемого единым объектом недвижимости.

Площадь земельного участка

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

Источник 1

Корректировка рассчитана на основе исследования зависимости удельной стоимости земельного участка от площади земельного участка в Справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера, 2018 г.

Земельные участки под офисно-торговую застройку (коммерческого назначения) г. Москва						
Площадь, га		аналог				
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-0,3	>3
объект оценки	<0,1	**1,00**	1,21	1,42	1,68	1,81
	0,1-0,5	0,83	**1,00**	1,17	1,39	1,49
	0,5-1,0	0,70	0,85	**1,00**	1,19	1,27
	1,0-0,3	0,59	0,72	0,84	**1,00**	1,07
	>3	0,55	0,67	0,79	0,93	**1,00**

Источник: Справочник оценщика недвижимости "Земельные участки" под ред. Лейфера Л.А., 2018 г.

[8] Источник информации: http://ppa.msk.ru/инструментарий-арендатора/стоимость-аренды-по-площади

Объект оценки	Площадь, га	Объекты-аналоги					
		<0,1	0,1–0,5	0,5–1	1–5	5–10	>10
	<0,1	**1,00**	1,12	1,23	1,36	1,50	1,66
	0,1–0,5	0,89	**1,00**	1,10	1,21	1,34	1,48
	0,5–1	0,81	0,91	**1,00**	1,10	1,22	1,34
	1–5	0,74	0,83	0,91	**1,00**	1,11	1,22
	5–10	0,67	0,75	0,82	0,90	**1,00**	1,11
	>10	0,60	0,67	0,74	0,82	0,90	**1,00**

Источник: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, ABN Group, 2018 г.

Источник 2

Исследования масштабных эффектов для земельных участков коммерческого назначения в городах и областях было произведено К.т.н. Яскевичем Е.Е. и Яскевичем А.Е. в статье «АНАЛИЗ РЫНКОВ НЕДВИЖИМОСТИ (ОБОСНОВАНИЕ КОРРЕКТИРОВОК)».

Удельные стоимости РС сопоставлялись с площадями земельных участков и производился корреляционно – регрессионный анализ (КРА) наличия стохастической связи между рыночной стоимостью и Площадью земельного участка. Для наглядности, КРА сделан для всего города, где сильно сказывается влияние местоположения, а также для его отдельных частей, где постепенно влияние местоположения снижается.

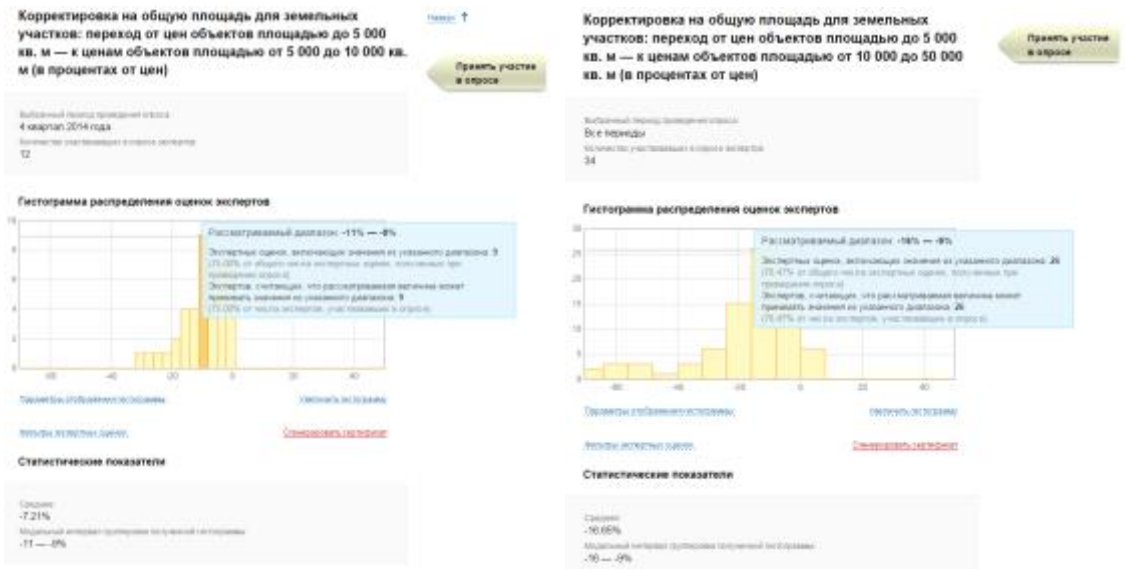
Результаты исследований представлены в графическом и табулированном виде.

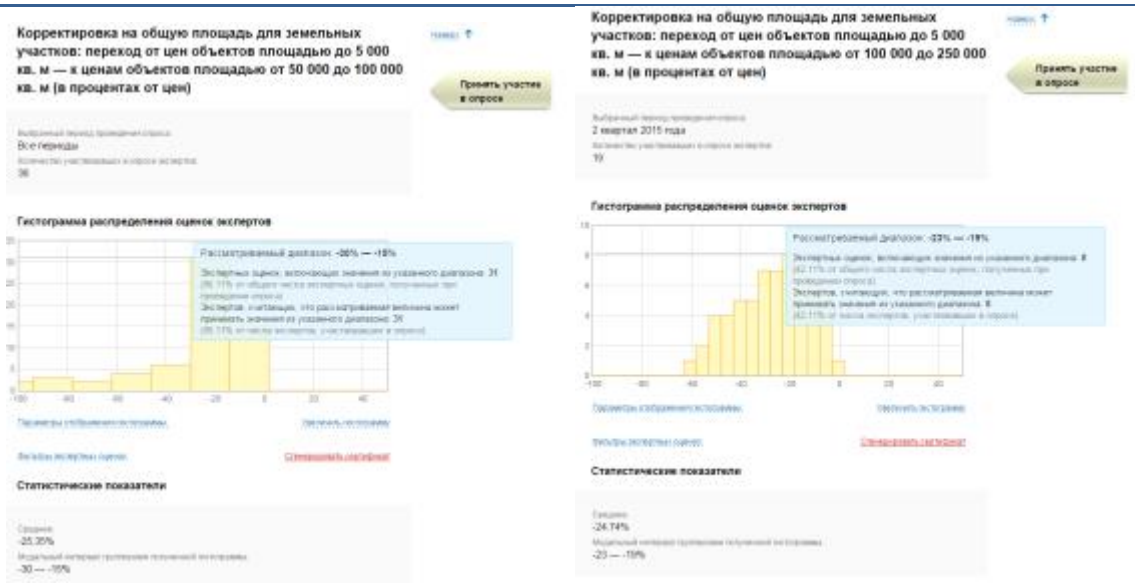
Таблица 7. Сравнительные данные по регрессионным уравнениям

№ варианта	Расстояние от центра, км.	Выборка, шт.	Регрессионное уравнение	R	РС, руб./кв.м.			Соотношение 100/1000	Соотношение 1000/5000	Влияние местоположения
					Стоимость 100 кв.м.	Стоимость 1000 кв.м.	Стоимость 5000 кв.м.			
1	Весь город	35	РСк=399 238-39 238*Ln (Площадь ЗУ)	0,407	218 540	128 191	65 040	1,705	1,971	Очень сильное
2	3,0 - 11,5	17	РСк=130 111 - 8 712*Ln (Площадь ЗУ)	0,305	89 991	69 931	55 909	1,287	1,251	Сильное
3	5,8 - 9,5	12	РСк=163 881 -13 504* Ln (Площадь ЗУ)	0,737	101 693	70 599	48 865	1,440	1,445	Слабое
4	6,0 - 8,3	8	РСк=171 915 - 13 410 *Ln (Площадь ЗУ)	0,842	110 160	79 282	57 699	1,389	1,374	Незначительное

Источник: http://cpcpa.ru/Publications/031/

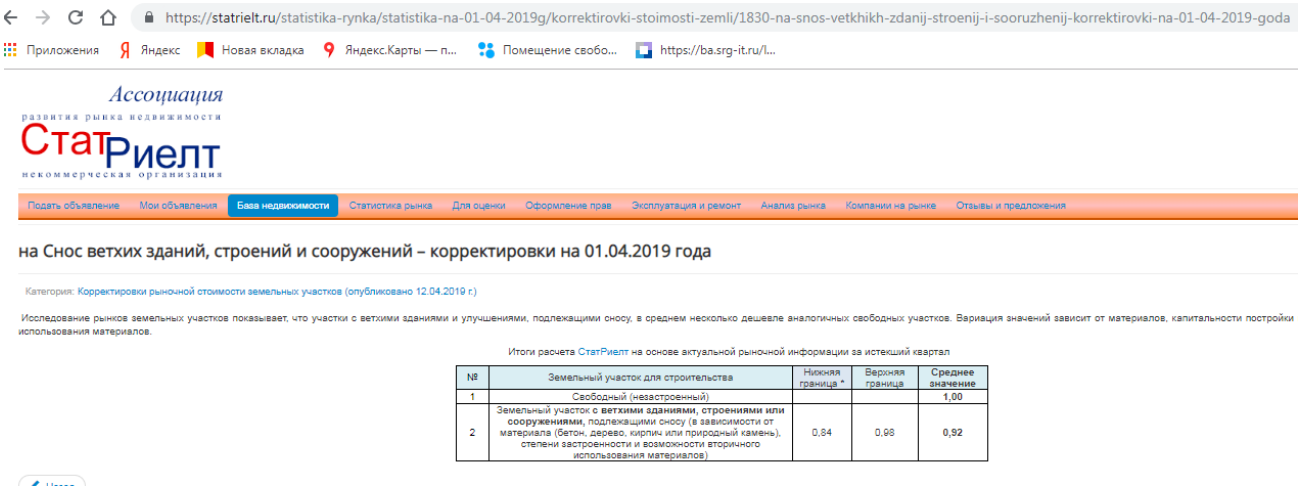
Источник 3





Источник:http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/92-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-zemelnyh-uchastkov-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-5-000-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-ot-100-000-do-250-000-kv-m-v-procentah-ot-cen?history_id=4664

Наличие строений



Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1830-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-04-2019-goda

Наличие ИРД

Итоговая величина справедливой стоимости в рамках сравнительного подхода должна учитывать корректировку на условия продажи (наличие ГПЗУ, разрешительная и проектная документация и т.п.).

Участки, предлагаемые к продаже в рамках инвестконтракта на строительство стоят дороже, в сравнении с участками без ГПЗУ, разрешительной и проектной документации.

Для определения размера корректировки Эксперт проанализировал стоимость получения исходно-разрешительной документации и разработка проектно-сметной документации.

Тип объекта/ виды работ	Производственное здание	Торговый /развлекательный /офисный центр	Складской комплекс	Жилой комплекс
Оформление ИРД	0,05 - 0,5%	0,05 - 0,5%	0,04 - 0,5%	0,04 - 0,5%
Разработка Проектно-сметной документации	10 - 15%	7 - 10%	2 - 5%	2 - 5%

Источники: http://rantadevelopment.ru/uslugi/ird
http://szakaz.com/tehnicheskijzakazchik/139-ishodnorazreshitelnaya
https://www.severindevelopment.ru/uslugi/technical-customer/documentation/

Коммуникации

Подведены ли к участку коммуникации, обеспечивающие водоснабжение, электричество, канализация, есть ли возможность газификации, наличие объектов инфраструктуры, перспектива организации охраны — все это увеличивает стоимость земли. Увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом:

Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,12	1,07	1,15
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,12	1,09	1,17
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями – теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями – теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,11	1,06	1,15

Источник: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, ABN Group, 2018 г.

Ценообразующие факторы для улучшений

Отличие цены предложения от цены сделки

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако, информация о реальных сделках не нашла широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемым объектам, выставленные на свободную продажу.

Наиболее оптимальным методом расчета такой корректировки является изучение истории продаж ряда объектов и сопоставление цен сделок с ценами предложения. К сожалению, применение данного метода крайне ограничено: профессиональные участники рынка неохотно предоставляют необходимую информацию. В связи с этим для расчета данной поправки была предпринята попытка использования экспертного метода.

В результате анализа различных исследований рынков недвижимости и проведения консультации с профессиональными участниками рынка было выявлено, что наиболее доступными и компетентными источниками информации по данному вопросу являются специалисты риэлтерских организаций. Для сбора информации был подготовлен специальный опросный лист, а само интервью проводили профессиональные оценщики. Были опрошены специалисты 77 агентств недвижимости в 18 городах различных субъектов РФ: Архангельск; Барнаул; Волгодонск; Воронеж; Екатеринбург; Киров; Москва; Находка; Омск; Пенза; Псков;

Ростов-на-Дону; Санкт-Петербург; Саратов; Смоленск; Сызрань; Тверь; Ярославль[9].

В ходе опроса были заданы вопросы о возможных скидках на торг при совершении следующих сделок:

- купля-продажа жилых объектов;
- аренда жилых объектов;
- купля-продажа объектов коммерческой недвижимости;
- аренда объектов коммерческой недвижимости;
- купля-продажа промышленной и складской недвижимости;
- аренда промышленной и складской недвижимости;
- купля-продажа земельных участков.

Собранная информация консолидировалась и подвергалась статистической обработке. В ходе анализа были отмечены следующие особенности:

1. Для активных рынков эксперты называли меньшие скидки на торг. Это связано с тем, что активные развитые рынки характеризуются соответствующей информационной инфраструктурой, которая позволяет потенциальным продавцам точно назначать цену предложения объекта. Кроме того, число потенциальных покупателей увеличивается с ростом размера рынка и его активности. Поэтому отказ одному покупателю не приводит к существенному увеличению сроков продажи объекта или к увеличению маркетинговых затрат.

Данная особенность отмечена как в разрезе разных регионов (скидки на торг в крупных городах меньше по сравнению с городами с малой численностью населения), так и для различных сегментов (скидки на торг для жилой недвижимости существенно меньше соответствующих значений для коммерческой или промышленной недвижимости).

2. Скидки на торг менее характерны для рынка аренды. Скидки на торг для сделок аренды являются менее типичными по сравнению со сделками купли-продажи. Данный факт также объясняется большей развитостью рынка аренды коммерческой недвижимости. Кроме того, наиболее частый срок аренды в РФ составляет 11 месяцев. В условиях заключения краткосрочных договоров аренды арендодатель менее заинтересован в предоставлении каких-либо скидок.

3. В период быстрого роста цен скидки на торг существенно уменьшаются или пропадают совсем. Эксперты отмечали, что в период значительного роста цен на недвижимость (особенно в сегменте жилой недвижимости) какие-либо скидки на торг были нехарактерны для рынка. После стабилизации цен практика предоставления скидок вернулась. По-видимому, такая практика объясняется тем, что дополнительные маркетинговые затраты, связанные с отказом какому-либо покупателю, с лихвой компенсируются ростом цен за период поиска нового потенциального покупателя.

Российский рынок недвижимости в последние несколько лет переживал фазу активного развития. В основе большинства прогнозов лежали следующие предпосылки: дефицит качественного предложения, устойчиво растущий спрос со стороны как бизнеса, так и конечных потребителей, растущая доступность кредитных ресурсов. Финансовый кризис скорректировал оценки всех этих факторов, чем и вызвал столь острую реакцию - кризис сопровождался снижением цен и арендных ставок на объекты во всех сегментах коммерческой недвижимости.

В рамках настоящего Отчета, корректировка на уторговывание для объектов-аналогов депрессивного рынка принята на основании переговоров с представителями продавцов объектов-аналогов (контактные данные указаны в таблицах описания объектов-аналогов). Поскольку выбранные для анализа сходные объекты представляют собой объекты, предлагаемые на продажу, а в предложения закладывается некоторое завышение с расчетом на процедуру торга с клиентом, на срок экспозиции объекта, реальная цена по сделке выходит на 10-12 % ниже. Для объектов-аналогов активного рынка принята на основании Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга – СРД № 23 2018 г. табл. 1.3.2, стр. 17 под редакцией Е. Е. Яскевича (данный справочник содержит цифровые расчетные параметры, полученные с помощью апробированных методик и программных продуктов, многие данные приведены из практических отчетов по оценке).

[9] Источник информации: статья «Использование экспертного метода при определении размера скидки на торг», автор А.А. Марчук, опубликовано http://www.fbk.ru/live/press.asp?aid=13263

СРД-23, ноябрь 2018 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок.

Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
	Крупные города								
Воронеж	4-8 (6)	7-9 (8)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	9–14 (11,5)
Екатеринбург	4-6 (5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	7-10 (8,5)	7-9 (8)	10-14 (12)	10-14 (12)
Краснодар	3-4 (3,5)	6-9 (7,5)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-9 (7)	8-12 (10)	6-8 (7)	10-12 (11)	6-10 (8)	10-14 (12)	12-14 (12)
Новосибирск	5-7 (6)	7-9 (8)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	6-7 (6,5)	10-12 (11)	10-14 (12)
Ростов-на-Дону	5-7 (6)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	5-7 (6)	10-12 (11)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	10-14 (12)
С.- Петербург	4-6 (5)	7-9 (8)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	5-9 (7)	9-10 (9,5)	7-10 (8,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Среднее по крупным городам	5,2	8,1	6,2	9,8	6,3	10,1	7,3	11,5	11,6
	Средние города								
Владивосток	4-6 (5)	8-9 (8,5)	5-9 (7)	10-12 (11)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	7-9 (8)	10-12 (11)	10-12 (11)
Омск	5-8 (6,5)	7-10 (8,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	5-9 (7)	9-12 (10,5)	8-10 (9)	11-12 (11,5)	12-14 (13)
Севастополь	7-10 (8,5)	11-13 (12)	-	12-14 (13)	-	12-14 (13)	-	11-14 (12,5)	11-14 (12,5)
Ставрополь	5-7 (6)	11-12 (11,5)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	9-11 (10)	7-10 (8,5)	11-14 (12,5)	12-15 (13,5)
Тамбов	5-7 (6)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	9-12 (10,5)	7-9 (8)	11-13 (12)	8-12 (10)	9-14 (11,5)	12-14 (13)
Тверь	5-6 (5,5)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-14 (12)	6-9 (7,5)	9-13 (11)	7-10 (8,5)	11-13 (12)	12-14 (13)
Среднее по средним городам	6,2	10,1	7,1	11,2	7,1	11.0	8,8	11,8	12,7
	Небольшие города и населенные пункты								
Московская область	5-7 (65)	9-11 (10)	6-8 (7)	10-14 (12)	6-9 (7,5)	10-11 (10,5)	8-10 (9)	12-14 (13)	12-14 (13)

Примечание. В скобках указано среднее значение.

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

Источник информации: *СРД 23, 2018 г.*

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.04.2019 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 12.04.2019 г.)

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statrielt, проведенного за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
	А. При продаже объектов			
1	**Торговых** помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,97	0,95
2	**Офисных** и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания (СТО), с земельным участком	0,91	0,98	0,95
3	**Складских** помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,97	0,94
4	**Производственных** помещений и зданий с земельным участком	0,84	0,96	0,91
5	**Сельскохозяйственных** зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,80	0,94	0,89
6	**Сооружений** с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,77	0,94	0,87
7	**Комплексов (складских, производственных)** зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,80	0,95	0,89
	Б. При аренде объектов			
8	**Торговых** помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,98	0,96
9	**Офисных** и других общественных помещений и зданий	0,91	0,98	0,95
10	**Складских** помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,98	0,95
11	**Производственных** помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,97	0,93

Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1801-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2019-goda

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Фактор местоположения является одним из важнейших в ценообразовании на рынке недвижимости. Понятие местоположения, особенно для коммерческой недвижимости весьма обширно и включает в себя:

престижность окружения;

удаленность от центра деловой активности и жизнеобеспечения (situs);

транспортная и пешеходная доступность объекта в том числе близость его к основным транспортным магистралям;

качество ближайшего окружения.

Престижность окружения определяют такие факторы, как:

престижность района и конкретной улицы (известность, историческая и архитектурная привлекательность);

архитектурная однородность окружения;

состояние и репутация ближайших объектов;

благоустройство территории (озеленение, состояние тротуаров, освещение и т. д.);

инфраструктура района (наличие аптек, магазинов, в том числе супермаркетов, гипермаркетов, а также торговых центров; наличие и удобство предприятий сферы услуг, в т.ч. общепита, салонов красоты, фитнес-центров, культурно-развлекательных центров и т. д.);

близость к паркам, садам, скверам и т. д.;

зона градостроительной ценности;

доступность деловых услуг (ксерокопирование, поставка офисных материалов, продаж и обслуживание оргтехники, профессиональные консультации и т. п.);

социальное окружение (жители микрорайона, соседние организации, их сотрудники, потенциальные клиенты и т.п.).

Престижность района

Престижность района расположения объекта оценки – это социальный фактор, характеризующий сосредоточение в микрорайоне знаменитых пользователей или объектов, в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечальностей.

Районы расположения объектов-аналогов являются разными по престижности, в связи с чем, требуется корректировка. Данные представлены ниже:

Средние запрашиваемые базовые цены продажи и аренды за 1 м² на рынке коммерческой недвижимости на конец 4 кв. 2017 г.

Административный округ	Офисные		Торговые		Производственно-складские	
	Продажа (руб./м²)	Аренда (руб./м²/год)	Продажа (руб./м²)	Аренда (руб./м²/год)	Продажа (руб./м²)	Аренда (руб./м²/год)
ЦАО	224 300	29 100	269 700	51 100	-	-
СВАО до ЧТК	118 300	12 700	129 900	19 100	59 800	6 700
СВАО после ЧТК	109 700	11 300	126 500	15 700	51 400	5 400
ВАО до ЧТК	115 600	11 900	125 400	18 300	47 200	5 900
ВАО после ЧТК	106 700	10 100	139 600	16 500	55 900	6 000
ЮВАО до ЧТК	121 600	13 400	141 100	21 300	52 100	5 700
ЮВАО после ЧТК	111 300	12 100	127 300	17 200	43 300	5 700
ЮАО до ЧТК	125 900	15 100	155 300	25 100	49 900	6 300
ЮАО после ЧТК	115 100	13 600	142 500	21 600	57 300	6 500
ЮЗАО до ЧТК	151 100	19 200	160 300	28 300	63 500	6 700
ЮЗАО после ЧТК	137 600	16 700	145 900	20 500	60 200	6 100
ЗАО до ЧТК	163 900	21 300	166 300	31 100	66 600	6 900
ЗАО после ЧТК	141 500	14 500	151 900	26 700	61 200	6 500
СЗАО до ЧТК	148 300	21 400	155 900	24 300	47 900	6 300
СЗАО после ЧТК	126 300	14 600	131 700	16 200	45 600	6 700
САО до ЧТК	127 900	14 900	147 900	26 100	61 300	6 300
САО после ЧТК	112 000	15 700	134 800	18 900	49 900	5 900

* Расценки для офисных объектов, расположенных за МКАД в границах "старой Москвы" снижаются на 8 – 12% по сравнению с объектами, расположенными между ЧТК и МКАД.

** Расценки для торговых объектов, расположенных за МКАД в границах "старой Москвы" снижаются на 9 – 14% по сравнению с объектами, расположенными между ЧТК и МКАД.

*** Расценки для произв.-складских объектов, расположенных за МКАД в границах "старой Москвы" снижаются на 2 – 5% по сравнению с объектами, расположенными между ЧТК и МКАД.

https://maxyline.ru/analitika/obzor-rynka-kommercheskoj-nedvizhimosti-moskvy-po-itogam-2017-goda.html

Расположение относительно основных транспортных магистралей

Возможность визуализации объекта с улицы - для нежилых торгово-сервисных помещений (свободное назначение) - играет важную роль.

Доступность объекта (транспортная/пешеходная)

Для коммерческого помещения не только площадь и цена являются основными характеристиками, но и прежде всего способность объекта самостоятельно обеспечить поток населения. И важнейшие качества при этом вне зависимости от направления деятельности - проходимость. Таким образом, расположение объектов вблизи станций метрополитена

формирует наибольший человеко-поток, и, как следствие, проходимость уменьшается по мере удаления от станций метрополитена. Таким образом, оценщик счел целесообразным принять корректировку на расстояние от метро.

Корректировка вводится на основании Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, ABN Group, 2018 г.:

*5. Удаленность от метро**

Объект оценки	Удаленность	Объекты аналоги			
		<5 мин	от 5 до 10 мин	от 10 до 15 мин	В транспортной доступности
	<5 мин	**1,00**	1,08	1,16	1,28
	от 5 до 10 мин	0,93	**1,00**	1,08	1,19
	от 10 до 15 мин	0,86	0,93	**1,00**	1,10
	В транспортной доступности	0,78	0,84	0,91	**1,00**

Источник: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, ABN Group, 2018 г.

ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Площадь объекта

Как правило, продажа кв. м объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью. На основании вышеизложенного, оценщики пришли к выводу, что в стоимость всех объектов-аналогов необходимо вводить корректировку на площадь, так как площадь сопоставимых объектов существенно отличается от площади объектов оценки.

Корректировка принята на основании Справочника оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость», под ред. Лейфера, 2018 г.

г. Москва (цены)									
Площадь, кв.м		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	**1,00**	1,04	1,13	1,22	1,30	1,37	1,45	1,49
	50-100	0,96	**1,00**	1,09	1,17	1,25	1,31	1,39	1,43
	100-250	0,89	0,92	**1,00**	1,08	1,15	1,21	1,28	1,32
	250-500	0,82	0,86	0,93	**1,00**	1,07	1,12	1,19	1,22
	500-1000	0,77	0,80	0,87	0,93	**1,00**	1,05	1,11	1,14
	1000-1500	0,73	0,76	0,83	0,89	0,95	**1,00**	1,06	1,09
	1500-3000	0,69	0,72	0,78	0,84	0,90	0,94	**1,00**	1,03
	>3000	0,67	0,70	0,76	0,82	0,87	0,92	0,97	**1,00**

Источник информации: Справочник Оценщика недвижимости 2018 г., «Офисно-торговая недвижимость», под ред. Лейфера Л.А.

Техническое состояние здания

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23	1,22	1,24
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,70	0,73

Источник информации: Справочник Оценщика недвижимости 2017 г., «Офисно-торговая недвижимость», стр.229, табл.137 под ред. Лейфера Л.А.

Качество отделки

Техническое состояние: чем лучше техническое состояние объекта, тем выше его стоимость. За единицу сравнения принимается техническое состояние объекта оценки. Разница между техническим состоянием объектов определяется по критерию «лучше-хуже».

Внутренняя отделка - качественная отделка помещений, подразумевается наличие и качество внутренней отделки. За единицу сравнения принимается качество отделки помещений, согласно СНиП 3.04.01. – 87 (Изоляционные и отделочные покрытия). Разница между качеством отделки определяется по критерию «простая – улучшенная – высококачественная».

5.8. Элемент сравнения – состояние отделки

Обращаем внимание, что корректирующие коэффициенты, приведенные в данном разделе, относятся к состоянию отделки объектов, а не их долгоживущих конструктивных элементов.

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 145.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отделки, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79	0,78	0,80
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс", к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,21	1,24

Источник информации: Справочник Оценщика недвижимости 2017 г., «Офисно-торговая недвижимость», стр.229, табл.137 под ред. Лейфера Л.А.

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
на наружную (внешнюю) отделку фасадов дома				
Фасады без отделки	Наружные стены из простых материалов (кирпич, блоки, бревно, брус) без наружной отделки			1,00
Фасады с простой отделкой	Стены из высококачественного кирпича с расшивкой швов; или каменные оштукатуренные и покрашенные фасадной краской; или срубы, покрытые доской (вагонкой, фальцовкой), покрашенные фасадной краской; или покрытые сайдингом	1,02	1,08	1,05
Высококачественные фасады	Наружные стены, цоколь и карнизы облицованы высококачественными материалами (облицовочным кирпичом, камнем, керамогранитом и т.п.), черепичная кровля	1,11	1,18	1,14
на внутреннюю отделку помещений и оборудование				
Без внутренней отделки	Без инженерного оборудования (котлов, кух. плит, сантех. приборов, светильников) при наличии проведенных систем коммуникаций, без дверных блоков, без шпатлевки и финишной отделки, с выровненными стяжкой полами	0,72	0,82	0,77
Простая внутренняя отделка	Стены и потолки оштукатурены, шпатлёваны, покрашены, побелены. Полы: стяжка, линолеум, плитка. Системы коммуникаций и инженерное оборудование - эконом-класса качества			1,00
Улучшенная (повышенная) внутренняя отделка	Поверхности потолков и стен ровные и отшлифованные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Полы - из ламината, качественного линолеума, керамической плитки, теплые или частично теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества	1,03	1,12	1,07
Высококачественная внутренняя отделка	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены наземных этажей покрыты высококачественными обоями, или декоративной штукатуркой, или дорогостоящим природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального паркета, высококачественного ламината, высококачественной керамической плитки, теплые или частично теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование самого высокого качества (премиум-класса)	1,13	1,26	1,19

Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/168-korrektirovki-individualnykh-domov/1759-na-kachestvo-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-individualnogo-doma-korrektirovki-na-01-04-2019-goda

7.5 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

<u>Вывод:</u> на основании выше представленных данных можно сделать следующие основные выводы:

- ✓ ***В связи с «очередной волной» кризиса и международными санкциями, вокруг российского рынка недвижимости сформировалось значительное количество факторов неопределенности – как глобальных, макроэкономических, так и внутрироссийских. Развитие ситуации в РФ в ту или иную сторону может привести как к скачку цен, так и к их серьезной просадке. В целом эксперты рынка не прогнозируют значительного роста цен.***
- ✓ ***Рыночным условием при продаже во всех сегментах рынка по-прежнему является дисконт (скидки на уторгование при продаже).***
- ✓ ***Согласно данным проведенного анализа, диапазон справедливой стоимости 1 кв. м отдельно-стоящих зданий офисного назначения в ЦАО города Москва, составляет от 156 900 до 271 700 рублей, без учета НДС и с учетом прав на земельный участок. Данный показатель может варьироваться в зависимости от локального местоположения объекта, передаваемой площади, состояния внутренней отделки, окружающей застройки, и других ценообразующих параметров[10].***
- ✓ ***Согласно данным проведенного анализа, диапазон арендной ставки 1 кв. м помещений офисного назначения класса В+, расположенных в ЦАО города Москва, составляет от 28 300 руб. до 45 000 рублей, без учета НДС. Данный показатель может варьироваться в зависимости от локального местоположения объекта, передаваемой площади, состояния внутренней отделки, окружающей застройки, и других ценообразующих параметров[11].***
- ✓ ***Значение ставки капитализации для помещений офисного назначения, расположенных в городе Москва, по итогам 1 квартала 2019 года, имеет диапазон от 8,0 % до 12,7 %.***
- ✓ ***Уровень вакантных площадей для офисной недвижимости, расположенных в городе Москва, в среднем составляет 9,1 %.***
- ✓ ***Объекты офисной недвижимости, расположенные в городе Москва, имеет средний показатель ликвидности, срок реализации нежилых помещений составляет в среднем 6 месяцев.***

8 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

8.1 Этапы проведения оценки

Проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

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

8.2 Анализ наиболее эффективного использования

Наиболее эффективным использованием объектов оценки является тот вариант использования, при котором достигается максимальный эффект, с экономической точки зрения.

---

[10] *Согласно данным справочника «Справочник Оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты»*

[11] *Согласно данным справочника «Справочник Оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты»*

Анализ лучшего и наиболее эффективного использования проводят по четырем основным направлениям (с учетом текущего состояния соответствующего сегмента рынка):

- физическая возможность – выбор лучшего и наиболее эффективного варианта использования объектов оценки из существующих физически возможных вариантов использования;
- законодательно разрешенное использование - выбор лучшего и наиболее эффективного варианта использования объектов оценки из существующих законодательно разрешенных вариантов использования;
- финансовая целесообразность - выбор лучшего и наиболее эффективного варианта использования объектов оценки с точки зрения финансовой целесообразности;
- максимальная продуктивность - выбор лучшего и наиболее эффективного варианта использования объектов оценки с точки зрения максимальной экономической продуктивности (выгоды).

На основании всех вариантов наиболее эффективного использования по направлениям выбирается агрегированный вариант наиболее эффективного использования объектов оценки, по которому производится дальнейший расчет соответствующего вида стоимости.

Графическое представление анализа лучшего и наиболее эффективного использования представлены на *рис. 8.1.*

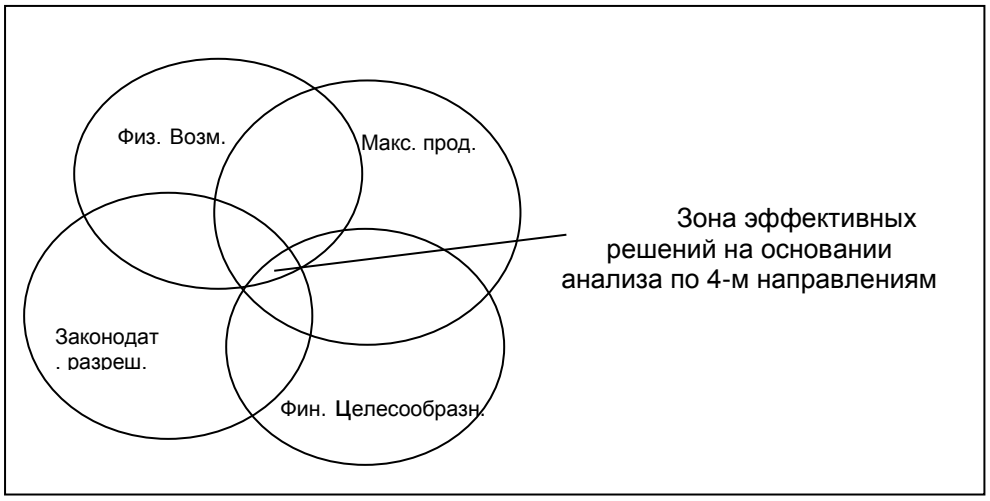


Рисунок 6. - Графическое представление анализа наиболее эффективного использования

Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки представлен в следующей таблице.

Таблица 8.1

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки

№ п/п	Параметр	Характеристика
1	Физическая возможность	Как следует из характеристик объекта оценки, наилучшим, с точки зрения физической возможности использования, является использование объекта оценки по его целевому назначению – в качестве здания офисного назначения.
2	Законодательно разрешенное использование	Предполагаемое использование объекта оценки (в качестве здания офисного назначения) полностью соответствует его разрешенному использованию.
3	Финансовая целесообразность	Предполагаемое использование объекта оценки (в качестве здания офисного назначения) должно обеспечить доход, превышающий затраты на его содержание.
4	Максимальная продуктивность	Рассматриваемые объект оценки обеспечивают максимальную продуктивность, с экономической точки зрения, в варианте использования по его целевому назначению – в качестве здания офисного назначения.

Вывод: наиболее эффективное использование земельного участка с улучшениями – текущее использование:

8.3 Подходы к оценке

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

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

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

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

8.3.1 Затратный подход

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

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

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

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

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

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

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

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.20 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить затратный подход к оценке справедливой стоимости объекта оценки.

8.3.2 Сравнительный подход

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

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

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

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- ✓ выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.
- ✓ скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
- ✓ согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

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

Данный подход наиболее полно отвечает требованиям учета конъюнктуры рынка коммерческой недвижимости. Учитывая, что рынок подобных объектов достаточно хорошо развит, в том числе с точки зрения информационного обеспечения, Оценщик имеет возможность применить сравнительный подход к оценке. Оценщик полагает, что сравнительный подход наиболее объективно отражает рыночную стоимость объектов оценки.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.13 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке справедливой стоимости объектов оценки.

8.3.3 Доходный подход

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

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

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

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

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

Для объектов недвижимости корректное применение доходного подхода возможно при наличии достаточно развитого рынка аренды. Исходя из того, что рассматриваемые объекты могут приносить доход, а рынок аренды подобных объектов является развитым, Оценщик полагает, что возможно применение доходного подхода. Имеющаяся у Оценщика информация позволяет применить доходный подход при оценке рыночной стоимости Объектов оценки.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.16 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО

№1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить доходный подход к оценке справедливой стоимости объектов оценки.

8.4 Определение справедливой стоимости объекта оценки

8.4.1 Определение справедливой стоимости на основе затратного подхода

Согласно затратному подходу общая стоимость объекта недвижимости определяется как сумма рыночной стоимости VL права использования земельного участка как свободного, затрат, необходимых для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий, для последующего определения затрат на воспроизводство VBK, или затрат на создание аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки, для последующего определения затрат на замещение VBR за вычетом потерь стоимости D вследствие накопленного износа и прибыли предпринимателя Pr.

Обобщенная методика определения затрат, как правило, предлагает порядок расчета затрат на замещение. Детализированные методы, учитывающие уникальность оцениваемой недвижимости, позволяют рассчитать затраты на воспроизводство. В современной массовой оценке обычно используют затраты на замещение.

Решение об использовании в оценке затрат на воспроизводство или затрат на замещение, как правило, определяется целью оценки и предполагаемым использованием результатов оценки.

В данном отчете, в рамках затратного подхода, исходя из предполагаемого использования результатов оценки, Оценщик счел целесообразным использовать затраты на замещение.

Исходя их вышеизложенного, модель оценки рыночной стоимости объекта недвижимости на основе затратного имеет следующий вид:

$$V_{CA} = V_L + \mathrm{V_{BR}} \times (1 + \mathrm{Pr}) \times (1 - \mathrm{AD}),$$

где:

V_{CA} –	справедливая стоимость объекта оценки на основе затратного подхода;
V_L –	стоимость имущественного права на земельный участок (права собственности или права заключения договора аренды);
V_{BR} –	затраты на замещение объекта оценки;
AD –	накопленный износ объекта оценки, %;
Pr –	прибыль Предпринимателя (инвестора), %;

Затраты на воспроизводство и затраты на замещение, по сути, аналогичны затратам на возведение объекта недвижимости на дату оценки и являются аналогами стоимости нового строительства. При этом в структуре стоимости нового строительства отражаются затраты и интересы всех участников процесса создания объекта недвижимости в современных рыночных условиях.

8.4.1.1 Расчёт стоимости имущественного права на земельный участок

Оценка справедливой стоимости земельного участка проводится на основе комплексного применения трех подходов: затратного, сравнительного и доходного.

Затратный подход к оценке справедливой стоимости земельного участка исходит из того, что инвестор, проявляя должное благоразумие, не заплатит за земельный участок большую сумму, чем та, за которую обойдется приобретение соответствующего участка и возведение на нем аналогичного по назначению и полезности здания в приемлемый для строительства период.

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

Доходный подход к оценке земельного участка основывается на принципе ожидания. Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает земельный участок, ожидая в будущем доходы или выгоды. Иными словами, стоимость земельного участка может быть определена, как его способность приносить доход в будущем.

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков» утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 № 2314-р в настоящее время в

рамках рассмотренных подходов, как правило, при оценке справедливой стоимости земельных участков применяются следующие методы оценки:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения;
- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

В соответствии с данными подпункта 6 пункта 2 статьи 146 Главы 21 Налогового Кодекса РФ, «операции по реализации земельных участков (долей в них)» не признаются объектами налогообложения. Продажа прав аренды (статья 39 НК РФ) не является реализацией, поскольку не подразумевает перехода права собственности. Следовательно, при операциях по передаче (продаже, переуступке) права на заключение договора аренды возникает обязательство по уплате НДС.

Определение стоимости земельного участка

В соответствии с общепринятой методикой, рыночная стоимость может быть определена следующими методами:

1. метод сравнения продаж;
2. метод выделения;
3. метод распределения;
4. метод капитализации земельной ренты;
5. метод остатка;
6. метод предполагаемого использования.

Самым надежным из всех вышеуказанных методов в мировой практике принято считать метод сравнения продаж. Расчет методом сравнительного анализа продаж заключается в анализе фактических сделок купли-продажи аналогичных земельных участков, сравнении их с оцениваемым и внесении соответствующих поправок на различия, которые имеются между сопоставимыми участками и оцениваемым.

В результате сначала устанавливается продажная цена каждого сопоставимого участка, как если бы он имел те же характеристики, что и оцениваемый участок, а затем определяется средневзвешенная стоимость оцениваемого земельного участка.

В связи с наличием достаточного количества информации по сделкам с земельными участками в данном районе, в рамках настоящего Отчета расчет рыночной стоимости земельных участков проводится методом сравнения продаж.

Сравнительный подход к оценке земельного участка включает следующие этапы:

Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) земельных участков, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.

Сбор и проверка информации по каждому оцениваемому объекту (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов к продаже, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).

Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом по нескольким параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).

Корректировка листинговых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода «парных продаж», регрессионного анализа и других методов.

Согласование скорректированных цен сопоставимых земельных участков и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

Для оценки методом сравнения продаж были проведены исследования и анализ рынка земельных участков, расположенных в Московской области.

При выборе аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками.

Оценщиком были выбраны в качестве аналогов 3 сопоставимых земельных участка. Характеристики объектов–аналогов представлены в таблице ниже. [12]

Расчет корректировок.

Классификация вводимых поправок основана на учете разных способов расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом.

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

К процентным поправкам можно отнести, например, поправки на местоположение, износ, время продажи. Реклама объявления с предложениями зачастую не соответствует тексту самого объявления. Оценщик проводил прозвон по предоставленному в объявлении телефону и выяснил, что представитель собственника имел ввиду. (все телефонные номера, по которым можно связаться с представителями собственников объектов-аналогов указаны в Отчете).

Стоимостные поправки делятся на два подвида:

Денежные поправки, вносимые к единице сравнения (1 га, 1 кв. м, 1 сотка), изменяют цену проданного объекта аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, если хуже применяется отрицательная поправка. К денежным поправкам, вносимым к единице сравнения, можно отнести поправки на качественные характеристики, а также поправки, рассчитанные статистическими методами;

Денежные поправки, вносимые к цене проданного объекта аналога в целом, изменяют ее на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта аналога и оцениваемого объекта. К денежным поправкам, вносимым к цене проданного объекта аналога в целом, следует отнести поправки на наличие или отсутствие дополнительных улучшений (складских пристроек, стоянок автотранспорта и прочее).

При этом, для достижения верного результата необходимо соблюдать следующий порядок проведения корректировок:

В первую очередь используются процентные корректировки (если имеется несколько процентных поправок порядок их применения не имеет значения);

Далее применяются стоимостные корректировки (абсолютные). Порядок применения стоимостных корректировок также не имеет значения.Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. В данном случае, для расчета в качестве единицы измерения была выбрана 1 сотка площади земельного участка.

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Цены на объекты-аналоги корректировались с учетом параметров, по которым объекты отличаются от объекта оценки.

Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю сравнимый объект превосходит оцениваемое имущество. Положительная поправка (+) вносится, если по данному показателю сравнимый объект уступает оцениваемому имуществу.

Окончательное решение о величине справедливой стоимости, определенной с применением сравнительного подхода, принималось на основании анализа скорректированных цен продажи (предложений) объектов сравнения, имеющих максимальное сходство с объектом оценки.

Таблица 8.2

Выбор объектов-аналогов для земельных участков

Параметр сравнения	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Местоположение объекта	г. Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Казакова, д. 7, стр. 1	г. Москва, ЦАО, р-н Тверской, Вадковский пер., 18С4	г. Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Красносельский туп., 4С4
Дата предложения	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Цена предложения, руб. без учета НДС	541 666 667	85 000 000	220 000 000*
Площадь, кв.м.	6 300	770	2 800
Цена за 1 кв.м., руб.	85 979	110 390	78 571
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Под коммерческое использование	Под коммерческое использование	Под коммерческое использование
Описание	Продается участок 0,63 га под строительство многофункционального центра с гостиницей, апартаментами и офисами. Расположен на Садовом кольце, на территории Басманного района г. Москвы, в пешей доступности от м.Курская. Рельеф участка имеет уклон в сторону ул. Казакова. Перепад высот 3 метра. Проектом предусматривается строительство офисного центра с гостиницей, апартаментами, рестораном и подземной автостоянкой. Земельный участок 0,62 га в аренде. По результатам интервьюирования с представителями собственника выяснилось, что стоимость объекта составляет 650 млн. рублей с учетом НДС.	Продается земельный участок в ЦАО. Назначение участка под строительство БЦ. Возможный перевод назначения под Гостиницу. Участок правильной формы, находиться во дворе. Электричество есть. На участке фундамент рассчитанный на 7-ми этажный БЦ площадью 3 080 кв.м., ГПЗУ имеется от 2015 года. УСН.	Предлагается к реализации инвестиционный проект, расположенный на земельном участке площадью 28 соток (собственность) в ЦАО г. Москвы. Адрес: г. Москва, Красносельский тупик, д. 4, метро Красносельская, 2 минуты пешком. Технические условия на подключение к инженерным сетям получены. Проектная документация на строительство офисного здания с подземной автостоянкой подготовлена и выпущена в полном объеме. Возможно переделать ГПЗУ под строительство апартаментов. Центр Москвы, отличная транспортная доступность, шаговая удаленность от метро, близость к площади трех вокзалов. Собственность.
Источник информации	https://zdanie.info/city/%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D0%B0/%D0%BF%D1%80%D0%BE%D0%B4%D0%B0%D0%B6%D0%B0_%D1%83%D1%87%D0%B0%D1%81%D1%82%D0%BA%D0%BE%D0%B2/object/10874	https://www.cian.ru/sale/commercial/204062329/	https://www.cian.ru/sale/commercial/207913741/
	Телефоны: 8 (926) 832-83-37	Телефоны: 7 968 712-47-47	Телефоны: 7 926 872-26-72

Расчет стоимости земельного участка, представлен в таблице ниже.

Таблица 8.3

Расчет справедливой стоимости земельного участка, площадью 482 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, 2-ой Вражский пер., д. 8

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена продажи (предложения), руб.		?	541 666 667	85 000 000	220 000 000
Общая площадь, кв. м		482	6 300	770	2 800
Цена для объектов-аналогов	руб./кв.м.		85 979	110 390	78 571
1. Качество прав					
1.1. Обременение		обременения не выявлены	обременения не выявлены	обременения не выявлены	обременения не выявлены
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		85 979	110 390	78 571
1.2. Качество прав на земельный участок		собственник передает покупателю право краткосрочной аренды	собственник передает покупателю право долгосрочной аренды	собственник передает покупателю право долгосрочной аренды	собственник передает покупателю право собственности
Корректировка, %			-9,4%	-9,4%	-23,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		77 897	100 013	60 500
2. Условия финансирования		За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		77 897	100 013	60 500
3. Особые условия		Особые условия продажи не зарегистрированы	Особые условия продажи не зарегистрированы	Особые условия продажи не зарегистрированы	Особые условия продажи не зарегистрированы
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		77 897	100 013	60 500
4.Условия рынка					
4.1. Изменение цен во времени		Июнь 2019 г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		77 897	100 013	60 500
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки			уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено
Корректировка, %			-13,0%	-13,0%	-13,0%
Скорректированная цена на условия сделки	**руб./кв.м.**		**67 770**	**87 011**	**52 635**
5. Категория и разрешенное использование земельного участка					
5.1 Категория		Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка, %			**0%**	**0%**	**0%**
5.2 Вид разрешенного использования		участки размещения административно-деловых объектов: объекты размещения офисных помещений	Под коммерческое использование	Под коммерческое использование	Под коммерческое использование
Корректировка, %			**0%**	**0%**	**0%**
6. Местоположение					
6.1. Доступность объекта (транспортная)		г. Москва, 2-ой Вражский пер., д. 8	г. Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Казакова, д. 7, стр. 1	г. Москва, ЦАО, р-н Тверской, Вадковский пер., 18С4	г. Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Красносельский туп., 4С4

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Корректировка, %			**0%**	**0%**	**0%**
6.2. Окружение объекта		Смешанная застройка	Смешанная застройка	Смешанная застройка	Смешанная застройка
Корректировка, %			**0%**	**0%**	**0%**
7. Физические характеристики					
7.1. Площадь земельного участка, кв.м		482	6 300	770	2 800
Корректировка, %			**23%**	**0%**	**12%**
7.2. Форма земельного участка		Удобная для застройки. Прямоугольная форма (квадратная форма).	Удобная для застройки. Прямоугольная форма (квадратная форма).	Удобная для застройки. Прямоугольная форма (квадратная форма).	Удобная для застройки. Прямоугольная форма (квадратная форма).
Корректировка, %			**0%**	**0%**	**0%**
7.3. Топография		Очень удобная для строительства. Ровное место	Очень удобная для строительства. Ровное место	Очень удобная для строительства. Ровное место	Очень удобная для строительства. Ровное место
Корректировка, %			**0%**	**0%**	**0%**
7.4. Наличие строений под снос		Отсутствуют	Отсутствуют	Присутствуют	Отсутствуют
Корректировка, %			**0%**	**9%**	**0%**
8. Дополнительные характеристики					
8.1. Наличие ИРД		Отсутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
Корректировка, %			**-10,5%**	**-10,5%**	**-10,5%**
8.2. Обеспеченность коммунальными услугами		Присутствуют	Присутствуют	Присутствуют	Присутствуют
Корректировка, %			**0%**	**0%**	**0%**
Выводы					
Общая чистая коррекция, %			**13%**	**-2%**	**2%**
Скорректированная цена	руб./кв.м.		**76 580**	**85 271**	**53 688**
Общая валовая коррекция, %			**34%**	**20%**	**23%**
Коэффициенты весомости			**0,3141**	**0,3022**	**0,3837**
Коэффициент вариации		**22,71%**	**Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 33**		
Справедливая стоимость на основе сравнительного подхода с учетом округления	руб./кв.м.	**70 422**			
Справедливая стоимость на основе сравнительного подхода с учетом округления, руб. без учета НДС	руб.	**33 943 404**			

Источник: расчеты Оценщика

Обоснование корректировок

Качество прав

Обременение

Корректировка не проводилась, поскольку земельный участок, на котором расположен объект оценки, и все аналоги не отличаются по данному параметру.

Качество прав на земельный участок

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Так, право пользования на условиях аренды и право собственности имеют различную стоимость.

Земельный участок, на котором расположен объект оценки, передается на правах краткосрочной аренды, объекты-аналоги №1 и № 2 предлагаются на правах долгосрочной аренды, объект-аналог № 3 предлагается на правах собственности. Корректировка принята на основании справочника оценщика недвижимости Лейфера Л.А, и составила значение для объектов-аналогов №№ 1,2 значение на уровне (0,77/0,85-1) = -9,4 %, для объекта-аналога № 3 значение на уровне (0,77/1-1)= - 23 %

Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,75	0,78

Источник: Справочник оценщика недвижимости Лейфера Л.А. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков, 2018 г

Условия финансирования

Так как финансовые условия рыночные, т.е. без привлечения заемных источников финансирования, корректировка по данному фактору не проводилась.

Особые условия

В данном случае особые условия не зарегистрированы. Ввиду отсутствия различий по данному фактору, Оценщик счел целесообразным принять значение корректировки на уровне 0%.

Изменение цен во времени

Данная корректировка отражает изменение справедливой стоимости объекта оценки в зависимости от даты предложения объектов-аналогов. В данном случае объекты-аналоги актуальны на дату оценки. Корректировка не требуется.

Отличие цены предложения от цены сделки

Поправка на перевод цены предложения в наиболее вероятное значение цены сделки выполнена на основании средней по рынку уступки от запрашиваемой цены. Поскольку выбранные для анализа сходные объекты представляют собой объекты, предлагаемые на продажу, а в ставку предложений закладывается некоторое завышение с расчетом на процедуру торга с клиентом, даже если указано «без торга», реальная цена по сделке выходит на 12-14% ниже, то необходимо осуществить корректировку цен предложений на уторговывание.

СРД-23, ноябрь 2018 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок.

Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
	Крупные города								
Воронеж	4-8 (6)	7-9 (8)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	9–14 (11,5)
Екатеринбург	4-6 (5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	7-10 (8,5)	7-9 (8)	10-14 (12)	10-14 (12)
Краснодар	3-4 (3,5)	6-9 (7,5)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-9 (7)	8-12 (10)	6-8 (7)	10-12 (11)	6-10 (8)	10-14 (12)	12-14 (12)
Новосибирск	5-7 (6)	7-9 (8)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	6-7 (6,5)	10-12 (11)	10-14 (12)
Ростов-на-Дону	5-7 (6)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	5-7 (6)	10-12 (11)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	10-14 (12)
С.- Петербург	4-6 (5)	7-9 (8)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	5-9 (7)	9-10 (9,5)	7-10 (8,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Среднее по крупным городам	5,2	8,1	6,2	9,8	6,3	10,1	7,3	11,5	11,6
	Средние города								
Владивосток	4-6 (5)	8-9 (8,5)	5-9 (7)	10-12 (11)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	7-9 (8)	10-12 (11)	10-12 (11)
Омск	5-8 (6,5)	7-10 (8,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	5-9 (7)	9-12 (10,5)	8-10 (9)	11-12 (11,5)	12-14 (13)
Севастополь	7-10 (8,5)	11-13 (12)	-	12-14 (13)	-	12-14 (13)	-	11-14 (12,5)	11-14 (12,5)
Ставрополь	5-7 (6)	11-12 (11,5)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	9-11 (10)	7-10 (8,5)	11-14 (12,5)	12-15 (13,5)
Тамбов	5-7 (6)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	9-12 (10,5)	7-9 (8)	11-13 (12)	8-12 (10)	9-14 (11,5)	12-14 (13)
Тверь	5-6 (5,5)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-14 (12)	6-9 (7,5)	9-13 (11)	7-10 (8,5)	11-13 (12)	12-14 (13)
Среднее по средним городам	6,2	10,1	7,1	11,2	7,1	11.0	8,8	11,8	12,7
	Небольшие города и населенные пункты								
Московская область	5-7 (65)	9-11 (10)	6-8 (7)	10-14 (12)	6-9 (7,5)	10-11 (10,5)	8-10 (9)	12-14 (13)	12-14 (13)

Примечание. В скобках указано среднее значение.

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

Источник информации: *СРД 23, 2018 г.*

Корректировка принята на уровне -13 % для земельных участков, расположенных в городе Москва.

Категория земельного участка

Земельный участок, на котором расположен объект оценки, и объекты аналоги относятся к категории земель населенных пунктов (земли поселений) , вид разрешенного использования – для строительства объектов коммерческого (административного) назначения. Корректировка не вводится.

Местоположение

Расположение объекта и его окружение значительно влияет на конкурентоспособность объекта на рынке. Местоположение является весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж, оно определяет влияние на стоимость помещения «внешних» факторов, связанных с конкретным местом его распоряжения. Корректировка на местоположение требуется, когда географическое или экономическое положение объекта сравнения отличается от положения объекта экспертизы. При сопоставлении местоположения анализируется влияние окружения на

конкурентоспособность на рынке по физическим, социальным, экономическим и другим факторам.

Престижность района

Престижность района расположения объекта оценки – это социальный фактор, характеризующий сосредоточение в микрорайоне знаменитых пользователей или объектов, в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечальностей.

Земельный участок в составе объектов оценки и объекты-аналоги расположены в ЦАО города Москвы. Ввиду отсутствия различий по данному фактору, корректировка принята на уровне 0 %.

Средние запрашиваемые базовые цены продажи и аренды за 1 м² на рынке коммерческой недвижимости на конец 4 кв. 2017 г.

Административный округ	Офисные		Торговые		Производственно-складские	
	Продажа (руб./м²)	Аренда (руб./м²/год)	Продажа (руб./м²)	Аренда (руб./м²/год)	Продажа (руб./м²)	Аренда (руб./м²/год)
ЦАО	224 300	29 100	269 700	51 100	-	-
СВАО до ЧТК	118 300	12 700	129 900	19 100	59 800	6 700
СВАО после ЧТК	109 700	11 300	126 500	15 700	51 400	5 400
ВАО до ЧТК	115 600	11 900	125 400	18 300	47 200	5 900
ВАО после ЧТК	106 700	10 100	139 600	16 500	55 900	6 000
ЮВАО до ЧТК	121 600	13 400	141 100	21 300	52 100	5 700
ЮВАО после ЧТК	111 300	12 100	127 300	17 200	43 300	5 700
ЮАО до ЧТК	125 900	15 100	155 300	25 100	49 900	6 300
ЮАО после ЧТК	115 100	13 600	142 500	21 600	57 300	6 500
ЮЗАО до ЧТК	151 100	19 200	160 300	28 300	63 500	6 700
ЮЗАО после ЧТК	137 600	16 700	145 900	20 500	60 200	6 100
ЗАО до ЧТК	163 900	21 300	166 300	31 100	66 600	6 900
ЗАО после ЧТК	141 500	14 500	151 900	26 700	61 200	6 500
СЗАО до ЧТК	148 300	21 400	155 900	24 300	47 900	6 300
СЗАО после ЧТК	126 300	14 600	131 700	16 200	45 600	6 700
САО до ЧТК	127 900	14 900	147 900	26 100	61 300	6 300
САО после ЧТК	112 000	15 700	134 800	18 900	49 900	5 900

* Расценки для офисных объектов, расположенных за МКАД в границах "старой Москвы" снижаются на 8 – 12% по сравнению с объектами, расположенными между ЧТК и МКАД.

** Расценки для торговых объектов, расположенных за МКАД в границах "старой Москвы" снижаются на 9 – 14% по сравнению с объектами, расположенными между ЧТК и МКАД.

*** Расценки для произв.-складских объектов, расположенных за МКАД в границах "старой Москвы" снижаются на 2 – 5% по сравнению с объектами, расположенными между ЧТК и МКАД.

https://maxyline.ru/analitika/obzor-rynka-kommercheskoj-nedvizhimosti-moskvy-po-itogam-2017-goda.html

Доступность объекта (транспортная/пешеходная)

Для коммерческого помещения не только площадь и цена являются основными характеристиками, но и прежде всего способность данного помещения самостоятельно обеспечить поток населения. И важнейшие качества при этом вне зависимости от направления деятельности - проходимость, транспортный поток. Таким образом, расположение объектов вблизи станций метрополитена формирует наибольший человеко-поток, и, как следствие, проходимость уменьшается по мере удаления от станций метрополитена. В данном случае, объект оценки и объекты-аналоги расположены в пешеходной доступности от станций метрополитена. Ввиду отсутствия различий по данному фактору, корректировка принята на уровне 0%.

КОРРЕКТИРОВКА НА ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Площадь

Размеры земельного участка имеют свою градацию по стоимости:

- Мелкие участки до 0.5 га;
- Средние участки 0.5 - 5 га;
- Большие участки 5 - 20 га;
- Крупные участки свыше 50 га.

В рынке земли стоимость большего земельного участка меньше стоимости меньшего по площади земельного участка в расчете на удельный показатель.

Корректировка рассчитана на основе исследования зависимости удельной стоимости земельного участка от площади земельного участка в Справочнике коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, ABN Group, 2018 г.

Объект оценки	Площадь, га	Объекты-аналоги					
		<0,1	0,1–0,5	0,5–1	1–5	5–10	>10
	<0,1	1,00	1,12	1,23	1,36	1,50	1,66
	0,1–0,5	0,89	1,00	1,10	1,21	1,34	1,48
	0,5–1	0,81	0,91	1,00	1,10	1,22	1,34
	1–5	0,74	0,83	0,91	1,00	1,11	1,22
	5–10	0,67	0,75	0,82	0,90	1,00	1,11
	>10	0,60	0,67	0,74	0,82	0,90	1,00

Источник: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, ABN Group, 2018 г.

Корректировки для объектов-аналогов №1-№3 определены в таблице:

Таблица 8.4

Расчет корректировки на площадь земельного участка

Наименование	Земельный участок объекта оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Площадь земельного участка, кв. м	482	6 300	770	2 800
Площадь участка, га	0,05	0,63	0,08	0,28
Диапазон площади, га	<0,1	0,5-1,0	<0,1	0,1-0,5
Корректировка, %		**23%**	**0%**	**12%**

Источник: расчеты Оценщика

Форма земельного участка

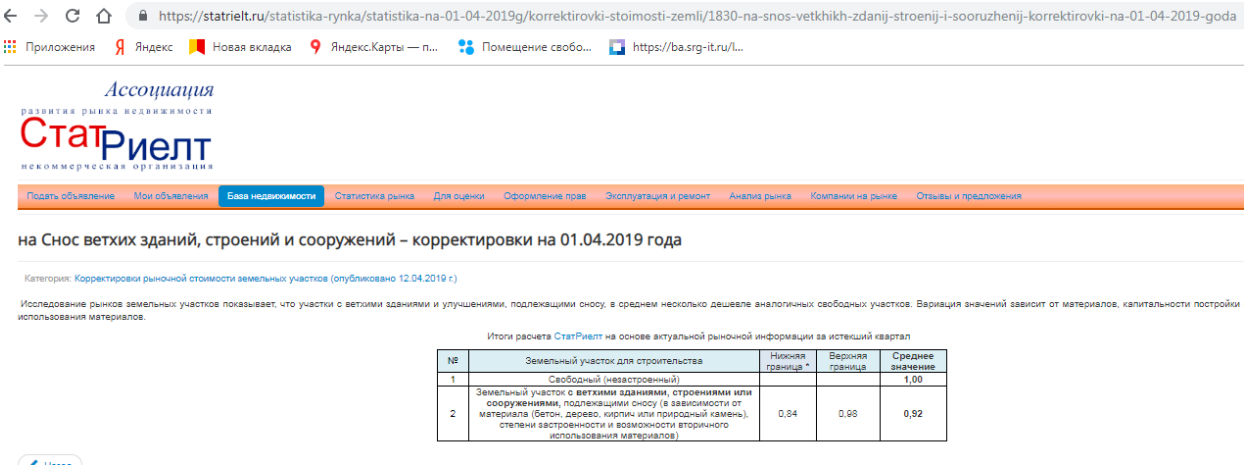
Корректировка не проводилась, поскольку земельный участок, на котором расположен объект оценки, и все аналоги не отличаются по данному параметру.

Топография

Корректировка не проводилась, поскольку земельный участок, на котором расположен объект оценки, и все аналоги не отличаются по данному параметру.

Состояние участка

Оцениваемый земельный участок в рамках настоящего Отчета оценивается как свободный. Объекты-аналоги № 1,3 также свободные участки. Корректировка требуется для объекта-аналога № 2, на котором расположена недвижимость под снос. Корректировка принята на основании данных, представленных на сайте Статриелт, и составила для объекта-аналога №2 значение на уровне (1/0,92-1) = 9%.



Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1830-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-04-2019-goda

Наличие ИРД

Участки, предлагаемые к продаже в рамках инвестконтракта на строительство стоят дороже, в сравнении с участками без ГПЗУ, разрешительной и проектной документации.

Для определения размера корректировки Эксперт проанализировал стоимость получения исходно-разрешительной документации и разработки проектно-сметной документации.

Оцениваемый земельный участок в рамках настоящего Отчета оценивается как свободный. Иными словами, без учета ГПЗУ, разрешительной и проектной документации. Объекты-аналоги предлагаются к продаже в рамках инвестконтрактов на строительство. Таким образом, Оценщик счел целесообразным принять корректировку для объектов-аналогов на уровне среднего значения диапазона. Корректировка для объектов-аналогов №№ 1-3 составила значение на уровне (1/1,0275-1)+ (1/1,085-1)= -10,5 %.

Тип объекта/ виды работ	Производственное здание	Торговый /развлекательный /офисный центр	Складской комплекс	Жилой комплекс
Оформление ИРД	0,05 - 0,5%	0,05 - 0,5%	0,04 - 0,5%	0,04 - 0,5%
Разработка Проектно-сметной документации	10 - 15%	7 - 10%	2 - 5%	2 - 5%

Источники: http://rantadevelopment.ru/uslugi/ird
http://szakaz.com/tehnicheskijzakazchik/139-ishodnorazreshitelnaya
https://www.severindevelopment.ru/uslugi/technical-customer/documentation/

Обеспеченность коммунальными услугами

В городских условиях возможность подключения инженерных коммуникаций для всех сравниваемых участков оценивается примерно одинаково. Объект оценки и аналоги имеют все необходимые коммуникации, введение корректировки не требуется.

Расчет справедливой стоимости земельного участка общей площадью 966 кв. м, кадастровый номер: 77:01:005004:162, по адресу: г. Москва, 2-ой Вражский пер., д. 8, представлен в таблице ниже.

Таблица 8.5

Наименование	Удельный показатель справедливой стоимости права аренды земельного участка, общей площадью 482 кв. м, руб./кв. м без учета НДС	Корректировка на вид разрешенного использования, %	Удельный показатель справедливой стоимости права аренды земельного участка, общей площадью 966 кв. м, руб./кв. м без учета НДС	Справедливая стоимости права аренды земельного участка, общей площадью 966 кв. м, руб. без учета НДС
Земельный участок общей площадью 966 кв. м категория земель – земли поселений, разрешенное использование – благоустройство территории, с использованием частей земельного участка под парковку и контрольно-пропускного пункта, кадастровый номер: 77:01:005004:162, расположенный по адресу: г. Москва, 2-ой Вражский пер., д. 8	70 422	- 41 %	41 549	40 136 334

Источник: расчет Оценщика

Корректировка на вид разрешенного использования

Вид разрешенного использования объекта оценки - благоустройство территории с использованием части земельного участка под парковку автотранспорта на 11 машиномест, с возможностью установки контрольно-пропускного пункта площадью 0,002 га. Таким образом, Оценщик счел целесообразным ввести корректировку. Корректировка принята по данным сайта Статриелт, и составила значение на уровне (0,63/1,07-1) = - 41 %.

на Разрешенное использование земельного участка - корректировки на 01.04.2019 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 12.04.2019 г.)

Собственники стремятся использовать землю максимально эффективно с учетом особенностей местоположения. [1)]
Разрешённое использование земельного участка определяется собственником в рамках целевого назначения (категории) земли и градостроительного зонирования.
Корректировка на вид разрешённого использования земельного участка - рассчитаны отношения удельных рыночных цен земельных участков различных видов разрешё
участков, предназначенных для многоэтажной жилой застройки. Наименования видов разрешённого использования приведены в соответствии с Классификатором, утверждённ
В расчете были использованы рыночные данные о земельных участках различных видов разрешённого использования, используемых по назначению, аналогичных либо прив
Исследование рынков всех категорий земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от вида разрешённого использовани
территориям и по времени действия. Существенный размах значений верхней и нижней границ обусловлен различием районов местонахождения земельных участков и категор
Корректировка может быть определена делением "Средних значений соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков" соотве
Средние значения соотношения удельных рыночных цен с различными видами разрешенного использования земельных участков, аналог

Итоги расчета StatRielt на основе актуальных рыночных данных о земельных участках, предлагаемых к продаже за истекш

Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков
Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения органов управления производством, торговлей, банковской, страховой деятельностью, а также иной управленческой деятельностью, **не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг,** а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент ее совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) (- **под коммерческие офисы**)	4.1	0,63	1,55	**1,07**
Размещение постоянных или временных **гаражей** с несколькими стояночными местами, **стоянок**, **автозаправочных станций** (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса; размещение **автомобильных моек** и прачечных для автомобильных принадлежностей, **мастерских**, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей	4.9	0,36	0,93	**0,63**

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1817-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemelnogo-uchastka-korrektirovki-na-01-04-2019-goda

8.4.1.2 Определение затрат на замещение объекта оценки

Согласно методике затратного подхода общая стоимость объекта недвижимости определяется как затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий, для последующего определения затрат на воспроизводство V_{BK}, или затрат на создание аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки, для последующего определения затрат на замещение V_{BR} за вычетом потерь стоимости D вследствие накопленного износа и прибыли предпринимателя Pr.

$$V_{CA} = \mathrm{V_{BR}} \times (1+\mathrm{Pr}) \times (1-\mathrm{AD}) + \mathrm{НДС} \times [\mathrm{V_{BR}} \times (1+\mathrm{Pr}) \times (1-\mathrm{AD})],$$

где:
V_{CA} – рыночная стоимость объекта оценки на основе затратного подхода;
V_{BR} – затраты на замещение объекта оценки;
AD – накопленный износ объекта оценки, %;
Pr – прибыль Предпринимателя (инвестора), %;
$НДС$ – налог на добавленную стоимость, %.

Обобщенная методика определения затрат, как правило, предлагает порядок расчета затрат на замещение. Детализированные методы, учитывающие уникальность оцениваемой недвижимости, позволяют рассчитать затраты на воспроизводство. В современной массовой оценке обычно используют затраты на замещение.

Решение об использовании в оценке затрат на воспроизводство или затрат на замещение, как правило, определяется целью оценки и предполагаемым использованием результатов оценки.

Исходя их вышеизложенного, модель оценки справедливой стоимости объекта недвижимости на основе затратного имеет следующий вид:

$$V_{CA} = \mathrm{V_{BR}} \times (1-\mathrm{AD}) + \mathrm{НДС} \times [\mathrm{V_{BR}} \times (1-\mathrm{AD})],$$

где:
V_{CA} – рыночная стоимость объекта оценки на основе затратного подхода;
V_{BR} – затраты на замещение объекта оценки;

AD – накопленный износ объекта оценки, %;
НДС – налог на добавленную стоимость, %.

8.4.1.3 РАСЧЕТ ЗАТРАТ НА ЗАМЕЩЕНИЕ

Полная затраты на замещения *(затраты на полное замещение — replacement cost new - RCN)* — стоимость строительства, в текущих ценах, здания, имеющего эквивалентную полезность с объектом оценки, но построенного из новых материалов и в соответствии с современными стандартами, дизайном и планировкой.

Полные затраты на воспроизводство *(затраты на полное воспроизводство — reproduction cost new CRN)* — стоимость строительства, в текущих ценах, точной копии здания, с использованием точно таких же материалов, строительных стандартов, дизайна и с тем же качеством работ (которые воплощают в себе все недостатки, «несоответствия» и устаревание), что и у объекта оценки.

Затраты на замещение объекта оценки *(Replacement cost - RC)* **-** затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затраты на воспроизводство объекта оценки *(Reproduction cost - CR*) **-** затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Для большинства целей оценки более предпочтительным является определение полных затрат воспроизводство, поскольку при замене создается здание, отличное от оцениваемого. Кроме того, трудно измерить разницу в полезности между существующим зданием и предложенным новым, которое будет иметь современный дизайн. Подобная оценка должна быть основана на анализе поведения рынка.

С теоретической же точки зрения более предпочтительной являются затраты замещения, поскольку маловероятно, что кто-то захочет воспроизвести здание, которому более трех лет, со всеми его функциональными недостатками. Если необходимо вновь начать строительство, то приоритет будет отдан зданию с такой же или большей полезностью, однако создаваемому по современным стандартам, вкусам и дизайну.

Вместе с тем при оценке собственности затратным подходом обычно определяются затраты на воспроизводство.

Затраты на замещение/воспроизводство объектов оценки рассчитывалась по следующей формуле:

$$RC/CR = RCN/CRN - AD,$$

где RC/CR - затраты на замещение/воспроизводство

RCN/CRN полные затраты на замещение/воспроизводство
AD - накопленный износ.

Как правило для определения величины затрат на замещение/воспроизводство используют различные справочные или нормативные материалы (УПСС, БУПС, УПВС, Ко-Инвест). В сложившейся оценочной практике сборники УПВС и Ко-Инвест являются наиболее распространенными в употреблении.

Полные затраты на замещение/воспроизводство (RCN/CRN) определяются из соотношения:

$$RCN/CRN = СС+ПП+НДС,$$

где *СС* – сметная стоимость строительства;
ПП – прибыль предпринимателя (застройщика);
НДС – налог на добавленную стоимость.

Структура полных затраты на замещение/воспроизводство (RCN/CRN) затрат на строительство объекта оценки приведена в *таб. 8.6.*

Таблица 8.6

Структура полных затрат на замещение/воспроизводство на строительство объекта оценки

№ п/п	Виды затрат
1	Строительно-монтажные работы (главы 1-12 сводного сметного расчета (ССР))
2	Прибыль предпринимателя
3	Средства на покрытие затрат по уплате НДС (18%) – в настоящей оценке учитывается
Затраты на замещение/воспроизводство объекта оценки в рамках затратного подхода	

Источни информациик: методическая литература

В стоимость объектов включена стоимость полного комплекса строительно-монтажных работ с лимитированными затратами и прочие расходы.

При заданных требованиях к точности оценки и наличии исходной информации наиболее предпочтительным и общепринимым является метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы). За единицу потребительских свойств в данном Отчете принимается 1 куб. м. строительного объема оцениваемого здания.

Для оценки полных затрат на замещение/воспроизводство в рамках затратного подхода в настоящем Отчете использовался метод сравнительной единицы с использованием сборников - КО-ИНВЕСТ «Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства», Москва, 2016 г., «Складские здания. Укрупненные показатели стоимости строительства», Москва, 2016 г.

При использовании сборников серии «Справочник оценщика» в рамках затратного подхода полные затраты на воспроизводство/замещения определялась по формуле:

$$RCN/CRN=(Сбаз+SDC)\times K\times N\times ДКИ\times Кпредп\times Кндс,$$

где
- C_B - стоимость воспроизводства/замещения без учета износа объекта оценки;
- $C_{баз}$ справочный стоимостной показатель на единицу измерения объектов недвижимости по состоянию на дату, указанную в справочнике;
- SDC - итоговая поправка по первой группе поправок, выраженная в руб. на 1 единицу измерения объекта недвижимости;
- K - общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок;
- N - количество единиц измерения в оцениваемом объекте (строительный объем, площадь и др.);
- ДКИ - коэффициент учёта дополнительных косвенных издержек (затраты на инженерное обеспечение);
- $К_{предп}$ - коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя;
- К ндс – коэффициент, учитывающий налог на добавленную стоимость.

При выборе объекта-аналога в справочном сборнике необходимо учесть качественные и количественные характеристики объекта оценки, а также класс конструктивных систем.

Таблица 8.7

Классы конструктивных систем зданий и сооружений

Основной материал ограждающих конструкций	Основной материал несущих конструкций	Класс конструктивной системы
Здания		
Кирпич	Железобетон и сталь	КС-1
	Древесина	КС-2
Мелкие стеновые ячеистые и слоистые блоки	Железобетон, сталь	КС-1а
Железобетон	Железобетон в каркасных системах	КС-3
	Железобетон в бескаркасных системах	КС-4
	Сталь	КС-5
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	Железобетон, сталь	КС-6

Основной материал ограждающих конструкций	Основной материал несущих конструкций	Класс конструктивной системы
Древесина	Древесина и другие конструктивные материалы	КС-7
Сооружения		
С преимущественным применением:		
Нерудных и бетона		КС-8
Монолитного железобетона		КС-9
Сборного железобетона		КС-10
Конструкционной стали		КС-11
Стальных труб		КС-12
Древесины		КС-13
Кабелей и проводов		КС-14
Объекты благоустройства прилегающей территории		КС-15

Источник информации: КО – ИНВЕСТ «Общественные здания», Москва, 2016г. таблица 1.1.

При поставленных задачах и целях, наличии исходной информации, наиболее предпочтительным и общепримениимым является метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы). За единицу потребительских свойств в данном отчете принимается 1 куб. м – в качестве объема здания.

Формулу для расчета сметной стоимости строительства с применением укрупненных показателей стоимости строительства из Справочника Оценщика можно представить в следующем виде:

$$CCC = V \times Ск$$

Формул для расчета полной восстановительной стоимости зданий:

$$CCC = V \times Ск,$$

где: *CCC* - сметная стоимость строительства объекта оценки, руб.;
V - кол-во потребительских единиц Объекта (протяженность, шт., или объем);
Ск - скорректированная стоимость 1-ной единицы потребительского свойства в уровне цен на 01.01.2016 г. руб. (М. «Ко-Инвест», 2016 г. Справочник Оценщика «Укрупненные показатели стоимости строительства «Общественные здания»);

$$Ск=(C_c+SDC)\times K_Ц\times K_Т,$$

где: Сс - справочный показатель стоимости;
SDC – сумма поправок, выраженная в рублях:
$K_Ц$ – корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве (индекс пересчета сметной стоимости строительства, определенной в уровне цен с 01.01.2016 г., в уровень цен на дату оценки.

Таблица 8.8

Наименование	Москва
Переход с 01.01.2016 г. на дату оценки	1,117498

2 Строительно-монтажные работы

без НДС

Дата введения сметных цен, период	Центральный район						
	г. Москва	Московская область	Орловская область	Рязанская область	Смоленская область	Тверская область	Тульская область
01.01.1984	0,64517	0,04989	0,05922	0,06985	0,05812	0,06210	0,05903
01.01.1991	0,67305	0,08096	0,09592	0,09766	0,09441	0,10162	0,09533
декабрь 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,134	1,074	1,240	1,178	1,118	1,151	1,169
2001 г.	1,510	1,355	1,618	1,459	1,400	1,472	1,389
2002 г.	1,789	1,662	1,956	1,759	1,732	1,827	1,707
2003 г.	2,087	1,937	2,287	2,075	2,097	2,182	2,038
2004 г.	2,388	2,229	2,596	2,415	2,473	2,569	2,385
2005 г.	2,781	2,616	2,976	2,850	2,941	3,022	2,814
2006 г.	3,427	3,235	3,589	3,592	3,661	3,702	3,475
2007 г.	4,031	3,787	4,162	3,991	4,321	4,185	4,008
2008 г.	4,753	4,552	4,928	4,722	5,115	4,938	4,737
2009 г.	5,238	5,077	5,320	5,055	5,406	5,537	5,181
2010 г.	6,874	6,016	6,208	5,444	6,637	6,010	5,469
2011 г.	7,536	6,127	6,466	5,940	6,208	6,391	5,281
2012 г.	8,454	6,673	7,466	7,028	7,116	7,360	6,082
2013 г.	10,173	7,314	8,249	7,285	8,079	8,175	7,523
2014 г.	10,389	7,758	8,642	7,529	8,581	8,404	7,915
2015 г.	10,028	7,953	8,408	7,783	8,272	8,430	8,233
2016 г.	10,230	8,358	8,784	8,181	8,386	8,627	8,483
2017 г.	**10,489**	**9,120**	**9,035**	**8,499**	**8,594**	**9,008**	**9,107**
1-й кв.	10,299	8,771	9,172	8,347	8,614	9,023	8,774
2-й кв.	10,145	9,001	8,968	8,315	8,597	8,877	8,989
3-й кв.	10,589	9,234	8,934	8,570	8,497	8,917	9,197
4-й кв.	10,904	9,474	9,065	8,766	8,670	9,213	9,470
2018 г.							
1-й кв.	11,083	9,576	9,046	8,729	8,681	9,214	9,479
2-й кв.	11,216	9,636	9,076	8,760	8,705	9,240	9,533
3-й кв.	**11,304**	**9,810**	**9,168**	**8,924**	**8,841**	**9,452**	**9,644**
сентябрь	11,319	9,906	9,197	8,954	8,909	9,491	9,692
ноябрь	11,336	9,935	9,208	8,968	8,923	9,508	9,705
декабрь	11,351	9,951	9,221	8,982	8,935	9,524	9,718
4-й кв.	**11,335**	**9,930**	**9,209**	**8,968**	**8,923**	**9,508**	**9,705**
2019 г. ПРОГНОЗ							
январь	11,378	9,981	9,243	9,005	8,957	9,550	9,741
февраль	11,405	10,011	9,264	9,028	8,979	9,575	9,764
март	11,432	10,041	9,286	9,051	9,001	9,602	9,787

Источник: Индексы цен в строительстве №106, стр. 50

Региональный коэффициент

Региональный коэффициент принят, согласно данных Справочника «Индексы цен в строительстве» (выпуск 106). Региональный коэффициент составляет 1,112. Информация представлена ниже.

8.2. РЕГИОНАЛЬНЫЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА

8.2.1. РЕГИОНАЛЬНЫЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ ПО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

на 01.01.2019 года

Для расположенных севернее Полярного круга территорий тех краев и областей, которые помечены знаком «», следует дополнительно применять повышающий коэффициент 1.2*

8 Региональные коэффициенты КО-ИНВЕСТ

Экономические районы, края, области	Здания с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из: кирпича	мелких стеновых ячеистых и слоистых блоков	кирпича	железобетона		панелей «сэндвич»	стекла, светопрозрачного материала	панелей «сэндвич»	древесины
	с несущими конструкциями преимущественно из: железобетона, стали, кирпича	железобетона и стали	древесины	железобетона: в бескаркасных системах	железобетона: в каркасных системах	стали	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	легкие стальные тонкостенные конструкции (ЛСТК)	древесины и др. конструктивных материалов
	Класс конструктивных систем: КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7
Северный район										
Республика Карелия *	0,973	0,863	0,898	1,037	0,892	0,888	0,893	0,899	0,946	1,048
Республика Коми (южнее Полярного круга)	1,052	0,924	0,980	0,861	0,940	0,959	0,950	0,964	0,974	1,029
Республика Коми (север. Полярного круга)	1,283	1,126	1,194	1,050	1,145	1,170	1,158	1,175	1,187	1,255
Архангельская область (южнее Поляр. круга)	1,093	0,898	1,031	0,999	0,952	0,968	0,959	0,957	0,985	1,120
Архангельская область (север. Поляр. круга)	1,330	1,093	1,255	1,215	1,158	1,178	1,167	1,165	1,199	1,363
Вологодская область	0,888	0,769	0,810	0,827	0,795	0,805	0,811	0,842	0,827	0,844
Мурманская область *	1,240	1,085	1,205	1,030	1,128	1,146	1,133	1,128	1,159	1,218
Северо-Западный район										
г. Санкт-Петербург	1,042	0,979	1,048	0,890	1,013	1,018	1,005	1,026	1,009	1,014
Ленинградская область	1,009	0,894	1,033	0,791	0,928	0,953	0,939	0,949	0,949	0,963
Новгородская область	0,855	0,783	0,780	0,793	0,781	0,815	0,804	0,820	0,821	0,823
Псковская область	0,739	0,650	0,639	0,723	0,663	0,683	0,690	0,730	0,738	0,747
Центральный район										
Брянская область	0,728	0,695	0,633	0,719	0,676	0,712	0,703	0,738	0,731	0,696
Владимирская область	0,849	0,800	0,746	0,786	0,761	0,798	0,778	0,798	0,802	0,862
Ивановская область	0,895	0,785	0,772	0,842	0,773	0,785	0,776	0,811	0,827	0,826
Калужская область	0,846	0,761	0,797	0,723	0,784	0,808	0,793	0,818	0,831	0,833
Костромская область	0,704	0,622	0,603	0,638	0,643	0,672	0,672	0,708	0,676	0,680
г. Москва	1,112	1,085	1,208	0,925	1,120	1,140	1,132	1,095	1,181	1,168

Источник: Индексы цен в строительстве №106, стр. 50

Поправка на различие технических характеристик

Определение данной поправки производится на основании раздела 1, стр. 21 по Справочнику Оценщика: «Укрупненные показатели стоимости строительства «Общественные здания»; «М., КО-ИНВЕСТ, 2016 г.

Таблица 1.5.

на разницу в объеме		на разницу в площади	
Vo/Vспр	Ко	So/Sспр	Ко
< 0,10	1,24	< 0,25	1,25
0,29 – 0,10	1,22	0,49 - 0,25	1,2
0,49 – 0,30	1,2	0,86 – 0,50	1,1
0,71 – 0,50	1,16	0,85 – 1,15	1
0,70 – 1,30	1	1,16 – 1,50	0,95
1,31 – 2,00	0,87	> 1,50	0,93
> 2,00	0,86		

Источник информации: Таблица 1.5. сборника Ко-Инвест «Общественные здания», Москва, 2016г.

Ввиду сопоставимости в строительном объеме оцениваемого объекта и объекта-аналога, Оценщик не вводит корректировку.

Поправка на сейсмичность

Балл сейсмичности определяется в соответствии со СНиП II-7-81. Данный коэффициент для города Москва равен 1.

Поправка на величину прочих и непредвиденных затрат

Поправка на величину прочих и непредвиденных затрат вводится в случае существенного отличия таких затрат от уровня, учтенного в справочных показателях.

В рамках данного Отчета такая поправка равна 1.

Расчеты сметной стоимости строительства зданий со ссылками на используемые аналоги из Справочника Оценщика, представлены в табл. 8.9.

Таблица 8.9

Сметная стоимость строительства

Наименование объекта	Общая площадь, кв.м.м.	Строительный объем, куб.м.	Код объекта-аналога	Ед. изм.	Справочная стоимость, руб.	Поправка на различия в конструктивных системах	Поправка на строительный объем/площадь	Поправка на разницу в сейсмичности	Региональный коэффициент	Индекс изменения стоимости	Затраты на воспроизводство/замещение, руб.
Нежилое здание общей площадью 1 446,20 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, 2-ой Вражский пер., д. 8	1 446,2	5 672	ruO3.03.000052	1 куб.м	18 702,00	1	1,00	1,00	1,112	1,117	131 759 590

При выборе объекта аналога оценщик опирался на основные конструктивные элементы объекта оценки, назначение здания.

Прибыль предпринимателя

Прибыль предпринимателя (застройщика) является сложившейся рыночной нормой, стимулирующей предпринимателя на инвестирование строительного проекта. Величина прибыли предпринимателя в денежной выражении *(Profit)* зависит от сложившейся рыночной практики и определяется в процентах от затрат на замещение (общей сметной стоимости строительства), принимаемых в качестве основы для расчетов:

$$Profit = Pr \times (CCC + ДКИ).$$

Прибыль предпринимателя-это часть рыночной стоимости недвижимости, являющаяся вознаграждением инвестора за риск вложения собственного капитала (инвестиций) в создание объекта недвижимости.

Существуют следующие методы оценки прибыли предпринимателя:

- *экспертный метод*
- *рыночный метод*
- *метод вмененных издержек.*

Экспертный метод заключается в получении информации о рисках инвестирования в аналогичные проекты в результате опроса предпринимателей (инвесторов).

Рыночный метод- метод оценки предпринимательской прибыли как разность между ценой продажи недвижимости и затратами на ее создание. Этот способ может быть использован при анализе рыночных данных по продажам объектов-аналогов с известными затратами на строительство.

Метод вмененных издержек основан на принципе альтернативных инвестиций: прибыль от строительного проекта должна быть не меньше, чем прибыль от альтернативного проекта, имеющего тот же уровень риска и ту же продолжительность, что и новое строительство.

Под *вмененными издержками* понимается упущенная выгода от временного замораживания капитала. Если капитал временно по объективным причинам не приносит доход, его собственник несет убытки, эквивалентные проценту на этот капитал. Вложив деньги в строительный проект, инвестор по истечении периода строительства оценит свой капитал с учетом недополученных на него процентов.

Невозмещенные инвестиции - это будущая стоимость потока капиталовложений (затрат) на создание объекта или, что тоже самое аккумулированная к дате окончания строительства по некоторой норме процента сумма затрат на создание на создание объекта.

В рамках настоящего Отчета прибыль предпринимателя определялась на основании аналитических данных. Данные представлены ниже.

Данные о величине прибыли предпринимателя для различных типов объектов

СРД-23, ноябрь 2018 г.

№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Констр. система (КС), класс	Рыночная прибыль предпринимателя (ПП), %		Рыночные невозмещенные (ВиИ), %	
				ноябрь 2017 г.	ноябрь 2018 г.	ноябрь 2017 г.	ноябрь 2018 г.
	Середина	Типовое жилье	4, «С-В»	44	38		
	Центр	Торговые комплексы	1, б, «А, В»	87	74		
	Центр	Магазины	1, 4, «С»	43	41		
	Середина	Торговые комплексы	1, б, «В»	68	64		
	Окраина	Торговые комплексы	4, б, «В»	45	42		
	Середина	Производственные помещения	1, 4, «С»	36	35		
	Окраина	Производственные помещения	1, 4, 3, «С»	33	31		
	Центр и основные магистрали	Офисы	3, б, «А»	66	57		
	Центр и основные магистрали	Офисы	3, б, «В»	59	56		
	Центр и основные магистрали	Офисы	1, «С»	44	39		
	Окраина	Офисы	3, б, «В»	39	36		
	Окраина	Офисы	4, 1, «С»	38	32		
	Середина	Склады-терминалы	4, «В»	58	52		

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости "Офисно-торговая недвижимость" под ред. Лейфера Л.А., 2018 г.

Прибыль предпринимателя характеризует норму прибыли инвестора, вкладывающего средства в строительство объекта недвижимости за весь период строительства. Эта прибыль существует всегда вне зависимости от того, кто выполняет функции заказчика и подрядчика: сам инвестор или привлекаемые им сторонние организации.

Оценщик не обладает наличием достоверной информации о потенциальных доходах, получаемых от сдачи подвижного состава и сооружений в аренду. В данном случае сооружения в составе объекта Оценки не способны приносить доход от эксплуатации. Апеллируя данными фактами, Оценщик счел целесообразным не учитывать прибыль предпринимателя по отношению к сооружениям в составе объекта оценки. Прибыль предпринимателя для офисных объектов принята на базе данных Справочник оценщика недвижимости "Офисно-торговая недвижимость" под ред. Лейфера Л.А., 2018 г, и составила значение на уровне 56 %.

Расчет полной восстановительной стоимости объектов оценки с учетом затрат на инженерное обеспечение и прибыли предпринимателя, представлен в *табл. 8.10.*

Таблица 8.10

Наименование объекта	Общая площадь, кв.м.м.	Затраты на воспроизводство/замещение, руб.	Прибыль предпринимателя	Итого сметная стоимость строительства с прибылью предпринимателя, без учета НДС
Нежилое здание общей площадью 1 446,20 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, 2-ой Вражский пер., д. 8	1 446,2	131 759 590	1,560	205 544 960

Источник: расчеты Оценщика

Объекты-аналоги из Сборника УПСС выбраны в соответствии с указанными характеристиками объекта оценки.

8.4.1.4 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ НАКОПЛЕННОГО ИЗНОСА

Накопленный износ *(accured depreciation)* – это величина потери справедливой стоимости недвижимости, относимая к улучшениям и возникающая в результате воздействия на здание (сооружение) внутренних или внешних факторов.

Величина накопленного износа определяется из соотношения:

$$AD = (1-(1-D/100\%)\times(1-FO/100\%)\times(1-EO/100\%))\times 100\%,$$

где: *D* - физический износ, %;
FO - функциональное устаревание, %;
EO - внешнее устаревание, %

Расчет величины накопленного износа представлен в разделе строительно-технического описания (см. табл. 6.5).

Стоимость Объекта с учётом накопленного износа по состоянию на дату проведения оценки рассчитывается в табл. 8.11.

Таблица 8.11

Наименование объекта	Итого сметная стоимость строительства с прибылью предпринимателя, без учета НДС	Физический износ (D)	Функциональное устаревание (FO)	Внешнее устаревание (EO)	Накопленный износ (AD)	Справедливая стоимость без НДС, руб.
Нежилое здание общей площадью 1 446,20 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, 2-ой Вражский пер., д. 8	1 446,2	9%	0%	0%	9%	218 843 719

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, величина справедливой стоимости объекта оценки, рассчитанная затратным подходом на дату проведения оценки, составляет:

Таблица 8.12

Объект оценки	Справедливая стоимость объекта оценки без учета НДС, руб.
Справедливая стоимость объекта оценки	**292 923 457**
в том числе:	
Право аренды земельного участка, общей площадью 482 кв. м категория земель – земли поселений, разрешенное использование – для размещения офисных помещений, кадастровый номер: 77:01:005004:146, по адресу: г. Москва, 2-ой Вражский пер., д. 8, без учета НДС, руб.	33 943 404
Право аренды земельного участка, общей площадью 966 кв. м категория земель – земли поселений, разрешенное использование – благоустройство территории, с использованием частей земельного участка под парковку и контрольно-пропускного пункта, кадастровый номер: 77:01:005004:162, по адресу: г. Москва, 2-ой Вражский пер., д. 8, без учета НДС, руб.	40 136 334
Справедливая стоимость нежилого здания, общей площадью 1 446,20 кв. м, по адресу: г. Москва, 2-ой Вражский пер., д. 8, без учета НДС, руб.	218 843 719

Источник: расчеты Оценщика

8.4.2 Определение справедливой стоимости на основе сравнительного подхода

8.4.2.1 Методология сравнительного подхода

При определении справедливой стоимости объекта недвижимости применяется сравнительный подход.

Сравнительный подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

- ✓ метод рыночных сравнений
- ✓ метод соотнесения цены и дохода.

Исходя из цели и задачи оценки, характеристик объекта оценки, условий его использования и наличия информационной базы о ценах и параметрах аналогичных объектов, для расчета справедливой стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода, Оценщик счел целесообразным использовать метод рыночных сравнений.

Метод рыночных сравнений - *метод оценки рыночной стоимости объекта оценки, основанный на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже или аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым, — аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки.*

Для определения стоимости объекта недвижимости методом рыночных сравнений используется следующая последовательность действий:

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту.
2. Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.
3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.
4. Сравнение сопоставимых объектов-аналогов с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого объекта-аналога относительно оцениваемого объекта.
5. Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

Метод рыночных сравнений базируется на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке.

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

$$V_{PC} = \sum_{i}^{K} \alpha_i \times V_{PCi},$$

где: V_{PC}- рыночная стоимость объекта оценка на основе метода рыночных сравнений;
K- количество аналогов
V_{PCi}- рыночная стоимость объекта оценка с использованием информации о цене i-го объекта-аналога;
α_i- вклад i-го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

Сумма вкладов равна единице

$$\sum_{i}^{K} \alpha_i = 1.$$

Оценка справедливой стоимости объекта оценки с использованием информации о цене *i* -го объекта-аналога может быть представлена следующим образом :

$$V_{PCi} = P_i + \sum_{j}^{N} D_{Pij},$$

где: P_i- цена i-го объекта-аналога;
N- количество ценообразующих факторов;
D_{Pij}- значение корректировки цены i-го объекта-аналога по j-тому ценообразующему фактору в денежном выражении.

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

Для земельного участка без улучшений используются удельные характеристики (удельные цены):

Цена за единицу площади участка:

- ✓ квадратный метр – для участка под застройку в населенном пункте;
- ✓ «сотка» (сто кв.м) – для участков под садоводство или индивидуальное жилищное строительство вне населенного пункта;
- ✓ гектар – для сельскохозяйственных угодий.

Здания и помещения, как правило, сравнивают на основе цены за квадратный метр полезной (арендной, общей) площади.

При исследовании рынка сделок сделок купли-продажи и аренды недвижимости в качестве ценообразующих факторов рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования.

Базовые элементы сравнения разбивают на подклассы, которые уточняют анализируемый элемент сравнения

В таблице приведен перечень таких элементов сравнения, рекомендуемых к использованию в анализе.

Таблица 8.13

Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен

Основные элементы сравнения	Базовые элементы сравнения
Качество прав	Обременение договорами аренды
	Сервитуты и общественные обременения
	Качество права на земельный участок в составе объекта
Условия финансирования	Льготное кредитование продавцом покупателя
	Платеж эквивалентом денежных средств
Особые условия	Наличие финансового давления на сделку
	Обещание субсидий или льгот на развитие
Условия рынка	Изменение цен во времени
	Отличие цены предложения от цены сделки
Местоположение	Престижность района

Основные элементы сравнения	Базовые элементы сравнения
	Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения
	Качество окружения (рекреация и экология)
	Доступность объекта (транспортная, пешеходная)
Физические характеристики	Характеристики земельного участка
	Размеры и материалы строений
	Износ и потребность в ремонте строений
	Состояние окружающей застройки
Экономические характеристики	Возможности ресурсосбережения
	Соответствие объекта принципу НЭИ
Сервис и дополнительные элементы	Обеспеченность связью и коммунальными услугами
	Наличие парковки или гаража
	Состояние системы безопасности
	Наличие оборудования для бизнеса
	Наличие отдельного входа
	Расположение в отдельно стоящих зданиях или в составе отдельно стоящих зданий

Источник информации: данные анализа рыночной ситуации

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

- корректировки с первого по четвертый элемент сравнения осуществляются всегда в указанной очередности, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам);
- последующие (после четвертого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога заново не пересчитывается.

При проведении сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога в качестве единицы сравнения Оценщик счел целесообразным выбрать цену за 1 кв. м общей площади здания.

8.4.2.2 Выбор объектов-аналогов

Для оценки зданий и земельных участков методом сравнения продаж были проведены исследования и анализ рынка недвижимости. При выборе объектов-аналогов, учитывалась их сопоставимость. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками.

В основе выбора Аналогов лежали выводы о НЭИ Объекта.

Для оценки методом сравнения продаж, оценщиками были проанализированы столичные рынки продаж коммерческой недвижимости. В результате исследования рынков и сбора информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных объекту оценки были получены данные о выставленных на продажу объектах в июне 2019 г.

Нами собраны сведения о ценах продажи объектов недвижимости, сопоставимых с Объектом по типу недвижимости, местоположению в городе, шаговая доступность от станции метрополитена, состоянию и масштабу. С целью сбора и уточнения информации и для повышения уровня ее достоверности мы проинтервьюировали продавцов.

В качестве аналогов будут выступать здания сопоставимые по техническому состоянию, конструктивным особенностям, функциональному назначению, расположенные в сопоставимом местоположении относительно основных транспортных магистралей в равноценной застройке.

Таблица 8.14

Описание объектов-аналогов

Показатель	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Дата предложения	июнь 2019 г.	июнь 2019 г.	июнь 2019 г.	июнь 2019 г.
Передаваемые права на здание	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Общая площадь здания, кв.м.	2 232	626,0	5 570,0	4 968,6
Цена предложения, руб. с учетом НДС	719 038 800,0	180 000 000	1 498 920 420	1 286 374 001
Цена предложения, руб. без учета НДС	599 199 000,0	150 000 000,0	1 249 100 350,0	1 071 978 334,2
Цена 1 кв.м., руб без учета НДС	268 458	239 617	224 255	215 751
Площадь земельного участка, кв. м	1 226	290	2 632	1 297
Местоположение	г. Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Зоологическая, 1стр1	г. Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Смоленская-Сенная пл., д. 30, стр. 3	г. Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Рочдельская ул., 22	г. Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Баррикадная ул., 4С2
Описание	Административно-офисное здание.ИФНС 3. Площади на продажу: Целиком здание - 2 232 м2. Реконструкция: 2014 год. Земля: 1 226 м2 в аренде до 2048 года. Парковка на 25 М/М. Летом 2017 года здание сдано в аренду. Стоимость продажи 5000 долл/м2 включая НДС. Дополнительная информация: Класс здания: В+. Вход: свободный вход. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Здание: нежилое. Планировка: смешанная. Отделка: с отделкой. Этаж: 1. Этажность: 6. Парковка: наземная. Лифты: 1 шт.	Продается отдельно стоящее здание офисного назначения, расположенное по адресу: Смоленская-Сенная пл., д. 30, стр. 3. Объект представляет собой двухэтажный особняк общей площадью 626 кв.м, расположенный на первой линии Смоленского бульвара. По соседству высится одна из знаменитых сталинских высоток – здание Министерства иностранных дел РФ. Расстояние до Старого Арбата составляет всего 250 метров. Ближайшая станция метро – Смоленская – находится в 5 минутах ходьбы. Высокий спрос на аренду офисных помещений и достаточно высокие и стабильные арендные ставки в данном районе дают хорошие перспективы стабильного арендного бизнеса. Кроме того, локация, презентабельный вид особняка, прекрасное соседство и идеальная доступность делают данный объект очень привлекательным для приобретения его под размещение собственного офиса.	Бизнес-центр находится в пешей доступности от ЦВК "Экспоцентр", в непосредственной близости и прямой видимости от здания находятся ММДЦ "Москва-Сити" и ТРК "АФИМОЛЛ Сити". Великолепная транспортная доступность - прямой съезд с Красной Пресни. Станция метро "Улица 1905 года" и "Краснопресненская" 7 минут пешком. Бизнес-центр класса Б+. Год постройки 2005 . Площадь застройки 2967 м2. Договор аренды земли до 20.09.2050 г. (площадь 2 632 м2).Открытые эксплуатируемые террасы на 2-4 этажах.Возможно увеличение площади за счет закрытия террас до уровня 6 250 м2.	Предлагаем к продаже объект в центре Москвы, который представляет собой отдельно стоящее здание. Здание находится в историческом районе города Пресненский. Район располагается на территории Центрального административного округа. В настоящее время в Пресненском районе расположены крупные российские компании и банки, находятся многие из важнейших исторических памятников, музеев и других достопримечательностей Москвы. Выезд на внешнюю сторону Садового кольца с Баррикадной улицы находится в ста метрах от объекта. Для тех, кто не пользуется личным транспортом будет приятна 5-ти минутная пешая прогулка до станций метро Баррикадная. Предлагаемое к продаже здание отвечают всем современным требованиям и расположены на закрытой охраняемой территории площадью 1297 кв. м. Для удобства автовладельцев предусмотрена парковка на 50 машиномест. В здании оборудован конференц-зал, столовая, планировка коридорно-кабинетная, есть и зальные аудитории.
Источник информации	https://zdanie.info/2385/2476/object/96745	https://zdanie.info/city/%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D0%B0/%D0%BF%D1%80%D0%BE%D0%B4%D0%B0%D0%B6%D0%B0_%D0%B7%D0%B4%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D0%B9/object/276925	https://www.cian.ru/sale/commercial/205987702/	https://www.cian.ru/sale/commercial/166231345/
	Контактная информация: +7 (499) 755-84-55	Контактная информация: +7 (926) 140-55-07	Контактная информация: +7 968 919-02-34	Контактная информация: +7 916 928-85-66

Источник информации: данные из открытых источников

Для учета площади земельного участка, входящего в состав объекта оценки и объектов-аналогов Оценщик принял решение производить расчет справедливой стоимости 1 кв. м. улучшений (без учета стоимости прав на земельный участок) в рамках сравнительного подхода. Стоимость прав на земельный участок будет учтена после расчета справедливой стоимости улучшений. Расчет справедливой стоимости улучшений, без учета стоимости прав на земельный участок представлен ниже.

Таблица 8.15

Расчет справедливой стоимости улучшений, без учета стоимости прав на земельный участок

Наименование	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 3
Цена продажи (предложения), руб.	599 199 000,00	150 000 000,00	1 249 100 350,00	1 071 978 334,20
Площадь зу	1 226,00	290,00	2 632,00	1 297,00
Стоимость 1 кв. м. земельного участка	70 422	70 422	70 422	70 422
Корректировка на местоположение	0%	0%	0%	0%
Корректировка на площадь	0%	0%	0%	0%
Корректировка на качество передаваемых прав	10,39%	10,39%	10,39%	10,39%
Стоимость прав на земельный участок	95 307 825	22 544 265	204 608 642	100 827 283
Стоимость улучшений	503 891 175	127 455 735	1 044 491 708	971 151 051
Стоимость 1 кв. м. улучшений	225 758	203 603	187 521	195 458

Источник: расчеты Оценщика (ООО «ЦНЭС»)

Корректировка на местоположение

Объекты-аналоги расположены в Центральном административном округе. По данным анализа рынка (разд. 7 «Анализ рынка» данного Отчета), данные объекты сопоставимы по престижности расположения и находятся в аналогичном ценовом диапазоне. Корректировка принята на уровне 0%.

Корректировка на площадь

Корректировка на площадь объектов-аналогов определялась Оценщиком, аналогично методике, представленной в разделе 8.4.1 настоящего Отчета при расчете справедливой стоимости прав на земельные участки.

Корректировка на качество передаваемых прав

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Так, право пользования на условиях аренды и право собственности имеют различную стоимость.

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Так, право пользования на условиях аренды и право собственности имеют различную стоимость.

Корректировка на качество передаваемых прав объектов-аналогов определялась Оценщиком, аналогично методике, представленной в разделе 8.4.1 настоящего Отчета при расчете справедливой стоимости прав на земельные участки.

Расчет справедливой стоимости улучшений представлен в таблице ниже.

Таблица 8.16

Расчет справедливой стоимости объекта оценки, расположенного по адресу: г. Москва, 2-ой Вражский пер., д. 8, в рамках сравнительного подхода

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Цена продажи (предложения) , руб. без учета НДС		?	599 199 000	150 000 000	1 249 100 350	1 071 978 334
Цена улучшений , руб. без учета НДС			503 891 175	127 455 735	1 044 491 708	971 151 051
Общая площадь, кв.м			2 232,00	626,00	5 570,00	4 968,60
Цена улучшений для объектов-аналогов	руб./кв.м		225 757,69	203 603,41	187 520,95	195 457,68
1. Качество прав						
1.1. Обременение		обременения не выявлены	обременения не выявлены	обременения не выявлены	обременения не выявлены	обременения не выявлены
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		225 758	203 603	187 521	195 458
1.2. Качество прав		собственник передает покупателю право собственности	собственник передает покупателю право собственности	собственник передает покупателю право собственности	собственник передает покупателю право собственности	собственник передает покупателю право собственности
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		225 758	203 603	187 521	195 458
2. Условия финансирования		НДС не включен				
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		225 758	203 603	187 521	195 458
3. Особые условия		Особые условия продажи не зарегистрированы				
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		225 758	203 603	187 521	195 458
4.Условия рынка						
4.1. Изменение цен во времени		июнь 2019 г.	июнь 2019 г.	июнь 2019 г.	июнь 2019 г.	июнь 2019 г.
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		225 758	203 603	187 521	195 458
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки			уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено
Корректировка, %			-11,0%	-11,0%	-11,0%	-11,0%
Скорректированная цена на условия сделки	**руб./кв.м**		**200 925**	**181 207**	**166 894**	**173 958**
5. Местоположение						
5.1. Престижность района		г. Москва, 2-ой Вражский пер., д. 8	г. Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Зоологическая, 1стр1	г. Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Смоленская-Сенная пл., д. 30, стр. 3	г. Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Рочдельская ул., 22	г. Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Баррикадная ул., 4С2
Корректировка, %			**0%**	**0%**	**0%**	**0%**

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
5.2. Расположение относительно основных транспортных магистралей		**Удобное** для размещения офисных, торговых зданий и сервисных объектов. Вдоль улицы (дороги) местного значения	**Удобное** для размещения офисных, торговых зданий и сервисных объектов. Вдоль улицы (дороги) местного значения	**Удобное** для размещения офисных, торговых зданий и сервисных объектов. Вдоль улицы (дороги) местного значения	**Удобное** для размещения офисных, торговых зданий и сервисных объектов. Вдоль улицы (дороги) местного значения	**Удобное** для размещения офисных, торговых зданий и сервисных объектов. Вдоль улицы (дороги) местного значения
Корректировка, %			**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
5.3. Доступность объекта (транспортная, пешеходная)		Пешеходная доступность от станции метрополитена (9 мин)	Пешеходная доступность от станции метрополитена (7 мин)	Пешеходная доступность от станции метрополитена (5 мин)	Пешеходная доступность от станции метрополитена (11 мин)	Пешеходная доступность от станции метрополитена (1 мин)
Корректировка, %			**0,00%**	**0,00%**	**8,00%**	**-7,00%**
6. Технические характеристики						
6.1. Тип объекта		ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Корректировка, %			**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
6.2. Класс здания		B+	B+	B+	B+	B+
Корректировка, %			**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
6.3. Общая площадь здания, кв.м		1 446,20	2 232,00	626,00	5 570,00	4 968,60
Корректировка, %			**6%**	**-5%**	**9%**	**9%**
6.4. Техническое состояние здания		Здание в хорошем состоянии	Здание в хорошем состоянии	Здание в хорошем состоянии	Здание в хорошем состоянии	Здание в хорошем состоянии
Корректировка, %			**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
6.5. Класс отделки помещений/Состояние отделки помещений		Хорошая/ Отделка не требует ремонта	Хорошая/ Отделка не требует ремонта	Хорошая/ Отделка не требует ремонта	Хорошая/ Отделка не требует ремонта	Хорошая/ Отделка не требует ремонта
Корректировка, %			**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
7. Экономические характеристики						
7.1. Соответствие объекта принципу НЭИ		Соответствует принципу НЭИ. Текущее использование - офисное	Соответствует принципу НЭИ. Текущее использование - офисное	Соответствует принципу НЭИ. Текущее использование - офисное	Соответствует принципу НЭИ. Текущее использование - офисное	Соответствует принципу НЭИ. Текущее использование - офисное
Корректировка, %			**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
8. Сервис и дополнительные характеристики						
8.1. Обеспеченность коммунальными услугами		Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
Корректировка, %			**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
8.2. Телекоммуникации			оптико-волоконные телекоммуникации	оптико-волоконные телекоммуникации	оптико-волоконные телекоммуникации	оптико-волоконные телекоммуникации
Корректировка, %			**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
8.3. Наличие парковки		Наземная парковка	Наземная парковка	Наземная парковка	Подземная парковка	Наземная парковка

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Корректировка, %			0%	0%	-7%	0%
Выводы						
Общая чистая коррекция, %			6,00%	-5,00%	10,00%	2,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м		212 981	172 147	183 583	177 437
Общая валовая коррекция, %			6,00%	5,00%	24,00%	16,00%
Коэффициенты весомости			0,31	0,20	0,28	0,21
Коэффициент вариации		9,78%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 33%			
Справедливая стоимость 1 кв. м. объекта оценки, округленно	руб./кв.м	189 119				
Справедливая стоимость улучшений (без НДС) без учета прав на земельный участок, округленно	руб.	273 503 898				
Справедливая стоимость прав на земельный участок, округленно	руб.	33 943 404				
Справедливая стоимость прав на земельный участок, округленно	руб.	40 136 334				
Справедливая стоимость объекта в рамках сравнительного подхода (без НДС) с учетом прав на земельный участок, округленно	руб.	347 583 636				

Использования в качестве оценки справедливой стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированной стоимости объектов-аналогов, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации.

В рамках данного отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.

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 невозможности использования в качестве оценки справедливой стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов (Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с.).

Учитывая, что значение коэффициента вариации, полученное в рамках данного отчета, находится в диапазоне менее 33 %. Оценщик счел возможным использовать в качестве оценки справедливой стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенное значение скорректированной стоимости объектов-аналогов.

Обоснование вносимых корректировок

КАЧЕСТВО ПРАВ

Обременения:

Обременения не выявлены, следовательно, величина поправки равна 0%, как в процентном выражении, так и в абсолютном.

Качество прав:

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право пользования на условиях аренды и право собственности имеют различную стоимость.

Права на оцениваемый объект и отобранные объекты-аналоги имеют одинаковый состав – собственность, таким образом, корректировка по данному фактору равна нулю.

УСЛОВИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

Условия продажи объектов-аналогов типичные, то есть продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим корректировка по данному фактору не проводилась.

УСЛОВИЯ РЫНКА

Изменение цен во времени - данная корректировка отражает изменение справедливой стоимости за объект оценки в зависимости от даты предложения объектов-аналогов и срока экспозиции на рынке коммерческой недвижимости. Дата предложения объектов аналогов июнь 2019 года, дата проведения оценки – 27 июня 2019 года – величина корректировки равна 0%. Срок экспозиции объекта оценки и всех объектов аналогов составляет 6 месяцев, согласно данным риэлтерских компаний.

Отличие цены предложения от цены сделки:

Поправка на перевод цены предложения в наиболее вероятное значение цены сделки выполнена на основании средней по рынку уступки от запрашиваемой цены. Поскольку выбранные для анализа сходные объекты представляют собой объекты, предлагаемые на

продажу, а в ставку предложений закладывается некоторое завышение с расчетом на процедуру торга с клиентом, даже если указано «без торга», реальная цена по сделке выходит на 10-12 % ниже, то необходимо осуществить корректировку цен предложений на уторговывание. Корректировка на торг для объектов офисного назначения, принята на уровне среднего значения вышеуказанного диапазона и составила значение на уровне -11%.

СРД-23, ноябрь 2018 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок.

Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
	Крупные города								
Воронеж	4-8 (6)	7-9 (8)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	9–14 (11,5)
Екатеринбург	4-6 (5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	7-10 (8,5)	7-9 (8)	10-14 (12)	10-14 (12)
Краснодар	3-4 (3,5)	6-9 (7,5)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-9 (7)	8-12 (10)	6-8 (7)	10-12 (11)	6-10 (8)	10-14 (12)	12-14 (12)
Новосибирск	5-7 (6)	7-9 (8)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	6-7 (6,5)	10-12 (11)	10-14 (12)
Ростов-на-Дону	5-7 (6)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	5-7 (6)	10-12 (11)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	10-14 (12)
С.- Петербург	4-6 (5)	7-9 (8)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	5-9 (7)	9-10 (9,5)	7-10 (8,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Среднее по крупным городам	5,2	8,1	6,2	9,8	6,3	10,1	7,3	11,5	11,6
	Средние города								
Владивосток	4-6 (5)	8-9 (8,5)	5-9 (7)	10-12 (11)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	7-9 (8)	10-12 (11)	10-12 (11)
Омск	5-8 (6,5)	7-10 (8,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	5-9 (7)	9-12 (10,5)	8-10 (9)	11-12 (11,5)	12-14 (13)
Севастополь	7-10 (8,5)	11-13 (12)	-	12-14 (13)	-	12-14 (13)	-	11-14 (12,5)	11-14 (12,5)
Ставрополь	5-7 (6)	11-12 (11,5)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	9-11 (10)	7-10 (8,5)	11-14 (12,5)	12-15 (13,5)
Тамбов	5-7 (6)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	9-12 (10,5)	7-9 (8)	11-13 (12)	8-12 (10)	9-14 (11,5)	12-14 (13)
Тверь	5-6 (5,5)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-14 (12)	6-9 (7,5)	9-13 (11)	7-10 (8,5)	11-13 (12)	12-14 (13)
Среднее по средним городам	6,2	10,1	7,1	11,2	7,1	11.0	8,8	11,8	12,7
	Небольшие города и населенные пункты								
Московская область	5-7 (65)	9-11 (10)	6-8 (7)	10-14 (12)	6-9 (7,5)	10-11 (10,5)	8-10 (9)	12-14 (13)	12-14 (13)

Примечание. В скобках указано среднее значение.

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

Источник информации: *СРД 23, 2018 г.*

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Анализ рынка продаж объектов коммерческого назначения показал, что на стоимость подобных объектов влияют следующие факторы местоположения:

- ✓ престижность района;
- ✓ доступность объекта (транспортная и пешеходная);
- ✓ качество окружения.

Престижность района

Престижность района расположения объекта оценки – это социальный фактор, характеризующий сосредоточение в микрорайоне знаменитых пользователей или объектов,

в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечальностей.

Цена объектов значительно разница в зависимости от престижности месторасположения. Тип района, или основной тип зданий, характеризующий данный район (жилые, офисные, торговые). При этом играет роль плотность застройки, этажность, время, когда была возведена основная часть домов, поскольку это важно для анализа контингента жителей (в хрущевках, как правило, проживают в основном пенсионеры, в новостройках - более активная часть населения).

Объекты-аналоги расположены в Центральном административном округе. По данным анализа рынка (разд. 7 «Анализ рынка» данного Отчета), данные объекты сопоставимы по престижности расположения и находятся в аналогичном ценовом диапазоне. Корректировка принята на уровне 0%.

Качество окружения

Объект оценки и объекты-аналоги не отличаются по качеству окружения, так как расположены в смешенной зоне, следовательно корректировка не требуется.

Доступность объекта (транспортная/пешеходная)

Для коммерческого помещения не только площадь и цена являются основными характеристиками, но и прежде всего способность данного помещения самостоятельно обеспечить поток населения. И важнейшие качества при этом вне зависимости от направления деятельности - проходимость, транспортный поток. Таким образом, расположение объектов вблизи станций метрополитена формирует наибольший человеко-поток, и, как следствие, проходимость уменьшается по мере удаления от станций метрополитена. Таким образом, оценщик счел целесообразным принять корректировку на расстояние от метро.

Корректировка вводится на основании Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, ABN Group, 2018 г.:

Объект оценки	Удаленность	Объекты аналоги			
		<5 мин	от 5 до 10 мин	от 10 до 15 мин	В транспортной доступности
	<5 мин	**1,00**	1,08	1,16	1,28
	от 5 до 10 мин	0,93	**1,00**	1,08	1,19
	от 10 до 15 мин	0,86	0,93	**1,00**	1,10
	В транспортной доступности	0,78	0,84	0,91	**1,00**

Источник: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, ABN Group, 2018 г.

Расчет корректировки представлен в таблице ниже.

Таблица 8.17

Параметры	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Местоположение	г. Москва, 2-ой Вражский пер., д. 8	г. Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Зоологическая, 1стр1	г. Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Смоленская-Сенная пл., д. 30, стр. 3	г. Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Рочдельская ул., 22	г. Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Баррикадная ул., 4С2
Доступность от метро	9 минуты пешком	7 минут пешком	5 минут пешком	11 минут пешком	1 минута пешком
Корректировка, %		**0%**	**0%**	**8%**	**-7%**

Источник: расчеты Оценщика

ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Площадь объекта

Как правило, продажа кв. м объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью. На основании вышеизложенного, оценщики пришли к выводу, что в стоимость всех объектов-аналогов необходимо вводить корректировку на площадь, так как площадь сопоставимых объектов существенно отличается от площади объектов оценки.

Корректировка принята на основании Справочника оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость», под ред. Лейфера, 2018 г.

г. Москва (цены)									
Площадь, кв.м		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,04	1,13	1,22	1,30	1,37	1,45	1,49
	50-100	0,96	1,00	1,09	1,17	1,25	1,31	1,39	1,43
	100-250	0,89	0,92	1,00	1,08	1,15	1,21	1,28	1,32
	250-500	0,82	0,86	0,93	1,00	1,07	1,12	1,19	1,22
	500-1000	0,77	0,80	0,87	0,93	1,00	1,05	1,11	1,14
	1000-1500	0,73	0,76	0,83	0,89	0,95	1,00	1,06	1,09
	1500-3000	0,69	0,72	0,78	0,84	0,90	0,94	1,00	1,03
	>3000	0,67	0,70	0,76	0,82	0,87	0,92	0,97	1,00

Источник информации: Справочник Оценщика недвижимости 2018 г., «Офисно-торговая недвижимость», под ред. Лейфера Л.А.

Расчет корректировки представлен в таблице ниже.

Таблица 8.18

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Общая площадь, кв. м.	1 446,20	2 232,00	626,00	5 570,00	4 968,60
Корректировка на общую площадь, %		**6%**	**-5%**	**9%**	**9%**

Источник информации: расчеты Оценщика

Класс отделки помещений/Состояние отделки помещений

Объект оценки и объекты-аналоги предлагаются с улучшенной отделкой. Ввиду отсутствия различий по данному фактору, корректировка принята на уровне 0%.

Техническое состояние зданий

Чем лучше техническое состояние объекта, тем выше его стоимость. За единицу сравнения принимается техническое состояние объекта оценки, согласно правилу оценки физического износа зданий — «Методика определения физического износа гражданских зданий» № 404. Разница между техническим состоянием объектов определяется по критерию «неудовлетворительно - удовлетворительно - хорошо».

Ввиду отсутствия различий по данному фактору, корректировка для объектов-аналогов составила значение на уровне 0 %.

ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Отобранные аналоги и оцениваемый объект по критерию соответствия наиболее эффективного использования являются сопоставимыми, так как представляют складские здания. Корректировка не требуется.

СЕРВИС И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ

Наличие парковки

Парковка у объекта оценки и объектов-аналогов №№ 1,2,4 охраняемая наземная, объект-аналог № 3 предлагается с наземной и подземной парковкой. Таким образом, Оценщик счел целесообразным рассчитать среднюю стоимость 1 м/м в подземной автостоянке.

Таблица 8.19

Источник	Площадь, 1 м/м	Цена, руб.
https://bazametrov.ru/offers/5472640	18	3 000 000
https://bazametrov.ru/offers/1712535	18	3 000 000
https://afy.ru/moskva/kupit-garazh/400050520	21	4 000 000
https://bazametrov.ru/offers/7476526	15	3 000 000
https://afy.ru/moskva/kupit-garazh/400124321	13,9	3 400 000
Средняя стоимость, 1 м/м		**3 280 000**

Оценщик произвел расчет на отличие в данном параметре.

Таблица 8.20

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Наличие паркинга	наземный	наземный	наземный	наземный и подземный паркинг на 33 м/м	наземный
Стоимость 1 м/м , полученная на основе рыночных предложений на дату оценки	-	-	-	3 280 000,00	-
Стоимость 33 м/м				108 240 000,00	
Корректировка , %		**0%**	**0%**	**-7%**	**0%**

Источник информации: расчеты Оценщика

Обеспеченность коммунальными услугами

Объекты оценки и аналоги обладают сопоставимым набором коммуникаций. Введение корректировок не требуется.

Весовые коэффициенты при расчёте окончательного значения стоимости единицы площади оцениваемого объекта недвижимости, определялись исходя из величины общей чистой и валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

Таким образом, величина справедливой стоимости объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом на дату проведения оценки, составляет:

Таблица 8.21

Объект оценки	Справедливая стоимость объекта оценки без учета НДС, руб.
Справедливая стоимость объекта оценки	**347 583 636**
в том числе:	
Право аренды земельного участка, общей площадью 482 кв. м категория земель – земли поселений, разрешенное использование – для размещения офисных помещений, кадастровый номер: 77:01:005004:146, по адресу: г. Москва, 2-ой Вражский пер., д. 8, без учета НДС, руб.	33 943 404
Право аренды земельного участка, общей площадью 966 кв. м категория земель – земли поселений, разрешенное использование – благоустройство территории, с использованием частей земельного участка под парковку и контрольно-пропускного пункта, кадастровый номер: 77:01:005004:162, по адресу: г. Москва, 2-ой Вражский пер., д. 8, без учета НДС, руб.	40 136 334
Справедливая стоимость нежилого здания, общей площадью 1 446,20 кв. м, по адресу: г. Москва, 2-ой Вражский пер., д. 8, без учета НДС, руб.	273 503 898

Источник: расчеты Оценщика

8.4.3 Определение справедливой стоимости на основе доходного подхода

8.4.3.1 Методология доходного подхода

Оценка справедливой стоимости с использованием доходного подхода основана на преобразовании доходов, которые, как ожидается, оцениваемый актив будет генерировать в процессе оставшейся экономической жизни в стоимость.

Традиционно, при оценке недвижимости основным источником доходов считается аренда оцениваемого объекта.

В рамках доходного подхода различают:

- ✓ метод прямой капитализации дохода;
- ✓ метод капитализации доходов по норме отдачи на капитал.

Метод прямой капитализации доходов — метод оценки рыночной стоимости доходного актива, основанный на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого года в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации, полученный на основе анализа рыночных данных о соотношениях дохода к стоимости активов, аналогичных оцениваемому.

Метод капитализации по норме отдачи на капитал — метод оценки рыночной стоимости доходного актива, основанный на преобразовании всех денежных потоков,

которые он генерирует в процессе оставшейся экономической жизни, в стоимость путем дисконтирования их на дату оценки с использованием нормы отдачи на капитал, извлекаемой из рынка альтернативных по уровню рисков инвестиций.

Метод капитализации по норме отдачи на капитал, в свою очередь, может иметь с формальной (математической) точки зрения две разновидности: *метод анализа дисконтированных денежных потоков (DCF-анализ)* и *метод капитализации по расчетным моделям.*

Метод анализа дисконтированных денежных потоков — метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для оценки рыночной стоимости с использованием в качестве ставки дисконтирования нормы отдачи на капитал отдельно дисконтируются с последующим суммированием денежные потоки каждого года эксплуатации оцениваемого актива, включая денежный поток от его перепродажи в конце периода владения.

Метод капитализации по расчетным моделям — метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для оценки рыночной стоимости наиболее типичный доход первого года преобразуется в стоимость с использованием формализованных расчетных моделей дохода и стоимости, полученных на основе анализа тенденций их изменения в будущем.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется тогда, когда оцениваемый объект недвижимости генерирует постоянные или регулярно изменяющиеся доходы.

Это возможно в том случае, если объект недвижимости находится в функциональном состоянии и его использование соответствует наиболее эффективному.

Независимо от того, какой из методов применяется для расчета, в общем случае оценка рыночной стоимости с использованием доходного подхода включает в себя ряд следующих обязательных этапов:

1. Сбор рыночной информации о доходности объектов-аналогов (объектов, сопоставимых с объектом оценки по наиболее близкому к нему составу и уровню ценообразующих факторов).
2. Оценка уровня доходов объекта оценки на основе анализа доходов объектов-аналогов.
3. Оценка норм капитализации или дисконтирования на основе соответствующих показателей объектов-аналогов, инвестиции в которые сопоставимы по уровню рисков с инвестициями в объект оценки.
4. Капитализация доходов в текущую стоимость и формирование мнения о конечном результате — оценке рыночной стоимости с использованием доходного подхода.

Результат анализа основных тенденций на рынке недвижимости позволяет сделать вывод о том, что в перспективе не существуют предпосылок для значительного изменения денежных потоков (например, уровень арендной платы).

Поэтому, при оценке справедливой стоимости объекта оценки на основе доходного подхода Оценщик счел целесообразным использовать метод прямой капитализации доходов.

8.4.3.2 Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход в самом общем случае можно определить как разность действительного валового дохода и операционных расходов, необходимых для получения дохода. Операционные расходы можно определить как расходы, связанные с получением необходимого уровня доходов.

Расчет чистого операционного дохода выполняется путем постатейного прогноза формирующих его доходов и расходов, рассчитанный для каждого года прогнозного периода:

Таблица 8.22

Знак действия	Доходы и расходы
	Потенциальный валовой доход (PGI) в том числе:
	контрактная годовая арендная плата (плановая аренда)
	скользящий доход
	рыночная годовая арендная плата (рыночная аренда)
-	Потери от незанятости и при сборе арендной платы (V&L), в том числе:
	потери от незанятости

Знак действия	Доходы и расходы
	потери при сборе арендной платы
+	Прочие доходы, связанные с нормальным функционированием объекта недвижимости
=	Эффективный (действительный) валовой доход (EGI)
-	Операционные (эксплуатационные) расходы (OE), в т.ч.
	условно-постоянные
	условно-переменные
	резерв на замещение
=	Чистый операционный доход (NOI)

В зависимости от объема учтенных потерь и расходов, регулярные арендные доходы в течение периода владения делятся на несколько уровней:

- ✓ потенциальный валовой доход;
- ✓ эффективный валовой доход;
- ✓ чистый операционный доход.

Чистый операционный доход рассчитывается для первого после даты оценки года эксплуатации недвижимости сданной в аренду на условиях рыночной арендной платы.

Последовательность расчета чистого операционного дохода следующая:

1. Определяется потенциальный валовой доход от сдачи недвижимости в аренду в первый после даты оценки год на условиях рыночной арендной платы.
2. Определяется действительный валовой доход посредством вычитания из потенциального валового дохода предполагаемых убытков из-за незагруженности помещений, смены арендаторов, потерь при сборе арендной платы.
3. Из прогнозируемого действительного валового дохода вычитаются все годовые прогнозируемые расходы, а также резервы, под которыми понимается ежегодное откладывание денег под долгосрочные расходы

Потенциальный валовой доход – это доход, который можно получить от недвижимости, при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов.

Современный взгляд на оценку доходной недвижимости допускает два источника дохода:

- арендная плата, поступающая от сдачи собственности в аренду:
- часть дохода от коммерческой эксплуатации собственности.

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

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

$$ПВД = A \times S \ ,$$

где:

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

S – площадь, сдаваемая в аренду.

В результате исследования рынка аренды коммерческих помещений были выявлены объекты, сопоставимые по местоположению и уровню потребительских свойств с объектом оценки. Подбор данных осуществлялся, исходя из условия соблюдения репрезентативности, как самих объектов, так и использованных источников информации. Описание объектов-аналогов представлено в таблице ниже.

Таблица 8.23

Описание объектов-аналогов

Местоположение	Арендная ставка , руб./кв. м/год без учета НДС	Общая площадь, кв. м	Источник информации	Описание
г. Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Гагаринский пер., 29	30 833	191	https://www.cian.ru/rent/commercial/153548965/	Аренда офисного помещения в бизнес-центре класса B+. 8 минут пешком от метро Смоленская. Стандартная отделка. 3 этаж. Дата предложения: актуально на июнь 2019 г. Контактная информация: 7 495 152-73-98
г. Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Бол. Знаменский пер., 2, стр. 3	31 667	209,7	https://bol-znamenskiy-per-2-str-3.amo.ru/61468000	Аренда офисного помещения в бизнес-центре класса B+. 3 минуты пешком от метро Кропоткинская. Стандартная отделка. 1 этаж. Дата предложения: актуально на июнь 2019 г. Контактная информация: запрос обратного звонка.
г. Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Гагаринский пер., 33	31 050	97	https://www.cian.ru/rent/commercial/209793612/	Аренда офисного помещения в бизнес-центре класса B+. 9 минут пешком от метро Смоленская. Стандартная отделка. 1 этаж. Дата предложения: актуально на июнь 2019 г. Контактная информация: запрос обратного звонка.
г. Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Сивцев Вражек пер., 25/9, стр. 1	28 333	167	https://sivtsev-vrazhek-per-25-9-str-1.amo.ru/69447000	Аренда офисного помещения в бизнес-центре класса B+. 9 минут пешком от метро Смоленская. Стандартная отделка. 2 этаж. Дата предложения: актуально на июнь 2019 г. Контактная информация: запрос обратного звонка.

Источник информации: данные из открытых источников

Расчет рыночной арендной платы представлен ниже в таблице.

Таблица 8.24

Расчет рыночной ставки арендной платы для объекта по адресу: г. Москва, 2-ой Вражский пер., д. 8

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Ставка арендной платы (предложения)	руб./кв.м/год	?	30 833	31 667	31 050	28 333
Общая площадь, кв.м		1 446,20	191,00	209,70	97,00	167,00
1. Качество прав						
1.1. Обременения прав пользования и владения		Обременения прав пользования и владения не выявлены	Обременения прав пользования и владения не выявлены	Обременения прав пользования и владения не выявлены	Обременения прав пользования и владения не выявлены	Обременения прав пользования и владения не выявлены
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год			30 833	31 667	31 050	28 333
1.2. Ограничения срока и условий продления договора аренды		не зарегистрированы	не зарегистрированы	не зарегистрированы	не зарегистрированы	не зарегистрированы
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год			30 833	31 667	31 050	28 333
1.3. Качество прав пользования и владения объектом аренды		государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год			30 833	31 667	31 050	28 333
2. Условия финансирования						

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
2.1. Условия включения эксплуатационных и коммунальных расходов в арендную ставку		В арендную ставку включены эксплуатационные расходы, не включены коммунальные расходы	В арендную ставку включены эксплуатационные расходы, не включены коммунальные расходы	В арендную ставку включены эксплуатационные расходы, не включены коммунальные расходы	В арендную ставку не включены эксплуатационные и коммунальные расходы	В арендную ставку включены эксплуатационные расходы, не включены коммунальные расходы
Корректировка, %			0,0%	0,0%	20,0%	0,0%
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год			30833	31667	37260	28333
2.2. Условия по изменению ставок арендной платы		с постоянной арендной платой	с постоянной арендной платой	с постоянной арендной платой	с постоянной арендной платой	с постоянной арендной платой
Корректировка, %			0	0	0	0
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год			30833	31667	37260	28333
3. Особые условия		Особые условия продажи не зарегистрированы				
Корректировка, %			0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м/год			30833	31667	37260	28333
4.Условия рынка						
4.1. Изменение цен во времени		Июнь 2019	Июнь 2019	Июнь 2019	Июнь 2019	Июнь 2019
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м/год			30 833	31 667	37 260	28 333
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки		Уторговывание не предусмотрено	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено
Корректировка, %			-7,0%	-7,0%	-7,0%	-7,0%
Скорректированная цена на условия сделки	**руб./кв.м./год**		**28 675**	**29 450**	**34 652**	**26 350**
5. Местоположение						
5.1. Престижность района		Высокая престижность	Высокая престижность	Высокая престижность	Высокая престижность	Высокая престижность
Корректировка, %			**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
5.3. Транспортная доступность помещения		Удовлетворительная транспортная доступность.	Удовлетворительная транспортная доступность.	Удовлетворительная транспортная доступность.	Удовлетворительная транспортная доступность.	Удовлетворительная транспортная доступность.
Корректировка, %			**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
5.3. Пешеходная доступность помещения от станции метрополитена		9 мин. пешеходной доступности	8 мин. пешеходной доступности	3 мин. пешеходной доступности	9 мин. пешеходной доступности	9 мин. пешеходной доступности
Корректировка, %			**0,00%**	**-7,00%**	**0,00%**	**0,00%**
5.5. Окружение объекта		зона смешенной застройки	зона смешенной застройки	зона смешенной застройки	зона смешенной застройки	зона смешенной застройки
Корректировка, %			**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
6. Физические характеристики						
6.2. Этаж, на котором размещается арендуемое помещение		наземный	наземный	наземный	наземный	наземный
Корректировка, %			**0%**	**0%**	**0%**	**0%**

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
6.5. Тип объекта		встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения
Корректировка, %			**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
6.6.Общая площадь помещения, кв.м		сдача в аренду блоками	191,00	209,70	97,00	167,00
Корректировка, %			**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
6.7. Техническое состояние помещения		хорошее	пригодно для сдачи в аренду	пригодно для сдачи в аренду	пригодно для сдачи в аренду	пригодно для сдачи в аренду
Корректировка, %			**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
6.8. Класс отделки помещений		стандартная	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
7. Экономические характеристики						
7.1. Вид разрешенного использования		Соответствует принципу НЭИ. Текущее использование - офисное	Соответствует принципу НЭИ. Текущее использование - офисное	Соответствует принципу НЭИ. Текущее использование - офисное	Соответствует принципу НЭИ. Текущее использование - офисное	Соответствует принципу НЭИ. Текущее использование - офисное
Корректировка, %			**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
8. Сервис и дополнительные характеристики						
8.1. Телекоммуникации		городская телефонная сеть	городская телефонная сеть	городская телефонная сеть	городская телефонная сеть	городская телефонная сеть
Корректировка, %			**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
8.3. Обеспеченность стандартными коммунальными услугами и особыми удобствами		Горячее, холодное водоснабжение,электроснабжение и центральное отопление от городских сетей.	Горячее, холодное водоснабжение,электроснабжение и центральное отопление от городских сетей.	Горячее, холодное водоснабжение,электроснабжение и центральное отопление от городских сетей.	Горячее, холодное водоснабжение,электроснабжение и центральное отопление от городских сетей.	Горячее, холодное водоснабжение,электроснабжение и центральное отопление от городских сетей.
Корректировка, %			**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
8.4 Возможность парковки		Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
Корректировка, %			**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
Выводы						
Общая чистая коррекция, %			**0%**	**-7%**	**0%**	**0%**
Скорректированная цена	руб./кв.м/ год		**28 675**	**27 389**	**34 652**	**26 350**
Общая валовая коррекция, %			**0%**	**7%**	**0%**	**0%**
Коэффициенты весомости			**0,2500**	**0,2500**	**0,2500**	**0,2500**
Коэффициент вариации		**12,69%**	**Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 33%**			
Рыночная ставка арендной платы за 1 кв.м. помещений объекта аренды, по адресу: г. Москва, 2-ой Вражский пер., д. 8 (без учета НДС), округленно	руб./кв.м/ год	**29 267**				

Источник: расчеты Оценщика

Обоснование вносимых корректировок вносилось аналогичным образом, как и при расчете справедливой стоимости объекта оценки сравнительным подходом. Корректировка на торг составила -7 %), что соответствует среднему значению для аренды офисных помещений в Москве.

Корректировка на площадь: Учитывая возможность сдачи оцениваемого объекта по частям (блоками), корректировка по данному фактору не требуется.

Условия включения эксплуатационных и коммунальных расходов в арендную ставку

Величина эксплуатационных и коммунальных расходов принята по Аналитическим данным, выраженным в статье «Анализ состава арендной ставки с использованием доходного подхода» под ред. В.А. Вольновой № 12(135). В данном случае понятие коммунальные расходы включает в себя такие платежи, как электроэнергия, водо- и теплоснабжение, а также услуги по эксплуатации арендуемых помещений, круглосуточная охрана, вывоз мусора, обслуживание электрических сетей и системы отопления.

Итоговые значения долей составляющих арендной ставки в средних городах и городах-миллионниках

Показатель	Средние города	Города-миллионники
ДОЛЯ УСЛОВНО-ПЕРЕМЕННЫХ РАСХОДОВ В ВЕЛИЧИНЕ АРЕНДНОЙ СТАВКИ,%		
Доля условно-переменных расходов в величине арендной ставки, расчетное значение (на основе анализа),	**30**	**28**
в том числе: доля коммунальных расходов в величине арендной ставки	8	8
доля эксплуатационных расходов в величине арендной ставки	22	20
СОСТАВ УСЛОВНО-ПЕРЕМЕННЫХ РАСХОДОВ		
Среднее значение величины коммунальных платежей, р./м²/год	405	541
Доля коммунальных платежей в общей сумме расходов, %	30	28
Среднее значение эксплуатационных расходов, р./м²/год	1 034	1 292
Доля эксплуатационных расходов в общей сумме расходов, %	70	72

Источник информации: Аналитические данные, выраженные в статье «Анализ состава арендной ставки с использованием доходного подхода» под ред. В.А. Вольновой № 12(135), 2012 г.

Расчет корректировки представлен в таблице ниже.

Таблица 8.25

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Условия включения эксплуатационных и коммунальных расходов в арендную ставку	В арендную ставку включены эксплуатационные и коммунальные расходы	В арендную ставку включены эксплуатационные расходы, не включены коммунальные расходы	В арендную ставку включены эксплуатационные расходы, не включены коммунальные расходы	В арендную ставку не включены эксплуатационные и коммунальные расходы	В арендную ставку включены эксплуатационные расходы, не включены коммунальные расходы
Корректировка, %		**0,0%**	**0,0%**	**20,0%**	**0,0%**

Источник информации: расчеты Оценщика

Далее Оценщик счел целесообразным произвести сравнительный анализ контрактных (фактических) и рыночных ставок арендной платы. Ниже приведены данные фактической арендной ставки с учетом эксплуатационных, коммунальных расходов без учета НДС, по объекту оценки.

Таблица 8.26

Фактические данные по арендованным офисным площадям по данным Заказчика

Наименование документа	Арендуемая площадь, кв. м	Месячная сумма аренды, включая НДС, руб.	в т. ч. НДС (20 %), руб.	Арендная ставка, руб./кв. м в год, без учета НДС, руб.	Входят эксплуатационные расходы	Входят коммунальные расходы	Срок договора аренды	Наименование арендатора
Договор аренды № 010113-НРК от 29 декабря 2012 г.; Дополнительное соглашение № 1 от 31 мая 2013 г. к Договору аренды № 010113-НРК от 29 декабря 2012 г.; Дополнительное соглашение № 2 от 19 декабря 2018 г. к Договору аренды № 010113-НРК от 29 декабря 2012 г.	1446,2	2 135 593,20	427 118,64	14 766,93	да	да	11 мес. с пролонгацией	НРК ООО
Договор субаренды № ДСП-2015 от 31 января 2015 г.; Дополнительное соглашение № 3 к Договору субаренды № ДСП-2015 от 31 января 2015 г.	1446,2	6 483 998,64	1 296 799,73	44 834,73	да	да	11 мес. с пролонгацией	РЕЛЕРО ОАО

Таким образом, фактическая ставка арендной платы по договорам аренды, составляет 14 767 руб. за кв. м в год, с учетом эксплуатационных и коммунальных расходов, без учета НДС. Согласно анализу рынку, представленному в разделе 7, фактическая арендная ставка не соответствует текущим рыночным данным.

Фактическая ставка арендной платы по договорам субаренды, составляет 44 835 руб. за кв. м в год, с учетом эксплуатационных и коммунальных расходов, без учета НДС.

В свою очередь, рыночная ставка арендной платы по объекту оценки, расчет которой произведен в таблице 8.24, определена на уровне 29 267 руб. за кв. м в год, с учетом эксплуатационных и без учета коммунальных расходов, без учета НДС. Рыночная ставка арендной платы с учетом эксплуатационных и с учетом коммунальных расходов составляет значение на уровне 29 267*1,08 = 31 608 руб. за кв. м в год, без учета НДС.[13]

Учитывая, что расчетный показатель ставки аренды по рыночным условиям меньше величины фактических арендных ставок по договору субаренды, Оценщик счел целесообразным производить расчет на базе рыночных арендных ставок. Полученные при расчете арендные ставки попадают в диапазон рыночных показателей соответствующего сегмента рынка, определенных в рамках анализа рынка коммерческой недвижимости г. Москвы в разделе 7.3 данного Отчета.

Таким образом, Оценщик счел целесообразным применить в рамках данного Отчета расчетную рыночную ставку арендной платы нежилых помещений, расположенных в зданиях соответствующего класса и местоположения.

Потенциальный валовой доход от объекта оценки определяется путем умножения его общей площади на ставку арендной платы. Расчет величины потенциального валового дохода приведен далее.

Эффективный валовой доход – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости.

Арендопригодная площадь

№	Назначение и классы качества доходных зданий и помещений	Коридорный коэффициент		Коэффициент арендопригодной площади	
		Нижняя и верхняя границы	Среднее значение	Нижняя и верхняя границы	Среднее значение
1.	Здания, построенные до 1992 года				
1.1.	Здания и встроенные помещения розничной торговли	1,04 - 1,19	1,12	0,84 – 0,96	0,90
1.2.	Административные и др. общественные здания и встроенные помещения	1,10 - 1,30	1,20	0,77 – 0,91	0,84
1.3.	Складские здания и блоки	1,02 - 1,14	1,08	0,88 – 0,98	0,93
1.4.	Производственные здания и блоки	1,02 - 1,19	1,10	0,84 – 0,98	0,91
2.	Здания, построенные после 1991 года				
2.1.	Здания и встроенные помещения торгово-развлекательного назначения	1,16 - 1,20	1,18	0,83 - 0,87	0,85
2.2.	Офисные (административные) здания и встроенные помещения	1,12 - 1,20	1,16	0,83 - 0,89	0,86
3.3.	Складские здания и блоки	1,02 - 1,09	1,05	0,92 - 0,98	0,95
4.4.	Производственные здания и блоки	1,02 - 1,16	1,09	0,86 - 0,98	0,92

01.01.2019

Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1675-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigodnoj-ploshchadi-na-01-01-2019-goda

В рамках данного Отчета коэффициент арендопригодной площади (от 0,83 до 0,89) принят на уровне среднего значения 0,86.

[13] Согласно аналитическим данным, выраженным в статье «Анализ состава арендной ставки с использованием доходного подхода» под ред. В.А. Вольновой № 12(135), 2012 г., доля коммунальных расходов в величине арендной ставки составляет значение на уровне 8 %.

Коэффициент недоиспользования был принят Оценщиком, согласно данным анализа рыночной ситуации из различных источников. Данные представлены ниже.

Таблица 8.27

Уровень вакантных площадей в сегменте офисной недвижимости

Источник информации	Значение коэффициента недозагрузки, %
https://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/rynok-ofisnoy-nedvizhimosti-moskva-1-kvartal-2019-goda-6352.pdf	8,7
https://www.ilm.ru/sites/default/files/2019-05/obzor_rynka_ofisnoy_nedvizhimosti_moskvy_1_kv_2019_for_email.pdf	10
https://zdanie.info/	8,5
Среднее значение коэффициента недоиспользования для помещений офисного назначения, %	***9,1%***

Источник: данные из открытых источников

Таким образом, среднее значение коэффициента недозагрузки в сегменте офисной недвижимости, принято на уровне 9,1 %.

Прогноз операционных расходов

Операционные расходы - все расходы, связанные с эксплуатацией объекта недвижимости (оплата коммунальных услуг, расходы по текущему ремонту, налоги и сборы, связанные с недвижимостью и т. п.). Расшифровка структуры операционных расходов приведена в предыдущем разделе. Величина операционных расходов принята в размере 18,8% от потенциально-валового дохода.

Значения расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 13

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	17,0%	18,8%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	18,8%	17,7%	19,8%
3. Высококлассная торговая недвижимость	19,4%	18,3%	20,6%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфер Л.А.

Значение процента операционных расходов от потенциально-валового дохода, для офисной недвижимости принято на уровне 18,8 %.

Расчет чистого операционного дохода для объектов оценки представлен в табл. 8.28.

Таблица 8.28

Расчет чистого операционного дохода для объектов оценки

Параметры	Показатели
Общая площадь нежилого помещения, кв.м	1446,20
Площадь сдаваемая в аренду, кв.м	1243,73
Годовая ставка арендной платы для помещений офисного назначения (без учета НДС), руб./кв.м в год	29 267,00
Коэффициент недоиспользования	9,10%
Потенциальный валовой доход, руб.	36 400 246
Потери от недоиспользования, руб.	3 312 422
Действительный валовой доход, руб.	33 087 824
Операционные расходы, руб.	6 843 246
Чистый операционный доход, руб.	**26 244 578**

Источник информации: расчеты Оценщика

8.4.3.3 РАСЧЕТ ОБЩЕГО КОЭФФИЦИЕНТА КАПИТАЛИЗАЦИИ

Коэффициент капитализации используется для определения суммы, которую заплатил бы инвестор сегодня (текущая стоимость) за право присвоения будущих денежных потоков. Вследствие риска, связанного с получением будущих доходов, коэффициент капитализации должен превышать ставку безрисковых вложений капитала (безрисковая ставка) и обеспечивать дополнительный доход (премию) за все виды рисков, сопряженные с инвестированием в оцениваемое имущество.

Коэффициент капитализации используется для определения суммы, которую заплатил бы инвестор сегодня (текущая стоимость) за право присвоения будущих денежных потоков. Вследствие риска, связанного с получением будущих доходов, коэффициент капитализации должен превышать ставку безрисковых вложений капитала (безрисковая ставка) и обеспечивать дополнительный доход (премию) за все виды рисков, сопряженные с инвестированием в оцениваемое имущество.

С теоретической точки зрения весь годовой доход от собственности, в случае изменения ее стоимости, должен состоять из двух частей. Первая часть идет на получение дохода на вложенный капитал, а вторая – представляет из себя равномерный платеж в счет компенсации изменения стоимости собственности.

С учетом вышеизложенного, расчет общего коэффициента капитализации производится по следующей формуле:

$$Ro = Yon + Yof,$$

где: Yon - норма дохода на капитал, являющаяся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями

Yof - норма возврата капитала, т.е. погашение суммы первоначальных вложений.

В данном отчете Оценщики сочли возможным произвести расчет нормы дохода на капитал с использованием модели кумулятивного построения. Кумулятивный метод исходит из безрисковой ставки, к которой последовательно добавляются премии за риск, характерные для отрасли бизнеса, конкретной компании, премия за риски низкой ликвидности и премии за основной пакет рисков, характерных для проектов, связанных с недвижимостью.

Норма дохода на капитал

В контексте оценки рыночной стоимости инвестиций в недвижимость норма дохода на капитал определяет прибыль инвестора, структуру которой можно представить в следующем виде:

$$Yon = Yrf + Yr + YL + Yfm,$$

где r- ставка дисконтирования;
Yrf - безрисковая ставка;
Yr - премия за риск инвестирования в недвижимость;
YL - премия за риск ликвидности;
Yfm- премия за риск инвестиционного менеджмента.

Безрисковая ставка (risk free rate) - ставка дисконтирования, равная доходности безрисковых инвестиций.

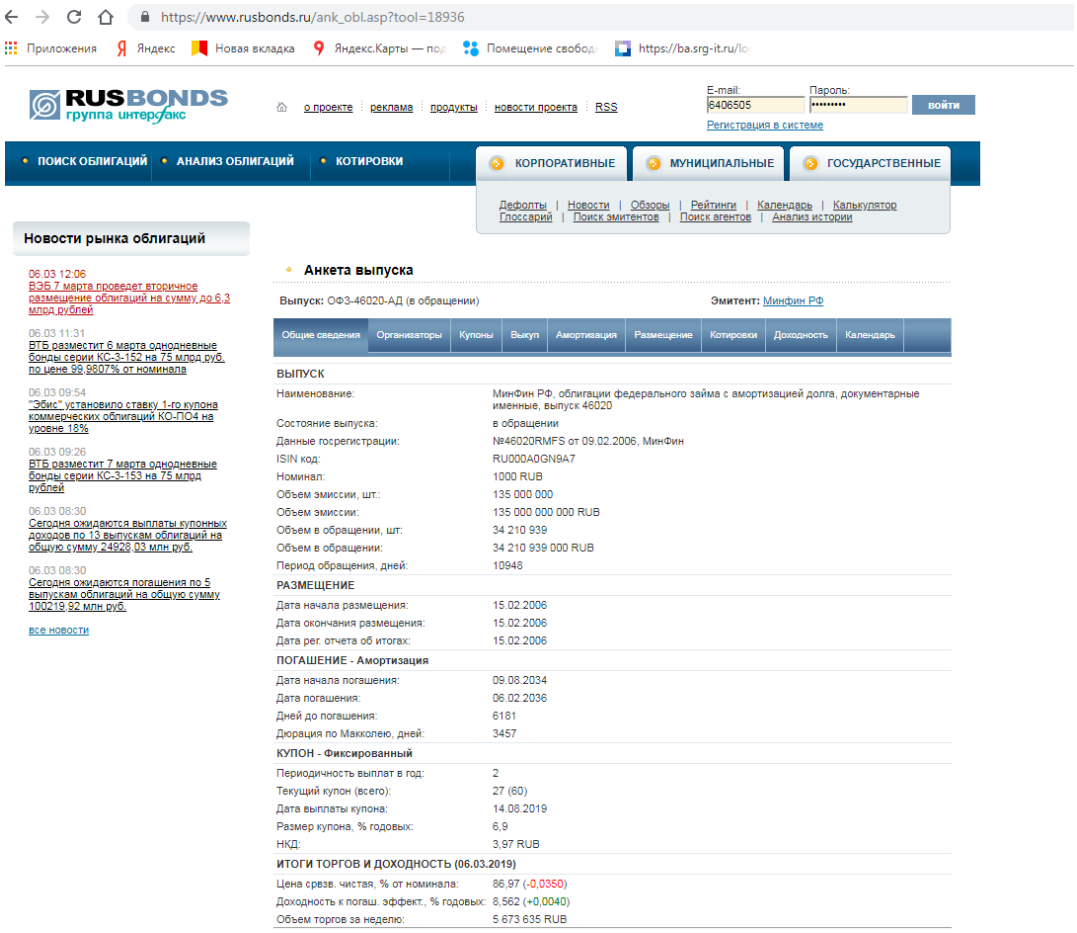
В качестве безрисковой ставки доходности в мировой практике используется обычно ставка дохода по долгосрочным государственным долговым обязательствам (облигациям или векселям). Считается, что государство является самым надежным гарантом по своим обязательствам (вероятность его банкротства практически исключается).

В оценочной практике для денежного потока в долл. США, в качестве безрискового инструмента предпочтение отдается еврооблигациям РФ (в долл. США) с датой начала погашения 06.02.2036 г. (Russia 30), выпущенным федеральным правительством (http://www.finmarket.ru)

В качестве безрисковой ставки для рублевого денежного потока целесообразно принимать эффективную доходность к погашению облигаций федерального займа, выпуск ОФЗ-46020-АД, с датой погашения 06.02.2036 г., сложившуюся на дату оценки (Источник: http://www.rusbonds.ru/ank_obl.asp?tool=18936).

Для целей данного отчета в качестве безрисковой ставки доходности Оценщик использовал величину эффективной доходности к погашению облигаций федерального займа выпуск ОФЗ-46020-АД с датой погашения 06.02.2036 г.

На дату оценки эффективная доходность к погашению облигаций федерального займа выпуск ОФЗ-46020-АД составила 8,562 %.



При расчете потенциального валового дохода используются арендные ставки, сложившиеся на дату оценки, то есть фактически оценщиком формируется реальный поток дохода без учета инфляции. В связи с этим, участвующий в расчете коэффициент капитализации, также должен строиться на реальной основе, а значит и безрисковая ставка приниматься реальной.

Безрисковая ставка принятая на уровне эффективной доходности к погашению облигаций федерального займа выпуск ОФЗ-46020-АД с датой погашения 06.02.2036 г. в размере 8,562 % является номинальной, а значит должна быть приведена к реальной ставке, то есть, очищена от инфляции.

Номинальная ставка процента - это текущая рыночная ставка, не учитывающая уровень инфляции.

Реальная ставка процента - это номинальная ставка за вычетом ожидаемых (предполагаемых) темпов инфляции.

Номинальная безрисковая ставка дохода связана с реальной безрисковой ставкой известным уравнением Ирвина Фишера:

$$1 + Yrfnom = (1 + Yrfreal) \times (1 + I),$$

где Yrfreal — реальная безрисковая ставка;
Yrfnom - номинальная безрисковая ставка;

I - общий уровень инфляция.

По данным МЭР России (http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/d8297656-48da-4d60-aec3-1d3d27ee908e/%D0%A1%D1%86%D0%B5%D0%BD%D0%B0%D1%80%D0%BD%D1%8B%D0%B5+%D1%83%D1%81%D0%BB%D0%BE%D0%B2%D0%B8%D1%8F2017_2019.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=d8297656-48da-4d60-aec3-1d3d27ee908e, «Прогноз экономического развития», «Сценарные условия для формирования вариантов прогноза социально-экономического развития в 2017-2019 годах»), среднее значение прогнозируемого уровеня инфляции в 2019 г. - 4,0 %. Таким образом, реальная безрисковая ставка дохода отличается от номинальной в первом приближении на величину инфляции.

$$Y_{rfp} = \frac{Y_{rfн} - I}{1 + I}$$

Реальная безрисковая ставка в рамках данного Отчета принята равной (8,562%-4%)/(1+4%)= 4,38 %.

Премия за риск инвестирования в недвижимость отражает вероятность того, что изменение спроса и предложения на конкретный тип недвижимости может существенно повлиять на рыночную стоимость собственности.

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

Систематические риски, определяемые на рынке недвижимости такими факторами, как низкая ликвидность актива, нестабильность налогового законодательства, изменения в уровне конкуренции на рынке недвижимости и рынке капитала, длительность делового цикла на рынке недвижимости, демографическая тенденция в стране в целом и по регионам, тенденции занятости, инфляция и риск изменения процентных ставок на рынке капитала. Систематический риск не поддается диверсификации и отражает связь уровня риска инвестиций в недвижимость со среднерыночным уровнем риска.

На рынке в целом преобладающим является систематический риск. Стоимость конкретной приносящей доход собственности может быть связана с экономическими и институциональными условиями на рынке.

Несистематический риск - это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и независимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты.

Статичный риск – это риск который можно рассчитать и переложить на страховые компании.

Динамичный риск может быть определен как «как прибыль или потеря предпринимательского шанса и экономическая конкуренция»

Премия за риск вложений (rp) определена экспертным методом. Ниже указаны основные виды систематических и несистематических рисков, которые могут оказать влияние на развитие ситуации на рынке купли-продажи и аренды недвижимости.

Вероятность возникновения неблагоприятной ситуации или неудачного исхода рассматривается по десятибалльной шкале. Чем выше риск (вероятность возникновения неблагоприятной ситуации или неудачного исхода) , тем более вероятным предполагается возможность возникновения неблагоприятной ситуации для оцениваемого объекта.

К систематическим рискам относятся:

Ухудшение общей экономической ситуации

Данный риск учитывает возможный рост инфляции, несопоставимый с возможным увеличением арендной ставки, предполагаемой на прогнозный период. Падение ставки арендных платежей так же может быть вызвано снижением деловой активности в стране в целом, изменением структуры спроса на аренду и покупку недвижимости.

Изменение федерального или местного законодательства

Данный вид риска связан в первую очередь с земельными отношениями, т.е. возникновением трудностей при продлении договора аренды на земельный участок, на котором расположен объект недвижимости. Также данный риск предполагает обязательные издержки собственника на предполагаемый выкуп земельного участка под объектом недвижимости.

Изменения в законодательстве могут быть связаны с увеличением арендных и налоговых платежей, повышением процентной ставки кадастровой стоимости для выкупа земельного участка, а также другими аспектами, связанными с налогообложением объектов недвижимого имущества.

Увеличение числа конкурирующих объектов

Данный риск связан с наличием на рынке большого количества аналогичных объектов, которые не могут быть сданы в аренду по причине превышения спроса. Также данный риск отражает и наличие избыточных площадей на самом объекте, затрудняющих одновременную 100% сдачу в аренду всех его площадей. Данные факторы не могут не сказаться на доходности объекта оценки.

К несистематическим рискам относятся:

Риск разрушения или порчи объекта недвижимости

Риски разрушения или порчи объекта недвижимости вследствие проявления стихийный сил природы, землетрясения, наводнения, природных пожаров действий арендатора и т.д.

Риск физического износа и устаревания

Риск физического износа и устареваний связан с вероятностью возникновения дополнительных издержек на строительные работы по устранению последствий воздействия физического износа, функционального и экономического устаревания недвижимости. При этом под дополнительными издержками понимаются издержки, не связанные с регулярными ремонтами, которые регламентированы правилами эксплуатации недвижимости.

Риск неполучения арендных платежей

Риск неполучения арендных платежей – это возможность не получения (несвоевременного получения) инвестором арендных платежей.

Данный риск учитывает вероятность неполучения арендных платежей арендодателем при возникновении финансовых трудностей у арендатора, в силу которых он не может полностью или частично оплатить арендные платежи, эксплуатационные и коммунальные расходы, либо при недобросовестном отношении арендатора к своим обязательствам по уплате арендных платежей в соответствии с договором аренды.

Неэффективный менеджмент

Управленческий риск – это возможность принятия неэффективных управленческих решений в условиях неопределенности, когда имеющиеся в распоряжении лица принимающего решение аналитические возможности не позволяют принять эффективное управленческое решение, гарантирующее достижение поставленной цели.

Управление объектом должно обеспечивать доходность объекта недвижимости. Управление объектом в любом случае включает:

привлечение пользователей;

оформление и регулирование взаимоотношений пользователей, собственника и лиц, осуществляющих управление;

обеспечение осуществления платежей;

организация обеспечения объекта коммунальными ресурсами, а пользователей - коммунальными и иными услугами.

Риск изменения инфраструктуры

Риск изменения инфраструктуры объекта недвижимости – это возможность неблагоприятного изменения стоимости объектов недвижимости, связанная с ухудшением условий в районе или в конкретном здании.

Налоговые риски

Налоговые риски возникают, как правило, из-за нерыночной стоимости коммерческой недвижимости или из-за использования сомнительных схем оплаты

Риск убытков из за неправильного оформления договоров аренды

Риск убытков из-за неправильного оформления договоров аренды – это возможность убытков из-за ошибок при заключении договоров и контрактов.

Расчет премии за риск представлен в табл.8.45.

Таблица 8.29

Факторы риска, влияющие на объект недвижимости

Вид и наименование риска		**0,71%**	**1,42%**	**2,11%**	**2,83%**	**3,55%**	**4,26%**	**4,97%**	**5,68%**	**6,39%**	**7,10%**
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	*Динамичный*	1									
Изменение федерального или местного законодательства	*Динамичный*	1									
Увеличение числа конкурирующих объектов	*Динамичный*	1									
Несистематический риск											
Риск разрушения или порчи объекта недвижимости	*Статичный*		1								
Риск физического износа и устаревания	*Статичный*		1								
Риск неполучения арендных платежей	*Динамичный*		1								
Риск изменения инфраструктуры	*Динамичный*		1								
Неэффективный менеджмент	*Динамичный*		1								
Налоговые риски	*Динамичный*		1								
Риск убытков из-за неправильного оформления договоров аренды	*Динамичный*	1									
Количество наблюдений		4	6	0	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		2,7%	8,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Сумма взвешенного итога							10,90%				
Количество факторов							10				
Средневзвешенное значение							**1,0900%**				
Максимальный уровень рисков. (PS. Премии за отдельные несистематичекие риски в промышленно развитых странах, находятся в интервале до пяти шестых от номинальной безрисковой ставки страны инвестирования. Источник: Валдайцев С.В. Оценка бизнеса и управлении											7,13 %

Источник информации: http://www.ocenchik.ru/docs/65.html

Риск ликвидности отражает невозможность быстрого реструктурирования капитала инвестора за счет быстрой продажи недвижимости по стоимости, близкой к справедливой.

Премия за риск ликвидности рассчитывается в предположении, что решение о продаже объекта оценки принимается собственником объекта оценки лично, в день даты проведения оценки.

Премия за риск ликвидности определяется из соотношения

$$Y_L = Y_{rf} \frac{L}{Q},$$

где: YL - премия за риск ликвидности;
Y_{rf} - безрисковая ставка;
L- типичный период экспозиции объекта оценки (в месяцах);
Q - количество месяцев в году.

Срок экспозиции объектов был принят на основании справочника СРД № 24:

Таблица 1.4.1

Время ликвидности объектов недвижимости на территории РФ

№ п/п	Наименование	Средние сроки экспозиции, мес.								
		2019 май	2018 ноябрь	2018 май	2017 май	2016 ноябрь	2016 май	2015	2014	2007
2	**Торговые**									
	Иркутск	4…6	-	4…5	3…5	4…6	4…8	2…3		0,7…1,7
	Киров	4…7	4…7	3…6	4…5	4…5	4…7			2…4
	Москва	4…7	3…5	3…6	3…7	4…8	4,5…9	3,5…8	2…7	0,3…4,8
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	5…9	4…7	5…8	4…7	5…8	5…9	2…8	1…6	0,9…2,8
3	**Офисные**									
	Москва	4…8	5…6	4…7	4…6	4…8	6…10	5…12	5…10	
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	6…9	8…10	7…9	7…11	8…10	8…11		6…12	
	Иркутск	6…8	-	-	-	3…5	4…6			
	Санкт-Петербург	5…7	5…9	4…8	4…7	5…8	7…10			
4	**Гостиницы**									
	Москва	8…10	8…10	7…9	7…8	7…8	7…9		9…14	
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	9…1	7…9	8…10	8…12	9…11	9…12		8…16	

Источник: СРД 24, 2019 г, табл. 1.4.1

На основании анализа всех вышеперечисленных факторов, с учетом текущей экономической ситуации в стране, можно сделать вывод, что данный объект оценки имеет средний показатель ликвидности, срок реализации нежилых помещений составляет в среднем 6 месяцев. Реальная безрисковая ставка составляет 4,38 %.

Премия за риск ликвидности определяется из следующего соотношения:

$$Y_L = 4{,}38*(6/12)*100\% = 2{,}19\ \%$$

С учетом вышеизложенного премия за риск рынка ликвидности на дату проведения оценки составляет 2,19 %.

Риск инвестиционного менеджмента – это возможность принятия неэффективных управленческих решений, приводящих к снижению рыночной стоимости управляемой недвижимости

Цель инвестиционного менеджмента - наращивание рыночной стоимости управляемой недвижимости в интересах владельца.

В соответствии с указанной целью, основными задачами инвестиционного менеджера являются:

-увеличение рыночной стоимости отдельного объекта и комплекса объектов недвижимости в целом;

-максимизация доходов собственников от использования, распоряжения и владения принадлежащими им недвижимыми активами;

-повышения качества и объемов предоставления услуг арендаторам, покупателям;

-обеспечение эффективного взаимодействия с органами государственной и муниципальной власти;

-поддержка положительного имиджа в целевых социальных группах.

Чем специализированее собственность, тем выше риск инвестиционного менеджмента.

Анализ монографий по оценке недвижимости показывает, что на дату оценки не существует формальных методов оценки премии за риск инвестиционного менеджмента. Определение премии за риск инвестиционного менеджмента проводится на основе методов экспертной оценки.

Исходя из цели инвестиционного менеджмента премию за риск инвестиционного менеджмента, Оценщик счел возможным определить на основе индивидуальной экспертной оценки с учетом коэффициента недоиспользования помещений и коэффициента потерь при сборе арендных платежей.

Учитывая, что определение премии за риск инвестиционного менеджмента на основе экспертной оценки носит субъективный характер, для количественной оценки премии за риск инвестиционного менеджмента Оценщик счел целесообразным использовать вербально-числовую шкалу

Вербально-числовые шкалы применяются преимущественно в тех случаях, когда оценки по критерию носят субъективный характер.

Смысл вербально-числовых шкал в том, что они позволяют измерить степень интенсивности критериального свойства, имеющего субъективный характер.

В состав вербально-числовых шкал входят, как правило, содержательное описание градаций шкалы и числовые значения, соответствующие каждой из градаций шкалы.

Для измерения премии за риск инвестиционного менеджмента Оценщик счел целесообразным использовать шкалу расчета премии за специфический риск.

Таблица 8.30

Расчет премии за специфический риск

Степень риска	Размер премии
Низкая	0 – 2%
Ниже среднего	3 – 4%
Средняя	5 – 6%
Выше средней	7 – 8%
Высокая	9 – 10%

Источник: Deloite. Методология и руководство по проведению оценки бизнеса и/или активов ОАО РАО «ЕЭС России» и ДЗО ОАО РАО «ЕЭС России»; Раздел Ш- Практические рекомендации по проведению оценки бизнеса

Исходя из результатов анализа характеристик объекта оценки, анализа рынка объекта оценки, коэффициента потерь при сборе арендных платежей, и исходя из возможности привлечения к управлению объектом оценки – как инвестиционным объектом профессиональной управляющей компании, риск принятия неэффективного управленческого решения Оценщик определил как «низкий».

Размер премии за риск инвестиционного менеджмента при степени риска принятия неэффективного управленческого решения «низкий» находится в диапазоне (0-2)%.

В дальнейших расчетах премия за риск инвестиционного менеджмента принята на уровне среднего значения вышеуказанного диапазона 1,0 %.

С учетом вышеизложенного премия за риск инвестиционного менеджмента на дату проведения оценки составляет 1,0 %.

Расчет нормы дохода на капитал для реального чистого операционного дохода в рублях кумулятивным методом приведен в табл. 8.31.

Таблица 8.31

Расчет нормы дохода на капитал

Наименование	Значение	Примечание
Реальная безрисковая ставка	4,38%	По данным МЭР России (http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/d8297656-48da-4d60-aec3-1d3d27ee908e/%D0%A1%D1%86%D0%B5%D0%BD%D0%B0%D1%80%D0%BD%D1%8B%D0%B5+%D1%83%D1%81%D0%BB%D0%BE%D0%B2%D0%B8%D1%8F2017_2019.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=d8297656-48da-4d60-aec3-1d3d27ee908e, «Прогноз экономического развития», «Сценарные условия для формирования вариантов прогноза социально-экономического развития в 2017-2019 годах»), среднее значение прогнозируемого уровеня инфляции в 2019 г. - 4,0 % При пересчете номинальной ставки в реальную и наоборот целесообразно использовать формулу американского экономиста и математика И. Фишера.
Премия за риск рынка недвижимости.	1,09%	Вследствие высокого уровня цен сделок и высокого уровня арендных ставок в объектах недвижимости, подобных оцениваемому, риск инвестиций в коммерческую недвижимость на дату проведения оценки выше чем риск инвестиций в облигации федерального займа выпуска ОФЗ-46020-АД на 0,5-1-%.
Премия за риск ликвидности	2,19%	Типичный срок экспозиции объектов недвижимости подобных оцениваемому на рынке коммерческой недвижимости составляет 6 месяцев.
Премия за риск управления недвижимостью	1,00 %	Исходя из возможности привлечения к управлению объектом оценки – как инвестиционным объектом профессиональной управляющей компании, риск принятия неэффективного управленческого решения Оценщик определил как «низкий».
Ставка дохода на капитал	**8,66%**	

Источник: расчеты Оценщика

Норма возврата капитала

Норма возврата капитала (recapture rate)- ежегодная ставка, по которой капитал, инвестированный в актив с уменьшающейся стоимостью, возмещается из дохода, получаемого от этого актива.

В теории оценки недвижимости известны три метода расчета нормы возврата (возмещения) капитала:

прямолинейный возврат капитала (метод Ринга);

возврат капитала по фонду по фонду возмещения и общей норме отдачи (метод Инвуда);

возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскольда).

Метод Ринга предполагает линейный возврат вложенного в недвижимость капитала.

При этом возврат капитала не предполагает его последующего реинвестирования для извлечения дохода. Обычно метод Ринга используется при оценке объектов, находящихся на последней фазе экономической жизни. Для такой недвижимости характерно направление возмещаемых сумма поддержание объекта. Норма возврата капитала (SFF) по методу Ринга определяется из соотношения:

Аккумулирование взносов по «нулевой» (бесконечно малой) ставке процента Yon при использовании метода Ринга равносильно возврату капитала ежегодно равными долями, каждая из которых равна сумме капитала, деленной на количество периодов:

$$Y_{of} = SFF(T_{\text{ос}}, Y_{on} \ \to 0) = \frac{1}{T_{\text{ос}}},$$

где: ТОС – оставшийся срок экономической жизни объекта оценки, лет.

Метод Инвуда предполагает равномерно аннуитетный возврат вложенного в недвижимость капитала.

Полное название метода Инвуда — метод возврата капитала за счет доходов при формировании фонда возмещения со ставкой процента, равной ставке дохода на капитал (инвестиции).

В соответствии с названием, для этого метода характерно аккумулирование вкладов в фонде возмещения по ставке процента, равной норме отдачи на собственный капитал.

Возмещение инвестиций в данном методе обеспечивается как за счет дохода, приносимого недвижимостью в процессе эксплуатации, так и за счет реинвестирования возвращаемых сумм по основной для недвижимости ставке дохода:

$$Y_{of} = SFF(T_{\text{ос}}, Y_{on}) = \frac{Y_{on}}{(1 + Y_{on})^{T\text{ос}} - 1}.$$

Применение метода Инвуда целесообразно для объектов, не исчерпавших свою экономическую жизнь, при условии, что рассчитанная для недвижимости ставка доходности соответствует рыночному инвестиционному климату.

Метод Хоскольда предполагает реинвестирование возмещаемых из ежегодного дохода от недвижимости первоначальных вложений, однако в этом случае используется безрисковая ставка доходности.

Применение данного метода целесообразно в том случае, если объект не исчерпал свою экономическую жизнь, но ставка доходности, учитывающая инвестиционные риски недвижимости, не соответствует рыночным ожиданиям.

Применятся в случаях, когда, по мнению Оценщика, получение постоянных доходов связано с повышенным риском уменьшения или прекращения прогнозируемого денежного потока.

В модели Ринга предполагается, что поток доходов будет ежегодно снижаться. Такое допущение в условиях постоянно растущих арендных ставок выглядит весьма сомнительным. Поэтому такая модель практически не применяется.

Метод Хоскольда также не нашел широкого применения при оценке недвижимости, т. к. он относится к ситуации, когда полученные от аренды деньги на годы аккумулируются на депозите или в других безрисковых и соответственно мало доходных инструментах, что не характерно для стратегии эффективного собственника.

В условиях постоянно растущих арендных ставок наибольшее распространение получила модель Инвуда, которая, по-видимому, в большей степени отражает реалии современного рынка.

При оставшемся на дату сроке экономической жизни, при условии, что в течение оставшегося срока экономической жизни объект оценки будут приносить постоянный чистый операционный доход NOIo, при условии что часть периодического дохода, представляющая возврат капитала, реинвестируется по ставке дохода на инвестиции, а также при условии что по окончании срока эксплуатации объект полностью утрачивает свою стоимость, Оценщик счел целесообразным норму возврата капитала определять на основе модели Инвуда:

Норма возврата капитала определяется из соотношения:

$$Y_{of} = SFF(T_{\text{ос}}, Y_{on} \rightarrow 0) = \frac{1}{T_{\text{ос}}},$$

Оставшийся срок экономической жизни определяется по формуле

$$T_{ОСЭЖ} = T_{НОРМ} - T_{НОРМ} * Фи,$$

где: $T_{ОСЭЖ}$ *оставшийся срок экономической жизни;*
$T_{НОРМ}$ *нормативный срок службы;*
$Ф_{И}$ *величина физического износа*

Нормативный срок службы здания, в котором расположен объект оценки, в среднем принят равным 175 годам[14], физический износ объекта 9 % (определен в разд. 6.5 «Сведения об износе и устаревании объектов оценки. Таким образом, оставшийся срок экономической жизни составляет 159,25 лет.

Норма возврата капитала составляет (1/159,25) = 0,63 %.

Расчет общего коэффициента капитализации для реального чистого операционного дохода в рублях кумулятивным методом приведен в табл. 8.32.

[14] *Источник: https://statrielt.ru/index.php/ekspluatatsiya-i-remont/275-srok-sluzhby-zdan*

Таблица 8.32

Расчет общего коэффициента капитализации для реального чистого операционного дохода

Наименование	Значение	Примечание
Реальная безрисковая ставка	4,38%	По данным МЭР России (http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/d8297656-48da-4d60-aec3-1d3d27ee908e/%D0%A1%D1%86%D0%B5%D0%BD%D0%B0%D1%80%D0%BD%D1%8B%D0%B5+%D1%83%D1%81%D0%BB%D0%BE%D0%B2%D0%B8%D1%8F2017_2019.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=d8297656-48da-4d60-aec3-1d3d27ee908e, «Прогноз экономического развития», «Сценарные условия для формирования вариантов прогноза социально-экономического развития в 2017-2019 годах»), среднее значение прогнозируемого уровеня инфляции в 2019 г. - 4,0 % При пересчете номинальной ставки в реальную и наоборот целесообразно использовать формулу американского экономиста и математика И. Фишера.
Премия за риск рынка недвижимости.	1,09%	Вследствие высокого уровня цен сделок и высокого уровня арендных ставок в объектах недвижимости, подобных оцениваемому, риск инвестиций в коммерческую недвижимость на дату проведения оценки выше чем риск инвестиций в облигации федерального займа выпуска ОФЗ-46020-АД на 0,5-1-%.
Премия за риск ликвидности	2,19%	Типичный срок экспозиции объектов недвижимости подобных оцениваемому на рынке коммерческой недвижимости составляет 6 месяцев.
Премия за риск управления недвижимостью	1,00 %	Исходя из возможности привлечения к управлению объектом оценки – как инвестиционным объектом профессиональной управляющей компании, риск принятия неэффективного управленческого решения Оценщик определил как «низкий».
Ставка дохода на капитал	**8,66%**	
Норма возврата капитала	0,63%	Расчет нормы возврата капитала выполнен прямолинейным методом (метод Ринга), учитывая отсутствие опасности потери объекта и плавного снижения стоимости объекта вследствие физического износа в течение минимального срока эксплуатации (159,25 лет). Норма возврата капитала составляет 0,63 %
Итого	**9,29%**	

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, ставка капитализации для объектов оценки составила значение на уровне 9,29 %. Далее Оценщик приводит данные рыночных показателей ставки капитализации для данного сегмента рынка (офисный), согласно данным аналитических компаний.

Таблица 8.33

Динамика ставок капитализации

Источник информации	Величина ставки капитализации, %
http://zdanie.info/informer	9,60% - 12,70%
https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1812-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2019-goda	8,00%-10,00%

Источник: данные аналитических компаний

Ставка капитализации является одним из индикаторов уровня инвестиционных рисков в рассматриваемом сегменте рынка.

Средний показатель ставки капитализации для объектов офисного назначения города Москвы, согласно данным аналитических компаний, на дату проведения оценки составляет диапазон от 8,0 % до 12,7%. Рассчитанный показатель ставки капитализации для объекта оценки на уровне 9,29 % удовлетворяет рыночным показателям ставки капитализации для данного сегмента рынка (помещения офисного назначения).

Подставляем найденные значения в формулу для расчета стоимости объектов недвижимости *(V)*, *без учета НДС* получим:

Таблица 8.34

Расчет справедливой стоимости объекта по адресу: г. Москва, 2-ой Вражский пер., д. 8

Параметры	Показатели
Чистый операционный доход, руб.	26 244 578
Коэффициент капитализации	0,0929

Параметры	Показатели
Справедливая стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода с учетом права аренды земельного участка, равного площади застройки (земельный участок общей площадью 482 кв. м, кадастровый номер: 77:01:005004:146), руб. без учета НДС	282 503 531
Право аренды земельного участка, общей площадью 966 кв. м категория земель – земли поселений, разрешенное использование – благоустройство территории, с использованием частей земельного участка под парковку и контрольно-пропускного пункта, кадастровый номер: 77:01:005004:162, по адресу: г. Москва, 2-ой Вражский пер., д. 8, с учетом округления	40 136 334
Итоговая справедливая стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода, руб. без учета НДС	**322 639 865**

Источник информации: расчет Оценщика

Таким образом, величина справедливой стоимости объекта оценки, рассчитанная доходным подходом на дату проведения оценки, составляет:

Таблица 8.35

Объект оценки	Справедливая стоимость объекта оценки без учета НДС, руб.
Справедливая стоимость объекта оценки	**322 639 865**
в том числе:	
Право аренды земельного участка, общей площадью 482 кв. м категория земель – земли поселений, разрешенное использование – для размещения офисных помещений, кадастровый номер: 77:01:005004:146, по адресу: г. Москва, 2-ой Вражский пер., д. 8, без учета НДС, руб.	33 943 404
Право аренды земельного участка, общей площадью 966 кв. м категория земель – земли поселений, разрешенное использование – благоустройство территории, с использованием частей земельного участка под парковку и контрольно-пропускного пункта, кадастровый номер: 77:01:005004:162, по адресу: г. Москва, 2-ой Вражский пер., д. 8, без учета НДС, руб.	40 136 334
Справедливая стоимость нежилого здания, общей площадью 1 446,20 кв. м, по адресу: г. Москва, 2-ой Вражский пер., д. 8, без учета НДС, руб.	248 560 127

Источник: расчеты Оценщика

9 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

9.1 Задача согласования результатов оценки

Международными стандартами оценки рекомендуется применять три подхода оценки — затратный, сравнительный и доходный. Российские стандарты закрепляют эти подходы как обязательные. Следование международным стандартам и российскому законодательству вызывает необходимость согласования полученных результатов, так как названные подходы применяются к одному и тому же объекту в рамках одной и той же оценочной процедуры.

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

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

При согласовании результатов оценки, полученной тремя классическими подходами к оценке, в рамках которых были использованы методы их реализации, и расчете итоговой величины справедливой стоимости объектов оценки были рассмотрены сильные и слабые стороны каждого из этих методов в конкретном случае их применения

9.2 Метод анализа иерархий

Для выведения итоговой величины стоимости на основе трех результатов оценки недвижимости используются различные способы определения весовых коэффициентов, необходимых для выведения стоимости на основе формулы средневзвешенной величины. Помимо методов математического и субъективного взвешивания, описанных в монографиях Ш. Пратта, также используются метод экспертной квалиметрии, вероятностный подход и метод анализа иерархий (МАИ).

Метод экспертной квалиметрии основан на количественной оценке такого качественного показателя, как надежность отдельных результатов, полученных тремя

подходами — доходным, затратным и сравнительным. Основанием для определения степени надежности каждого подхода являются:

- ✓ достоверность исходной информации, использовавшейся при проведении расчетов каждым методом;
- ✓ количество и характер допущений (явных и неявных), используемых оценщиком, которые могут оказаться несоответствующими реальности (например, при прогнозировании будущих доходов или будущих затрат, при определении ставки дисконта методом кумулятивного построения).

Предложенные методы согласования результатов оценки носят эвристический характер, т.е. не имеют строгого научного доказательства. Однако данные методы нашли широкое практическое применение в оценочной деятельности из-за своей простоты и наглядности.

Целью сведения результатов используемых подходов являются определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой стоимостной оценки.

Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости определяются следующими критериями:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя.

2. Качество информации, на основании которой проводится анализ.

3. Способность подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.

4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

Затратный подход позволяет определить затраты на изготовление и реализацию нового объекта оценки за вычетом всех форм накопленного износа. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации по затратам. Недостаток состоит в сложности точной оценки всех форм износа. Использование затратного подхода наиболее привлекательно, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях ориентируются на затраты.

С учетом сложившейся ситуации на рынке, результат, полученный на основе затратного подхода, по нашему мнению, наименее надежен, чем остальные. Затратный подход следует принять во внимание, но присвоить ему минимальную весомость.

Сравнительный подход использует информацию по продажам объектов, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка.

Недостаток же заключается в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычленить и количественно оценить. Рост количества поправок увеличивает субъективность оценки данным подходом.

Доходный подход капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта. Преимущество данного подхода заключается в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения.

Популярным методом, используемым при согласовании результатов оценки, является Метод анализа иерархий (МАИ), опирающийся на многокритериальное описание проблемы, который был предложен и детально описан Саати Т. в своей работе «Принятие решений: метод анализа иерархий».

Метод анализа иерархий, предложенный Т. Л. Саати, основан на парных сравнениях альтернативных вариантов по различным критериям и последующем ранжировании набора альтернатив по всем критериям и целям.

Общая идея данного метода заключается в декомпозиции проблемы выбора на более простые составляющие части и обработку суждений лица, принимающего решение. В результате, определяется относительная значимость исследуемых альтернатив по всем критериям, находящимся в иерархии.

Этап декомпозиции проблемы предполагает построение дерева иерархий, включающее цель, расположенную в его вершине, промежуточные уровни (критерии) и альтернативы, формирующие самый нижний иерархический уровень. На *рис. 9.1* представлено дерево иерархий для принятия решения о величине справедливой стоимости объекта оценки на основе альтернативных результатов определения стоимости объекта тремя подходами: затратным, сравнительным и доходным.



Рисунок 7.- Схема анализа иерархий

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

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

Шкала отношений важности критериев оценки

Важность	Определение	Комментарий
1	Равная важность	Равная важность
3	Умеренное превосходство одного над другим	Умеренное превосходство одного над другим
5	Существенное или сильное превосходство	Существенное превосходство одного над другим
7	Значительное превосходство	Значительное превосходство одного над другим
9	Очень сильное превосходство	Очень сильное превосходство одного над другим
2, 4, 6, 8	Промежуточные решения между двумя соседними суждениями	Применяются в компромиссном случае

Важность	Определение	Комментарий
Обратные величины приведённых выше чисел	Если при сравнении одного вида деятельности с другим получено одно из вышеуказанных чисел (например 3), то при сравнении второго вида деятельности с первым получим обратную величину (т.е. 1/3)	Если над диагональю стоит целое число, то под диагональю его обратное значение.

Сравнение ведем по принципу «фактор строки к фактору столбца».

Если при парном сравнении фактора Ci с фактором Cj по шкале относительной важности факторов получено a(i,j) = b, то при сравнении фактора Cj с фактором Ci получаем a(j,i) = 1/b.

Матрицы парных сравнений представляют собой обратно симметричные матрицы, на главной диагонали которых находятся единицы.

Таким образом, перед оценщиком ставится задача анализа при парном сравнении преимущества каждого из подходов по выделенным четырем критериям второго уровня. Результатом такого анализа являются четыре матрицы парных сравнений размерностью 3×3, т. к. рассматриваются три альтернативы (результаты затратного, сравнительного и доходного подходов).

Относительная величина каждого отдельного объекта в иерархии определяется оценкой соответствующего ему элемента собственного вектора матрицы приоритетов, нормализованного к единице.

Процедура определения собственных векторов матриц поддается приближению с помощью вычисления геометрической средней.

Пусть $C_1...C_N$ - множество из N элементов дерева иерархии. a1...aN – оценки элементов иерархии по шкале относительной важности.

Тогда обратно симметричные матрица парных сравнений данных элементов по шкале относительной важности будет иметь следующий вид:

Матрица парных сравнений

	C1	...	Ci	...	CN
C_1	1	...	W_N/W_I	...	W_1/W_N
...	...	.....	...	...	...
C_j	W_J/W_1	...	W_J/W_I	...	W_J/W_N
...	...	...		...	
C_N	W_N/W_1	...	W_N/W_I	...	1

Далее для каждого элемента иерархии определяется коэффициент его весомости по формуле:

$$k_j = (\prod_i^N W_j \,/\, W_i)^{1/N},$$

где – Wj/Wi число, соответствующее значимости объекта Cj по сравнению с объектом Ci по шкале относительной важности;

kj– коэффициент весомости Cj элемента иерархии;

N – число критериев, если сравнение проводится среди них, или число альтернатив, если альтернативы сравниваются по каждому критерию (размерность матрицы).

Полученные коэффициенты весомости нормируются:

$$k_{jн} = \frac{k_j}{\sum_j^N k_j}.$$

Полученные таким образом величины и представляют собой итоговое значение нормированных коэффициентов весомости каждого элемента иерархии.

Оценка компонент вектора коэффициента весомости производится по схеме:

	C1	C2	...	CN	Коэффициент весомости	Нормированный коэффициент весомости
C_1	1	W1/W2	...	W1/WN	$K_1 = ((1*(W_1/W_2)*...*(W_{1N}/W_{1N}))^{1/N}$	$K_{1H} = K_1 / \sum_i K_i$
C_2	W2/W1					
...	...		1		...	...
C_N	WN/W1	WN/W2	...	1	$K_N = ((W_N/W_1)*(W_N/W_2)*1)^{1/N}$	$K_{NH} = K_N / \sum_i K_i$
Сумма					$\sum_i K_i$	1.0
Отношение согласования ОС						

На основе вышеизложенной методики проводят оценку компонент вектора коэффициентов весомости для критериев.

9.3 Оценка коэффициентов весомости

Матрица попарного сравнения критериев и значения их приоритетов

Какой из критериев важнее?

	Элемент матрицы				Коэффициент весомости критериев	Нормированный коэффициент весомости критериев
	А	**Б**	**В**	**Г**		
А	1	**7**	**1/2**	**1/2**	1,150	0,228
Б	1/7	1	**1/3**	**1/7**	0,287	0,057
В	2	3	1	**1/2**	1,316	0,260
Г	2	7	2	1	2,300	0,455
Сумма					**5,053**	**1,00**
Lmax= 4,17			**ИС= 0,06**		**ОС = 6,67%**	

При попарном сравнении альтернатив, особенно при близких оценках их показателей возможны ошибки в суждениях, поэтому МАИ предусматривает специальный механизм определения согласованности оценок.

Расчет показателей согласованности выполняется следующим образом.

Определяется приближенная оценка главного собственного значения матрицы суждений.

Для этого суммируется каждый столбец матрицы парных сравнений, затем сумма первого столбца умножается на величину первой компоненты нормализованного вектора коэффициентов (приоритетов), сумма второго столбца – на вторую компоненту и т.д., затем полученные числа суммируются. Таким образом, получаем приближенную оценку главного собственного значения матрицы суждений L_{max}, которая называется оценкой максимума или главного значения матрицы. Это приближение используется для оценки согласованности суждений эксперта. Чем ближе L_{max} к N, тем более согласованным является представление в матрице суждений.

Отклонение от согласованности могут быть выражены величиной, которая называется индексом согласованности *(ИС),* который дает информацию о степени нарушения согласованности.

$$ИС = (L_{max} - N)/(N - 1),$$

где N – размерность матрицы;
L_{max} – оценка максимума или главного значения матрицы.

При оценивании величины порога несогласованности суждений для матриц размером от 1 до 15 методом имитационного моделирования получены оценки случайного индекса *(СИ). СИ* является индексом согласованности для сгенерированной случайной случайным образом (по шкале от 1 до 9) положительной обратно симметричной матрицы.

Автором МАИ рекомендуются следующие средние (модельные) *СИ* для матриц размером от 1 до 15:

Размер матрицы	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Случайный индекс (СИ)	0	0	0,58	0,9	1,12	1,24	1,32	1,41	1,45	1,49	1,51	1,48	1,56	1,57	1,59

Отношение *ИС* к среднему значению *СИ* для матрицы суждений того же порядка Саати называет отношением согласованности *(ОС):*

$$ОС = \frac{ИС}{СИ} \text{ при } N=const.$$

Величина *ОС* должна быть порядка 10% или менее, чтобы быть приемлемой. В некоторых случаях допускается *ОС* до 20%, но не более, иначе суждения оценщика, на основе которых заполнена исследуемая матрица, сильно рассогласованы.

Если *ОС* выходит за эти пределы, то эксперту следует заново исследовать содержательную сторону матрицы и соответствующие количественные оценки элементов и внести необходимые изменения в исходные данные

В данном отчете проверка матрицы критериев на согласованность показала, что *ИС = 0,08;*

$$ОС = \frac{0,08}{0,9} = 8,89\%,$$ что удовлетворяет необходимым требованиям.

Затем проводится оценка компонента вектора коэффициентов весомости результатов оценки справедливой стоимости, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, по каждому из выбранных критериев.

Расчет показателей согласованности выполняется следующим образом.

Определяется приближенная оценка главного собственного значения матрицы суждений.

Для этого суммируется каждый столбец матрицы парных сравнений, затем сумма первого столбца умножается на величину первой компоненты нормализованного вектора коэффициентов (приоритетов), сумма второго столбца – на вторую компоненту и т.д., затем полученные числа суммируются. Таким образом получаем приближенную оценку главного собственного значения матрицы суждений Lmax, которая называется оценкой максимума или главного значения матрицы. Это приближение используется для оценки согласованности суждений эксперта. Чем ближе Lmax к N, тем более согласованным является представление в матрице суждений.

Отклонение от согласованности могут быть выражены величиной, которая называется индексом согласованности (ИС), который дает информацию о степени нарушения согласованности.

$$ИС = (L_{max} - N)/(N - 1$$

где N – *размерность матрицы;*

L_{max} – *оценка максимума или главного значения матрицы.*

При оценивании величины порога несогласованности суждений для матриц размером от 1 до 15 методом имитационного моделирования получены оценки случайного индекса (СИ). СИ является индексом согласованности для сгенерированной случайным образом (по шкале от 1 до 9) положительной обратно симметричной матрицы.

Автором МАИ рекомендуются следующие средние (модельные) СИ для матриц размером от 1 до 15:

Размер матрицы	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Случайный индекс (СИ)	0	0	0,58	0,9	1,12	1,24	1,32	1,41	1,45	1,49	1,51	1,48	1,56	1,57	1,59

Отношение ИС к среднему значению СИ для матрицы суждений того же порядка Саати называет отношением согласованности (ОС):

$$ОС = \frac{ИС}{СИ}$$ при *N=const.*

Величина ОС должна быть порядка 10% или менее, чтобы быть приемлемой. В некоторых случаях допускается ОС до 20%, но не более, иначе суждения Эксперта, на основе которых заполнена исследуемая матрица, сильно рассогласованы.

Если ОС выходит за эти пределы, то эксперту следует заново исследовать содержательную сторону матрицы и соответствующие количественные оценки элементов и внести необходимые изменения в исходные данные

Обобщенные веса (или приоритетность объекта при их выборе) определяются суммой произведений локальных коэффициентов весомости результатов оценки, полученных в рамках каждого из подходов по каждому критерию на коэффициент весомости этого критерия.

Таблица 9.1

Итоговое значение коэффициентов весомости результатов, полученных в рамках каждого из подходов, относительно выбранных критериев

	А	Б	В	Г	Обобщенный коэффициент весомости
	кАН	кБН	кВН	кГН	
З	кЗАН	кЗБН	кЗВН	кЗГН	кз = кАН*кЗАН +кБН * кЗБН+ кВН * кЗВН + кГН * кЗГН
С	кСАН	кСБН	кСВН	кСГН	кС = кАН*кСАН +кБН * кСБН+ кВН * кСВН + кГН * кСГН
Д	кДАН	кДБН	кДВН	кДГН	кД = кАН*кДАН +кБН * кДБН+ кВН * кДВН + кГН * кДГН
	Сумма				1,00

Определение значения весов для результатов оценки справедливой стоимости нежилых помещений, полученных на основе каждого из подходов

1. *Согласование по критерию "А" (намерения инвестора):*

	С	З	Д	Коэффициент весомости	Нормированный коэффициент весомости
Д	1	2	1	1,260	0,413
З	1/2	1	1	0,794	0,260
С	1	1	1	1,000	0,327
Сумма				3,054	1,000
Lmax=	3,05	ИС=	0,02	ОС =	3,45%

2. *Согласование по критерию "Б" (тип, качество, количество данных, на основе которых проводится анализ):*

	С	З	Д	Коэффициент весомости	Нормированный коэффициент весомости
С	1	1	1	1,000	0,3274
З	1	1	1/2	0,794	0,2600
Д	1	2	1	1,260	0,4126
Сумма				3,054	1,0000
Lmax=	3,05	ИС=	0,025	ОС =	4,31%

3. *Согласование по критерию "В" (способность учитывать коньюнктурные колебания рынка):*

	С	З	Д	Коэффициент весомости	Нормированный коэффициент весомости
С	1	**2**	**1**	1,2599	0,4126
З	1/2	1	**1**	0,7937	0,2599
Д	1	1	1	1,0000	0,3275
Сумма				**3,0536**	**1,00**
Lmax=	**3,05**	**ИС=**	**0,025**	**ОС =**	**4,31%**

4. *Согласование по критерию "Г" (способность учитывать специфические особенности объекта экспертизы):*

	С	З	Д	Коэффициент весомости	Нормированный коэффициент весомости
С	1	**2**	**1**	1,2599	0,3874
З	1/2	1	**1/3**	0,5503	0,1692
Д	1	3	1	1,4422	0,4434
Сумма				**3,2524**	**1,00**
Lmax=	**3,02**	**ИС=**	**0,010**	**ОС =**	**1,72%**

В результате расчетов, проведенных на основе вышеизложенной методики оценки коэффициентов весомости, получены следующие обобщенные коэффициенты весомости для оценки справедливой стоимости объекта оценки:

Таблица 9.2

Итоговое значение весов каждого подхода

	А	Б	В	Г	Обобщенный коэффициент весомости
	0,2280	**0,0570**	**0,2600**	**0,4550**	
С	0,4130	0,3274	0,4126	0,3874	*0,4109100*
З	0,2600	0,2600	0,2599	0,1692	*0,1961971*
Д	0,3270	0,4126	0,3275	0,4434	*0,3928929*
	Сумма				**1,00**

Применяемые сокращения:

- ✓ *С - сравнительный подход;*
- ✓ *Д – доходный подход.*
- ✓ *З – затратный подход*

9.4 Согласование результатов оценки

В рамках настоящего Отчета применялись затратный, доходный и сравнительный подходы. Согласование рыночной стоимости объекта оценки выполнено в следующей таблице.

Таблица 9.3

Согласование результатов оценки

Объект оценки	Справедливая стоимость, руб. без учета НДС, округленно		
	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Вес подхода	*0,1961971*	*0,4109100*	*0,3928929*
Нежилое здание общей площадью 1 446,20 кв. м, расположенное на земельном участке общей площадью 482 кв. м, кадастровый номер: 77:01:005004:146 и земельном участке общей площадью 966 кв. м, кадастровый номер: 77:01:005004:162, по адресу: г. Москва, 2-ой Вражский пер., д. 8	292 923 457,0	347 583 636,0	322 639 865,0

Источник информации: расчеты Оценщика

9.5 Суждение о возможных границах интервала

Согласно Федеральному Стандарту оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», после проведения процедуры согласования Оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

Для определения возможных границ интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться рыночная стоимость, Оценщик счел целесообразным воспользоваться

практическими рекомендациями по определению возможных границ интервала в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки, изложенными в статьях:

- ✓ Ильин М.О., Лебединский В.И. Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости – [Электронный ресурс] // srosovet.ru: сайт НП «СРОО «Экспертный совет». URL: http://srosovet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-intervala-itogovoj-stoimosti_statya.pdf;
- ✓ Ильин М.О., Лебединский В.И. Практические рекомендации по установлению диапазонов стоимости, полученной различными подходами или методами – [Электронный ресурс] //srosovet.ru: сайт НП «СРОО «Экспертный совет». URL: http://srosovet.ru/content/editor/Rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami.docx.

Согласно данным практическим рекомендациям, основными факторами, определяющими границы интервала в которых может находиться рыночная стоимость объекта оценки, являются оборачиваемости объектов оценки на рынке объектов недвижимости и развитость рынка.

В рамках данных практических рекомендаций выделяют следующие характеристики развитости рынка недвижимости и оборачиваемости объектов недвижимости оценки на рынке недвижимости.

Характеристика развитости рынка:

- ✓ низкая – депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров;
- ✓ средняя – региональные центры;
- ✓ высокая – города миллионники, крупные городские агломерации.

Характеристика оборачиваемости объектов:

- ✓ низкая – крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками;
- ✓ средняя – коммерческая недвижимость среднего масштаба;
- ✓ высокая – стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба.

Пример диапазонов, в которых может лежать рыночная стоимость объекта оценки при учете характеристик развитости рынка и оборачиваемости объектов недвижимости на рынке недвижимости представлен на рис.16.

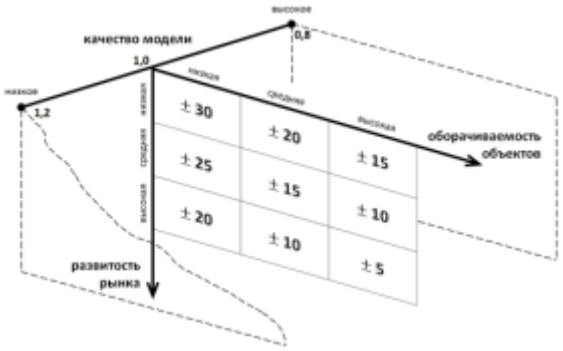


Рисунок 8.- Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %

Кроме того, согласно данным практическим рекомендациям, одним из основных факторов, определяющим границы интервала в которых может находиться рыночная стоимость объекта оценки, является качество используемой для оценки модели. Качество модели является интегральным показателем, зависящим от качества исходной информации:

Различают следующие виды качества исходной информации по параметрам расчета:

- ✓ фактическая информация (например, площадь объекта по данным документов технического учета);

- ✓ оценочная информация оценочной (например, среднее значение операционных расходов по аналитическим данным для объектов подобного класса);
- ✓ прогнозная информация (ставка арендной платы в прогнозный период).

Анализ показателей качества моделей, используемых при оценке, приведен в табл. 9.2.

Таблица 9.4

Анализ качества модели

Параметр	Подход к оценке		
	затратный	**сравнительный**	**доходный**
Качество исходной информации по параметрам расчета	Фактические показатели	Фактические и оценочные показатели	Оценочные и прогнозные показатели
Количество параметров в расчетной модели	среднее	среднее	большое
Характер взаимного влияния параметров в расчетной модели	специфика не выявлена	специфика не выявлена	специфика не выявлена
Показатели качества модели	**1,0**	**1,0**	**1,0**

Исходя из вышеизложенного, итоговый алгоритм определения границ интервала, в котором может находиться справедливая стоимость объекта оценки, включает в себя этапы:

на первом этапе определяются границы интервала в зависимости от развитости рынка недвижимости и характеристик оборачиваемости объекта недвижимости (рис. 9.2);

на втором этапе определяются показатели качества моделей (табл.9.2);

на третьем этапе определяется интервал по формуле

$$d_{\%} = d_{1,2} \times k_3,$$

где $d_{\%}$ - интервал стоимости, %;

$d_{1,2}$ - диапазон стоимости по факторам развитость рынка и оборачиваемость объектов недвижимости, %;

k_3 - показатель качества модели, ед.;

на четвертом этапе определяются границы интервала по формуле

$$C_{\min(max)} = C \times (1 \mp \frac{d_{\%}}{100\%}),$$

где $C_{\min(max)}$ - минимальная (максимальная) величина стоимости (нижняя или верхняя граница интервала), руб.;

C - результат расчета по соответствующему подходу, руб.;

$d_{\%}$ - интервал стоимости, %;

на пятом этапе проводится анализ, и устанавливаются причины расхождения результатов (при необходимости).

Согласно пункту 25 Федерального стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1).

«В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии)».

При оценке справедливой стоимости реализованы три подхода к оценке, в рамках которых использовано по одному методу.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, представлены в таблице.

Объект оценки	Справедливая стоимость, руб. без учета НДС, округленно		
	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Вес подхода	*0,1961971*	*0,4109100*	*0,3928929*
Нежилое здание общей площадью 1 446,20 кв. м, расположенное на земельном участке общей площадью 482 кв. м, кадастровый номер: 77:01:005004:146 и земельном участке общей площадью 966 кв. м, кадастровый номер: 77:01:005004:162, по адресу: г. Москва, 2-ой Вражский пер., д. 8	292 923 457,0	347 583 636,0	322 639 865,0

Согласно данным, представленным на *рис. 9.2* определен интервал стоимости по двум факторам - развитость рынка и оборачиваемость на рынке объектов недвижимости, подобных оцениваемым. Интервал стоимости составил ± 20% от стоимости по соответствующему подходу.

Показатели качества моделей, используемых при оценке, приведены в табл. 9.2.

Анализ диапазонов и определение границ интервала стоимостей, полученных при применении соответствующих подходов к оценке, представлены в табл. 9.5 - 9.6.

Таблица 9.5

Анализ диапазонов стоимости, полученных при применении различных подходов

Параметры	Справедливая стоимость, руб. округленно		
	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Нежилое здание общей площадью 1 446,20 кв. м, расположенное на земельном участке общей площадью 482 кв. м, кадастровый номер: 77:01:005004:146 и земельном участке общей площадью 966 кв. м, кадастровый номер: 77:01:005004:162, по адресу: г. Москва, 2-ой Вражский пер., д. 8	292 923 457,0	347 583 636,0	322 639 865,0
Диапазон стоимости по двум факторам, %	20%		
Показатель качества модели, ед.	1	1	1
Диапазон стоимости, %	20%	20%	20%
Нижняя граница диапазона стоимости, руб.	234 338 766	278 066 909	258 111 892
Верхняя граница диапазона стоимости, руб.	351 508 148	417 100 363	387 167 838
Анализ существенности или несущественности различия промежуточных результатов	Различия не **существенны**		
Анализ и установление причин расхождений	Оценщик счел возможным для определения итоговой величины стоимости объекта оценки согласовать результаты всех трех подходов к оценке		

Источник информации: расчеты Оценщика

Таблица 9.6

Анализ диапазонов итоговой справедливой стоимости

Объекты оценки	Справедливая стоимость, руб. округленно		
	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Нежилое здание общей площадью 1 446,20 кв. м, расположенное на земельном участке общей площадью 482 кв. м, кадастровый номер: 77:01:005004:146 и земельном участке общей площадью 966 кв. м, кадастровый номер: 77:01:005004:162, по адресу: г. Москва, 2-ой Вражский пер., д. 8	292 923 457,0	347 583 636,0	322 639 865,0
Коэффициенты весомости	*0,1961971*	*0,4109100*	*0,3928929*
Итоговая величина справедливой стоимости, руб.	**327 059 237**		
Нижняя граница диапазона стоимости, руб.	*261 647 390*		
Верхняя граница диапазона стоимости, руб.	*392 471 084*		

Источник информации: расчеты Оценщика

9.6 Заключение о справедливой стоимости

Проведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что справедливая стоимость объекта оценки по состоянию на 27.06.2019 г. с учетом округления составляет:

№ п/п	Наименование	Справедливая стоимость, руб., без учета НДС
1	**Нежилое здание общей площадью 1 446,20 кв. м, расположенное на земельном участке общей площадью 482 кв. м, кадастровый номер: 77:01:005004:146 и земельном участке общей площадью 966 кв. м, кадастровый номер: 77:01:005004:162, расположенные по адресу: г. Москва, 2-ой Вражский пер., д. 8, без учета НДС, руб.**	**327 059 237**
	в том числе:	
1.1	Право аренды земельного участка, общей площадью 482 кв. м категория земель – земли поселений, разрешенное использование – для размещения офисных помещений, кадастровый номер: 77:01:005004:146, по адресу: г. Москва, 2-ой Вражский пер., д. 8, с учетом округления	33 943 404
1.2	Право аренды земельного участка, общей площадью 966 кв. м категория земель – земли поселений, разрешенное использование – благоустройство территории, с использованием частей земельного участка под парковку и контрольно-пропускного пункта, кадастровый номер: 77:01:005004:162, по адресу: г. Москва, 2-ой Вражский пер., д. 8, с учетом округления	40 136 334
1.3	Справедливая стоимость нежилого здания, общей площадью 1 446,20 кв. м, по адресу: г. Москва, 2-ой Вражский пер., д. 8, без учета НДС, руб.	252 979 499

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

1. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля .1998 г., №135-ФЗ от 29 июля 1988 года (в редакции от 05.07.2016 г.);
2. Федеральный закон Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 27 июля 2006 г. № 157-ФЗ (в редакции от 21 июля 2014 года N 225-ФЗ);
3. Федеральный закон «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам оценочной деятельности» от 13.07.2007 г. №129-ФЗ;
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297);
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298);
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 299);
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. №611);
8. Международные стандарты оценки МСО 2017 Международного совета по стандартам оценки (МССО);
9. Европейские стандарты оценки ЕСО 2012 и последующие публикации Европейской группы ассоциации оценщиков (ЕГАО).

СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Индексы цен в строительстве. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень. - М. Ко-Инвест, 2019 г. Выпуск №106.
2. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости “RWAY” выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ;
3. Internet–ресурсы (www.izrukvruki.ru, www.kdo.ru, www.domailudi.ru, www.appartment.ru, www.mian.ru, www.miel.ru, www.foreman.ru, www.km.ru/estate, www.astet.ru, www.akp.ru, www.valnet.ru, www.appriser.ru, www.rway.ru и др.).

МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Фридман Д,, Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
8. Ильин М.О., Лебединский В.И. Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости – [Электронный ресурс] // srosovet.ru: сайт НП «СРОО «Экспертный совет». URL: http://srosovet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-intervala-itogovoj-stoimosti_statya.pdf;
9. Ильин М.О., Лебединский В.И. Практические рекомендации по установлению диапазонов стоимости, полученной различными подходами или методами – [Электронный ресурс] //srosovet.ru: сайт НП «СРОО «Экспертный совет». URL: http://srosovet.ru/content/editor/Rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami.docx.

ПРИЛОЖЕНИЕ

Приложение 1

Используемая терминология

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

Допущение - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

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

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.

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

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

Инвестиционная стоимости объекта оценки - стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки

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

Кадастровая стоимость объекта оценки - определенная методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

Ликвидационная стоимость объекта оценки - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества

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.

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

Отчет об оценке - документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральным стандартом оценки, №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3) стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

Подход к оценке - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Рыночная стоимость объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда

стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- ✓ одна из сторон 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 открытый рынок посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- ✓ цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- ✓ платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

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)».

Стоимость объекта оценки для целей налогообложения - стоимость объекта оценки, определяемая для исчисления налоговой базы и рассчитываемая в соответствии с положениями нормативных правовых актов (в том числе инвентаризационная стоимость).

Стоимость объекта оценки при существующем использовании - стоимость объекта оценки, определяемая исходя из существующих условий и цели его использования.

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

Приложение 2

Копии документов, подтверждающих правомочность проведения оценки



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
Регистрационный номер № 0013 в ЕГР СРО от 30.12.2011г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«13» декабря 2016 г.
дата выдачи свидетельства

№ 00920
номер свидетельства

Скворцов
Георгий Валентинович

ИНН 771513642150
127576, г. Москва, ул. Новгородская, д. 11, кв. 27
Паспорт: 4503 132292, 14.06.2002, выдан ОВД "Лианозово" г. Москвы,
код подразделения 772-065

является членом СРО Региональная
ассоциация оценщиков и имеет право на
осуществление оценочной деятельности на территории
Российской Федерации

Президент СРО РАО К.И. Овчинников

В случае прекращения членства данное Свидетельство подлежит возврату в СРО РАО по адресу:
г. Краснодар, ул. Ставропольская, д.5.

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ ЮЖНОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ОКРУГА»

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

тел/факс: 8 (861) 201-14-04
e-mail: sro.raoyufo@gmail.com
www.raoyufo.ru

Дата выдачи: «12 » марта 2015 года

ВЫПИСКА № 00852

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Настоящая выписка из реестра НП СРО «РАО ЮФО» выдана по заявлению **Скворцова Георгия Валентиновича**
(Ф.И.О. Заявителя)
о том, что **Скворцов Георгий Валентинович**
(Ф..И.О. Оценщика)
является действительным членом, и включен(а) в реестр членов НП СРО «РАО ЮФО» « 10 » марта 2015 года за регистрационным номером № **00539.**

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



Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 016 / 2006

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 926621

Настоящий диплом выдан Скворцову Георгию Валентиновичу
(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с "18" января 2005 г. по "17" февраля 2006 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Институте профессиональной оценки
(наименование образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования)

по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"
(наименование программы дополнительного профессионального образования)

Государственная аттестационная комиссия решением от "17" февраля 2006 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Скворцова Георгия Валентиновича
(фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса)
(наименование)

Председатель государственной аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город Москва 2006

ЯПФ Гознака. 1996.



Свидетельство является государственным документом о повышении квалификации

Регистрационный номер 752/2009

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Скворцову Сергею Валентиновичу

в том, что он(а) с 29 июня 2009 г. по 10 июля 2009 г.

повышал(а) свою квалификацию в (на) Московском государственном техническом университете "МАМИ"

по программе "Оценочная деятельность"

в объеме 112 часов

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
Обязательные дисциплины	72	
Дисциплины по выбору	40	
Итоговый комплексный экзамен		отлично

Прошел(а) стажировку на нет

выполнил(а) квалификационную работу на тему нет

Ректор (директор)

Секретарь

Город Москва год 2009

ЯПФ Гознак. 1996.

ПОЛИС (ДОГОВОР) №0991R/776/90648/18
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

г.Москва — 19 декабря 2018 г.

Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика 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.
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.
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.

СТРАХОВЩИК	**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.
СТРАХОВАТЕЛЬ	**Оценщик Скворцов Георгий Валентинович** Адрес регистрации или ИНН: 771513642150
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2019 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2019 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	**Страховая сумма составляет: 30 001 000.00 руб. (Тридцать миллионов одна тысяча рублей 00 копеек)** **Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует)** *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*
ФРАНШИЗА	**Франшиза не установлена (отсутствует)**
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Страховая премия по настоящему Договору составляет **10 500.00 руб. (Десять тысяч пятьсот рублей 00 копеек)** и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 31 января 2019 г. в соответствии со счетом Страховщика. 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 настоящего 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. 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 Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) 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 настоящему Договору.
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. Рисками, на случай наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования являются: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в период с 1 января 2019 г. по 31 декабря 2019 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в период с 1 января 2019 г. по 31 декабря 2019 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Договора.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что

	такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: • реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); • целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); • расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; • судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. 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, указанной в разделе «Страховая сумма. Страховая премия. Франшиза» настоящего Договора. По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Страхового акта. Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬ-НЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Перечень представителей Страховщика, ответственных за взаимодействие со Страхователем: - Пискарев Тимофей Сергеевич, тел. +7 (495) 788-09-99 доб.15-80, эл. почта: PiskarevTS@alfastrah.ru; - Кожемякин Александр Алексеевич, тел. +7 (495) 788-09-99 доб.56-73, эл. почта: KozhemyakinAA@alfastrah.ru; - Елин Дмитрий Александрович, тел. +7 (903) 102-21-64 , эл. почта: elinalv8@mail.ru Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страховщиком: - Юрий Вербич, тел.:8 (495)640-65-05 эл. почта: ae@ciep.ru Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика. 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.

СТРАХОВАТЕЛЬ: **Скворцов Георгий Валентинович**	**СТРАХОВЩИК:** **АО «АльфаСтрахование»** **в лице Руководителя Управления коммерческого страхования Корпоративного блока МРЦ Шувалова Антона Сергеевича, действующего на основании доверенности №11869/18 от "27" октября 2018 г.**

Договор (Первичный/Пролонгация) - Первичный



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 003993-1 «28» февраля 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Скворцову Георгию Валентиновичу

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

от «28» февраля 2018 г. № 51

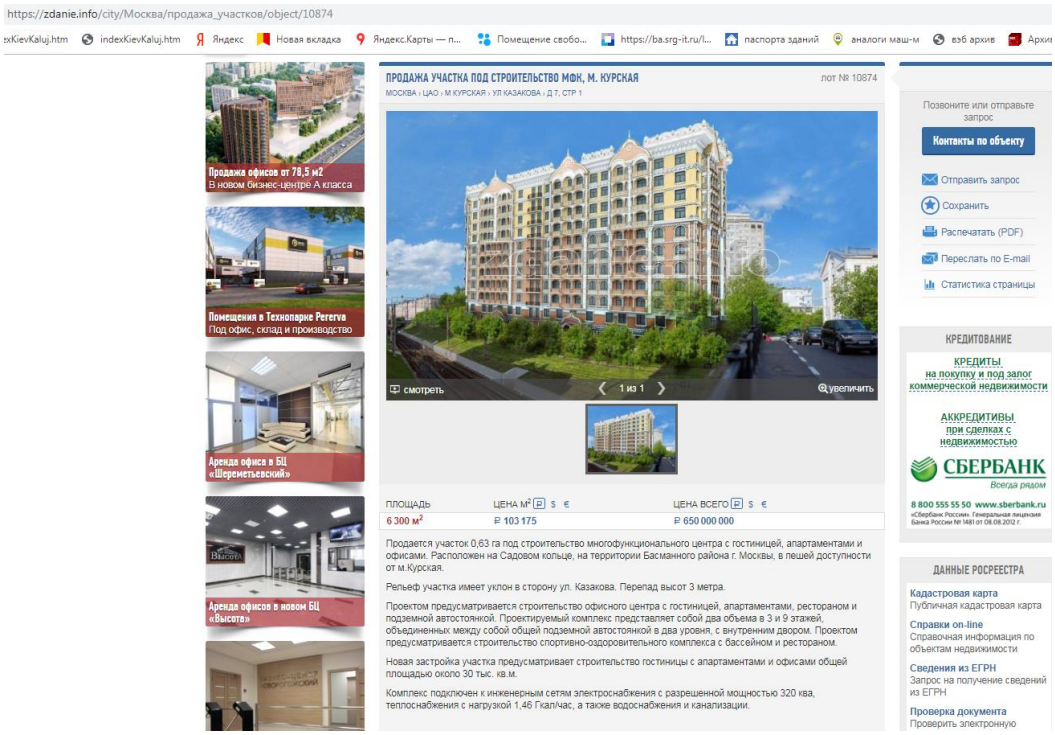
Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «28» февраля 2021 г.

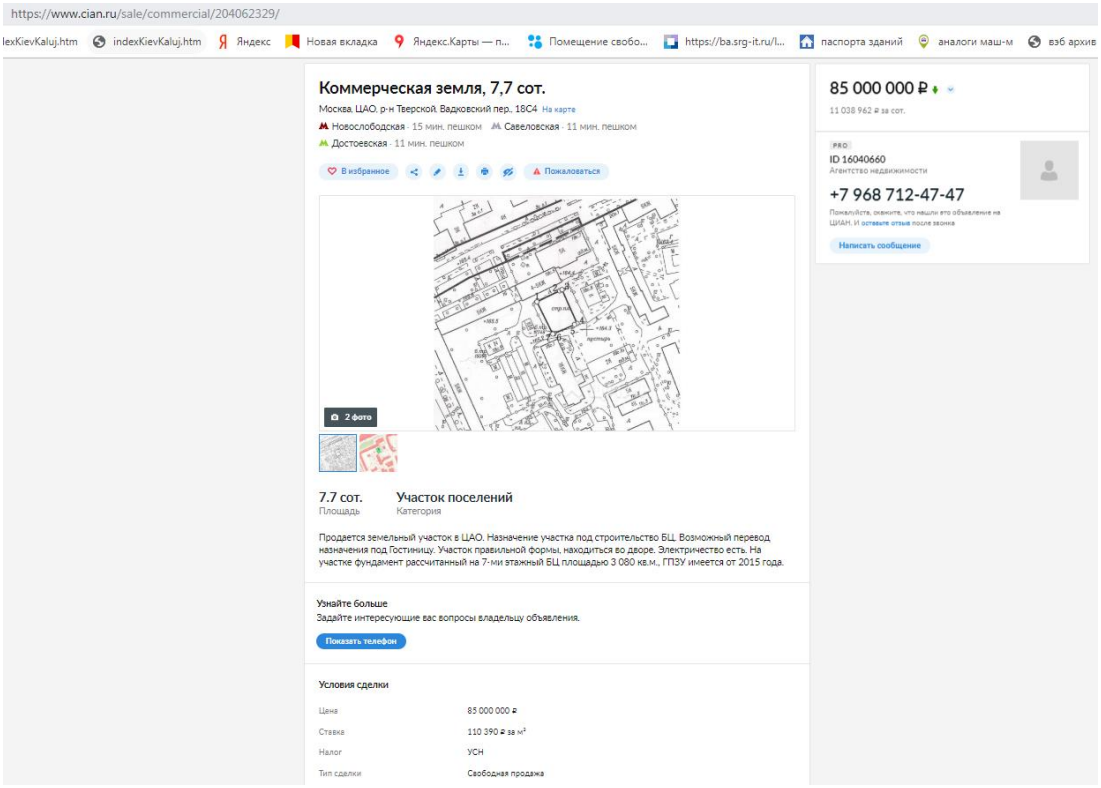
Приложение 3

Копии информационно-аналитического материала

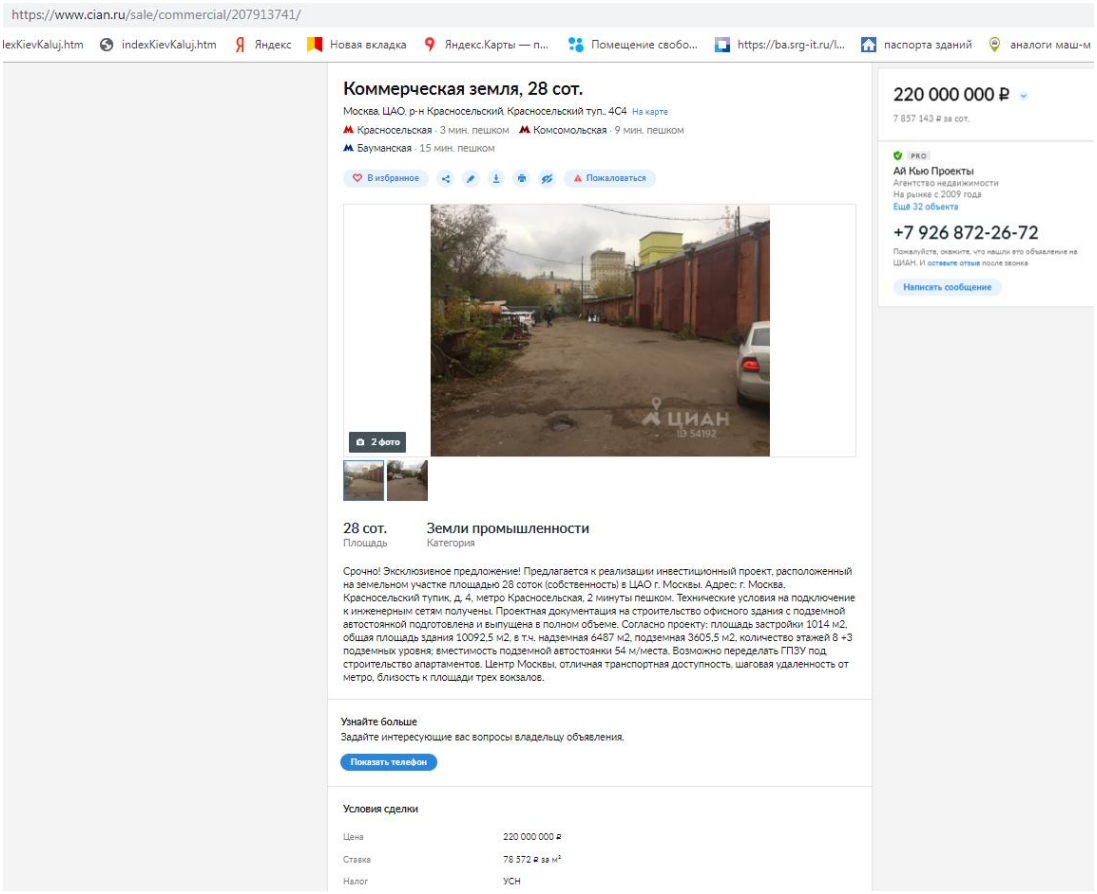
https://zdanie.info/city/%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D0%B0/%D0%BF%D1%80%D0%BE%D0%B4%D0%B0%D0%B6%D0%B0_%D1%83%D1%87%D0%B0%D1%81%D1%82%D0%BA%D0%BE%D0%B2/object/10874



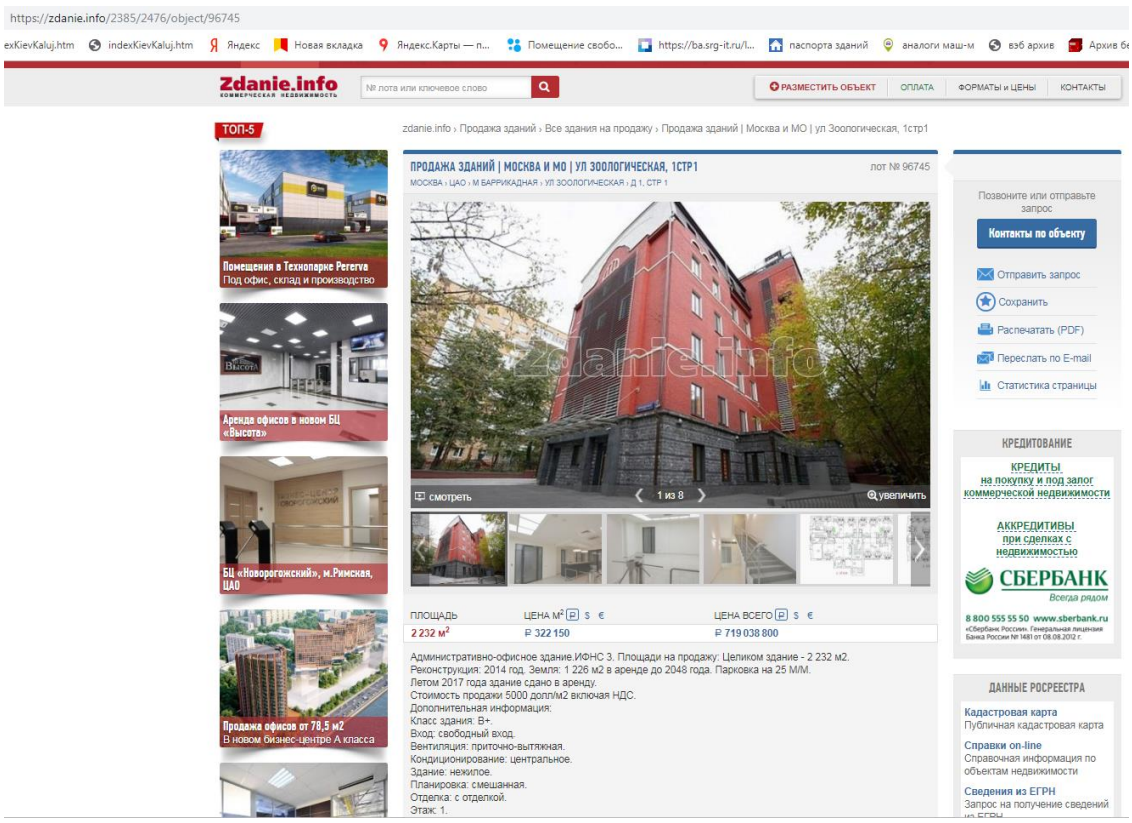
https://www.cian.ru/sale/commercial/204062329/



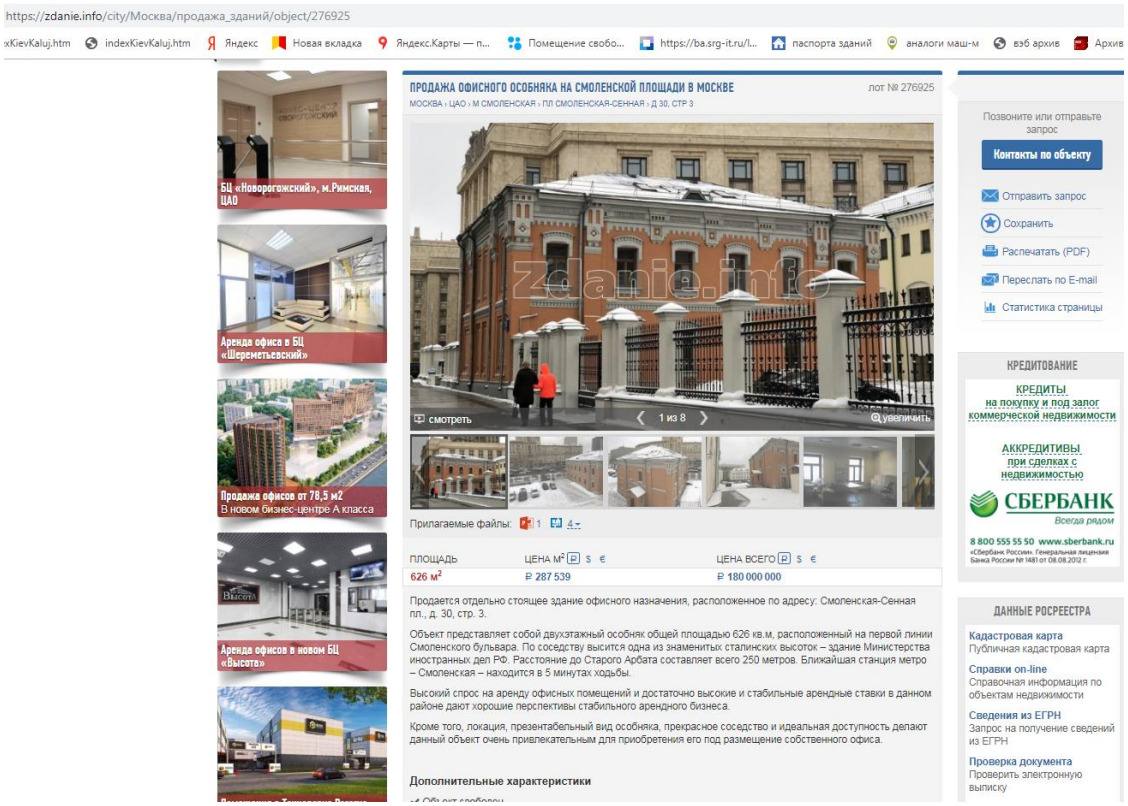
https://www.cian.ru/sale/commercial/207913741/



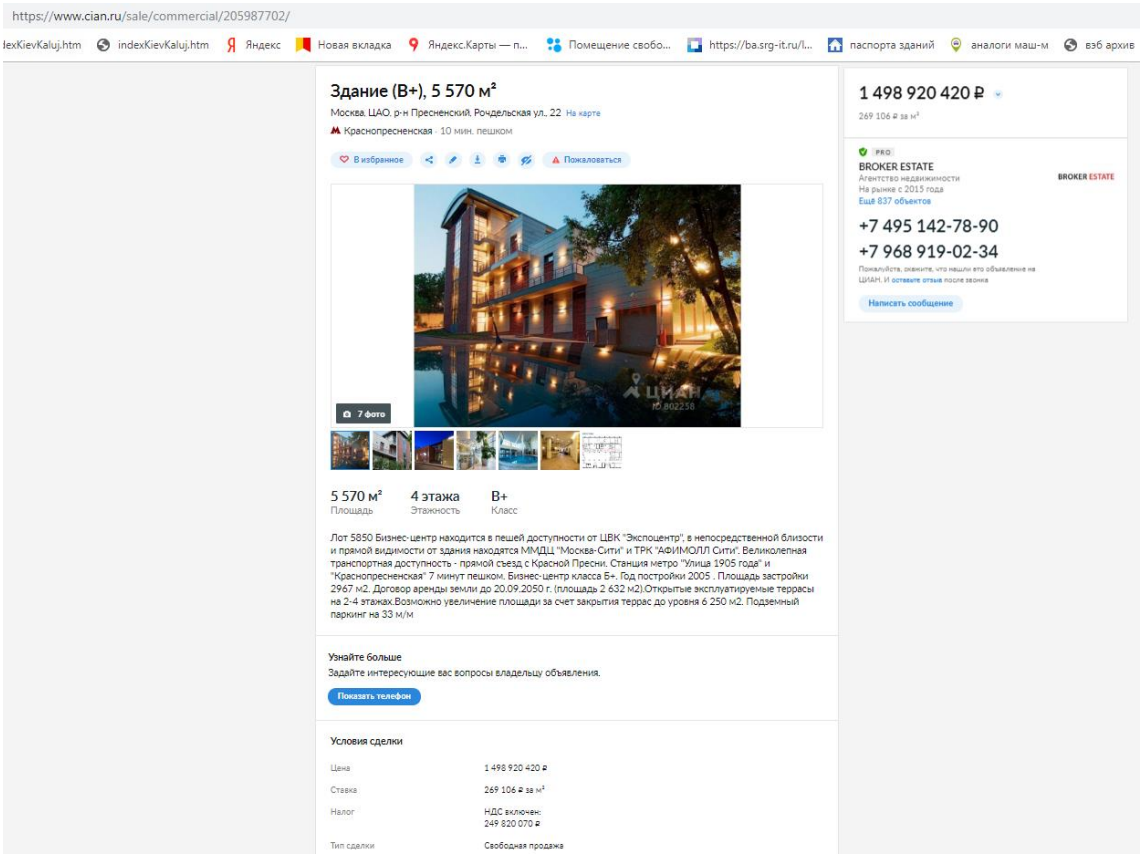
https://zdanie.info/2385/2476/object/96745



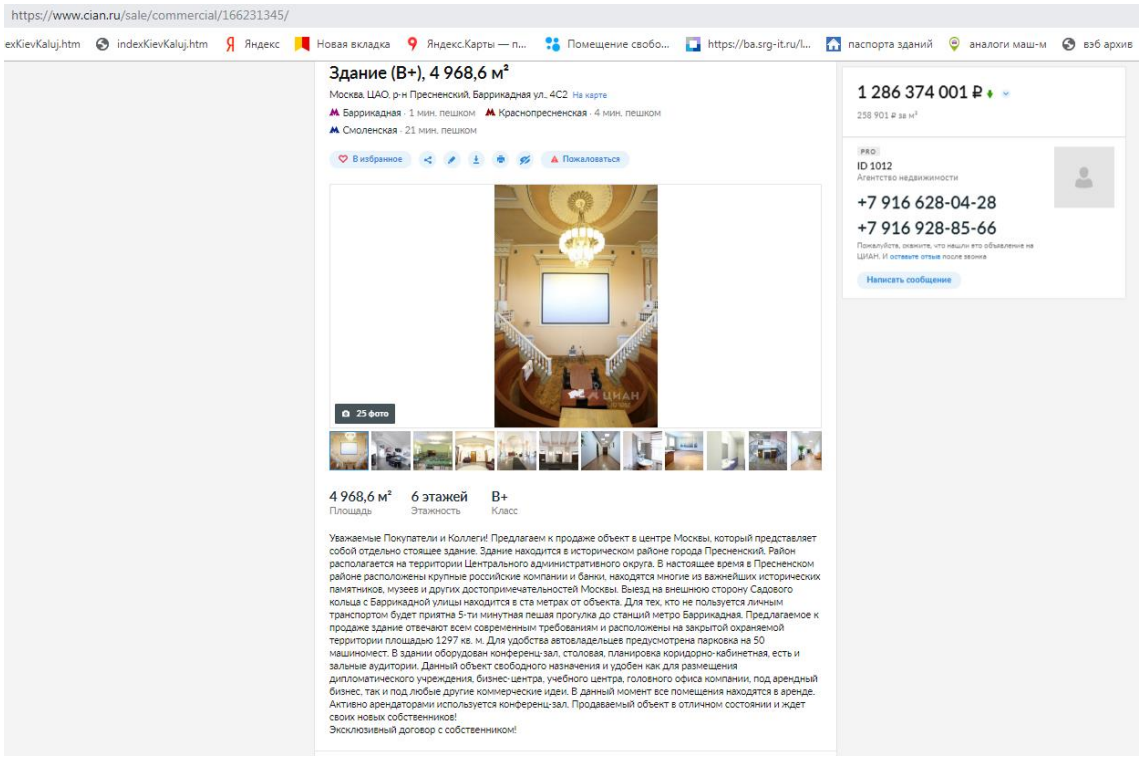
https://zdanie.info/city/%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D0%B0/%D0%BF%D1%80%D0%BE%D0%B4%D0%B0%D0%B6%D0%B0_%D0%B7%D0%B4%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D0%B9/object/276925



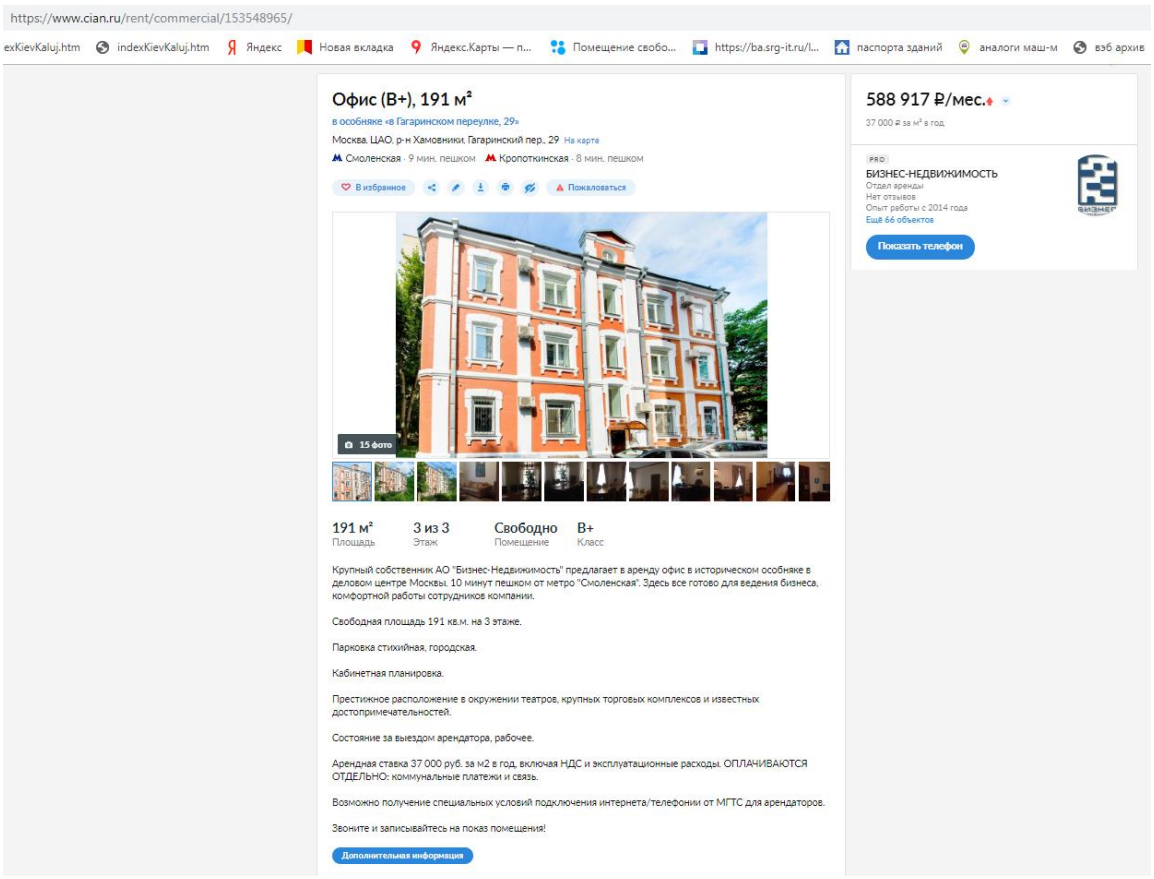
https://www.cian.ru/sale/commercial/205987702/



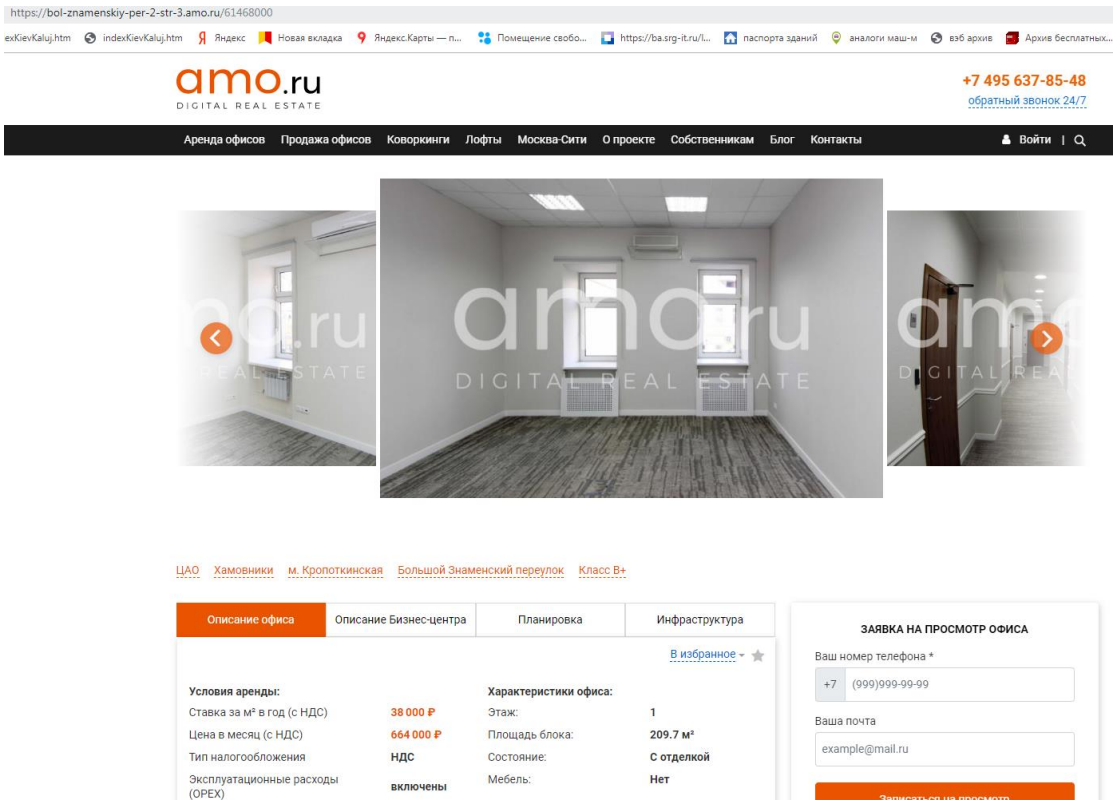
https://www.cian.ru/sale/commercial/166231345/



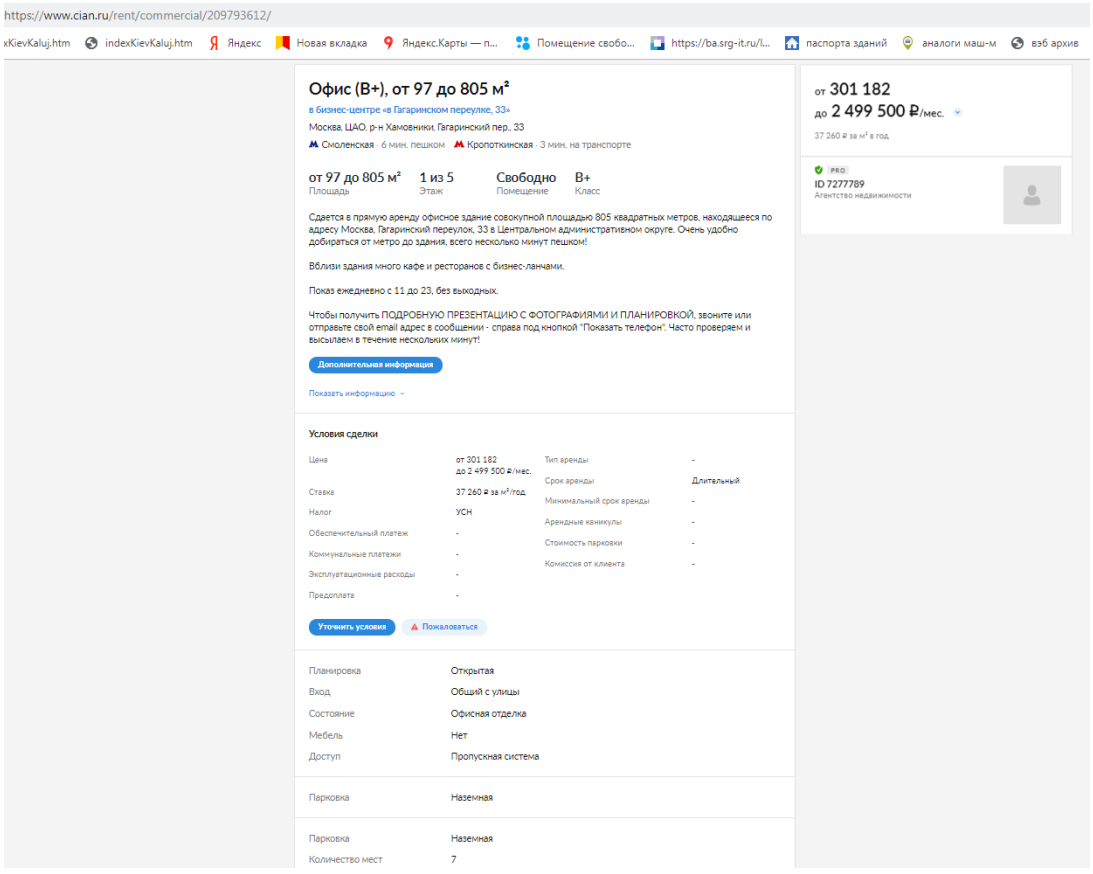
https://www.cian.ru/rent/commercial/153548965/



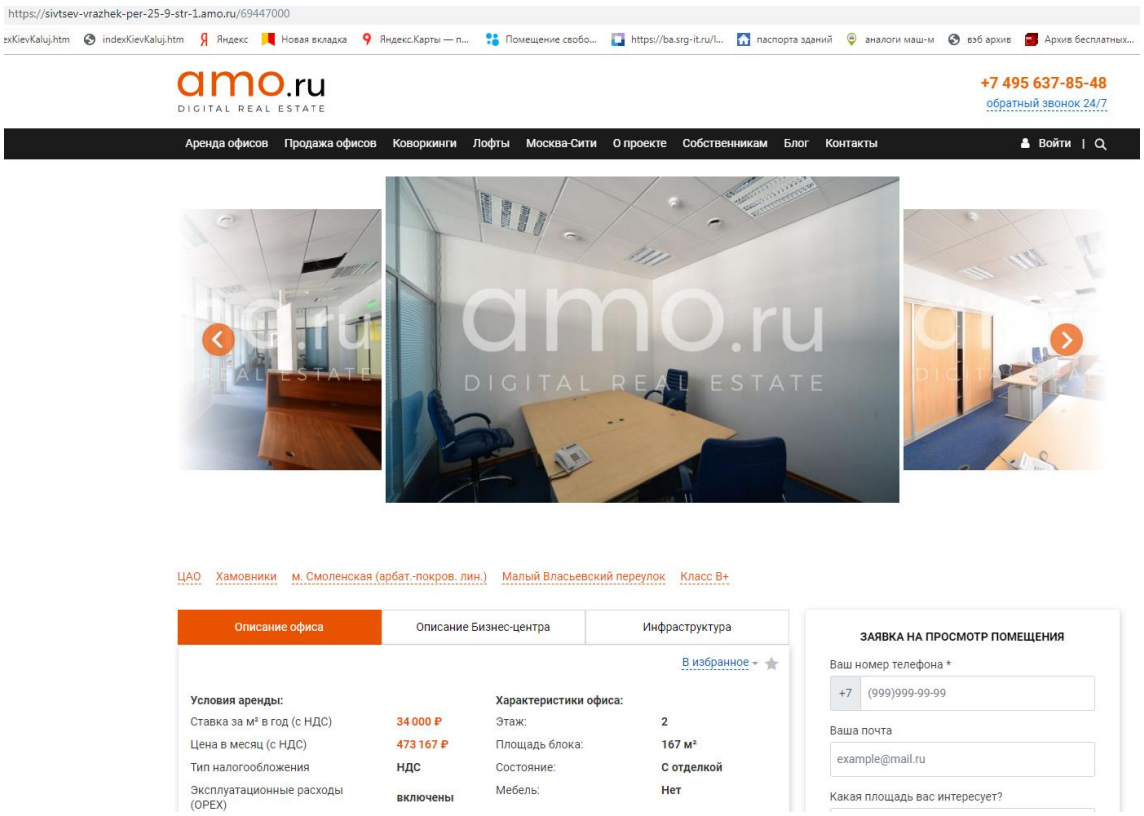
https://bol-znamenskiy-per-2-str-3.amo.ru/61468000



https://www.cian.ru/rent/commercial/209793612/



https://sivtsev-vrazhek-per-25-9-str-1.amo.ru/69447000



Приложение 4

Копии документов строительно-технического и юридического характера

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 14.01.2019 г., поступившего на рассмотрение 14.01.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
14.01.2019 № 99/2019/238836137			
Кадастровый номер:		**77:01:0005004:1034**	

Номер кадастрового квартала:	77:01:0005004
Дата присвоения кадастрового номера:	22.05.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 4303780
Адрес:	119121 Москва, р-н Хамовники, пер Вражский 2-й, д 8
Площадь, м²:	1446.2
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	данные отсутствуют
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 1
Материал наружных стен:	Монолитные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2004
Год завершения строительства:	2004
Кадастровая стоимость, руб.:	331177384.85

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 14.01.2019 г., поступившего на рассмотрение 14.01.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
14.01.2019 № 99/2019/238836137			
Кадастровый номер:		**77:01:0005004:1034**	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0005004:146, 77:01:0005004:162
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	**77:01:0005004:1478**, **77:01:0005004:1475**, **77:01:0005004:1476**, **77:01:0005004:1477**, **77:01:0005004:1479**, **77:01:0005004:1480**, **77:01:0005004:1481**, **77:01:0005004:1482**
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о наименовании, количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с наименованием «нежилое здание», количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Карпушев Олег Александрович

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

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

Здание

вид объекта недвижимости

Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___

14.01.2019 № 99/2019/238836137

Кадастровый номер:	**77:01:0005004:1034**

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Савинские палаты" (Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России 21.02.2007 за № 0754-94
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 77-77-12/009/2007-697 от 28.05.2007
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	3.1.1. вид:		Доверительное управление, Доверительное управление помещениями площадью 1446, 2 кв.м. ВЕСЬ ОБЪЕКТ: 1) этаж 1, помещение 1 - комната 1; назначение: КАБИНЕТ, площадь 7, 9 кв.м(обременяется 11, 2 кв.м.) 2) этаж 1, помещение 1 - комната 2; назначение: КАБИНЕТ, площадь 17, 9 кв.м(обременяется 11, 4 кв.м.) 3) этаж 1, помещение 1 - комната 3; назначение: КАБИНЕТ, площадь 28, 2 кв.м(обременяется 69 кв.м.) 4) этаж 1, помещение 1 - комната 4; назначение: КАБИНЕТ, площадь 20, 8 кв.м(обременяется 16, 9 кв.м.) 5) этаж 1, помещение 1 - комната 5; назначение: КАССА, площадь 6, 7 кв.м(обременяется 3, 9 кв.м.) 6) этаж 1, помещение 1 - комната 6; назначение: УБОРНАЯ, площадь 1, 9 кв.м(обременяется 30, 5 кв.м.) 7) этаж 1, помещение 1 - комната 7; назначение: ПОДСОБНОЕ, площадь 4, 7 кв.м(обременяется 8, 1 кв.м.) 8) этаж 1, помещение 1 - комната 8; назначение: ПОДСОБНОЕ, площадь 5, 8 кв.м(обременяется 16, 5 кв.м.) 9) этаж 1, помещение 1 - комната 9; назначение: КАБИНЕТ, площадь 13, 9 кв.м(обременяется 2, 4 кв.м.) 10) этаж 1, помещение 1 - комната 10; назначение: КАБИНЕТ, площадь 9, 9 кв.м(обременяется 1, 9 кв.м.) 11) этаж 1, помещение 1 - комната 11; назначение: УМЫВАЛЬНИК, площадь 5, 3 кв.м(обременяется 1, 8 кв.м.) 12) этаж 1, помещение 1 - комната 12; назначение: УБОРНАЯ, площадь 1, 5 кв.м(обременяется 2, 3 кв.м.) 13) этаж 1, помещение 1 - комната 13; назначение: КАБИНЕТ, площадь 7, 4 кв.м(обременяется 11, 1 кв.м.) 14) этаж 1, помещение 1 - комната 14; назначение: КАБИНЕТ, площадь 26, 4 кв.м(обременяется 13, 1 кв.м.) 15) этаж 1, помещение 1 - комната 15; назначение: КОРИДОР, площадь 10, 6 кв.м(обременяется 37, 7 кв.м.) 16) этаж 1, помещение 1 - комната 16; назначение: КАБИНЕТ, площадь 24, 9 кв.м(обременяется 5, 7 кв.м.) 17) этаж 1, помещение 1 - комната 17; назначение: КОРИДОР, площадь 6, 1 кв.м(обременяется 5, 6 кв.м.) 18) этаж 1, помещение 1 - комната 18; назначение: СЛУЖЕБНЫЕ, площадь 10, 2 кв.м(обременяется 9 кв.м.) 19) этаж 1, помещение 1 - комната 19; назначение: КОРИДОР, площадь 6, 6 кв.м(обременяется 1, 5 кв.м.) 20) этаж 1, помещение 1 - комната 20; назначение: КАБИНЕТ, площадь 19, 7 кв.м(обременяется 2 кв.м.) 21) этаж 1, помещение 1 - комната 21; назначение: КОРИДОР, площадь 8, 7 кв.м(обременяется 2, 5 кв.м.) 22) этаж 1, помещение 1 - комната 22; назначение: КАБИНЕТ, площадь 9, 6 кв.м(обременяется 21, 8 кв.м.) 23) этаж 1, помещение 1 - комната 23; назначение: КОРИДОР, площадь 24, 6 кв.м(обременяется 13, 5 кв.м.) 24) этаж 2, помещение 1 - комната 1; назначение: КАБИНЕТ, площадь 15 кв.м(обременяется 24, 3 кв.м.) 25) этаж 2, помещение 1 - комната 2; назначение: КАБИНЕТ, площадь 24, 7 кв.м(обременяется 1, 1 кв.м.) 26) этаж 2, помещение 1 - комната 3; назначение: КАБИНЕТ, площадь 25, 2 кв.м(обременяется 1 кв.м.) 27) этаж 2, помещение 1 - комната 4; назначение: КАБИНЕТ, площадь 23, 2 кв.м(обременяется 19, 7 кв.м.) 28) этаж 2, помещение 1 - комната 5; назначение: КАБИНЕТ, площадь 19, 2 кв.м(обременяется 51, 8 кв.м.) 29) этаж 2, помещение 1 - комната 6; назначение: КАБИНЕТ, площадь 19 кв.м(обременяется 7, 9 кв.м.) 30) этаж 2, помещение 1 - комната 7; назначение: КАБИНЕТ, площадь 21, 9 кв.м(обременяется 2, 1 кв.м.)

			31) этаж 2, помещение 1 - комната 8; назначение: КАБИНЕТ, площадь 38, 6 кв.м(обременяется 52, 3 кв.м.) 32) этаж 2, помещение 1 - комната 9; назначение: КАБИНЕТ, площадь 13, 7 кв.м(обременяется 1, 9 кв.м.) 33) этаж 2, помещение 1 - комната 10; назначение: УБОРНАЯ, площадь 1, 1 кв.м(обременяется 1, 7 кв.м.) 34) этаж 2, помещение 1 - комната 11; назначение: УМЫВАЛЬНИК, площадь 2, 2 кв.м(обременяется 19, 5 кв.м.) 35) этаж 2, помещение 1 - комната 12; назначение: УБОРНАЯ, площадь 1, 1 кв.м(обременяется 27 кв.м.) 36) этаж 2, помещение 1 - комната 13; назначение: УБОРНАЯ, площадь 1, 1 кв.м(обременяется 10, 1 кв.м.) 37) этаж 2, помещение 1 - комната 14; назначение: КАБИНЕТ, площадь 9 кв.м(обременяется 8, 4 кв.м.) 38) этаж 2, помещение 1 - комната 15; назначение: КАБИНЕТ, площадь 6, 9 кв.м(обременяется 2, 1 кв.м.) 39) этаж 2, помещение 1 - комната 16; назн
		дата государственной регистрации:	28.05.2007
		номер государственной регистрации:	77-77-12/009/2007-699
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	до 31.12.2032
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "НРК-Капитал (Эссет Менеджмент)" Д.У., ИНН: 7704572215
		основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Саввинские палаты" под управлением ООО "Управляющая компания "НРК-Капитал (Эссет Менеджмент)", зарегистрированные ФСФР России 21.02.2007 за № 0754-9411983б; Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 23.04.2007 № 07-СХ-01/8306; Решение участника Общества с ограниченной ответственностью «Хейграунд» от 09.04.2007; Акт № 1-ЗПИФН «СП» о приёме-передаче объекта недвижимости от 23.04.2007
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела **5**	Всего листов раздела **5**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
14.01.2019 № 99/2019/238836137			
Кадастровый номер:		**77:01:0005004:1034**	

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)



Масштаб 1:	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 5.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела **5.1**	Всего листов раздела **5.1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
14.01.2019 № 99/2019/238836137			
Кадастровый номер:		**77:01:0005004:1034**	

1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости

Система координат: СК кадастрового округа
Зона №

Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
1	8018.28	4778.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
2	8035.73	4783.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
3	8034.88	4786.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
4	8041.66	4788.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
5	8042.54	4785.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
6	8046.35	4786.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
7	8049.78	4773.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
8	8032.38	4768.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
9	8033.05	4765.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
10	8027.72	4764.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
11	8026.98	4767.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
12	8021.71	4765.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
1	8018.28	4778.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют		

2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости

Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 5.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела **5.1**	Всего листов раздела **5.1** : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
14.01.2019 № 99/2019/238836137			
Кадастровый номер:		**77:01:0005004:1034**	

3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства

Система координат: СК кадастрового округа
Зона №

Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела 7	Всего листов раздела 7: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
14.01.2019 № 99/2019/238836137			
Кадастровый номер:		**77:01:0005004:1034**	

№ п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м²
1	77:01:0005004:1478	Мансарда № 0	4303780/0005	данные отсутствуют	данные отсутствуют	326.8
2	77:01:0005004:1475	Цокольный этаж № 0	4303780/0001	данные отсутствуют	данные отсутствуют	345.5
3	77:01:0005004:1476	Этаж № 1	4303780/0002	данные отсутствуют	данные отсутствуют	331.9
4	77:01:0005004:1477	Этаж № 2	4303780/0004	данные отсутствуют	данные отсутствуют	303.8
5	77:01:0005004:1479	Цокольный этаж № 0	4303780/0006	данные отсутствуют	данные отсутствуют	35.5
6	77:01:0005004:1480	Этаж № 1	4303780/0007	данные отсутствуют	данные отсутствуют	33.9
7	77:01:0005004:1481	Этаж № 2	4303780/0008	данные отсутствуют	данные отсутствуют	34.7
8	77:01:0005004:1482	Мансарда № 0	4303780/0009	данные отсутствуют	данные отсутствуют	34.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Получено 29.08.2012 г.

ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
предоставляемого правообладателю зданий, строений, сооружений, расположенных на земельном участке

№ М - 01 - 037466
(Номер договора)

13 06 2012
(Число) (Месяц) (Год)

77:01:0005004:146
(Кадастровый №)

12105537
(Условный №)



г. Москва

Департамент земельных ресурсов города Москвы, именуемый в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице заместителя начальника Управления регулирования землепользования Департамента земельных ресурсов города Москвы в Центральном административном округе города Москвы Халовой Галины Ивановны, действующей на основании Положения о Департаменте земельных ресурсов города Москвы и доверенности от 10.01.2012 № 33-И-49/12 от имени Правительства Москвы, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «НРК-Капитал» (Эссет Менеджмент)» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Саввинские палаты», именуемое в дальнейшем **«Арендатор»,** в лице генерального директора Григоренко Олега Николаевича, действующего на основании устава, с другой стороны, в соответствии с распоряжением Департамента земельных ресурсов города Москвы от 11.05.2012 № 1701-01 ДЗР, именуемые в дальнейшем **«Стороны»**, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЬ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

1.1. Предметом Договора является земельный участок, именуемый в дальнейшем «Участок», площадью 482 (четыреста восемьдесят два) кв.м из состава земель населенных пунктов, кадастровый номер 77:01:0005004:146, имеющий адресный ориентир: город Москва, 2-й Вражский переулок, вл.8, предоставляемый в пользование на условиях аренды для эксплуатации административного здания.

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

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

1.4. Границы Участка идентифицированы на прилагаемой к договору копии кадастрового паспорта земельного участка (приложение 1). Копия кадастрового паспорта земельного участка является неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.5.На Участке расположены:

- двухэтажное капитальное здание.

2.СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком до 31 декабря 2017 года.

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

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

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

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

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

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

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

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

неотъемлемой частью настоящего Договора.

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

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

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

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

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

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

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

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

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

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

4

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

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

4.7. Ограничивается ведение хозяйственной деятельности и запрещается строительство, реконструкция, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение, восстановление историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия с оформлением в установленном порядке охранного обязательства на объекты культурного наследия.

4.8. Арендатор земельного участка обязан использовать земельный участок, находящийся в охранно-объединенной зоне № 123, в зоне регулирования застройки № 1, в зоне строгого регулирования застройки № 1, в зоне охраняемого природного ландшафта № 6, в зоне охраняемого культурного слоя № 1, с учетом ограничений, предусмотренных Федеральным законом от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", постановлением Правительства Российской Федерации от 26 апреля 2008 г. № 315 "Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации" и постановлениями Правительства Москвы от 07 июля 1998 г. № 545 "Об утверждении зон охраны в центральной части г.Москвы (в пределах Камер-Коллежского вала)".

4.9. Арендатору запрещается проведение земляных работ без получения соответствующего разрешения.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

Арендатор имеет право:

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

После совершения соответствующей сделки по передаче прав и обязанно-

стей по Договору и ее государственной регистрации новый Арендатор обязан в двухнедельный срок обратиться к Арендодателю для внесения изменений в Договор в части замены стороны по Договору.

5.2. При условии надлежащего уведомления Арендодателя в установленном порядке сдавать арендуемый по настоящему Договору аренды Участок в субаренду с изменением величины арендной платы по Договору аренды в соответствии с действующим на момент заключения договора субаренды порядком. Использование Участка по договору субаренды не должно противоречить цели предоставления Участка согласно настоящему Договору.

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

5.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

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

Арендатор обязан:

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

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

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

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

5.10 В случае передачи Участка (части Участка) в субаренду в течение трех дней после заключения договора субаренды направить Арендодателю нотариально заверенную копию указанного договора.

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

5.12. Не осуществлять на Участке работы без разрешения соответствующих компетентных органов (архитектурно-градостроительных, пожарных, санитарных,

природоохранных и других органов), для проведения которых требуется соответствующее разрешение.

5.13. Не нарушать прав соседних землепользователей.

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

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

5.16. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации юридического лица, платежных и иных реквизитов.

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

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

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

Арендодатель имеет право:

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

- невнесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- осуществления самовольного строительства на Участке;
- использования Участка не в соответствии с целью предоставления;
- неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;
- использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и /или города Москвы;
- осуществления без уведомления Арендодателя или без регистрации сделок, предусмотренных настоящим Договором, с правом аренды Участка, Участком, размещения без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке;
- в случае отмены распорядительного акта, явившегося основанием для заключения настоящего Договора;
- по иным основаниям, предусмотренным законодательными актами Российской Федерации и города Москвы.

6.2. В судебном порядке обратить взыскание на имущество Арендатора в случае невыполнения им обязательств по настоящему Договору.

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

6.4. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и

действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и города Москвы.

Арендодатель обязан:

6.5. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

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

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

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

7. САНКЦИИ

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

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

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

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

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

8

8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

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

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

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

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

9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

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

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

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

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

Приложения к Договору:

1 - Копия кадастрового паспорта земельного участка

2 - Расчет арендной платы

9

11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:	АРЕНДАТОР
Департамент земельных ресурсов Города Москвы	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «НРК-Капитал» (Эссет Менеджмент)» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Саввинские палаты»
ИНН/КПП 7705031674/770501001, ОКПО 16412348, ОКВЭД 75.11.21	Юридический адрес: 121019, г.Москва, улица Знаменка, дом 13, стр.1
Юридический адрес: 115054, г.Москва, ул.Бахрушина, д.20	Почтовый адрес: 121019, Россия, г.Москва, улица Знаменка, дом 13, стр.1
Почтовый адрес: 115054, г.Москва, ул.Бахрушина, д.20	ИНН/КПП 7704572215/770401001 ОКПО 78956857
Расчетный счет № 40201810200000000001	Расчетный счет № 40701810100000210891
в Отделение 1 Московского ГТУ Банка России г.Москвы 705	в АКБ «НРБАНК» (ОАО)
Лицевой счет № 0307111000450284	Корреспондентский счет № 30101810200000000933
БИК 044583001	БИК 044525933
Телефон	Телефон 911-91-63

12. ПОДПИСИ СТОРОН

12.1. Договор подписан Сторонами в 4 (четырех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

От Арендодателя:

Заместитель начальника УРЗ в ЦАО

_____ Г.И. Халова

"___" _____ г.

м.п.

От Арендатора:

Генеральный директор

_____ О.Н. Григоренко

"___" _____ г.

м.п.

филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве

(наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

02.04.2012 № 77/501/12-20905

В.1

1	Кадастровый номер 77:01:0005004:146				2	Лист № 1	3	Всего листов: 3	
	Общие сведения								
4	Предыдущие номера: ——				6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 01.01.2007			
5	——								
7	Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г Москва, пер 2-й Вражский, вл 8								
8	Категория земель:								
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена	
8.2	——	весь	——	——	——	——	——	——	
9	Разрешенное использование: участки размещения административно-деловых объектов: объекты размещения офисных помещений (1.2.7)								
10	Фактическое использование/характеристика деятельности: ——								
11	Площадь: 482 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 32687524.07	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 67816.44	14	Система координат: СК кадастрового округа		
15	Сведения о правах: ——								
16	Особые отметки: Кадастровый номер 77:01:0005004:146 равнозначен кадастровому номеру 77:01:05004:146. Координаты характерных точек границ земельного участка определены с точностью ниже нормативной и требуют уточнения при проведении кадастровых работ.								
17	——								
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	18.1	Номера образованных участков: ——						
		18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: ——						
		18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: ——						

Инженер 1 категории
(наименование должности)

М.П. (подпись)

М. Н. Санакоев
(инициалы, фамилия)

Приложение 1

ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

В.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

02.04.2012 № 77/501/12-20905 | 2 | Лист № 2 | 3 | Всего листов: 3

1 Кадастровый номер 77:01:0005004:146

План (чертеж, схема) земельного участка

4

Условные знаки

5 Масштаб 1:300

Инженер 1 категории
(наименование должности)

М.Н. Санакоев
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости) В.3

02.04.2012 № 77/501/12-20905

1	Кадастровый номер 77:01:0005004:146				2	Лист № 3	3	Всего листов: 3
4	Сведения о частях земельного участка и обременениях							
	№ п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика	Лица, в пользу которых установлены обременения			
	1	—	весь	Аренда	Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Саввинские палаты» под управлением ООО «Управляющая компания «НРК-Капитал (Эссет Менеджмент)»			
	2	—	весь	Долгосрочная аренда	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "НРК-Капитал (Эссет Менеджмент)" Д.У. ЗПИФН "Саввинские палаты"			

Инженер 1 категории
(наименование должности)

М.П. (подпись)

М. Н. Санакоев
(инициалы, фамилия)

Приложение № 2 к Договору
№ М-01-_____
от "___" _____20__ г.

Арендная плата ФЛС № М-01-037466-001

Наименование арендатора: общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «НРК-Капитал» (Эссет Менеджмент)» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Саввинские палаты».
Адрес участка: город Москва, 2-й Вражский переулок, вл.8
Кадастровый номер участка: 77:01:0005004:146

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1.1. Площадь участка всего	кв. м	482
1.2. Кадастровая стоимость земельного участка*	руб.	32687524.07
1.3. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1.5
1.4. Годовая арендная плата*	руб.	490312.87

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

2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА.

2.1.Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 05 числа первого месяца квартала.
2.2. Пеня начисляется на сумму недоимки за каждый календарный день просрочки платежа и определяется в процентах от неуплаченной суммы арендной платы. Процентная ставка пени составляет 1/300 от действующей в это время ставки рефинансирования ЦБР.

3.БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель платежа:
ИНН 7705031674 КПП 770501001, Управление федерального казначейства по г. Москве (для Департамента земельных ресурсов города Москвы)
Расчетный счет № 40101810800000010041
Банк получателя: Отделение № 1 Московского ГТУ Банка России г. Москва, 705
БИК 044583001
КБК 07111105011028001120
ОКАТО 45286590000
Назначение платежа: Арендная плата за _ квартал 20_ года.
ФЛС №_____ НДС не облагается.

Расчет арендных платежей произведен на основании Постановления Правительства Москвы от 25.04.06 № 273-ПП.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:

Заместитель начальника УРЗ в ЦАО

_____Г.И. Халова

м.п.

"___"_____20____г.

От Арендатора:

Генеральный директор

_____О.Н. Григоренко

м.п.

_____20____г.


Пронумеровано, сброшюровано
и скреплено печатью 13 листов
«21» 05 2012 г.
Исполнитель:

ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ

ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ
ГОРОДА МОСКВЫ

ДОГОВОР

О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ УЧАСТКА

в пользование на условиях аренды
(договор аренды земли)

№ М-01-514310 «28» февраля 200 7 г.

от 01 марта 2007
№ 30-09-2007

234 917 ₽

Ольга Михайловна
959-19-34

Смирнова
Ольга
Владимировна

Аренда земли
по РЖС 01 по М-01-514310

РЖС-М-01-514310-001 от 22.02.07

РЖС-М-01-020873-002 от 15.04.08

ДОГОВОР КРАТКОСРОЧНОЙ

АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ М-01-514310
(Номер договора)

28 02 2007
(Число) (Месяц) (Год)

(Кадастровый №)

13105537
(Условный №)

(Предыдущий Кадастровый №)

г. Москва

Департамент земельных ресурсов города Москвы (далее Департамент), именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице Начальника территориального объединения регулирования землепользования Департамента земельных ресурсов города Москвы в Центральном административном округе Старкова Владимира Рюриковича, действующего на основании Положения и доверенности от 21.12.2006г. № 33-И-3253/6, от имени Правительства г. Москвы, с одной Стороны, и Общество с ограниченной ответственностью "Хейграунд", именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Козьякова Анатолия Владиславовича, действующего на основании устава, с другой Стороны, в соответствии с решением окружной конкурсной комиссии имущественно-земельного комплекса Центрального административного округа г. Москвы от 21.09.2006 г. № 29 п.109, утвержденным распоряжением префекта ЦАО от 31.10.2006г. № 4837-р (от 03.11.2006 г. Рег. № РД4-8525/6), заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

1.1.Предметом Договора является земельный участок (категория земель – земли населенных пунктов), именуемый в дальнейшем «Участок», площадью 0,0966 га, имеющий адресные ориентиры: г. Москва, 2-й Вражский переулок, вл. 8, предоставляемый в пользование на условиях аренды для благоустройства территории с использованием части земельного участка под парковку автотранспорта на 11 машиномест, с возможностью установки контрольно-пропускного пункта площадью 0,002 га.

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

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

1.3. План земельного Участка составлен на основе графических материалов.

План земельного Участка (Приложение № 2) является составной и неотъемлемой частью Договора.

2.СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком до 21 сентября 2011 года.

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

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

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

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

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

3.2. Арендная плата начисляется со дня, следующего за днем учетной регистрации настоящего Договора в Департаменте земельных ресурсов города Москвы, и вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитыва-

ваний относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа первого месяца каждого квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой такой регистрации.

В случае принятия нормативного правового акта г. Москвы, устанавливающего иной, чем в Договоре, срок внесения арендной платы, он принимается к исполнению Сторонами с даты вступления в силу упомянутого акта без внесения изменений в Договор аренды по письменной информации Арендодателя.

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

3.4. Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы (в том числе коэффициентов индексации) полномочным (уполномоченным) органом государственной власти Российской Федерации и/или г. Москвы без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор. При этом, в случае принятия таких актов исчисление и уплата Арендатором арендной платы осуществляется на основании Договора и письменного уведомления Арендодателя об изменении (введении) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы, в том числе коэффициентов индексации и/или уведомления с расчетом платежей либо с указанием коэффициентов, начиная с момента введения этих ставок, коэффициентов, в действие правовым актам и без внесения изменений , дополнений в настоящий Договор. Уведомление может быть сделано Арендодателем и через средства массовой информации неопределенному кругу лиц, обязательное для Арендатора. Первый арендный платеж по новым ставкам арендной платы производится Арендатором на ближайшую дату платежа, следующую после введения новых ставок арендной платы, включая, при необходимости, доплату за предыдущие периоды.

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

4.ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

4.1.Арендатору запрещается коммерческое использование земельного Участка, возведение временных и капитальных сооружений.

4.2.В случае несоблюдения Арендатором порядка внесения арендной

платы, установленной п. 3 Приложения 1 к Договору, Арендатор несет ответственность перед бюджетом за несвоевременные бюджетные платежи в установленном Договором и (или) законодательством порядке.

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

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

5.ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

Арендатор имеет право:

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

Арендодатель дает согласие на сделку Арендатору в случае возмездного приобретения (оплаты) Арендатором права аренды земли в следующем порядке: а) после мотивированного обращения Арендатора к Арендодателю с указанием вида, сторон и условий сделки с правом аренды земли, земельным Участком;

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

5.2. С согласия Арендодателя и/или полномочного (уполномоченного) органа власти, в установленном порядке, сдавать арендуемый по настоящему Договору аренды земельный участок (часть Участка) в субаренду с множественностью лиц на стороне Арендатора с изменением величины арендной платы по договору аренды в случаях, если Субарендатор использует Участок под иную цель нежели та, которая определена настоящим Договором.

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

Преимущественное право заключения Договора аренды на новый срок может быть реализовано Арендатором при условии отсутствия градострои-

тельных ограничений на дальнейшую аренду земельного Участка (его части) и отсутствия нарушений им законодательства и/или условий Договора.

5.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

5.5. В целях обеспечения дополнительных гарантий на возмещение своих убытков заключить договор страхования на случай ухудшения качества земли в результате своей хозяйственной деятельности и стихийных бедствий.

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

Арендатор обязан:

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

5.8. Ежеквартально и в полном объеме уплачивать причитающуюся Арендодателю арендную плату и по требованию Арендодателю представлять в Департамент земельных ресурсов города Москвы платежные документы об уплате арендной платы.

5.9. Обеспечить полномочным представителям Арендодателя, органов государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог и проездов и т.п., расположенных на Участке. При необходимости проведения на Участке городскими службами и организациями аварийно ремонтных работ, иных подобных работ обеспечить им беспрепятственный доступ и возможность выполнения этих работ на Участке.

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

5.11. После подписания данного Договора и/или Соглашений к нему Арендаторы обязаны обратиться с заявлением о государственной регистрации.

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

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

5.14. Не нарушать прав соседних землепользователей, не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом

участке и прилегающих к нему территорий.

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

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

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

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

Арендодатель имеет право:

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

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

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

6.2. В судебном порядке обратить взыскание на имущество Арендатора в случае невыполнения им обязательств по настоящему Договору.

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

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

Арендодатель обязан:

6.5. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

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

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

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

7. САНКЦИИ

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

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

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

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

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

8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

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

8.2. До истечения срока действия Договора Арендатор обязан принять меры к освобождению Участка (кроме законно созданных зданий, строений и/или сооружений, являющихся недвижимым имуществом) и возвратить Арен-

подлежит Участок в последний день действия Договора, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами или настоящим Договором.

Возврат Участка может производиться по акту сдачи-приемки по требованию Арендодателя. В случае, если Арендатор продолжает использовать Участок после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, настоящий Договор возобновляется на тех же условиях на неопределенный срок, в том числе с обязательной уплатой арендной платы. В этом случае каждая из Сторон вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом другую Сторону за один месяц.

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

9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

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

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

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

Приложения к Договору:
№ 1 - Расчет арендной платы
№ 2 - План земельного участка
№ 2а – План границ земельного участка

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

АРЕНДОДАТЕЛЬ	АРЕНДАТОР
Департамент земельных ресурсов города Москвы	Общество с ограниченной ответственностью "Хейграунд"
Юридический адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Юридический адрес: 142020, Россия, Московская обл., район Домодедовский, п.Заря Подмосковья (гпз)
Почтовый адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Почтовый адрес: 109004, Россия, г. Москва, ул. Б. Коммунистическая, дом 5, стр.2
ИНН 7705031674, ОКПО 16412348, ОКВЭД 75.11.21	ИНН 5009051633, ОКПО 93650506, ОКВЭД 70.12.3
Расчетный счет № 40603810900001300001,	Расчетный счет № 40702810500000000956
в АКБ ''Русский земельный банк''	в АКБ "НАЦИОНАЛЬНЫЙ РЕЗЕРВНЫЙ БАНК" (ОАО) Г. МОСКВА
Корреспондентский счет № 30101810700000000730	Корреспондентский счет № 30101810200000000933
БИК 044552730,	БИК 044525933
Валютный счет №	Валютный счет №
В	в
Валютный корреспондентский счет №	Валютный корреспондентский счет №
БИК	БИК
Телефон 959-19-30	Телефон 933-32-24
Телефакс	Телефакс
Телекс и код	Телекс и код

12. ПОДПИСИ СТОРОН.

12.1. Договор подписан Сторонами в 4 (четырех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

12.2. От Арендодателя:

Начальник ТОРЗ ЦАО

_____ В. Р. Старков

"___" _____ 200__г.

м.п.

От Арендатора:

Генеральный директор

_____ А.В. Козьяков

"___" _____ 200__г.

м.п.

Приложение 1
к Договору аренды
№ М-01-514310
от «28» февраля 200 5 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М 01-514310-001

Землеустроительное дело № 010110214
Общество с ограниченной ответственностью "Хейграунд"
Адрес участка: 2-й Вражский переулок, вл. 8
Кадастровый номер участка _____

1.ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

1.1.Площадь земельного участка	966 кв.м.
1.2.Кадастровый квартал	77-01-05004
1.3.Удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка в кадастровом квартале (определяется в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 24.05.2005 № 356-ПП)	27668 руб. за 1 кв.м.
1.4.Кадастровая стоимость земельного участка	26727288
1.5.Ставка арендной платы (% от кадастровой стоимости)	1,5 %

2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.

Ежегодная арендная плата** **400909.32 руб.**

3. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА.

3.1.Арендная плата за землю производится в рублях и вносится ежеквартально не позднее 5 числа первого месяца квартала (Закон г. Москвы №34 от 29.09.1999г., часть 3, статья 5).

3.2. Пени за просрочку платежа составляют 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ за каждый день просрочки от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 6 числа первого месяца квартала по день уплаты включительно

4. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель: ИНН 7705031674, КПП 774801001
Управление федерального казначейства МФ РФ по г. Москве
(для Департамента земельных ресурсов города Москвы)
Расчетный счет № 40101810800000010041
Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г. Москва 705
БИК 044583001 Назначение платежа: (код бюджетной классификации 07111105011020101120, код ОКАТО 45286590000.

07111050110201011 2
70 2000

Примечание:

1. Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановления правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве».

2. Обязанность Арендатора уплачивать арендную плату возникает со дня, следующего за днем учетной регистрации настоящего договора в Департаменте земельных ресурсов города Москвы, если иное не определено Договором.

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

4. В платежном поручении указывается назначение платежа: (код бюджетной классификации 07111105011010101120), арендная плата за землю за _____ квартал _____года. ФЛС по договору аренды № М-_____ от «__» _____ 200 _ г., НДС не облагается.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:	От Арендатора:
Начальник ТОРЗ ЦАО	Генеральный директор
_____ Е.Р. Старков	_____ А.В. Козьяков
м.п.	м.п.
"___"_____ 200____г.	"___"_____ 200____г.

Исполнитель:
Спако Е.В.

Департамент земельных ресурсов города Москвы

Приложение № 2 к Договору аренды
№ М-01-[illegible]

ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Адресные ориентиры: г. Москва , 2-й Вражский переулок, вл. 8
Кадастровый № 770105004162



Масштаб 1:2000

Начальник ТОРЗ ЦАО [illegible] Е. Е. Озерина



Департамент земельных ресурсов города Москвы

Наименование органа (организации), осуществляющего государственный кадастровый учет земельных участков

ЭКЗ.№1

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)

29.09.06 № 01/06-2108

В. 1

1	**Кадастровый номер 77:01:05004:146**					2	Лист № 1	3 Всего листов 3
	Общие сведения							
4	Предыдущие номера: 77:01:05004:081							
5	Наименование участка: Землепользование					6	—	
7	Местоположение: Г. МОСКВА, 2-Й ВРАЖСКИЙ ПЕРЕУЛОК, ВЛ. 8							
8	Категория земель:							
8.1	**Земли сельскохозяйственного назначения**	**Земли поселений**	**Земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного назначения**	**Земли особо охраняемых территорий**	**Земли лесного фонда**	**Земли водного фонда**	**Земли запаса**	**Категория не установлена**
8.2	—	ВЕСЬ	—	—	—	—	—	—
9	Разрешенное использование /назначение/: ИНФОРМАЦИЯ О СООТВЕТСТВИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ РЕГЛАМЕНТАМ И АКТ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОТСУТСТВУЮТ							
10	Фактическое использование /характеристика деятельности/ СТРОИТЕЛЬСТВО АДМИНИСТРАТИВНОГО ЗДАНИЯ И ПОСЛЕДУЮЩАЯ ЕГО ЭКСПЛУАТАЦИЯ.							
11	Площадь: 482 КВ. М.	12 Нормативная цена: —		13 Кадастровая стоимость: —		14 Базовая ставка арендной платы: —		
15	Сведения о правах: —							
16	Особые отметки: УЧЕТНЫЙ НОМЕР УЧАСТКА ЦБД ДЗР: 01/21/05537. ПЛОЩАДЬ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА СООТВЕТСТВУЕТ МАТЕРИАЛАМ МЕЖЕВАНИЯ. ПЛАН ИЗГОТОВЛЕН В 3-Х ЭКЗЕМПЛЯРАХ, ИМЕЮЩИХ ОДИНАКОВУЮ ЮРИДИЧЕСКУЮ СИЛУ.							
17	ЦЕЛЬ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ВЫПИСКИ: ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ. В СВЯЗИ С ОТСУТСТВИЕМ ИНФОРМАЦИИ О СООТВЕТСТВИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ РЕГЛАМЕНТАМ И АКТА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, В СООТВЕТСТВИИ СО СТ. 85 ЗЕМЕЛЬНОГО КОДЕКСА РФ И СТ. 27, 30 ЗАКОНА Г. МОСКВЫ ОТ 14.05.2003 Г. № 27 «О ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИИ И ЗАСТРОЙКЕ В ГОРОДЕ МОСКВЫ» КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН НЕ МОЖЕТ СЛУЖИТЬ ОСНОВАНИЕМ ДЛЯ ПРИВАТИЗАЦИИ И ОФОРМЛЕНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.							
18	Дополнительные сведения для регистрации сделки, в результате которой образован земельный участок	18.1	Регистрационный номер документов в ОКУ: —					
		18.2	Номера образованных участков: 77:01:05004:146					
		18.3	Номера ликвидируемых участков: 77:01:05004:081					

Начальник Территориального Объединения Регулирования Землепользования ЦАО

должность

М.П.

подпись, дата

/ В. Р. Старков /

Фамилия И.О

ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
(выписка из государственного земельного кадастра)

В.2

1	Кадастровый номер	77:01:05004:146	2 Лист № 2
3	План (чертеж, схема) границ земельного участка		
4	Границы участка нанесены по материалам геодезических работ		
	Масштаб 1 : 2000		
	Номенклатура листа плана масштаба 1 : 2000 **А-IX-05**		
	Условные обозначения _____ - Граница участка, сведения о которой достаточны для определения ее прохождения на местности. • - Точка границы, сведения о которой позволяют однозначно определить ее прохождения на местности.		



Начальник Территориального Объединения Регулирования Землепользования ЦАО
должность

М.П. подпись, дата

/ В. Р. Старков /
Фамилия И.О

ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра) **В. 3**

1	**Кадастровый номер** 77:01:05004:146	2	Лист № 3

3 Сведения о частях земельного участка и обременениях

№ п/п	Учетный кадастровый номер части	Площадь и ед. изм.	Характеристика части
1	2	3	4
1	—	—	СДАН В ДОЛГОСРОЧНУЮ АРЕНДУ – ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ХЕЙГРАУНД». ДОГОВОР № М-01-020873 ОТ 15.04.2002 Г. ДО 15.04.2012 Г. / РЕШЕНИЕ ОКРУЖНОЙ КОНКУРСНОЙ КОМИССИИ ИМУЩЕСТВЕННО-ЗЕМЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА ЦЕНТРАЛЬНОГО АДМИНИСТРАТИВНОГО ОКРУГА Г.МОСКВЫ ОТ 18.10.2001 Г. № 39 П. 5. ДЛЯ СОВЕРШЕНИЯ ВТОРИЧНЫХ СДЕЛОК С ПРАВОМ АРЕНДЫ НЕОБХОДИМО ПИСЬМЕННОЕ СОГЛАСИЕ АРЕНДОДАТЕЛЯ В СООТВЕТСТВИИ С П.5. ДОГОВОРА АРЕНДЫ.
2	—	—	ТЕРРИТОРИЯ ОСОБОГО РЕЖИМА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ: ОХРАННАЯ ЗОНА ПАМЯТНИКА ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ №123. ЗОНА ОХРАНЯЕМОГО ПРИРОДНОГО ЛАНДШАФТА.
3	—	—	ИНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ И ОБРЕМЕНЕНИЯ В ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА УСТАНАВЛИВАЮТСЯ РАСПОРЯДИТЕЛЬНЫМИ АКТАМИ ОРГАНОВ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ВЛАСТИ Г.МОСКВЫ В СООТВЕТСТВИИ СО СТ. 56 ЗЕМЕЛЬНОГО КОДЕКСА РФ.

Начальник Территориального Объединения Регулирования Землепользования ЦАО
должность

М.П. подпись, дата

/ В. Р. Старков /
Фамилия И.О

ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

Департамент земельных ресурсов города Москвы

Наименование органа (организации), осуществляющего государственный кадастровый учет земельных участков

ЭКЗ.№1

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)

28.03.2007 № 01/07- 0385 .

В. 1

1	**Кадастровый номер** 77:01:05004:162			2	Лист № 1	3	Всего листов 4	
	Общие сведения							
4	**Предыдущие номера** 77:01:05004:082							
5	**Наименование участка:** Землепользование			6	—			
7	**Местоположение:** Г. МОСКВА, 2-Й ВРАЖСКИЙ ПЕРЕУЛОК, ВЛ. 8							
8	Категория земель:							
8.1	**Земли сельскохозяйственного назначения**	**Земли населенных пунктов**	**Земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного назначения**	**Земли особо охраняемых территорий**	**Земли лесного фонда**	**Земли водного фонда**	**Земли запаса**	**Категория не установлена**
8.2	—	ВЕСЬ	—	—	—	—	—	—
9	Разрешенное использование /назначение/: ИНФОРМАЦИЯ О СООТВЕТСТВИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ РЕГЛАМЕНТАМ И АКТ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОТСУТСТВУЮТ							
10	Фактическое использование /характеристика деятельности/ БЛАГОУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЧАСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПОД ПАРКОВКУ АВТОТРАНСПОРТА НА 11 МАШИНОМЕСТ, С ВОЗМОЖНОСТЬЮ УСТАНОВКИ КОНТРОЛЬНО-ПРОПУСКНОГО ПУНКТА ПЛОЩАДЬЮ 0,002 ГА							
11	Площадь: 966 КВ. М	12	Нормативная цена: —	13	Кадастровая стоимость: —	14	Базовая ставка арендной платы: —	
15	Сведения о правах: —							
16	Особые отметки: УЧЕТНЫЙ НОМЕР УЧАСТКА ЦБД ДЗР: 01/31/05537. ПЛОЩАДЬ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ОРИЕНТИРОВОЧНАЯ, ПОДЛЕЖИТ УТОЧНЕНИЮ ПРИ МЕЖЕВАНИИ. ПЛАН ИЗГОТОВЛЕН В 3-Х ЭКЗЕМПЛЯРАХ, ИМЕЮЩИХ ОДИНАКОВУЮ ЮРИДИЧЕСКУЮ СИЛУ.							
17	ЦЕЛЬ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ВЫПИСКИ: ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ. В СВЯЗИ С ОТСУТСТВИЕМ ИНФОРМАЦИИ О СООТВЕТСТВИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ РЕГЛАМЕНТАМ И АКТА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, В СООТВЕТСТВИИ СО СТ. 85 ЗЕМЕЛЬНОГО КОДЕКСА РФ И СТ. 27, 30 ЗАКОНА Г. МОСКВЫ ОТ 14.05.2003 Г. № 27 «О ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИИ И ЗАСТРОЙКЕ В ГОРОДЕ МОСКВЫ» КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН НЕ МОЖЕТ СЛУЖИТЬ ОСНОВАНИЕМ ДЛЯ ПРИВАТИЗАЦИИ И ОФОРМЛЕНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.							
18	Дополнительные сведения для регистрации сделки, в результате которой образован земельный участок	18.1	Регистрационный номер документов в ОКУ:					
		18.2	Номера образованных участков: 77:01:05004:162					
		18.3	Номера ликвидируемых участков: 77:01:05004:082					

Начальник Территориального Объединения Регулирования Землепользования ЦАО
должность

М.П. подпись, дата

/ В. Р. Старков /
Фамилия И.О

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
(выписка из государственного земельного кадастра)

В.2

1	Кадастровый номер	**77:01:05004:162**	2 Лист № 2
3	План (чертеж, схема) границ земельного участка		
4	**План составлен на основе данных цифровой картографической основы Государственного земельного кадастра города Москвы с графической точностью М 1:2000**		

Масштаб 1 : 2000

Номенклатура листа плана масштаба 1 : 2000

А-IX-05

Условные обозначения

-- -- -- -- --- - Граница участка, сведения о которой не достаточны для определения ее прохождения на местности.



Начальник Территориального Объединения Регулирования Землепользования ЦАО
должность

М.П. подпись, дата

/ В. Р. Старков /
Фамилия И.О

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра) **В. 3**

1	**Кадастровый номер** 77:01:05004:162	2	Лист № 3

3 Сведения о частях земельного участка и обременениях

№ п/п	Учетный кадастровый номер части	Площадь и ед. изм.	Характеристика части
1	2	3	4
1	—	—	СДАН В КРАТКОСРОЧНУЮ АРЕНДУ- ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ХЕЙГРАУНД" . ДОГОВОР № М-01-514310 ОТ 28.02.2007 ДО 21.09.2011 / РЕШЕНИЕ ОКРУЖНОЙ КОНКУРСНОЙ КОМИССИИ ИМУЩЕСТВЕННО-ЗЕМЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА ЦЕНТРАЛЬНОГО АДМИНИСТРАТИВНОГО ОКРУГА Г.МОСКВЫ ОТ 21.09.2006 № 29 П.109, УТВЕРЖДЕННОЕ РАСПОРЯЖЕНИЕМ ПРЕФЕКТА ЦЕНТРАЛЬНОГО АДМИНИСТРАТИВНОГО ОКРУГА Г. МОСКВЫ ОТ 31.10.2006 № 4837-Р. ДЛЯ СОВЕРШЕНИЯ ВТОРИЧНЫХ СДЕЛОК С ПРАВОМ АРЕНДЫ НЕОБХОДИМО ПИСЬМЕННОЕ СОГЛАСИЕ АРЕНДОДАТЕЛЯ В СООТВЕТСТВИИ С П.5. ДОГОВОРА АРЕНДЫ.
2	—	—	ТЕРРИТОРИЯ ОСОБОГО РЕЖИМА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ: ОХРАННАЯ ЗОНА ПАМЯТНИКА ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ № 123.
3	001	122 КВ.М.	ТЕРРИТОРИЯ ОСОБОГО РЕЖИМА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ: ОХРАННАЯ ЗОНА ПРИРОДНОГО КОМПЛЕКСА № 36 – ОЗЕЛЕНЕННАЯ ПОЛОСА ВДОЛЬ ПРОЕЗДА. РЕЖИМ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ № 2. ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА МОСКВЫ ОТ 26.03.2002 № 203-ПП. ПЛОЩАДЬ ЧАСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ОРИЕНТИРОВОЧНАЯ.
4	—	—	ИНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ И ОБРЕМЕНЕНИЯ В ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА УСТАНАВЛИВАЮТСЯ РАСПОРЯДИТЕЛЬНЫМИ АКТАМИ ОРГАНОВ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ВЛАСТИ Г.МОСКВЫ В СООТВЕТСТВИИ СО СТ. 56 ЗЕМЕЛЬНОГО КОДЕКСА РФ.

Начальник Территориального Объединения Регулирования Землепользования ЦАО / В. Р. Старков /

должность подпись, дата Фамилия И.О

М.П.

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
(выписка из государственного земельного кадастра)

В.4

1	Кадастровый номер	77:01:05004:162	2 Лист № 4
3	План (чертеж, схема) границ части земельного участка	Учетный кадастровый номер части 001	
4	План составлен на основе данных цифровой картографической основы Государственного земельного кадастра города Москвы с графической точностью М 1:2000		

Масштаб 1 : 2000

Номенклатура листа плана масштаба
1 : 2000
А-IX-05

Условные обозначения

-- -- -- -- --- - Граница части участка, сведения о которой не достаточны для определения ее прохождения на местности.



Начальник Территориального Объединения
Регулирования Землепользования ЦАО
должность

М.П. подпись, дата

/ В. Р. Старков /
Фамилия И.О

Форма 5

СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	18.08.09	ОБЪЕКТ	здание		
Паспорт ГорБТИ №			541/2		
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Центральный		Квартал № 541	
Наименование (ул.,пл.,пер, просп.,туп.,бульв. и т.п.)		2-й Вражский пер.			
Дом	8	Корпус	-	Строение	-
Помещ.№	-				
Примечание					

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	0	на	2004	Год постройки	2004
Материал стен здания	монолитный железобетон				
Тип здания	нежилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-		-		
Степень технического обустройства	водопровод, канализация, горячая вода отопление центральное от тэц, электричество				
Высота потолков	hц=3,10 h1-2эт=3,07 hм=2,27				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 28.05.2004г. N 1005809.

Бюро технической инвентаризации Центральное ТБТИ

Волкова Наталья Сергеевна
Зам. начальника Центрального ТБТИ г. Москва

Начальник ТБТИ Н.И.Курочкина

"18" августа 2009 г.

М.П.

Исполнитель Варичева О.В.

93 10 004783

Руководитель группы по инвентаризации строений и сооружений Саитова С.А.

02 10 09 0107020

ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ

МОСКОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

Кварт. № 541

Инв. № 2

Кондоминиум № _____

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

НА ДОМОВЛАДЕНИЕ № 8

по 2-й Врачебный пер

_____

Центр административного округа г. Москвы

Составлен по состоянию на « ____ » _____ 20 ___ г.

I. Владение строениями в домовладении

Дата записи	№№ или литеры строен. по плану	Наименование владельцев кондоминиума, ТСЖ	Долевое участие	Основание владения (наименование, дата и № документа)	Подпись ответственного за регистрацию права собственности
1	2	3	4	5	6
07.04.08	08	Западного паевого инвестиц. фонда недвиж. „Садовническое объединение" (правопр. совладелец упр. зарег. ФСФР России 31.08.07 за № 0454-94119836) под упр. ООО Управ. объед-ия НПК - Западная (здание „Нежилое") S - 1446,2 м² общ. собств.			

Учет запрещений и арестов по фонду Л.С.

Наложено	Снято

Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

II. Экспликация земельного участка

Дата записи	Наименование проезда	Площадь земельного участка		В том								
				застроенная, м²	в том числе			незастроенная, м²	тротуары, дорожки, отмостки			
					под арками					в том числе		
		по документам	фактическая		всего, м²	из них заасфальт.	открытые сходы, крыльца, входные площадки, приямки, площадь по лодж.		всего, м²	асфальт., м²	прочие покр., м²	грунт, м²
1	пер 2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
21.03.08	2-й Врачебный 8	1318	510					808	60	48	11	
в т.ч. кондоминиум (по документам АПУ)												

III. Уборочная площадь прилегающих проездов в кв. м (улиц, проспектов, переулков и т.д.)

Дата записи	Наименование проезда	Общая площадь проезда	Из общей площади									2-метровая полоса
			тротуары	в том числе			проезжая часть	в том числе				
				асфальт. покрыт.	прочие покрыт.	зеленые насажд.		асфальт. покрыт.	прочие покрыт.	грунт	зеленые насажд.	
1	пер 2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
21.03.08	2-й Врачебный	200	88	88			112	112				43

IV. Основные экономические показатели строений в домовладении

Дата записи	Наименование строений и их №№ по плану	Этажность	Материал стен	Площадь по наружн. обмеру	Объем	Стоимость					
						общая		в том числе			
						восстан.	действ.	основн. стр.		служ. стр. и сооруж.	
								вос-стан.	дей-ствит.	вос-стан.	дей-ствит.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
08	Жилой дом	2	пл/б	483,1	5672						
	Всего:										

числе																
в том числе																
проезжая часть				площадки оборудов.		зеленые насаждения						пруды, бассейны, фонтаны и др. водные поверхности, м²	грунт, м²	прочие территории, м²	Подпись вносившего текущие изменения
всего, м²	в том числе			детские, м²	спортивные, м²	всего, м²	в том числе								
	асфальт., м²	прочие покрытия, м²	грунт, м²				плод. дер., м² / шт.	огор., м² / парники, м²	декоративные деревья и кусты, м²	газон с декорат. дер. и кустами, м²	чистый газон, м² / цветники, м²				
14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29
545		545				203			203				647	108	

V. Оценка служебных строений, дворовых сооружений и замощений

№№ стр. или литеры по плану	Назначение	Этажность	Длина, ширина, высота	Площадь	Объем	Описание конструктивных элементов и их удельные веса									№ сборника, № таблицы	Единица измерен. и ее стоимость по таблице	Удельный вес оценив. объекта в % %	Стоимость единицы измерения с поправкой	Восстановительная стоимость, руб.	Износ в % %	Действит. стоимость в руб.
						фундаменты	стены и перегородки	перекрытия	кровля	полы	проемы	отделочные работы	электроосвещение	прочие работы							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
Б/Н		1	560 х 4.00	28,4																	

(Продолжение раздела V)

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22

Работу выполнил
ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА СОСТАВЛЕН ПО СОСТОЯНИЮ НА 2008 г.
(должность) (подпись)
« » 20 г.
План снял
« » 20 г.
Проверил бригадир
Проверил (подпись)
« 18 » 08 2008 г.
Начальник Бюро (подпись)
« » 20 г.

Руководитель группы по инвентаризации строений и сооружений Саитова С. А.

ТЕКУЩИЕ ИЗМЕНЕНИЯ ВНЕСЕНЫ

« » 20 г.	« » 20 г.	« » 20 г.	« » 20 г.

VI. Объекты благоустройства и потребность их в капитальном ремонте

№ п/п		Наименование	Единица измерения	Количество	% износа	Потребность в капремонте						Выполнено:		
						всего	в т.ч.		цена за единицу		сумма в руб.	20 __ г.	20 __ г.	20 __ г.
							ремонт	смена	ремонт	смена				
1		2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	замощения	Проезды асфальтир.	кв. м											
2		Тротуары асфальтир.	кв. м											
3		Прочие покрытия	кв. м											
4		Без покрытия	кв. м											
5	ограждения	Кирпичные	п/м											
6		Бетонные	п/м											
7		Деревянные	п/м											
8		Металлические	п/м											
9		Прочие	п/м											

Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

по адресу: 2-ой Грайвский пр.
наименование ул. (просп., бульв. и т.д.)

домовл. (вл.) _____ дом 9
нужное подчеркнуть

корпус _____ строение (сооружение) _____
нужное подчеркнуть

на часть 408 этажа помещ. (квартира) 1

квартал № 541/2 9 АО г. Москвы

ЦОКОЛЬНЫЙ ЭТАЖ



Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

1. 93-4783

Поэтажный план составлен по состоянию на
"20" 09 2005 г.

Руководитель группы по инвентаризации строений и сооружений
Саитова С. А.

Исполнитель _____

Проверил _____

"14" 08 200 9 г.

Масштаб 1:200

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

по адресу: 2-ой Вражский пер. 9
наименование ул. (просп., бульв. и т. д.)

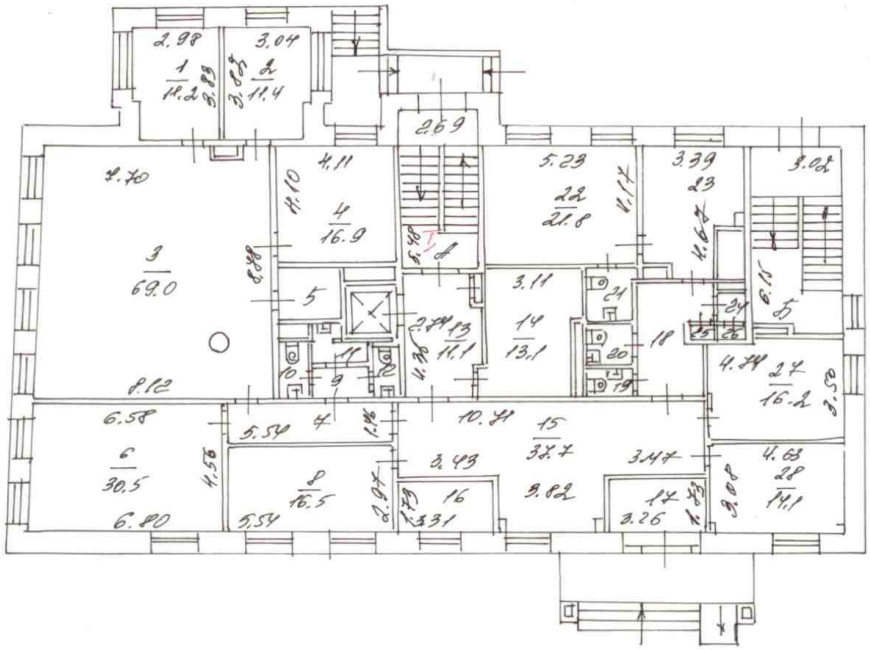
домовл. (вл.) _____ дом _____
нужное подчеркнуть

корпус _____ строение (сооружение) _____
нужное подчеркнуть

на часть 1-го этажа помещ. (квартира) 1

квартал № 541/2 4 АО г. Москвы

1 й ЭТАЖ



2 Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

Т. 93-4783

Поэтажный план составлен по состоянию на
"10" 09 2005 г.
Исполнитель _____
Проверил _____
"14" 08 2009 г.

Руководитель группы по инвентаризации строений и сооружений
Саитова С. А.

Масштаб 1:200

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

по адресу: 2-й Врачебный пер. 4
наименование ул. (просп., бульв. и т.д.)

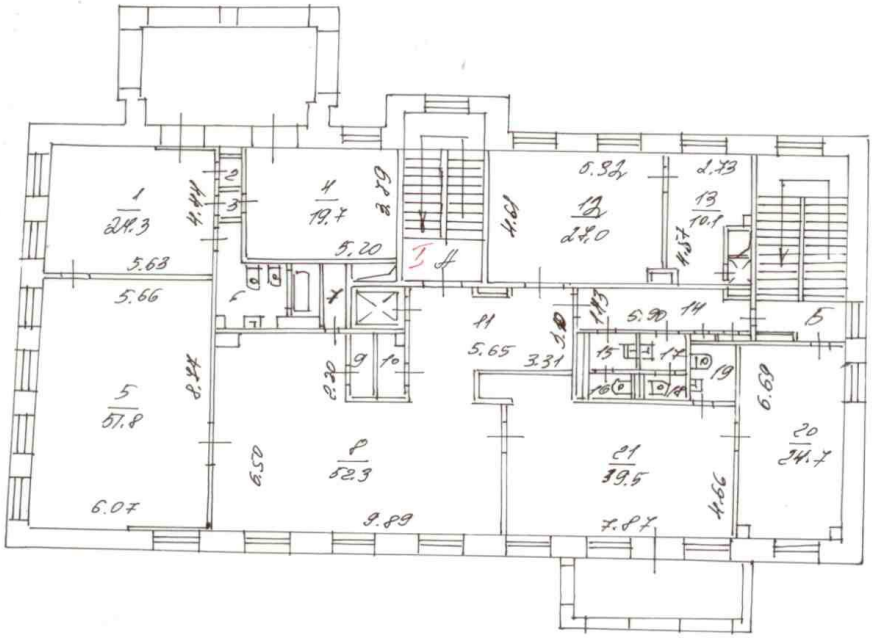
домовл. (вл.) _____ дом 4
нужное подчеркнуть

корпус _____ строение (сооружение) _____
нужное подчеркнуть

на часть 2-го этажа помещ. (квартира) I

квартал № 541/2 АО г. Москвы

2 й ЭТАЖ



2 Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

Масштаб 1:200

Руководитель группы по инвентаризации строений и сооружений Саитова С.А.

Г. 93-4783

Поэтажный план составлен по состоянию на
« 20 » 09 200 5 г.
Исполнитель _____
Проверил _____
« 14 » 08 200 9 г.

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

по адресу: 2-ой Хорошевский пер-к
наименование ул. (просп., бульв. и т.д.)

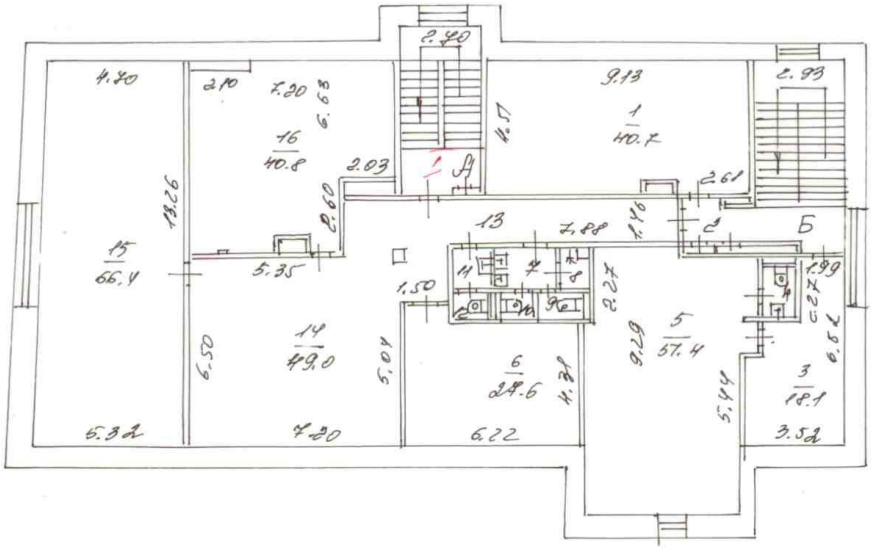
домовл. (вл.) _____ дом 9
нужное подчеркнуть

корпус _____ строение (сооружение) _____
нужное подчеркнуть

на часть шес этажа помещ. (квартира) 1

квартал № 541/2 Ц АО г. Москвы

МАНСАРДА ___й ЭТАЖ



Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

Руководитель группы по инвентаризации строений и сооружений
Саитова С.А.

Поэтажный план составлен по состоянию на 5.99-4783
"20" 09 2005 г.
Исполнитель
Проверил
"14" 09 2009 г.

Масштаб 1:200

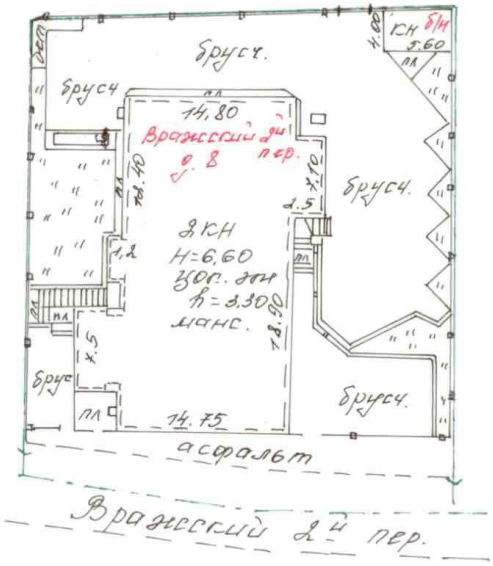
ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

по адресу: 2-й Вражский пер
наименование ул. (просп., бульв. и т.д.)

домовл. (вл.) _____ дом 8
нужное подчеркнуть

корпус _____ строение (сооружение) _____
нужное подчеркнуть

квартал № 541 _____ АО г. Москвы



Масштаб 1:500

Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

Запрос 93-4783

ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА СОСТАВЛЕН ПО СОСТОЯНИЮ НА
«21» 03 2008 г.
План снял Звягичева
Проверил
«18» 08 2009 г.

Руководитель группы по инвентаризации строений и сооружений
Саитова С.А.

Центральное ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: 2-й Вражский пер., 8

стр. 1

Помещение N I Тип: Учрежденческие ф.25
Последнее обследование 20.09.2005
Сведения об обременении: доверительное управление
Распоряжение префекта
о перепланировке квартиры (помещения)
от 6.12.2004 N 7752-р

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	в т.ч. лодж.	в т.ч. балк.	в т.ч. проч.	
ц	1	коридор	9,1		9,1 учрежд.				310
	2	бассейн	111,1	111,1	учрежд.				
	3	парилка	7,6		7,6 учрежд.				
	4	душевая	1,3		1,3 учрежд.				
	5	коридор	1,4		1,4 учрежд.				
	6	душевая	1,3		1,3 учрежд.				
	7	сауна	7,9		7,9 учрежд.				
	8	солярий	8,0		8,0 учрежд.				
	9	душевая	3,9		3,9 учрежд.				
	10	коридор	6,4		6,4 учрежд.				
	11	лифт	1,4		1,4 учрежд.				
	12	холл	10,0		10,0 учрежд.				
	13	комната отдыха	16,1	16,1	учрежд.				
	14	кухня	14,2		14,2 учрежд.				
	15	кладовая	7,1		7,1 учрежд.				
	16	коридор	3,2		3,2 учрежд.				
	17	санузел	2,4		2,4 учрежд.				
	18	санузел	2,1		2,1 учрежд.				
	19	коридор	11,7		11,7 учрежд.				
	20	душевая	2,1		2,1 учрежд.				
	21	электрощитовая	7,1		7,1 учрежд.				
	22	пункт тепловой	20,1		20,1 учрежд.				
	23	водомерная	13,0		13,0 учрежд.				
	24	бар	4,1		4,1 учрежд.				
	25	бильярдная	42,7	42,7	учрежд.				
	26	комната отдыха	10,7	10,7	учрежд.				
	27	санузел	1,9		1,9 учрежд.				
	28	коридор	4,1		4,1 учрежд.				
	29	санузел	1,7		1,7 учрежд.				
	30	раздевалка	3,5		3,5 учрежд.				
	31	душевая	2,0		2,0 учрежд.				
	32	раздевалка	3,5		3,5 учрежд.				
	33	душевая	2,0		2,0 учрежд.				
	34	подъемник	0,8		0,8 учрежд.				
Итого по помещению			345,5	180,6	164,9				
---Нежилые помещения всего			345,5	180,6	164,9				
в т.ч. Учрежденческие			345,5	180,6	164,9				

Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

02 10 09 0107019

По адресу: 2-й Вражский пер., 8

Помещение N I Тип: Учрежденческие ф.25
Последнее обследование 20.09.2005
Сведения об обременении: доверительное управление
Распоряжение префекта
о перепланировке квартиры (помещения)
от 6.12.2004 N 7752-р

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	в т.ч. лодж.	в т.ч. балк.	в т.ч. проч.	
1	1	кабинет	11,2	11,2		учрежд.			307
	2	кабинет	11,4	11,4		учрежд.			
	3	кабинет	69,0	69,0		учрежд.			
	4	кабинет	16,9	16,9		учрежд.			
	5	кабинет	3,9	3,9		учрежд.			
	6	кабинет	30,5	30,5		учрежд.			
	7	коридор	8,1		8,1	учрежд.			
	8	кабинет	16,5	16,5		учрежд.			
	9	коридор	2,4		2,4	учрежд.			
	10	санузел	1,9		1,9	учрежд.			
	11	санузел	1,8		1,8	учрежд.			
	12	санузел	2,3		2,3	учрежд.			
	13	холл	11,1		11,1	учрежд.			
	14	компьютерная	13,1		13,1	учрежд.			
	15	холл	37,7		37,7	учрежд.			
	16	кабинет	5,7	5,7		учрежд.			
	17	коридор	5,6		5,6	учрежд.			
	18	коридор	9,0		9,0	учрежд.			
	19	санузел	1,5		1,5	учрежд.			
	20	санузел	2,0		2,0	учрежд.			
	21	санузел	2,5		2,5	учрежд.			
	22	кабинет	21,8	21,8		учрежд.			
	23	кабинет	13,5	13,5		учрежд.			
	24	коридор	1,1		1,1	учрежд.			
	25	электрощитовая	0,4		0,4	учрежд.			
	26	электрощитовая	0,7		0,7	учрежд.			
	27	кабинет	16,2	16,2		учрежд.			
	28	кабинет	14,1	14,1		учрежд.			
Итого по помещению			331,9	230,7	101,2				
---Нежилые помещения всего			331,9	230,7	101,2				
в т.ч. Учрежденческие			331,9	230,7	101,2				
Итого по этажу 1			331,9	230,7	101,2				
---Нежилые помещения всего			331,9	230,7	101,2				
в т.ч. Учрежденческие			331,9	230,7	101,2				

2 Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

По адресу: 2-й Вражский пер., 8

Помещение N I Тип: Учрежденческие ф.25
Последнее обследование 20.09.2005
Сведения об обременении: доверительное управление
Распоряжение префекта
о перепланировке квартиры (помещения)
от 6.12.2004 N 7752-р

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	в т.ч. лодж.	в т.ч. балк.	в т.ч. проч.	
2	1	гардеробная	24,3		24,3	учрежд.			307
	2	пом.подсобное	1,1		1,1	учрежд.			
	3	коридор	1,0		1,0	учрежд.			
	4	кабинет	19,7	19,7		учрежд.			
	5	кабинет	51,8	51,8		учрежд.			
	6	санузел	7,9		7,9	учрежд.			
	7	коридор	2,1		2,1	учрежд.			
	8	кабинет	52,3	52,3		учрежд.			
	9	пом.подсобное	1,9		1,9	учрежд.			
	10	пом.подсобное	1,7		1,7	учрежд.			
	11	холл	19,5		19,5	учрежд.			
	12	кабинет	27,0	27,0		учрежд.			
	13	кухня	10,1		10,1	учрежд.			
	14	коридор	8,4		8,4	учрежд.			
	15	умывальная	2,1		2,1	учрежд.			
	16	уборная	1,3		1,3	учрежд.			
	17	умывальная	2,1		2,1	учрежд.			
	18	уборная	1,3		1,3	учрежд.			
	19	санузел	3,1		3,1	учрежд.			
	20	кабинет	24,7	24,7		учрежд.			
	21	кабинет	39,5	39,5		учрежд.			
	22	электрощитовая	0,4		0,4	учрежд.			
	23	электрощитовая	0,5		0,5	учрежд.			
Итого по помещению			303,8	215,0	88,8				
---Нежилые помещения всего			303,8	215,0	88,8				
в т.ч. Учрежденческие			303,8	215,0	88,8				
Итого по этажу 2			303,8	215,0	88,8				
---Нежилые помещения всего			303,8	215,0	88,8				
в т.ч. Учрежденческие			303,8	215,0	88,8				

По адресу: 2-й Вражский пер., 8

Помещение N I Тип: Учрежденческие ф.25
Последнее обследование 20.09.2005
Сведения об обременении: доверительное управление
Распоряжение префекта
о перепланировке квартиры (помещения)
от 6.12.2004 N 7752-р

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	лодж.	в т.ч. балк.	проч.	
м	1	кабинет	40,7	40,7		учрежд.			227
	2	коридор	3,6		3,6	учрежд.			
	3	кабинет	18,1	18,1		учрежд.			
	4	санузел	2,2		2,2	учрежд.			
	5	кабинет	51,4	51,4		учрежд.			
	6	кабинет	27,6	27,6		учрежд.			
	7	умывальная	3,1		3,1	учрежд.			
	8	душевая	1,0		1,0	учрежд.			
	9	уборная	1,4		1,4	учрежд.			
	10	уборная	1,1		1,1	учрежд.			
	11	умывальная	2,0		2,0	учрежд.			
	12	уборная	1,1		1,1	учрежд.			
	13	коридор	16,4		16,4	учрежд.			
	14	холл	49,0		49,0	учрежд.			
	15	кабинет	66,4	66,4		учрежд.			
	16	кабинет	40,8	40,8		учрежд.			
	17	электрощитовая	0,4		0,4	учрежд.			
	18	электрощитовая	0,5		0,5	учрежд.			
Итого по помещению			326,8	245,0	81,8				
---Нежилые помещения всего			326,8	245,0	81,8				
в т.ч. Учрежденческие			326,8	245,0	81,8				
Итого по этажу м			326,8	245,0	81,8				
---Нежилые помещения всего			326,8	245,0	81,8				
в т.ч. Учрежденческие			326,8	245,0	81,8				

Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

По адресу: 2-й Вражский пер., 8

стр. 6

Тип: Учрежденческие ф.25

Последнее обследование 20.09.2005

Сведения об обременении: доверительное управление

Распоряжение префекта

о перепланировке квартиры (помещения)

от 6.12.2004 N 7752-р

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	лодж.	в т.ч. балк.	проч.	
ц	А	клетка лестнич	9,5		9,5 учрежд.				310
	Б	клетка лестнич	14,3		14,3 учрежд.				
	а	электрощитовая	6,3		6,3 учрежд.				
	б	комната охраны	5,4		5,4 учрежд.				
Итого по помещению			35,5		35,5				
---Нежилые помещения всего			35,5		35,5				
в т.ч. Учрежденческие			35,5		35,5				
Итого по этажу ц			35,5		35,5				
---Нежилые помещения всего			35,5		35,5				
в т.ч. Учрежденческие			35,5		35,5				

По адресу: 2-й Вражский пер., 8

стр. 7

Тип: Учрежденческие ф.25

Последнее обследование 20.09.2005

Сведения об обременении: доверительное управление

Распоряжение префекта

о перепланировке квартиры (помещения)

от 6.12.2004 N 7752-р

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	лодж.	в т.ч. балк.	проч.	
1	А	клетка лестнич	14,7		14,7	учрежд.			307
	Б	клетка лестнич	19,2		19,2	учрежд.			
Итого по помещению			33,9		33,9				
---Нежилые помещения всего			33,9		33,9				
в т.ч. Учрежденческие			33,9		33,9				
Итого по этажу 1			33,9		33,9				
---Нежилые помещения всего			33,9		33,9				
в т.ч. Учрежденческие			33,9		33,9				

Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

По адресу: 2-й Вражский пер., 8

стр. 8

Тип: Учрежденческие

ф.25

Последнее обследование 20.09.2005
Сведения об обременении: доверительное управление
Распоряжение префекта
о перепланировке квартиры (помещения)
от 6.12.2004 N 7752-р

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	в т.ч. лодж.	в т.ч. балк.	в т.ч. проч.	
2	А	клетка лестнич	15,5		15,5 учрежд.				307
	Б	клетка лестнич	19,2		19,2 учрежд.				
Итого по помещению			34,7		34,7				
---Нежилые помещения всего			34,7		34,7				
в т.ч. Учрежденческие			34,7		34,7				
Итого по этажу 2			34,7		34,7				
---Нежилые помещения всего			34,7		34,7				
в т.ч. Учрежденческие			34,7		34,7				

По адресу: 2-й Вражский пер., 8

стр. 9

Тип: Учрежденческие ф.25

Последнее обследование 20.09.2005

Сведения об обременении: доверительное управление

Распоряжение префекта

о перепланировке квартиры (помещения)

от 6.12.2004 N 7752-р

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	лодж.	в т.ч. балк.	проч.	
м	А	клетка лестнич	15,3		15,3 учрежд.				227
	Б	клетка лестнич	18,8		18,8 учрежд.				
Итого по помещению			34,1		34,1				
---Нежилые помещения всего			34,1		34,1				
в т.ч. Учрежденческие			34,1		34,1				
Итого по этажу м			34,1		34,1				
---Нежилые помещения всего			34,1		34,1				
в т.ч. Учрежденческие			34,1		34,1				
Итого по зданию			1446,2	871,3	574,9				
---Нежилые помещения всего			1446,2	871,3	574,9				
в т.ч. Учрежденческие			1446,2	871,3	574,9				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 28.05.2004г. N 1005809.

Экспликация на 9 страницах 18.08.2009 г.

Исполнитель _____ Варичева О.В.

93 10 004783

Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

Получено 14.01.2013
ОПК

Договор № 010113-НРК
аренды нежилых помещений

г. Москва **«29» декабря 2012 г.**

ООО УК «НРК-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Саввинские палаты», именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице генерального директора **Григоренко Олега Николаевича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Национальная Резервная Корпорация», именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице генерального директора **Тарасова Алексея Евгеньевича**, действующего на основании Устава, с другой стороны,

именуемые совместно в дальнейшем Стороны, заключили настоящий Договор о следующем:

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель передает Арендатору по Акту приема-передачи во временное пользование за плату (в аренду) нежилые помещения, указанные в настоящем Договоре (в дальнейшем – «Помещения»), а Арендатор принимает в пользование данные Помещения и уплачивает Арендодателю плату за пользование Помещениями (в дальнейшем – «Арендная плата»), в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.
1.2. Общая площадь Помещений составляет **1446,2** (Одна тысяча четыреста сорок шесть целых две десятых) квадратных метров (все здание).
1.3. Помещения расположены в нежилом здании (условный № 93488), находящемся по адресу: Российская Федерация, г. Москва, пер. 2-й Вражский, д. 8. (далее – Здание).

Помещения указаны на поэтажном плане Здания (Приложение № 1), являющемся неотъемлемой частью договора.
1.4. Помещения будут использоваться Арендатором для размещения офиса.
1.5. Право собственности на сдаваемые в аренду помещения принадлежит владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Саввинские палаты» под управлением ООО УК «НРК-Капитал», что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 28.05.2007 г., бланк серии 77-АД № 300691.

2. Права и обязанности сторон

2.1. <u>Права и обязанности Арендодателя:</u>

2.1.1. Арендодатель не позднее 3 (Трех) дней с момента подписания настоящего договора обязуется передать Арендатору Помещения по Акту приема-передачи нежилых помещений, подписываемому представителями Арендодателя и Арендатора (Приложение № 2).

Дата подписания Акта приема-передачи (возврата) помещений является датой начала (прекращения) срока действия настоящего договора.
2.1.2. Арендодатель предоставляет Арендатору Помещения, обеспеченные необходимыми Коммунальными (эксплуатационными) услугами: теплом, водоснабжением и водоотведением, электроэнергией. Стоимость Коммунальных услуг устанавливается в соответствии с тарифами на Коммунальные услуги энергоснабжающих и иных организаций, являющихся поставщиками данных Коммунальных услуг Арендодателю.
2.1.3. Арендодатель обязан производить капитальный ремонт переданных нежилых помещений.
2.1.4. Арендодатель имеет право осуществлять контроль за использованием Помещений (в вопросах технической, санитарной, противопожарной безопасности и т.п.) и в этих целях имеет право беспрепятственного доступа в Помещения Арендатора в присутствии полномочного представителя Арендатора.

от Арендатора от Арендодателя

2.1.5. Арендодатель и вызванные им аварийные службы имеют право беспрепятственного доступа в Помещения в любое время суток для устранения аварии, либо угрозы ее возникновения, о чем Арендодатель незамедлительно уведомляет Арендатора.
2.1.6. Арендодатель вправе за просрочку платежей по данному Договору более чем на 30 (Тридцать) дней прекратить доступ сотрудников и посетителей Арендатора в Помещение и досрочно расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке. Подписав настоящий Договор, Арендатор, тем самым, дает свое согласие Арендодателю на совершение указанных действий.
2.1.7. Арендодатель не несет ответственности за сохранность имущества Арендатора, находящегося в арендуемом Помещении.
2.1.8. Арендодатель обязуется передать Помещение Арендатору в состоянии, позволяющем их использование Арендатором.
2.1.9. Арендодатель принимает на себя обязательства по управлению и поддержанию Здания в состоянии, обеспечивающем круглосуточную возможность использования Помещения Арендатором в соответствии с его назначением и разрешенными видами деятельности Арендатора.
2.1.10. Арендодатель обязуется обеспечить бесперебойную работу всех инженерно-технических систем здания, лифтового оборудования и систем энергоснабжения.
2.1.11. В случае аварий, пожаров, затоплений, взрывов и других подобных чрезвычайных событий Арендодатель обязан немедленно принимать все необходимые меры к устранению последствий указанных событий. Арендатор обязан возместить ущерб от чрезвычайных событий лишь в случае, если Арендодатель докажет, что эти события произошли по вине Арендатора.

2.2. Права и обязанности Арендатора:

2.2.1. Арендатор не имеет право производить переоборудование и внутреннюю перепланировку Помещений, а также производить неотделимые улучшения без письменного согласования с Арендодателем. Произведенные Арендатором за время действия настоящего Договора неотделимые улучшения Помещений без согласия Арендодателя, являются собственностью Арендодателя при условии, что Арендодатель принимает произведенные неотделимые улучшения. Стоимость указанных улучшений Арендатору не компенсируется и не возмещается. В случае непринятия Арендодателем произведенных Арендатором неотделимых улучшений, Арендатор обязан привести Помещения в первоначальный вид или возместить стоимость работ по устранению произведенных изменений Помещения по требованию Арендодателя.
2.2.2. Арендатор обязан использовать Помещение исключительно по прямому назначению, указанному в п.1.4. настоящего Договора.
2.2.3. Арендатор обязан содержать арендуемые Помещении я в полной исправности и в соответствии с эксплуатационными и санитарными нормами, правилами противопожарной и иной безопасности, своевременно устранять последствия возникающих неполадок и неисправностей, соблюдать требования противопожарной безопасности и органов Госпожнадзора в арендуемых помещениях.
2.2.4. Арендатор обязан своевременно производить за свой счет текущий ремонт внутри Помещений.
2.2.5. Арендатор обязуется не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может явиться какое-либо обременение правами третьих лиц предоставленных Арендатору по настоящему договору Помещений. В частности, переход их к иному лицу (договоры залога, субаренды и внесение права на аренду объекта или его части в уставной капитал предприятия и др.) без письменного разрешения Арендодателя не допускается. Заключение Арендатором таких договоров или совершение им таких сделок без указанного разрешения является основанием для расторжения Арендодателем настоящего Договора в одностороннем порядке.
2.2.6. Арендатор обязуется соблюдать все требования законодательства и иных нормативно-правовых актов, касающихся арендных отношений, а также предмета деятельности Арендодателя.
2.2.7. Арендатор обязан возместить Арендодателю причиненный ущерб и реальные убытки в соответствие с действующим законодательством РФ, если состояние возвращаемых Помещений по окончании действия настоящего Договора существенно ухудшилось, с учётом нормального износа.

_____ от Арендатора _____ от Арендодателя

2.2.8. Арендатор обязан возместить третьим лицам ущерб и иные убытки, причиненные данным лицам по его вине, на территории, принадлежащей Арендодателю.
2.2.9. В случае необходимости Арендатор вправе за свой счет с письменного разрешения Арендодателя оборудовать арендуемые Помещения дополнительными средствами защиты от несанкционированного проникновения посторонних лиц, охранной и противопожарной сигнализацией.
2.2.10. Арендатор обязуется принять (возвратить) помещения по Акту приема-передачи. Немотивированная задержка в подписании акта со стороны Арендатора не освобождает Арендатора от уплаты арендной платы.
2.2.11. Арендатор обязуется не позднее, чем за 30 (Тридцать) календарных дней до даты планируемого расторжения Договора, письменно уведомить об этом Арендодателя. Дата подписания акта приема-передачи (возврата) помещений является датой окончания срока действия договора. Арендованные помещения должны быть освобождены от имущества Арендатора в день подписания акта приема-передачи (возврата) помещений.
2.2.12. Арендатор обязуется возвратить помещения Арендодателю по Акту приема-передачи в день прекращения действия Договора. В случае задержки в подписании Акта приема-передачи на возврат помещений срок действия Договора автоматически продлевается на время такой задержки.
2.2.13. Арендатор обязуется своими силами и средствами осуществить аттестацию рабочих мест (расположенных в арендуемых помещениях) для своих работников по условиям труда в соответствии с требованиями Трудового кодекса РФ.

3. Арендная плата и порядок ее уплаты

3.1. Арендная плата по договору состоит из:
- Базовой ставки арендной платы;
- Переменной ставки арендной платы.

3.2. Размер Базовой ставки арендной платы принят и зафиксирован Сторонами и составляет фиксированную сумму – **2 100 000 (Два миллиона сто тысяч) рублей** в месяц, с учетом НДС 18%.

Размер базовой арендной платы состоит из платы за пользование Помещением.

3.3. Переменная ставка арендной платы включает в себя расходы Арендатора на:

- коммунальные (эксплуатационные) услуги - тепло, водоснабжение и водоотведение, электроэнергия, необходимые для полноценного пользования объектом аренды;
- услуги по телекоммуникационному обслуживанию, междугородней и международной телефонной связи.

3.4. Переменная ставка арендной платы корректируется ежемесячно исходя из фактического объема потребленных услуг, а так же с учетом динамики изменения тарифов организаций, являющихся Поставщиками перечисленных в п. 3.3. настоящего договора, услуг. Увеличение (уменьшение) переменной ставки арендной платы не является изменением арендной платы.
3.5. Арендная плата вносится ежемесячно не позднее 8 (Восьмого) рабочего дня с даты выставления соответствующего счета. Счет выставляется в соответствии с п. 3.9. настоящего договора.
3.6. Размер арендной платы может пересматриваться Арендодателем в одностороннем порядке, но не чаще одного раза в год.
3.7. О предстоящем увеличении арендной платы Арендодатель обязан сообщить Арендатору письменно и/или по факсу или электронной почте не менее чем за 30 (Тридцать) календарных дней до введения. При этом Арендатор и Арендодатель оформляют дополнительное соглашение, в котором отражают новый размер арендной платы.
3.8. Обязательства Арендатора по оплате за аренду нежилых помещений считаются надлежаще исполненными с момента зачисления денежных средств на расчетный счет Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Саввинские палаты» под управлением ООО УК «НРК-Капитал».
3.8. Размер Арендной платы за каждый день пользования Помещениями в последнем месяце аренды, в случае если период их использования составит менее календарного месяца,

от Арендатора от Арендодателя

рассчитывается как сумма месячной арендной платы, деленная на календарное количество дней в расчетном месяце и умноженная на фактическое количество дней в оплачиваемом периоде.
3.9. Счет на оплату аренды выставляется последним календарным днем каждого месяца.

Учетные документы (акт выполненных работ, счет-фактура) выставляются Арендодателем:
3.9.1. при совпадении последнего рабочего и последнего календарного дня месяца последним рабочим днем месяца за текущий месяц;
3.9.2. при несовпадении последнего рабочего и последнего календарного дня месяца в следующем порядке:
- последним рабочим днем месяца за период с первого календарного дня текущего месяца по последний рабочий день текущего месяца включительно,
- последним календарным днем месяца за период со дня, следующего за последним рабочим днем месяца, по последний календарный день месяца включительно;
- при этом сумма арендной платы рассчитываются в порядке, предусмотренном п. 3.8. настоящего договора.

4. Ответственность Сторон

4.1. Риск случайной гибели, порчи или утраты имущества, находящегося в арендованном Помещении, несет в полном объеме Арендатор, если не докажет вины Арендодателя.
4.2. За невыполнение или ненадлежащее выполнение взятых на себя обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствие с настоящим договором и действующим законодательством РФ.
4.3. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим Договором, регулируются в соответствии с действующим законодательством РФ.
4.4. Окончание срока действия настоящего договора не освобождает стороны от ответственности по обязательствам, возникшим в период действия настоящего Договора.

5. Срок действия договора, изменение условий и порядок его расторжения

5.1. Настоящий Договор заключен сроком **на 11 (Одиннадцать) месяцев и действует с 01 января 2013 г. по 30 ноября 2013 г. включительно.**

В случае если ни одна из Сторон не уведомит другую Сторону за 30 (Тридцать) календарных дней о намерении расторгнуть настоящий Договор по истечении срока его действия, Договор считается автоматически пролонгированным на тот же срок и тех же условиях.
5.2. В случае нарушения условий настоящего договора Арендодатель имеет право на односторонний отказ от исполнения настоящего договора (п.3 ст.450 ГК РФ) с предварительным уведомлением Арендатора о реализации своего права за 5 (Пять) рабочих дней.
5.3. Стороны также имеют право на досрочное расторжение настоящего договора с письменным уведомлением другой стороны об этом за 2 (Два) месяца.

6. Порядок разрешения споров

6.1. Спорные вопросы, возникающие в ходе исполнения настоящего договора, разрешаются Сторонами путем переговоров, и возникшие договоренности фиксируются дополнительным соглашением Сторон (или протоколом), становящимся с момента его подписания неотъемлемой частью настоящего договора. Срок ответа на претензию 7 (Семь) рабочих дней с даты её получения.
6.2. При возникновении между Сторонами спора по поводу обоснованности расходов Арендатора, по оплате за арендованное имущество или причин их возникновения, в том числе порядка их исчисления составляется Акт сверки расчетов. В случае установления Сторонами отсутствия нарушений со стороны Арендодателя в исчислении арендной платы Арендатор в течение 3-х (трех) банковских дней производит оплату задолженности в порядке, предусмотренном настоящим договором. В случае установления нарушений со стороны Арендодателя в исчислении арендной платы Арендодатель в течение 3 (Трех) календарных дней с момента обнаружения производит перерасчет платы за сданное в аренду помещение. При этом пени не начисляются.

от Арендатора

от Арендодателя

6.3. В случае не достижения договоренности по спорным вопросам, спор, вытекающий из настоящего договора, подлежит рассмотрению в Арбитражном суде по месту нахождения истца.

7. Прочие условия

7.1. Правопреемники Сторон обязаны выполнять все условия настоящего Договора в том виде, как это изначально изложено в настоящем Договоре.
7.2. Настоящий Договор составлен в двух подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

8. Приложения к Договору

8.1. Приложение № 1 - План нежилых помещений.
8.2. Приложение № 2 - Акт приема-передачи нежилых помещений.

9. Наименования, адреса, банковские реквизиты, печати и подписи полномочных представителей сторон

Арендодатель:
ООО УК «НРК-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Саввинские палаты»
Адрес места нахождения: 121019, г. Москва, ул. Знаменка д.13, стр.1, офис 16
ИНН/КПП 7704572215 / 770401001
Р/с Д.У. ЗПИФ недвижимости «Саввинские палаты» 40701810100000210891
в АКБ «НРБанк» (ОАО) г. Москва
К/счет 30101810200000000933 в ОПЕРУ МГТУ Банка России
БИК 044525933
Тел./факс +7(495) 691-56-77/697-71-40
e-mail: kogan@nrc-capital.ru

Генеральный директор **О.Н. Григоренко**
МП

Арендатор:
ООО «НРК»
Юридический адрес: 117036, г. Москва, проспект 60-летия Октября, д. 10 А
ИНН / КПП 7701525640 / 772801001
Р/с № 40702810200000000735
в АКБ «Национальный Резервный банк» (ОАО)
К/с № 30101810200000000933 в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России,
БИК 044525933

Генеральный директор **А.Е. Тарасов**
МП

от Арендатора

от Арендодателя

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 1

к договору аренды нежилых помещений № 010113-НРК от 29 декабря 2012 г.

г. Москва **«31» мая 2013 г.**

ООО УК «НРК-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Саввинские палаты», именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»,** в лице Генерального директора **Григоренко Олега Николаевича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Национальная Резервная Корпорация», именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице генерального директора **Тарасова Алексея Евгеньевича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, с другой стороны,

в дальнейшем именуемые **«Стороны»**, заключили настоящее Дополнительное соглашение № 1 (далее - Соглашение) к Договору аренды нежилых помещений № 010113-НРК от 29.12.2012 г. (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Арендатор обязуется в срок до **30.09.2013 г.** оплатить Арендодателю в полном объеме арендную плату согласно выставленным счетам, актам и с/фактурам за период с **01.01.2013 г. по 31.08.2013 г.**

2. Во всем остальном Стороны руководствуются положениями Договора № 010113-НРК от 29.12.2012 г.

3. Настоящее Соглашение действует с даты его подписания, составлено в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и является неотъемлемой частью Договора № 010113-НРК от 29.12.2012 г.

Подписи Сторон:

от Арендодателя:
Генеральный директор

МП *Григоренко О.Н.*

от Арендатора:
Генеральный директор

МП *Тарасов А.Е.*

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ №2
к договору аренды нежилых помещений №010113-НРК от 29 декабря 2012 г.

г. Москва **«19» декабря 2018 г.**

ООО УК «НРК-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Саввинские палаты», именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице Генерального директора **Карпушева Олега Александровича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель» с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Национальная Резервная Корпорация», именуемое в дальнейшем **«Арендатор»,** в лице Генерального директора **Артемова Артема Юрьевича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны,

в дальнейшем именуемые **«Стороны»**, заключили настоящее Дополнительное соглашение №2 (далее – Дополнительное соглашение) к Договору аренды нежилых помещений №010113-НРК от 29 декабря 2012 г. (далее - Договор) о нижеследующем:

1. **Пункт 3.2.** Договора **с 01 января 2019 г.** изложить в следующей редакции:
«3.2. Размер Базовой ставки арендной платы принят и зафиксирован Сторонами и составляет фиксированную сумму – **2 135 593,20 (Два миллиона сто тридцать пять тысяч пятьсот девяносто три)** рубля **20** копеек за полный календарный месяц, в том числе **НДС 20 %.**
Размер Базовой части арендной платы состоит из платы за пользование Помещением.».

2. Настоящее Дополнительное соглашение действует с даты его подписания.

3. Во всем остальном Стороны руководствуются положениями Договора №010113-НРК от 29 декабря 2012 г.

4. Настоящее Соглашение составлено в двух подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и является неотъемлемой частью Договора №010113-НРК от 29 декабря 2012 г.

Подписи Сторон:

от Арендодателя:
Генеральный директор

_____ **О.А. Карпушев**
МП

от Арендатора:
Генеральный директор

_____ **А.Ю. Артемов**
МП

Дополнительное соглашение № 3
к Договору субаренды нежилых помещений
№ ДСП-2015 от 31 января 2015 года

г. Москва **«____» декабря 2018 года**

Общество с ограниченной ответственностью «Национальная Резервная Корпорация», именуемое в дальнейшем **«Субарендодатель»**, в лице Генерального директора **Артемова Артема Юрьевича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Открытое акционерное общество Омское производственное объединение «Радиозавод имени А.С.Попова» (РЕЛЕРО), именуемое в дальнейшем **«Субарендатор»**, в лице Заместителя Генерального директора – Руководителя Представительства **Самгина Александра Сергеевича**, действующего на основании доверенности №85-2018 от 06.03.2018г., с другой стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение №3 о нижеследующем:

1. Изложить пункт 3.2. Договора в следующей редакции:

«3.2. Стороны договорились, что постоянная часть арендной платы составляет 162099,97 (Сто шестьдесят две тысячи девяносто девять целых и девяносто семь сотых) доллара США в месяц, включая НДС 20% - 27016,66 (Двадцать семь тысяч шестнадцать целых и шестьдесят шесть сотых) доллара США.

Постоянная арендная плата осуществляется в российских рублях по курсу доллара США к российскому рублю, установленному Центральным Банком Российской Федерации на дату осуществления платежа.

В случае официального установления Центральным Банком Российской Федерации за 1 (Один) доллар США стоимости более чем 40,00 (Сорок) рублей 00 копеек, Стороны договорились, что при расчете постоянной арендной платы арендная плата будет составлять 6 483 998,64 (Шесть миллионов четыреста восемьдесят три тысячи девятьсот девяносто восемь) рублей 64 копейки, включая НДС (20 %) 1 080 666,44 руб. ».

2. Во всем остальном Стороны руководствуются положениями Договора субаренды нежилых помещений № ДСП-2015 от 31 января 2015 года.

3. Дополнительное соглашение №3 является неотъемлемой частью Договора субаренды нежилых помещений № ДСП-2015 от 31 января 2015 года.

4. Дополнительное соглашение №3 составлено в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

5. Дополнительное соглашение №3 вступает в силу с «01» января 2019года.

От Субарендодателя	**От Субарендатора**
Генеральный директор	**Заместитель Генерального директора – Руководитель Представительства**
_____ **А.Ю. Артемов**	_____ **А.С. Самгин**

Всего
прошито, пронумеровано, скреплено
печатью 241 **лист(ов)**

Генеральный директор

Куликов А.В.

