

«УТВЕРЖДАЮ»

Директор

ООО «Экспертно-правовое Бюро»

_____ / Н.В. Астахов /

09 декабря 2019 г.

ОТЧЕТ № 58/19

об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества,
расположенного по адресу: г. Москва,
ул. Скотопрогонная, д.31, и г. Москва, ул. Зоологическая,
д.26, стр.2

г. Москва,
2019 г.



09 декабря 2019 г., Москва
Конкурсному управляющему
ЗАО «К.И.Ж.И.»
Курбанову Эмину Насир оглы

В соответствии с Договором № 58/19 от 01 октября 2019 г. специалистами ООО «Экспертно-правовое Бюро» была проведена оценка рыночной стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Скотопрогонная, д.31 и г. Москва, ул. Зоологическая, д.26, стр.2.

Дата проведения оценки (дата по состоянию, на которую определена стоимость объекта оценки) – 01 октября 2019 г.

Работа по оценке производилась с 01 октября 2019 года по 09 декабря 2019 года.

Отчет об оценке № 58/19 составлен 09 декабря 2019 г.

Вид оцениваемой стоимости: рыночная стоимость.

Цель оценки: определение рыночной стоимости объекта оценки.

Предполагаемое использование результатов оценки: в целях купли-продажи.

Проведенные исследования и анализ рынка позволяют сделать следующий вывод:

Рыночная стоимость объектов оценки по состоянию на 01 октября 2019г. составляет:

142 368 000 (То сорок два миллиона триста шестьдесят восемь тысяч) руб. с учетом НДС, в том числе:

№ п/п	Объект оценки	Итоговая рыночная стоимость, руб. с НДС (округленно)
1	Нежилое помещение общей площадью 24,1 кв.м, этаж чердачная настройка, номер на поэтажном плане: этаж чердачная надстройка – помещение V, адрес объекта: г. Москва, ул. Скотопрогонная, д.31. Кадастровый (условный) номер №77-77-12/034/2010-524	1 381 000
2	Нежилое помещение общей площадью 12,6 кв.м, этаж подвал, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I - комната 19, адрес объекта: г. Москва, ул. Скотопрогонная, д.31. Кадастровый (условный) номер №77-77-12/034/2010-525	617 000
3	Нежилое помещение общей площадью 254,4 кв.м, этаж 2, номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение III – комнаты с 26 по 29, адрес объекта: г. Москва, ул. Скотопрогонная, д.31. Кадастровый (условный) номер №77-77-12/034/2010-520	17 687 000
4	Нежилое помещение общей площадью 251,6 кв.м, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение II – комнаты с 26 по 32, адрес объекта: г. Москва, ул. Скотопрогонная, д.31. Кадастровый (условный) номер №77-77-12/034/2010-526	20 414 000
5	Права аренды на земельный участок (адрес: г. Москва, ул. Скотопрогонная, вл. 31.) по Договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора № М-04-042456 от 10.07.2013 г. Срок аренды: до 19.04.2062 г., общая площадь: 1604 кв. м. Кадастровый номер: 77:04:0001008:95, условный номер: 04-21-50311. Ипотека, рег. номер: 77-77/004-77/004/048/2015-550/1 (доля, приходящаяся на оцениваемые помещения)	7 076 000
6	Нежилое помещение общей площадью 647,9 кв.м, этаж 1,2, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение II – комнаты с 1 по 20; этаж 2, помещение II – комнаты с 1 по 26, адрес объекта: г. Москва, ул. Зоологическая, д.26, стр.2. Кадастровый (условный) номер №68102	95 193 000

Полная характеристика объектов оценки, а также все основные предположения, расчеты и выводы содержатся в прилагаемом Отчете об оценке. Отдельные части настоящего Отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета об оценке, с учетом всех содержащихся там допущений и ограничений.

Выводы, содержащиеся в нашем Отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях. Методика расчетов и заключений, источники информации приведены в Отчете.

Настоящая оценка была проведена в соответствии с требованиями:

- Федерального закона №135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – «Федеральный закон»);
- Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297. Вступил в силу 29 сентября 2015 г.;
- Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298. Вступил в силу 29 сентября 2015 г.;
- Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299. Вступил в силу 29 сентября 2015 г.;
- Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденном Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014г.;
- Стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков – НП «Деловой союз оценщиков».

В процессе оценки были использованы подходы и методы, наиболее подходящие для оценки объекта.

С уважением,
Директор
ООО «Экспертно-правовое Бюро»

Н.В. Астахов

Оглавление

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	6
1.1. Основание для проведения оценки	6
1.2. Порядковый номер отчета и дата составления	6
1.3. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	6
1.4. Вид стоимости.....	6
1.5. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, и итоговая величина рыночной стоимости	7
1.6. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.....	7
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	8
4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	9
5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	10
6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ	11
7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	11
8. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	12
9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
9.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	12
9.2. Анализ достаточности и достоверности информации для проведения оценки	12
9.3. Описание объекта оценки	13
9.3.1. Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки	13
9.3.2. Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки.....	13
9.3.3. Иллюстративные материалы	28
10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	32
10.1. Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации по итогам января-сентября 2019 года	32
10.2. Общая информация о Москве и Московской области.....	34
10.3. Основные экономические и социальные показатели, характеризующие экономику г. Москвы, в январе-октябре 2019 года	35
10.4. Краткий анализ рынка офисной недвижимости г. Москва по итогам 9 мес. 2019г. (отрасль экономики, в которой Компания осуществляет деятельность).....	37
10.5. Краткий анализ земельного рынка Москвы	42
10.6. Ценообразующие факторы	44
10.7. Анализ цен предложений по продаже/аренде объектов недвижимости в анализируемом сегменте рынка.....	49
11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	69
12. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	69
12.1. Описание подходов к оценке имущества	69

12.2. Обзор подходов и выбор методов оценки.....	70
13. ПРИМЕНЕНИЕ МЕТОДА СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	71
14. ПРИМЕНЕНИЕ МЕТОДА ПРЯМОЙ КАПИТАЛИЗАЦИИ ДОХОДА В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	91
15. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ВЫВЕДЕНИЕ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ.....	106
16. ЗАЯВЛЕНИЕ О ПРОВЕДЕННОЙ ОЦЕНКЕ (СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА).....	108
17. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	109
18. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ	110
19. ПРИЛОЖЕНИЕ	111

1. Основные факты и выводы

1.1. Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки является Договор № 58/19 от 01 октября 2019 г. между Заказчиком – ЗАО «К.И.Ж.И.» и Исполнителем – ООО «Экспертно-правовое Бюро».

1.2. Порядковый номер отчета и дата составления

Настоящий отчет имеет порядковый номер 58/19, дата составления 09 декабря 2019 г.

1.3. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Скотопрогонная, д.31 и г. Москва, ул. Зоологическая, д.26, стр.2, а именно:

№ п/п	Объект оценки
1	Нежилое помещение общей площадью 24,1 кв.м, этаж чердачная настройка, номер на поэтажном плане: этаж чердачная надстройка – помещение V, адрес объекта: г. Москва, ул. Скотопрогонная, д.31. Кадастровый (условный) номер №77-77-12/034/2010-524
2	Нежилое помещение общей площадью 12,6 кв.м, этаж подвал, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I - комната 19, адрес объекта: г. Москва, ул. Скотопрогонная, д.31. Кадастровый (условный) номер №77-77-12/034/2010-525
3	Нежилое помещение общей площадью 254,4 кв.м, этаж 2, номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение III – комнаты с 26 по 29, адрес объекта: г. Москва, ул. Скотопрогонная, д.31. Кадастровый (условный) номер №77-77-12/034/2010-520
4	Нежилое помещение общей площадью 251,6 кв.м, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение II – комнаты с 26 по 32, адрес объекта: г. Москва, ул. Скотопрогонная, д.31. Кадастровый (условный) номер №77-77-12/034/2010-526
5	Права аренды на земельный участок (адрес: г. Москва, ул. Скотопрогонная, вл. 31.) по Договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора № М-04-042456 от 10.07.2013 г. Срок аренды: до 19.04.2062 г., общая площадь: 1604 кв. м. Кадастровый номер: 77:04:0001008:95, условный номер: 04-21-50311. Ипотека, рег. номер: 77-77/004-77/004/048/2015-550/1 (доля, приходящаяся на оцениваемые помещения)
6	Нежилое помещение общей площадью 647,9 кв.м, этаж 1,2, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение II – комнаты с 1 по 20; этаж 2, помещение II – комнаты с 1 по 26, адрес объекта: г. Москва, ул. Зоологическая, д.26, стр.2. Кадастровый (условный) номер №68102

Подробное описание Объекта оценки представлено в разделе 9 настоящего Отчета.

1.4. Вид стоимости

Согласно заданию на оценку определялась рыночная стоимость.

Рыночная стоимость (ФЗ №135 от 29.07.1998 г.) – это «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, т.е. когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов 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».

1.5. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, и итоговая величина рыночной стоимости

В процессе определения стоимости объектов оценки Оценщиком были применены сравнительный и доходный подходы. Обоснованный отказ от применения затратного подхода приведен в соответствующем разделе Отчета об оценке.

Рыночная стоимость объекта оценки

Таблица 1

№ п/п	Объект оценки	Общая площадь, кв. м	Стоимость по сравнительному подходу, руб.	Стоимость по затратному подходу, руб.	Стоимость по доходному подходу, руб.	Итоговая рыночная стоимость, руб. с НДС (округленно)
1	Нежилое помещение	24,1	1 405 644	не применялся	1 355 931	1 381 000
2	Нежилое помещение	12,6	627 720	не применялся	605 520	617 000
3	Нежилое помещение	254,4	18 005 037	не применялся	17 368 268	17 687 000
4	Нежилое помещение	251,6	20 781 757	не применялся	20 046 787	20 414 000
5	Земельный участок	445,72	7 203 557	не применялся	6 948 795	7 076 000
6	Нежилое помещение	647,9	96 760 744	не применялся	93 625 779	95 193 000
	Итого:					142 368 000

Рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 01 октября 2019г. составляет 142 368 000 (То сорок два миллиона триста шестьдесят восемь тысяч) руб. с учетом НДС.

1.6. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Результат оценки не может быть применен ни для какого предполагаемого использования, отличного от указанного в настоящем отчете.

Согласно ст.12 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для заключения сделки в течение 6 месяцев с даты составления отчета.

2. Задание на оценку

Задание на оценку

Таблица 2

Заказчик:	Закрытое акционерное общество «К.И.Ж.И.» (ЗАО «К.И.Ж.И.»)	
Исполнитель:	ООО «Экспертно-правовое Бюро»	
Объект оценки:	№ п/п	Объект оценки
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	1	Нежилое помещение общей площадью 24,1 кв.м, этаж чердачная настройка, номер на поэтажном плане: этаж чердачная настройка – помещение V, адрес объекта: г. Москва, ул. Скотопрогонная, д.31. Кадастровый (условный) номер №77-77-12/034/2010-524
	2	Нежилое помещение общей площадью 12,6 кв.м, этаж подвал, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I - комната 19, адрес объекта: г. Москва, ул. Скотопрогонная, д.31. Кадастровый (условный) номер №77-77-12/034/2010-525
	3	Нежилое помещение общей площадью 254,4 кв.м, этаж 2, номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение III – комнаты с 26 по 29, адрес объекта: г. Москва, ул. Скотопрогонная, д.31. Кадастровый (условный) номер №77-77-12/034/2010-520
	4	Нежилое помещение общей площадью 251,6 кв.м, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение II – комнаты с 26 по 32, адрес объекта: г. Москва, ул. Скотопрогонная, д.31. Кадастровый (условный) номер №77-77-12/034/2010-526

	5	Права аренды на земельный участок (адрес: г. Москва, ул. Скотопрогонная, вл. 31.) по Договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора № М-04-042456 от 10.07.2013 г. Срок аренды: до 19.04.2062 г., общая площадь: 1604 кв. м. Кадастровый номер: 77:04:0001008:95, условный номер: 04-21-50311. Ипотека, рег. номер: 77-77/004-77/004/048/2015-550/1 (доля, приходящаяся на оцениваемые помещения)
	6	Нежилое помещение общей площадью 647,9 кв.м, этаж 1,2, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение II – комнаты с 1 по 20; этаж 2, помещение II – комнаты с 1 по 26, адрес объекта: г. Москва, ул. Зоологическая, д.26, стр.2. Кадастровый (условный) номер №68102
Характеристика объекта оценки или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики объекта оценки приведены в документах, указанных в п. 9.1 Отчета	
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости	Права собственности на нежилые помещения; Права аренды на земельный участок	
Сведения об обременениях	Рыночная стоимость объекта оценки определяется без учета частных обременений права собственности, таких как договоры аренды, частные сервитуты, ипотека и т.п.	
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости объекта оценки	
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	В целях купли-продажи	
Вид стоимости:	Рыночная стоимость	
Дата оценки:	01 октября 2019 года	
Срок проведения оценки:	с 01 октября 2019 года – 09 декабря 2019 года	
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Объекты, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Скотопрогонная, д.31, предполагаются к продаже единым лотом как единый имущественный комплекс общей площадью 542,7 кв.м. 2. От Оценщика не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки. 3. Оценщик самостоятельно формулирует прочие допущения и ограничения при проведении оценки. 	
Оценщик приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться стоимость	Не приводит	

3. Сведения о заказчике

Сведение о заказчике

Таблица 3

Заказчик:	Закрытое акционерное общество «К.И.Ж.И.» (ЗАО «К.И.Ж.И.») Юридический адрес: 109029, г. Москва, ул. Скотопрогонная, д. 31. Адрес для направления корреспонденции: 140074, М.О., г. Люберцы, просп. Победы, д. 4, а/я 2919 (для Курбанова Эмина Насир оглы) ИНН 7703714386 КПП 772201001 ОГРН 1107746052226 от 01.02.2010 р/с 40702810438170020055 в ПАО «СБЕРБАНК РОССИИ» г. Москва к/с 3010181040000000225 БИК 044525225
-----------	---

4. Сведения об оценщике

Сведения об оценщике

Таблица 4

Полное имя	Семизаров Алексей Евгеньевич
Квалификация, документы о профессиональном образовании	1. Диплом ВСБ № 0409429 Государственного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Рязанская государственная радиотехническая академия». Квалификация «Экономист-математик», дата выдачи 15.06.2004 г. 2. Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 983141, выдан НОУ «Московской финансово-промышленной академии (МФПА)» по программе профессиональной переподготовки «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», дата выдачи 26.05.2006 г. 3. Свидетельство о повышении квалификации, рег.№ ПК-917, выданное Федеральным государственным бюджетным образовательным учреждением высшего профессионального образования «Тулский государственный университет», по программе «Оценочная деятельность», дата выдачи 09.10.2012г. 4. Квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена № 000017- 005 от 06.09.2013 г. 5. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №000941-1 от 24.11.2017 г.
Стаж работы в области оценки	с 2006 г.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	НП «Деловой Союз Оценщиков» (рег. №606)
Сведения о страховании гражданской ответственности	Гражданская ответственность застрахована в ОСаО «Ингосстрах» (страховой полис №433-566-069591/19, срок действия: 28.09.2019 г.-27.09.2020 г., страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов рублей).
Сведения об организации, с которой оценщик заключил трудовой договор	ООО «Экспертно-правовое Бюро» ОГРН 1037739196296 от 23.01.2003 г. ИНН 7731254282 КПП 773101001 Юридический адрес: 121596, г. Москва, ул. Горбунова, д. 2, стр. 3, этаж 9, пом. II, оф. 55 (после 03.07.2018) Место нахождения: 119180, г. Москва, Б.Якиманка, д. 31, офис 315 тел./факс (499) 238-00-09; моб. тел.: (916) 323-95-95 р/с 40702810400000062032 в АО «Райффайзенбанк» г. Москва к/с 30101810200000000700 БИК 044525700 эл. почта: oooerp@mail.ru, сайт: www.expburo.ru
Сведения о страховании гражданской ответственности организации, с которой оценщик заключил трудовой договор	Гражданская ответственность ООО «Экспертно-правовое Бюро» застрахована в СаО «ВСК», страховой полис № 700-0001989-03366 от 28.06.2019, период страхования с 07.07.2019 по 06.07.2020, страховая сумма 5 000 000 рублей (Пять миллионов рублей).
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	Требования статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» соблюдены.

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах:

Отчет полностью подготовлен оценщиком Семизаровым А.Е. Иные организации или специалисты к составлению настоящего отчета не привлекались.

5. Допущения и ограничивающие условия, использованные оценщиком при проведении оценки

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие Условия подразумевают их полное и однозначное понимание Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте настоящего Договора и Отчета об оценке, не имеют силы.

Настоящие Условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью обеих сторон.

1. Отчет об оценке, составленный Исполнителем во исполнение настоящего Договора, достоверен в полном объеме и лишь в указанных в тексте целях, в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки.

2. В своих действиях Оценщик поступает как независимый исполнитель. Оценщик исходит из того, что предоставленная Заказчиком информация является точной и правдивой, и не проводит её проверку.

3. Заказчик принимает условие заранее освободить, обезопасить ООО «Экспертно-правовое Бюро» и оценщиков, выполняющих оценку в рамках настоящего договора (далее – оценщики), и по желанию защитить от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из-за иска третьих сторон к ООО «Экспертно-правовое Бюро» и оценщикам, вследствие легального использования третьими сторонами результатов оказания услуг ООО «Экспертно-правовое Бюро», кроме случаев, когда окончательным судебным постановлением определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомочных действий ООО «Экспертно-правовое Бюро» и оценщиков в процессе выполнения обязательств по настоящему Договору.

4. От Исполнителя не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имуществом или имущественными правами, связанными с объектом оценки, если только не будут заключены иные соглашения.

5. Оценщик не принимает на себя ответственность за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Права собственности на рассматриваемое имущество, а также имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.

6. Имущество оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под залог, если иное не оговорено специально. Оценщик исходит из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям нормативных документов государственного и местного уровня.

7. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

8. Сведения, полученные ООО «Экспертно-правовое Бюро» и оценщиком, содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Однако Исполнитель не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.

9. Мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, политических, экономических, юридических, природных и иных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого объекта, но не могли быть учтены нами на дату оценки.

10. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости оцениваемого объекта и не является гарантией того, что имущество перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.

11. В рамках данного отчета расчеты проведены с использованием программного комплекса Microsoft Office Excel 2010 и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах, например, калькуляторе.

12. Прочие допущения и ограничения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в Отчете.

6. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения

Отчет об оценке составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Применяемые федеральные стандарты оценочной деятельности:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299;
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014г.;
5. Стандарты и Правила оценочной деятельности НП СРО ДСО.

7. Определение рыночной стоимости

В соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» под рыночной стоимостью объекта оценки понимается «наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, т.е. 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 в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме»¹.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.²

¹ Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

² Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО N 2).

8. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

При проведении оценки были выполнены следующие работы:

- Сбор информации о качественных и количественных характеристиках, текущем использовании объекта оценки.
- Проведение интервью с представителями Заказчика с целью сбора информации об объекте оценки.
- Сбор необходимой для проведения оценки информации (сбор рыночных данных, цены продаж (предложений) аналогичных объектов, отраслевая статистика и т.д.).
- Анализ достаточности и достоверности полученной информации.
- Анализ рынка и выявление ценообразующих факторов на рынке объекта оценки.
- Выбор подходов к оценке стоимости и выбор метода (методов) расчета в рамках каждого из подходов к оценке.
- Осуществление необходимых расчетов для установления стоимости в рамках выбранных подходов к оценке.
- Согласование результатов оценки стоимости, полученных различными методами и подходами, если применялось несколько подходов и методов к установлению стоимости, и получение итогового значения стоимости объекта.
- Подготовка отчета об оценке.

9. Описание объекта оценки

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

Для определения рыночной стоимости объекта оценки Оценщиком была проанализирована следующая информация:

- Данные Заказчика
 - Выписка из ЕГРН №77-00-4001/5003/2019-2248 от 15.04.2019г.;
 - Договор аренды земельного участка №М-04-042456 от 10.07.2016г.;
 - поэтажные планы помещений;
 - Экспликация помещений.
- Данные, собранные Оценщиком
 - Общий макроэкономический анализ и анализ сегмента рынка имущества, аналогичного объекту оценки;
 - Собственная база Оценщика.

9.2. Анализ достаточности и достоверности информации для проведения оценки

Оценщик провел анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные им для этого средства и методы.

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.

Перечень документов, использованных Оценщиком, приведен в разделах 9.1 «Перечень документов, использованных Оценщиком и определяющих количественные и качественные характеристики Объекта оценки», перечень использованных для расчётов документов представлен в приложении настоящего Отчета. Результаты анализа данных документов свидетельствуют о том, что с учетом принятых допущений (раздел 5 «Допущения и

ограничительные условия») сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки были получены Оценщиком из публичного источника в достаточном объеме. Информация была проверена на соответствие фактическим данным по иным открытым источникам информации. Оценщик делает вывод о достаточности информации.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения. Информация, использованная Оценщиком, опубликована в соответствии с требованиями.

На основании вышесказанного Оценщик делает вывод о достоверности информации.

9.3. Описание объекта оценки

9.3.1. Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки

Оцениваемые права

В рамках настоящего Отчета оценивается право собственности на нежилые помещения и право аренды на земельный участок.

Правообладателем оцениваемых объектов является ЗАО «К.И.Ж.И.», ОГРН 1107746052226 от 01.02.2010.

Для целей настоящего Отчета об оценке права на оцениваемое имущество предполагается полностью соответствующими требованиям законодательства. Однако Оценщик не осуществляет детальное описание правового состояния оцениваемого имущества и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов прав собственности на него.

Обременения оцениваемого права

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

В соответствии с выпиской из ЕГРН, на оцениваемые объекты зарегистрировано обременение в виде ипотеки.

В рамках настоящего Отчета оценка выполнена без учета каких-либо обременений оцениваемых прав.

9.3.2. Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Скотопрогонная, д.31 и г. Москва, ул. Зоологическая, д.26, стр.2.

Осмотр объекта оценки производился 26.11.2019г.

Подробное описание Объекта оценки представлено в таблицах ниже.

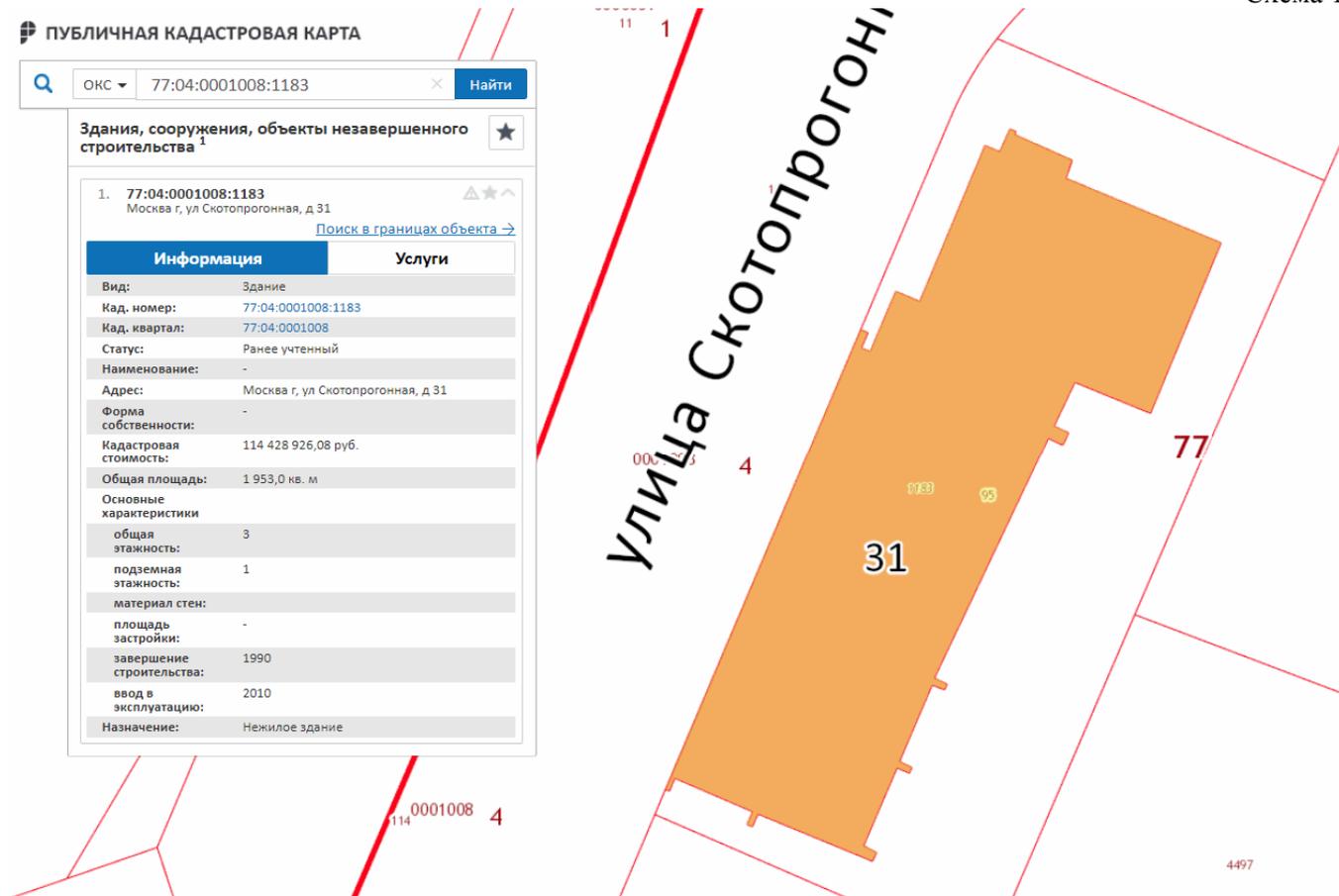
Описание нежилого здания, в котором расположены нежилые помещения по адресу: г. Москва, ул. Скотопрогонная, д.31

Таблица 5

Характеристика	Значение
Тип здания	Нежилое здание
Фактическое использование	Административно-офисное
Адрес	г. Москва, ул. Скотопрогонная, д.31
Кадастровый (условный) номер	77:04:0001008:1183
Год завершения строительства здания	1990
Год ввода в эксплуатацию	2010
Общая площадь, кв.м.	1 953,0
Этажность	3 + 1 подземный
Парковка	Наземная
Расположение относительно линии	1я линия улицы Скотопрогонная
Ближайшее метро	Пролетарская, на удалении 24 мин. пешком
Инженерно-техническое состояние	Рабочее
Наличие коммуникаций	Все центральные
Материал стен	Железобетонные
Источник информации	Данные представленные заказчиком; https://rosreestr.ru; Осмотр объекта оценки

Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Скотопрогонная, д.31 на кадастровой карте

Схема 1



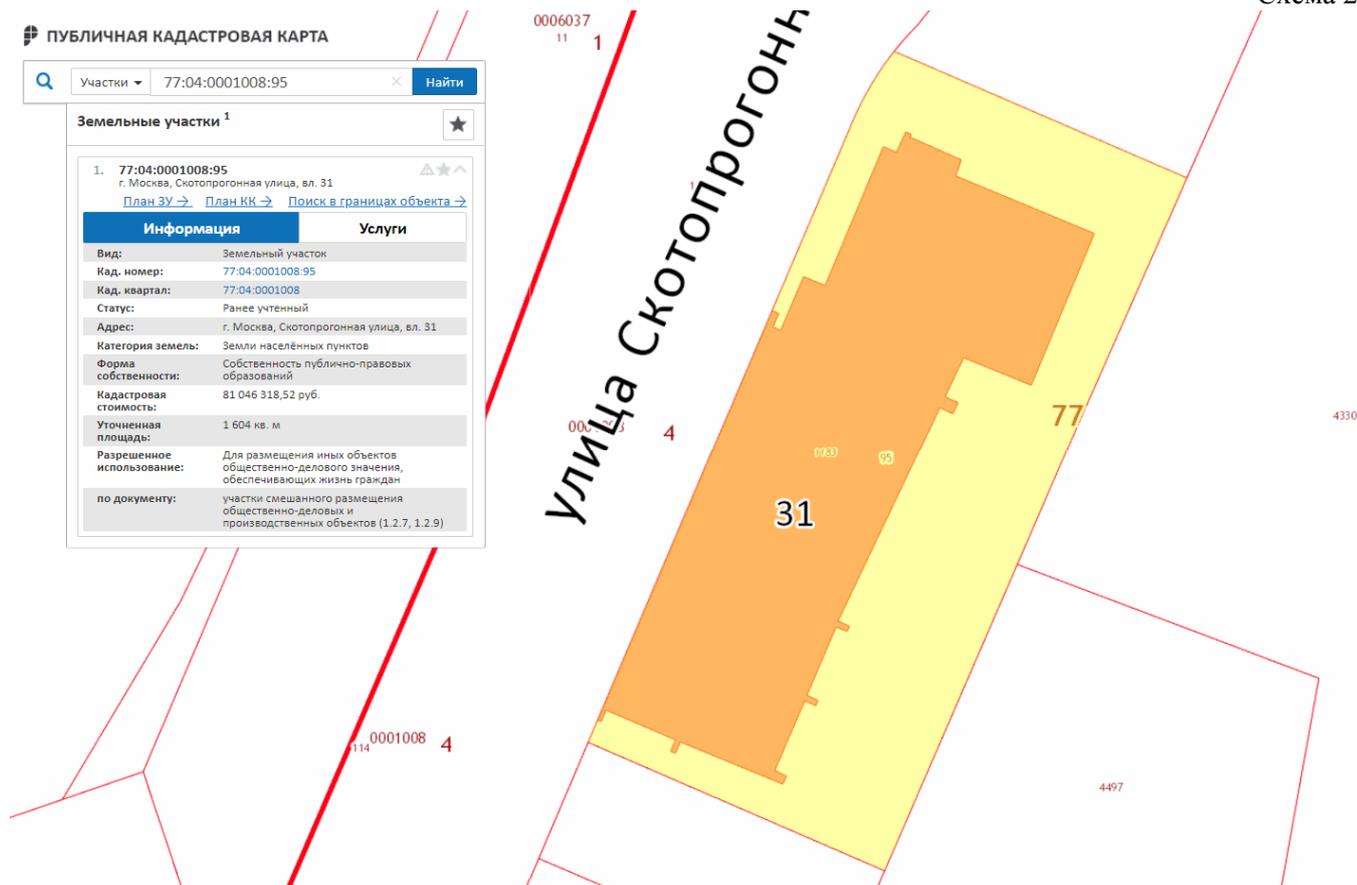
Описание земельного участка, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Скотопрогонная, вл.31

Таблица 6

Тип объекта	Земельный участок
Общая площадь земельного участка, кв.м	1 604
Площадь земельного участка, приходящаяся на оцениваемые помещения, кв.м.	445,72
Адрес	г. Москва, ул. Скотопрогонная, вл.31
Кадастровый (условный) номер	77:04:0001008:95
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	участки смешанного размещения общественно-деловых и производственных объектов (1.2.7, 1.2.9)
Территориальный пояс	1
Климатический район	II
Сейсмичность района	обычная
Наличие строений	Нежилое здание, общей площадью 1 953,0 кв.м.
Площадь застройки, кв.м	н/д
Рельеф	спокойный, участок ровный
Инженерные коммуникации	Центральные
Форма	Правильный прямоугольник
Источник информации	Данные представленные заказчиком; https://rosreestr.ru; Осмотр объекта оценки

Земельный участок, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Скотопрогонная, вл.31 на кадастровой карте

Схема 2



Описание нежилого помещения с кадастровым (условным) номером 77-77-12/034/2010-524

Таблица 7

Характеристика	Значение
Тип объекта	Нежилое помещение
Фактическое использование	Вспомогательное
Адрес	г. Москва, ул. Скотопрогонная, д.31
Кадастровый (условный) номер	77-77-12/034/2010-524
Субъект права	ЗАО «К.И.Ж.И.», ОГРН 1107746052226 от 01.02.2010
Вид права	Право собственности
Балансовая стоимость, руб.	н/д
Общая площадь кв.м.	24,1
Этаж расположения	чердачная настройка
Парковка	Наземная
Инженерно-техническое состояние	Рабочее
Наличие коммуникаций	Все центральные
Источник информации	Данные представленные заказчиком; https://rosreestr.ru ; Осмотр объекта оценки

Описание нежилого помещения с кадастровым (условным) номером 77-77-12/034/2010-525

Таблица 8

Характеристика	Значение
Тип объекта	Нежилое помещение
Фактическое использование	Вспомогательное
Адрес	г. Москва, ул. Скотопрогонная, д.31
Кадастровый (условный) номер	77-77-12/034/2010-525
Субъект права	ЗАО «К.И.Ж.И.», ОГРН 1107746052226 от 01.02.2010
Вид права	Право собственности
Балансовая стоимость, руб.	н/д
Общая площадь кв.м.	12,6
Этаж расположения	подвал
Парковка	Наземная
Инженерно-техническое состояние	Рабочее
Наличие коммуникаций	Все центральные
Источник информации	Данные представленные заказчиком; https://rosreestr.ru ; Осмотр объекта оценки

Описание нежилого помещения с кадастровым (условным) номером 77-77-12/034/2010-520

Таблица 9

Характеристика	Значение
Тип объекта	Нежилое помещение
Фактическое использование	офисное
Адрес	г. Москва, ул. Скотопрогонная, д.31
Кадастровый (условный) номер	77-77-12/034/2010-520
Субъект права	ЗАО «К.И.Ж.И.», ОГРН 1107746052226 от 01.02.2010
Вид права	Право собственности
Балансовая стоимость, руб.	н/д
Общая площадь кв.м.	254,4
Этаж расположения	2
Парковка	Наземная
Инженерно-техническое состояние	Рабочее
Наличие коммуникаций	Все центральные
Источник информации	Данные представленные заказчиком; https://rosreestr.ru ; Осмотр объекта оценки

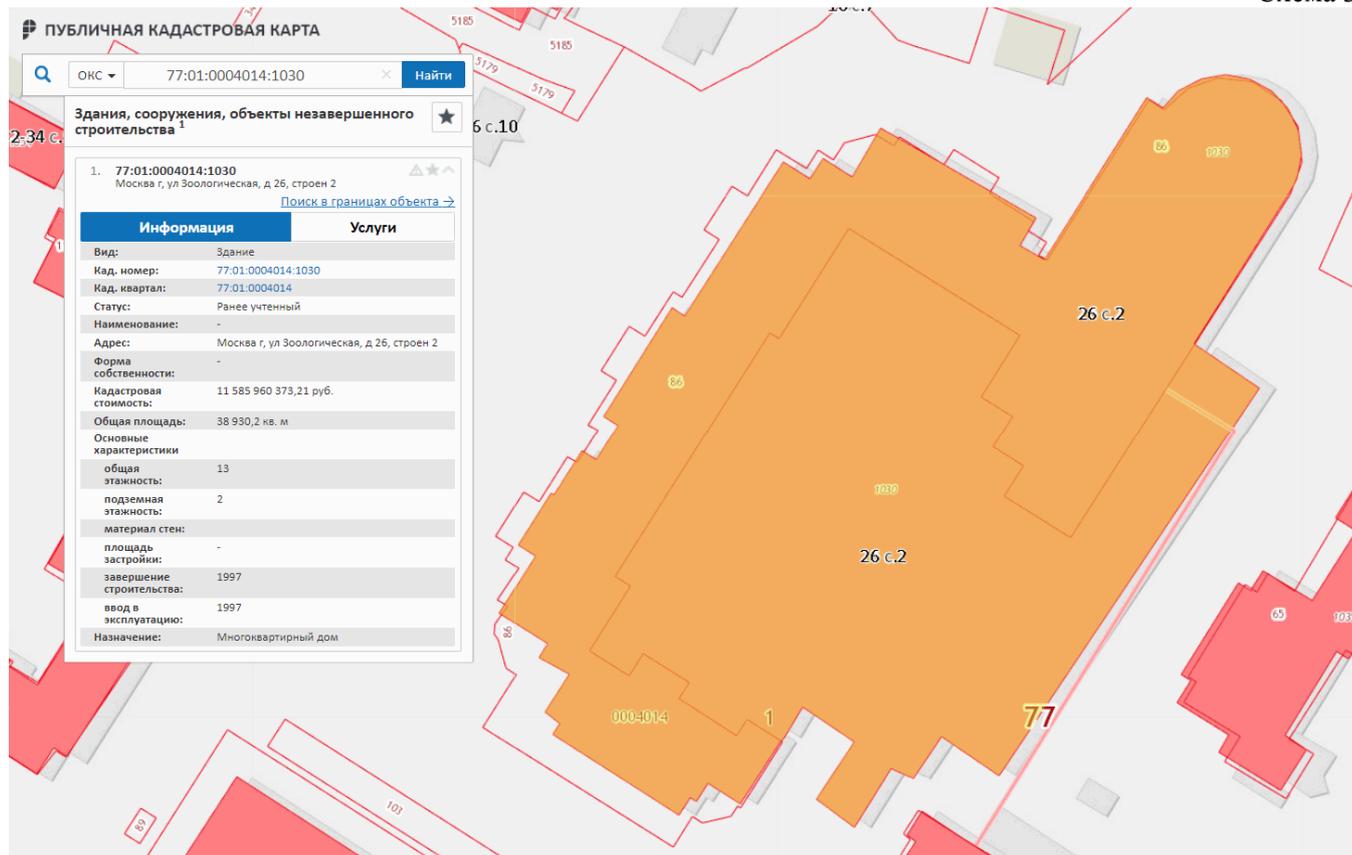
Характеристика	Значение
Тип объекта	Нежилое помещение
Фактическое использование	Офисное
Адрес	г. Москва, ул. Скотопрогонная, д.31
Кадастровый (условный) номер	77-77-12/034/2010-526
Субъект права	ЗАО «К.И.Ж.И.», ОГРН 1107746052226 от 01.02.2010
Вид права	Право собственности
Балансовая стоимость, руб.	н/д
Общая площадь кв.м.	251,6
Этаж расположения	1
Парковка	Наземная
Инженерно-техническое состояние	Рабочее
Наличие коммуникаций	Все центральные
Источник информации	Данные представленные заказчиком; https://rosreestr.ru ; Осмотр объекта оценки

Описание жилого здания, в котором расположено нежилое помещение по адресу: г. Москва, ул. Зоологическая, д.26, стр.2

Таблица 11

Характеристика	Значение
Тип здания	Жилое здание
Фактическое использование	Многоквартирный дом
Адрес	г. Москва, ул. Зоологическая, д.26, стр.2
Кадастровый (условный) номер	77:01:0004014:1030
Год завершения строительства здания	1997
Год ввода в эксплуатацию	1997
Общая площадь, кв.м.	38 930,2
Этажность	13 + 2 подземных
Парковка	Наземная
Расположение относительно линии	2я линия улицы Зоологическая
Ближайшее метро	Баррикадная, на удалении 13 мин. пешком
Инженерно-техническое состояние	Рабочее
Наличие коммуникаций	Все центральные
Материал стен	Кирпич
Источник информации	Данные представленные заказчиком; https://rosreestr.ru ; Осмотр объекта оценки

Жилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Зоологическая, д.26, стр.2 на кадастровой карте
 Схема 3



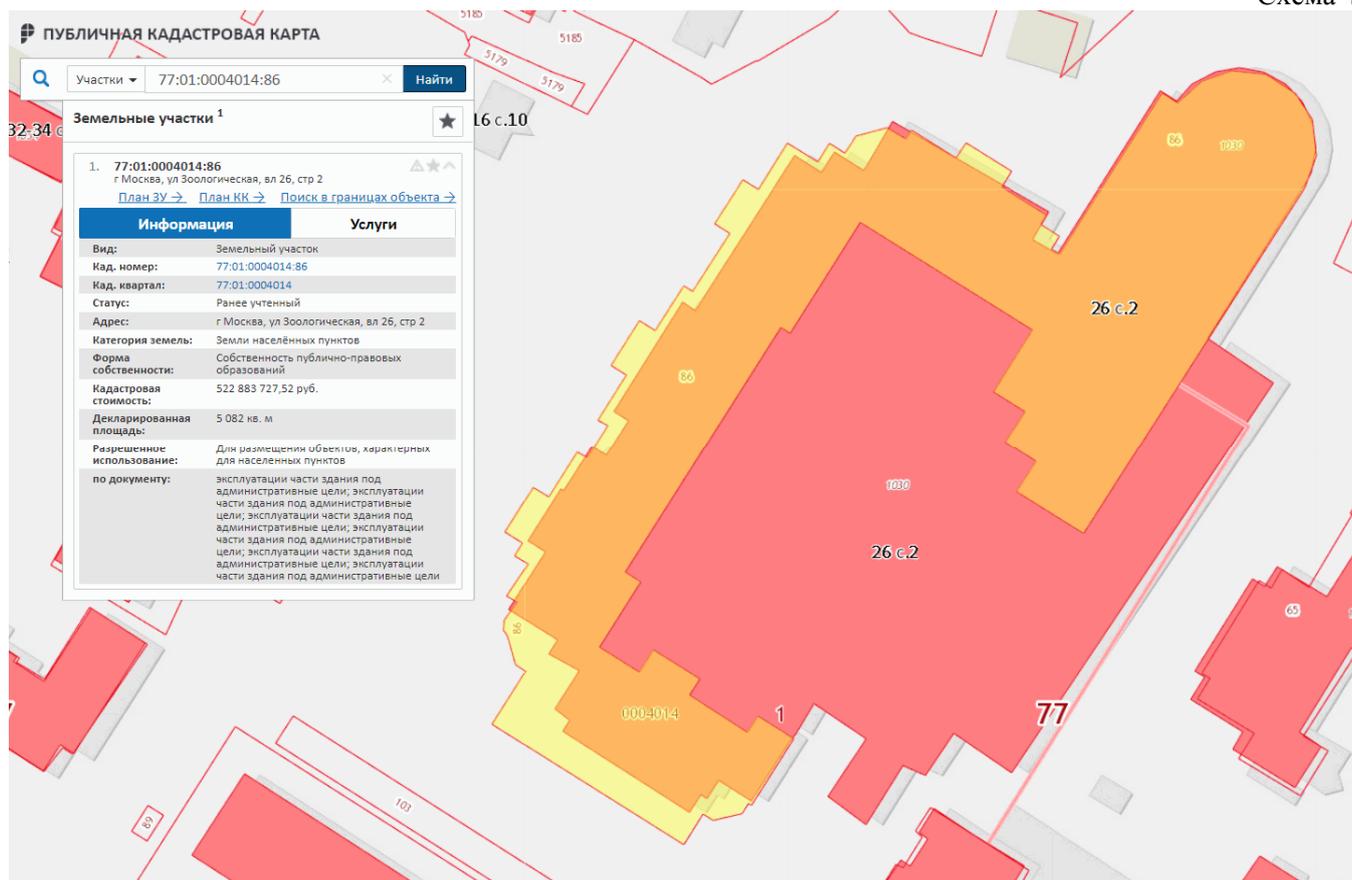
Описание земельного участка, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Зоологическая, вл.26, стр.2

Таблица 12

Тип объекта	Земельный участок
Общая площадь земельного участка, кв.м	5 082
Адрес	г. Москва, ул. Зоологическая, вл.26, стр.2
Кадастровый (условный) номер	77:01:0004014:86
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Эксплуатации части здания под административные цели
Территориальный пояс	1
Климатический район	II
Сейсмичность района	обычная
Наличие строений	Часть жилого здания, общей площадью 38 930,2 кв.м.
Площадь застройки, кв.м	н/д
Рельеф	спокойный, участок ровный
Инженерные коммуникации	Центральные
Форма	Неправильный многоугольник
Источник информации	Данные представленные заказчиком; https://rosreestr.ru ; Осмотр объекта оценки

Земельный участок, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Зоологическая, вл.26, стр.2 на кадастровой карте

Схема 4



Описание нежилого помещения с кадастровым (условным) номером 68102

Таблица 13

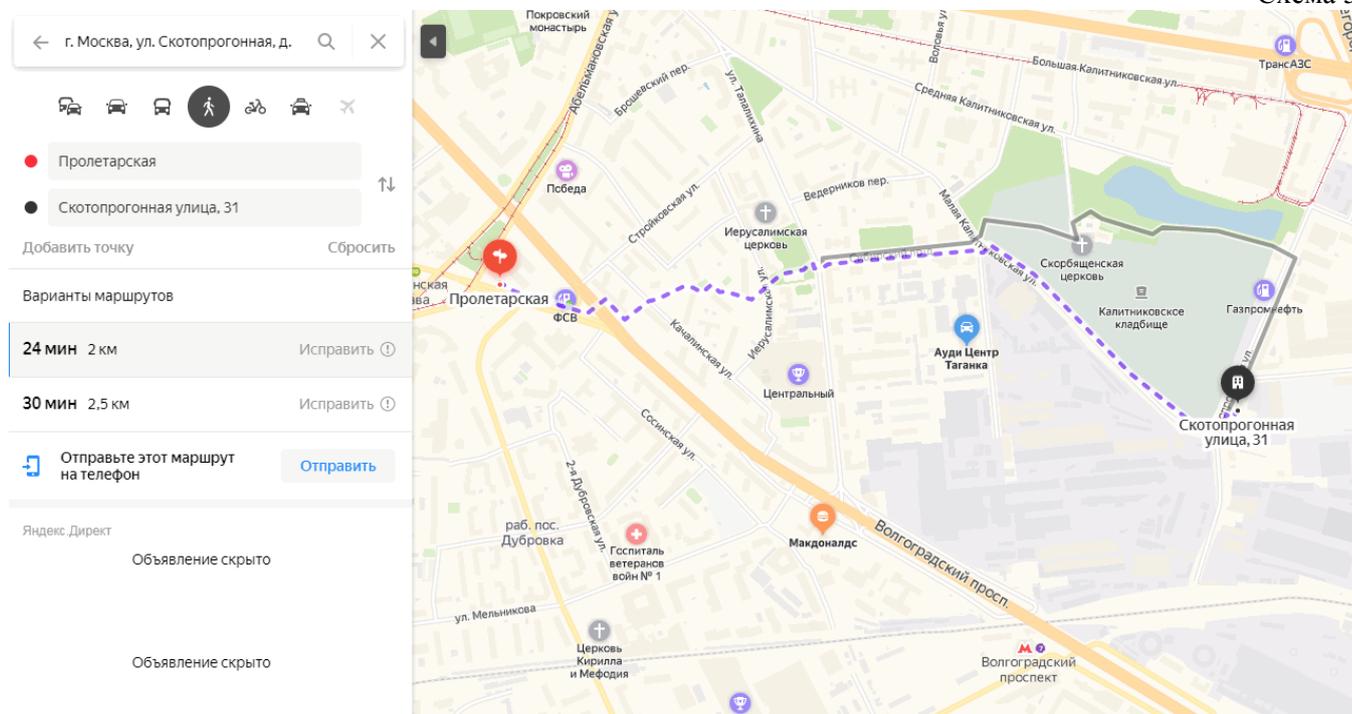
Характеристика	Значение
Тип объекта	Нежилое помещение
Фактическое использование	Офисное
Адрес	г. Москва, ул. Зоологическая, д.26, стр.2
Кадастровый (условный) номер	68102
Субъект права	ЗАО «К.И.Ж.И.», ОГРН 1107746052226 от 01.02.2010
Вид права	Право собственности
Балансовая стоимость, руб.	н/д
Общая площадь кв.м.	647,9
Этаж расположения, в том числе:	1, 2
1й, кв.м.	278,4
2й, кв.м.	369,5
Парковка	Наземная
Инженерно-техническое состояние	Рабочее
Наличие коммуникаций	Все центральные
Источник информации	Данные представленные заказчиком; https://rosreestr.ru ; Осмотр объекта оценки

Описание местоположения

Оцениваемые объекты расположены в ЮВАО г. Москва, Нижегородский район, по адресу: г. Москва, ул. Скотопрогонная, д.31 и в ЦАО г. Москва, Пресненский район, по адресу: г. Москва, ул. Зоологическая, д.26, стр.2

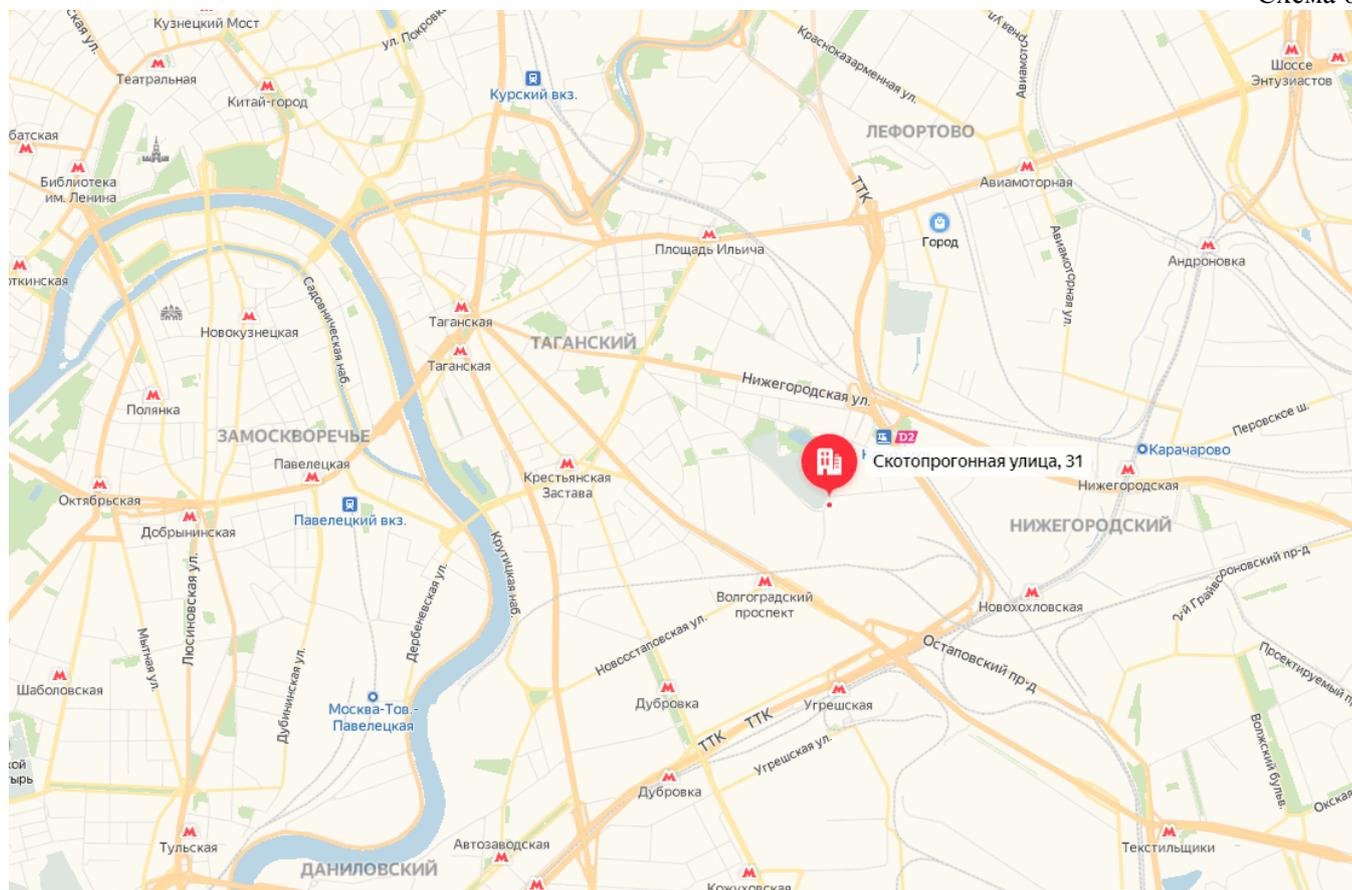
Расположение объекта на карте г. Москва, <https://yandex.ru/maps>: г. Москва, ул. Скотопрогонная, д.31

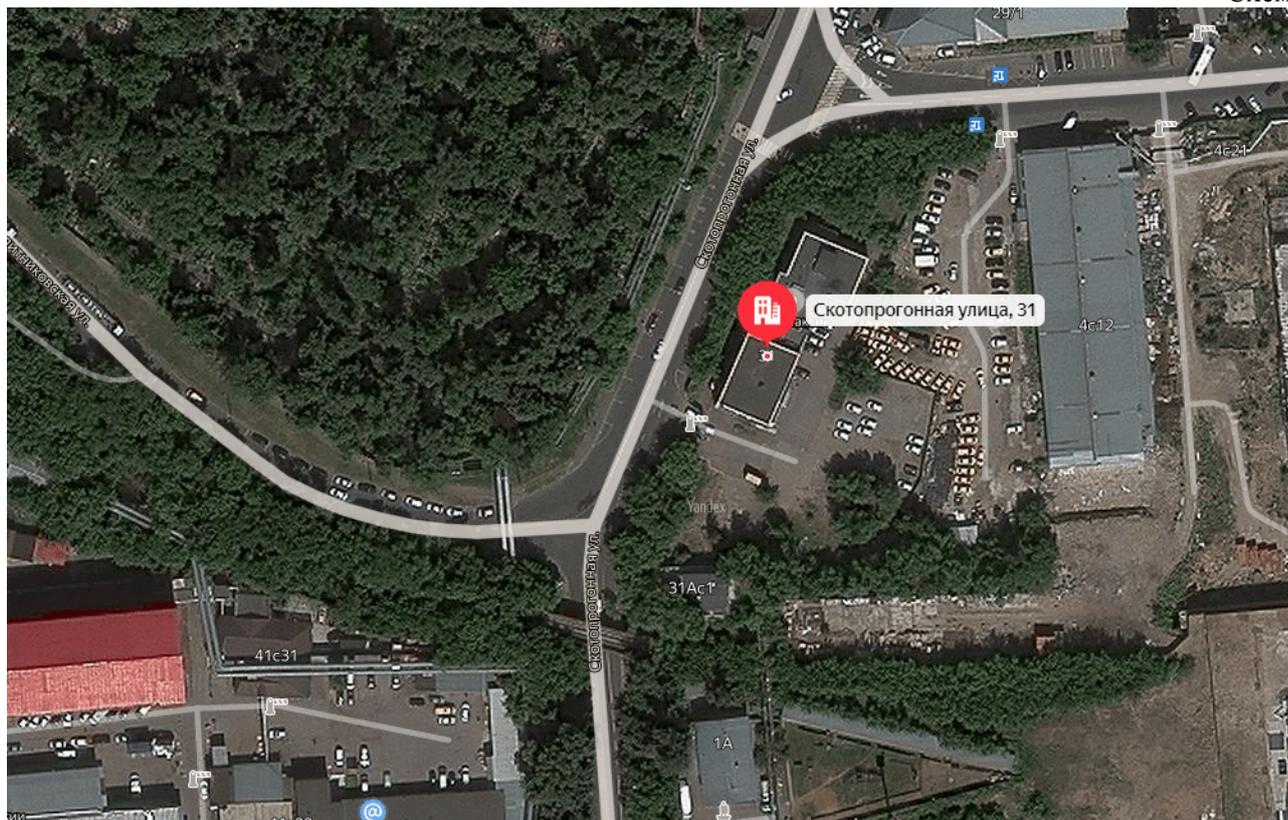
Схема 5



Расположение объекта на карте г. Москва, <https://yandex.ru/maps>: г. Москва, ул. Скотопрогонная, д.31

Схема 6





Нижегородский район – район в Москве, расположенный в Юго-Восточном административном округе. Району соответствует внутригородское муниципальное образование муниципальный округ Нижегородский.

Название район и муниципальное образование получили по Нижегородской улице, частично находящейся на их территории.

Население – 45 294 чел. (2019). Площадь – 753 га.

Численность населения						
2002 ^[4]	2010 ^[5]	2012 ^[6]	2013 ^[7]	2014 ^[8]	2015 ^[9]	2016 ^[10]
38 756	↗43 799	↗44 207	↗44 521	↗44 738	↗44 781	↗45 106
2017 ^[11]	2018 ^[12]	2019 ^[3]				
↗45 153	↗45 208	↗45 294				

Большую часть территории района занимает промышленная зона. На территории района расположены крупные промышленные предприятия:

- Московский завод агрегатных станков и автоматических линий «Станкоагрегат»
- Московский завод режущих инструментов «Фрезер»
- Карачаровский механический завод
- Московский завод автоматических линий и специальных станков (ОАО "МоЗАЛ")
- Микояновский мясокомбинат
- Таганский мясокомбинат "ТАМП"
- Московский Эндокринный Завод
- АО «Корпорация «СПУ-ЦКБ ТМ» (бывш. ФГУП «Центральное конструкторское бюро тяжелого машиностроения»)
- ООО "Первый ДСК" (бывш.территория ЖБИ-6)
- АО «ДОК-3»
- ТЭЦ-8 ПАО «Мосэнерго»

Транспорт

Из-за того, что территория района занята многочисленными промышленными предприятиями и большим количеством железнодорожных линий, транспортное сообщение между отдельными частями района весьма затруднено. Например, добраться из промзоны в районе станции метро «Волгоградский проспект» до Карачарова или Рогожского посёлка можно только с несколькими пересадками на метро и наземном общественном транспорте.

Основными транспортными магистралями района является Нижегородская улица и её продолжение Рязанский проспект, пересекающие район с запада на восток. По улице и проспекту (на всём их протяжении по территории района) следуют автобусные маршруты № м27, 26, 63 и 63, а также автобусный маршрут № 51. От Новохохловской улицы до Третьего транспортного кольца (границы района) по Нижегородской улице проходит также автобусный маршрут № 106, а по Рязанскому проспекту от Хохловки (Нижегородской улицы) до Карачаровского путепровода (границы района) автобусный маршрут № 143. Эти маршруты проходят до станций метро «Марксистская», «Таганская-кольцевая» или «Рязанский проспект».

Микрорайон Карачарово отрезан от остальных частей района железными дорогами. Автобусным сообщением (маршруты № 59, 59к, 759) он связан со станцией метро «Авиамоторная», а также «Электrozаводской» (№ 59) и с Рогожским посёлком (№ 759). Связь наземным общественным транспортом с другими частями Нижегородского района отсутствует.

Метрополитен

На территории района располагаются станции МЦК Нижегородская и Новохохловская. Ведётся строительство станции метро «Нижегородская» примерно в географическом центре района, на Нижегородской улице.

Вблизи от южной границы района расположена станция метро «Волгоградский проспект», находящаяся в пешеходной доступности от промзоны в южной части района, где расположены Микояновский мясокомбинат и ТЭЦ-8.

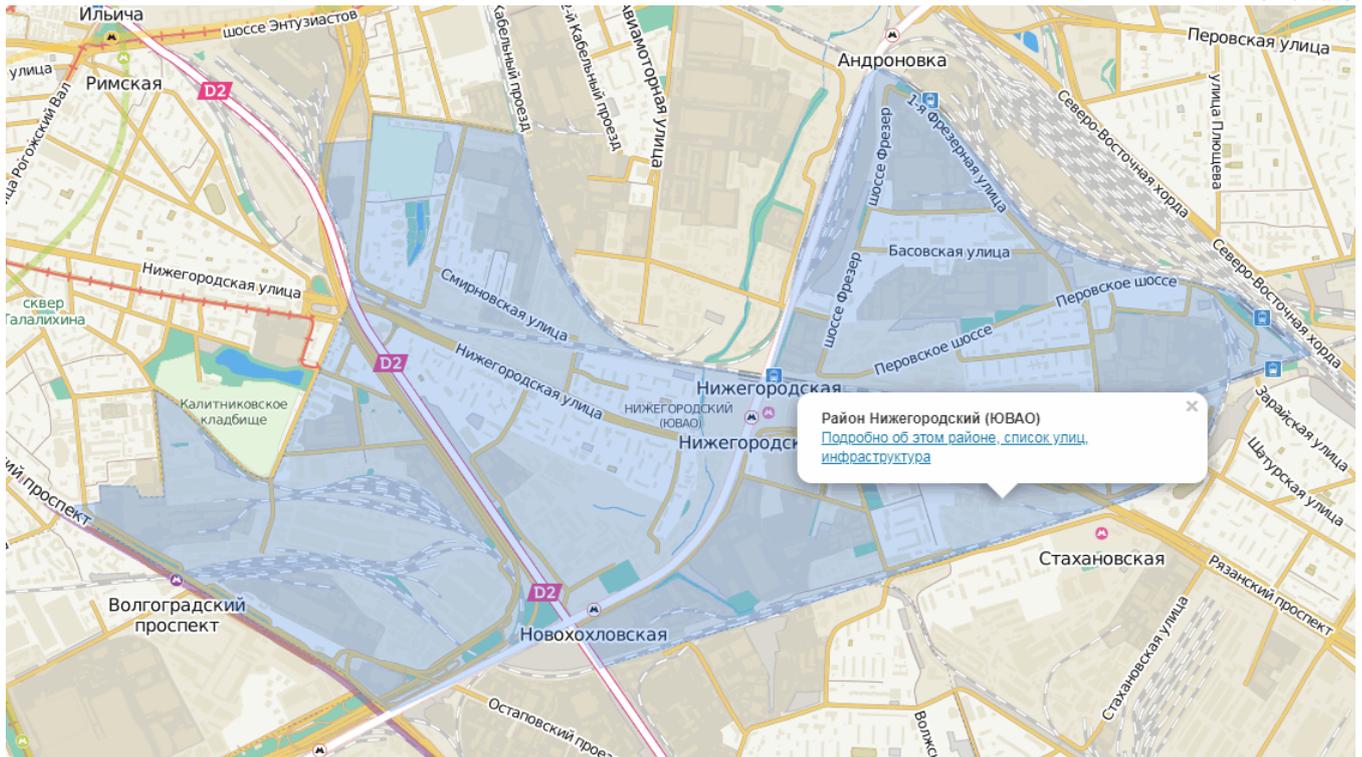
Для различных частей района ближайшими являются станции метро Таганская, Пролетарская, Крестьянская застава, «Авиамоторная», «Марксистская» или «Рязанский проспект», до которых необходимо добираться наземным транспортом.

Железнодорожный транспорт

По границе и по территории района проходят несколько железных дорог. По северо-западной границе района проходит железная дорога Рязанского направления с платформой Фрезер и станцией Перово. С запада на восток район пересекает Горьковское направление с единственной платформой на территории района - Карачарово. С севера на юг в западной части района также проходит линия МЖД-2 по Курскому направлению с платформой Калитники.

С северо-востока на юго-запад район пересекают пути МК МЖД, по которым осуществляется пассажирское движение поездов Московского центрального кольца.

Кроме того, по территории района проходят несколько железнодорожных веток, по которым не осуществляется пассажирское движение: ветка Бойня - Перово с товарной станцией Новопролетарская и многочисленными подъездными путями к промышленным предприятиям; подъездной путь с Горьковского направления на завод «Серп и Молот».



Панорама объекта оценки, <https://yandex.ru/maps>: г. Москва, ул. Скотопрогонная, д.31

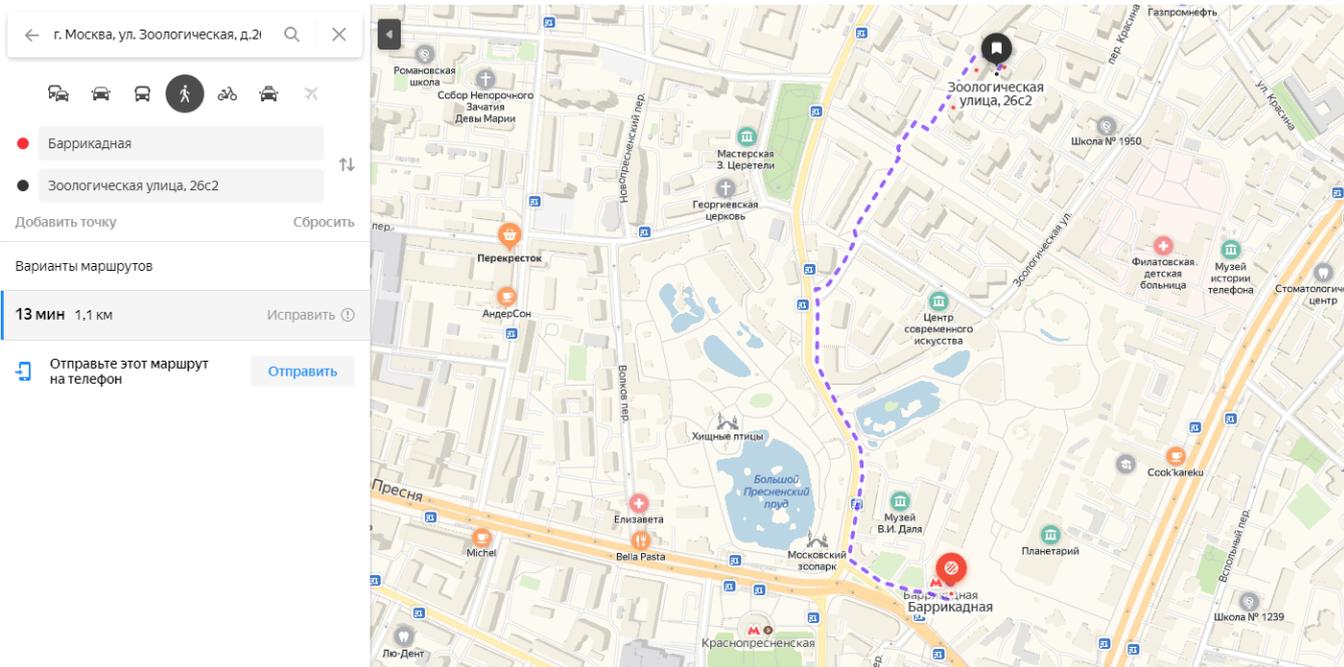


Локальное местоположение объекта характеризуется следующими факторами:

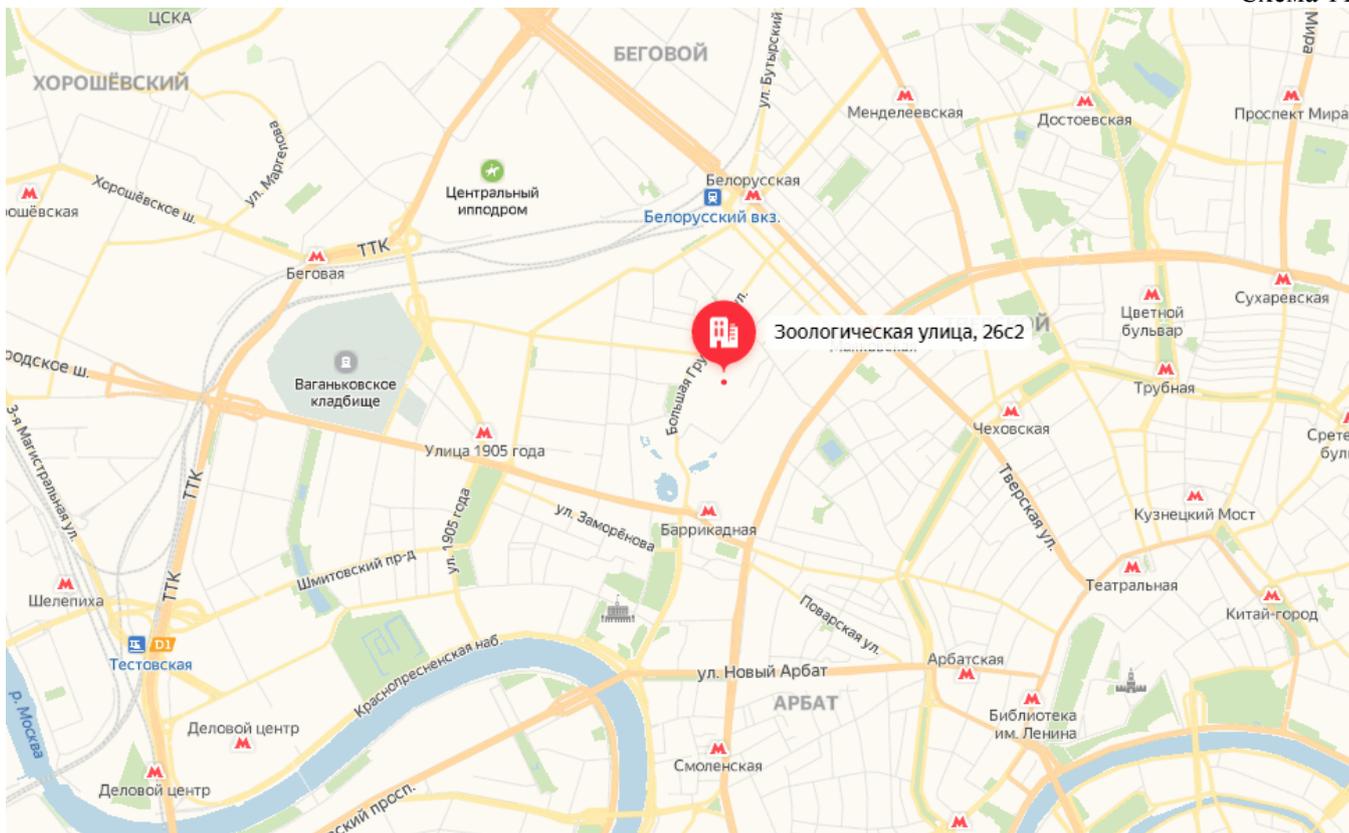
- объекты расположены на 1й линии улицы Скотопрогонная;
- окружающая застройка преимущественно административно-производственная;

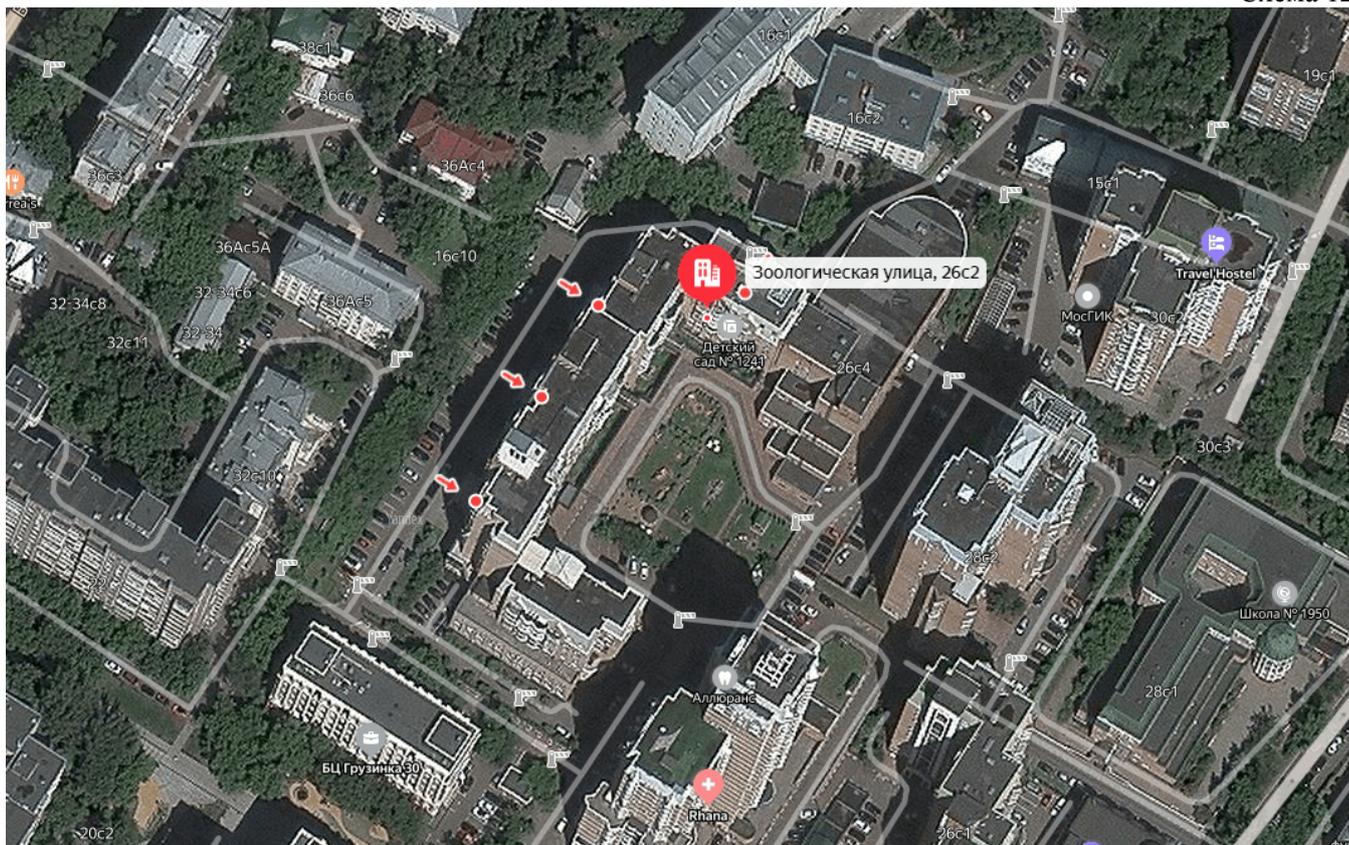
- район расположения объекта характеризуется средним пешеходным и автомобильным трафиком;
- транспортную доступность можно охарактеризовать на высоком уровне;
- подъездные пути к объекту оценки имеют асфальтовое покрытие;
- в непосредственной близости расположена остановка общественного наземного транспорта;
- ближайшая станция метрополитена – Пролетарская, удаление 24 мин. пешком.

Расположение объекта на карте г. Москва, <https://yandex.ru/maps>: г. Москва, ул. Зоологическая, д.26, стр.2
Схема 10



Расположение объекта на карте г. Москва, <https://yandex.ru/maps>: г. Москва, ул. Зоологическая, д.26, стр.2
Схема 11





Пресненский район - район в Москве, расположенный в Центральном административном округе. Району соответствует внутригородское муниципальное образование муниципальный округ Пресненский.

На территории района имеется значительное количество заводов и фабрик (постепенно осуществляется их вывод с территории), Дом Правительства РФ, крупные деловые комплексы (Москва-Сити, Центр международной торговли).

Ранее Краснопресненский район был одним из наиболее индустриально развитых районов Москвы. Ввиду строительства бизнес-центра «Москва-Сити» и программы вывода предприятий из центра города округ теряет свой промышленный потенциал.

Создан в 1991 году из Краснопресненского района.

Численность населения						
2002 ^[5]	2010 ^[6]	2012 ^[7]	2013 ^[8]	2014 ^[9]	2015 ^[10]	2016 ^[11]
116 979	↗123 284	↗124 015	↗124 947	↗125 764	↗125 899	↗126 107
2017 ^[12]	2018 ^[13]	2019 ^[4]				
↗126 178	↗127 462	↗128 062				

Наиболее крупные предприятия:

- Трёхгорная мануфактура - старейшее текстильное предприятие России. Основана в 1799. В настоящее время переводится на территорию Гаврилово-Ямского льнокомбината. Расположено в квартале между Рочдельской улицей и Краснопресненской набережной.
- ТЭЦ-7- небольшая электростанция, в настоящее время - филиал ТЭЦ-12. Примыкает к территории Трёхгорной мануфактуры.
- «Хлебозавод им. В. П. Зотова» - бывший Хлебозавод № 5, построен в 1929-1933 гг, инженер - Г. П. Марсаков. Производственный корпус хлебозавода является объектом культурного наследия регионального значения (Распоряжение Правительства Москвы №

1608-РП от 10 августа 2004 года). После пожара в 2007 году работа хлебозавода полностью приостановлена. С конца 2013 года начата реализация проекта реконструкции производственного корпуса и застройки близлежащей территории высотными зданиями многофункционального жилого комплекса «Хрустальные башни». В производственном корпусе планируется разместить музей пекарного дела и кафе со специализацией хлебобулочные изделия.

- Пресненский машиностроительный завод - оборонное предприятие, выпускающее также оборудование для текстильной промышленности.
- Краснопресненская обсерватория МГУ

Транспортные предприятия:

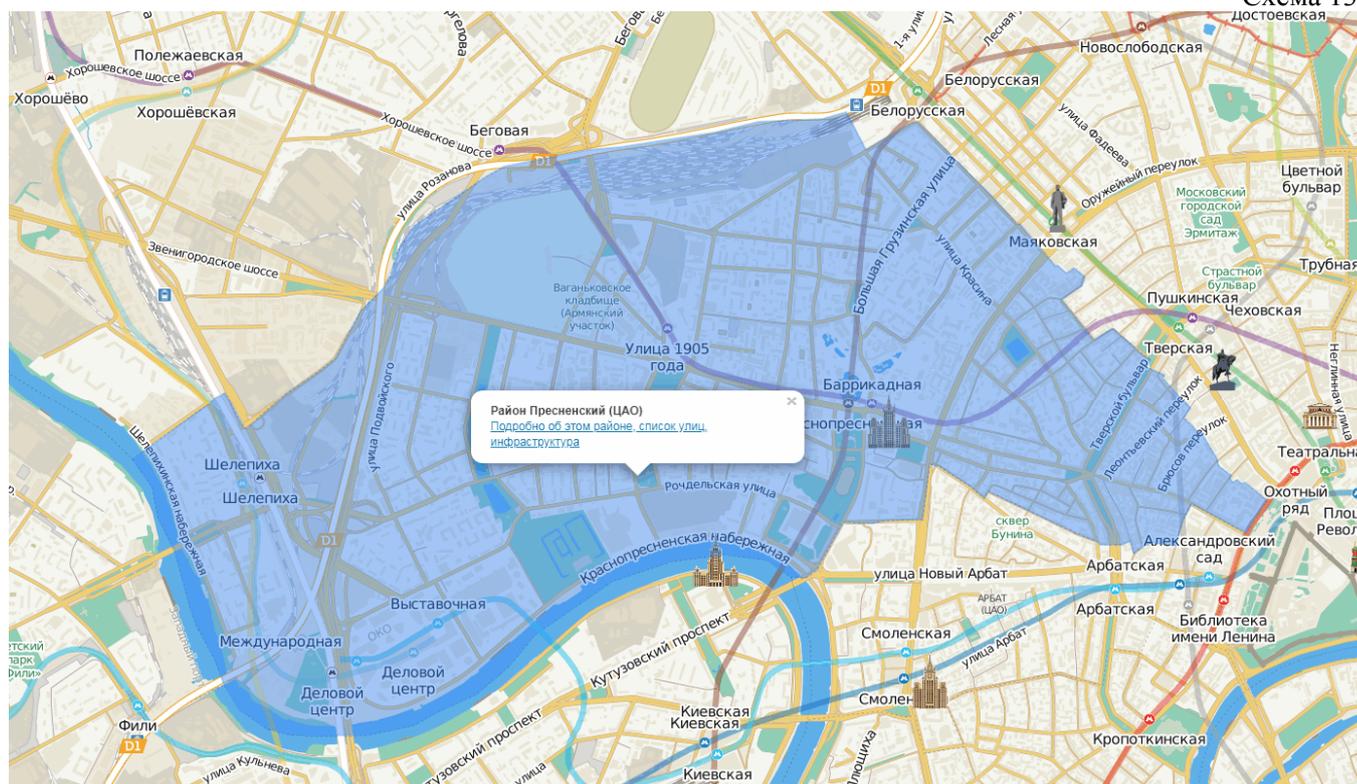
- Электродепо метрополитена «Красная Пресня»
- 5-й троллейбусный парк (на территории бывшего Краснопресненского трамвайного депо)
- Депо имени Ильича Московской железной дороги

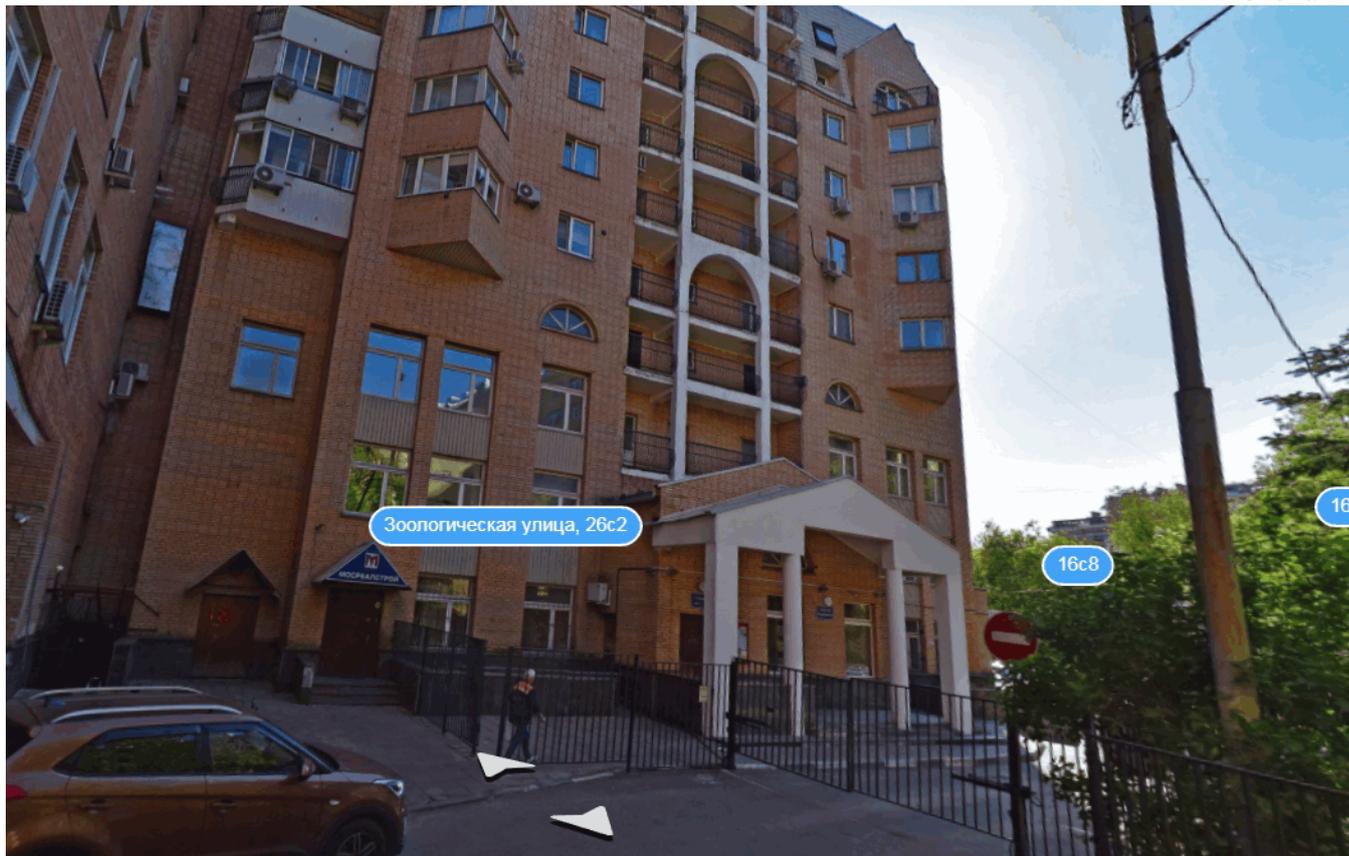
Метрополитен:

- Станция «Баррикадная»
- Станция «Краснопресненская»
- Станция «Улица 1905 года»
- Станция «Выставочная»
- Станция «Международная»
- Станция «Деловой центр»
- Станция «Шелепиха»

Пресненский район г. Москва на карте, https://www.moscowmap.ru/imap_moscow.shtml

Схема 13





Локальное местоположение объекта характеризуется следующими факторами:

- объект расположен на 2й линии улицы Зоологическая;
- окружающая застройка преимущественно жилая;
- район расположения объекта характеризуется средним пешеходным и автомобильным трафиком;
- транспортную доступность можно охарактеризовать на высоком уровне;
- подъездные пути к объекту оценки имеют асфальтовое покрытие;
- в непосредственной близости расположена остановка общественного наземного транспорта;
- ближайшая станция метрополитена – Баррикадная, удаление 13 мин. пешком.

Сведения об износе и устареваниях

Объект оценки представляет собой нежилые помещения, подверженные естественному физическому износу, признаков влияния функционального и внешнего устареваний не выявлено.

Физический износ земельного участка отсутствует, признаков влияния функционального и внешнего устареваний также не выявлено.

Сведения о балансовой стоимости

Данные о балансовой стоимости объектов отсутствуют.

Сведения о количественных и качественных характеристиках элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

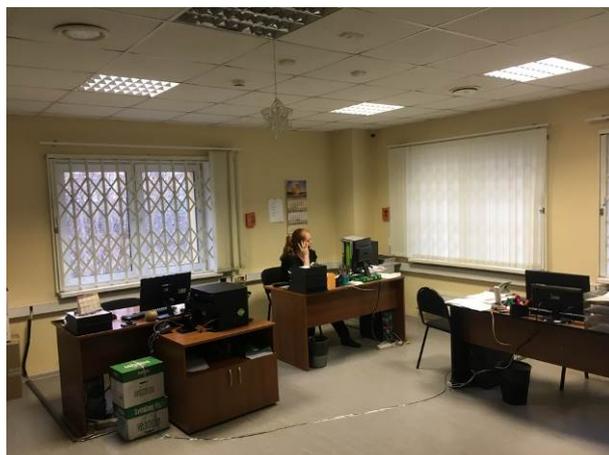
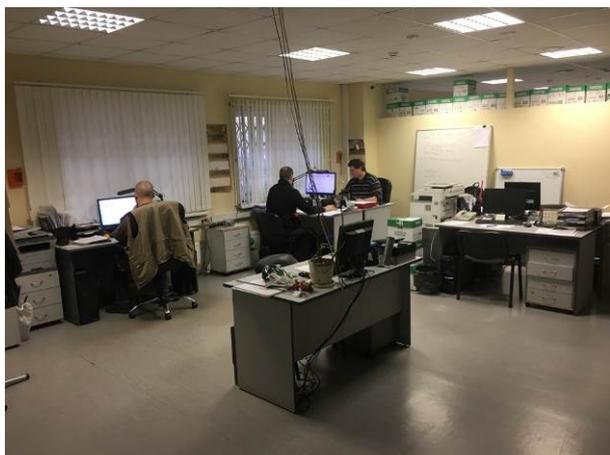
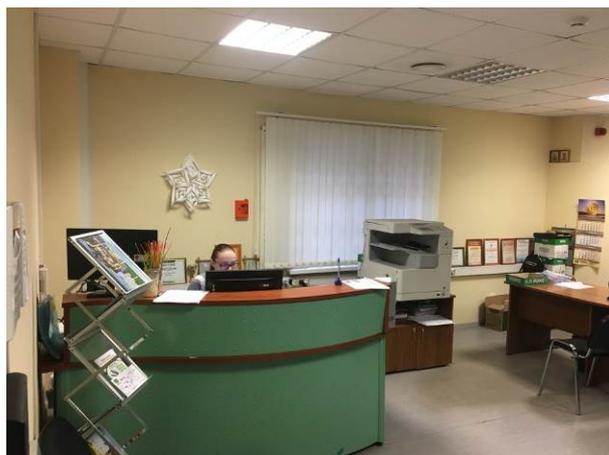
Элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, не имеется.

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

Других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость, оценщиком в процессе изучения документации на объект оценки не обнаружено.

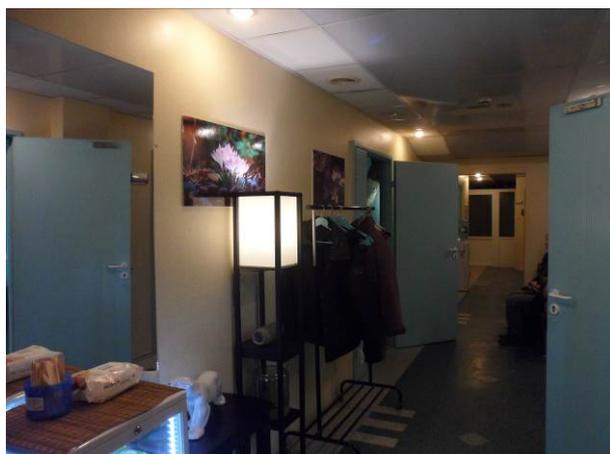
9.3.3. Иллюстративные материалы

Москва, ул. Скотопрогонная, д.31:





г. Москва, ул. Зоологическая, д.26, стр.2:





10. Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость

Главные макроэкономические факторы, влияющие на стоимость недвижимости в России.

Основные макроэкономические и социальные факторы, влияющие на стоимость недвижимости

Таблица 14

Фактор	Влияние
ВВП страны, региона	Рост ВВП страны, региона – рост стоимости недвижимости
Инфляция	Рост инфляции – рост стоимости недвижимости
Кредитные ставки	Рост кредитных ставок – снижение стоимости
Разрешения на застройку, объемы строительства	Снижение количества разрешений, снижение предложения – рост стоимости Увеличение объемов строительства, предложения недвижимости – стабилизация или снижение стоимости недвижимости

Данные факторы оказывают опосредованное влияние на цены на недвижимость через основные ценообразующие факторы.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Объект оценки принадлежит к сегменту коммерческой недвижимости г. Москвы – нежилые помещения и земельный участок коммерческого назначения.

10.1. Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации по итогам января-сентября 2019 года³

Экономическая активность

В августе экономический рост продолжил восстановление после слабой динамики в первом полугодии текущего года. По оценке Минэкономразвития, темп роста ВВП в августе составил 1,6% г/г (1,8% г/г в июле). Темп роста ВВП за 8 месяцев текущего года оценивается на уровне 1,1% г/г.

Как и в июле, положительный вклад в рост экономики в августе внесло промышленное производство (0,6 п.п.) и сельское хозяйство (0,1 п.п.). Темпы роста добычи полезных ископаемых (3,1% г/г) и обрабатывающих отраслей (2,7% г/г) сохранились приблизительно на уровне предыдущего месяца, в сфере энергетики и водоснабжения наблюдалось улучшение годовой динамики. Замедление сельского хозяйства до 2,8 % г/г в августе (после 5,9 % г/г в июле) носило «технический характер» и произошло в силу более раннего начала уборочной кампании в текущем году по сравнению с предыдущим годом.

Вместе с тем неторгуемые «базовые» отрасли (торговля, строительство, транспорт) в августе по-прежнему демонстрировали слабую динамику. Рост оборота розничной торговли в августе замедлился до 0,8 % г/г после 1,1 % г/г на фоне ухудшения динамики как в продовольственном, так и в непродовольственном сегменте. Темпы роста объема строительных работ сохраняются вблизи нуля.

³ Источник: <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/5078fa90-7100-4820-85cb-154fd7fb35d/190918.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=5078fa90-7100-4820-85cb-154fd7fb35d>

в % к соотв. периоду предыдущего года	авг.19	июл.19	2кв19	июн.19	май.19	1кв19	2018	2017
ВВП	1,6*	1,8*	0,9	1,0*	0,3*	0,5	2,3	1,6
Сельское хозяйство	2,8	5,9	1,2	1,1	1,0	1,1	-0,6	2,9
Строительство	0,3	0,2	0,1	0,1	0,2	0,2	5,3	-1,2
Розничная торговля	0,8	1,1	1,6	1,6	1,5	1,9	2,8	1,3
Грузооборот транспорта	-0,7	-1,1	1,3	0,4	0,9	2,2	2,9	5,6
Промышленное производство	2,9	2,8	3,0	3,3	0,9	2,1	2,9	2,1
Добыча полезных ископаемых	3,1	3,0	3,3	2,3	2,8	4,7	4,1	2,1
добыча угля	-1,0	-1,5	-0,1	-0,9	0,2	3,1	4,2	3,7
добыча сырой нефти и природного газа	2,2	0,9	3,1	2,3	2,8	4,5	2,8	0,4
добыча металлических руд	3,5	1,9	5,3	3,3	6,2	10,9	4,6	3,5
добыча прочих полезных ископаемых	2,8	15,5	1,4	1,8	-7,7	-3,5	4,0	15,6
Обрабатывающие производства	2,7	2,8	2,4	3,4	-1,0	1,3	2,6	2,5
пищевая промышленность	0,9	3,7	0,7	-1,9	-1,2	4,0	4,4	1,5
легкая промышленность	-2,3	0,1	-4,6	-6,2	-6,8	-2,6	2,3	5,4
деревообработка	1,5	-0,1	3,1	0,9	1,2	7,3	11,7	3,9
производство кокса и нефтепродуктов	3,3	-0,5	-1,6	-4,8	-4,3	2,0	1,8	1,1
химический комплекс	7,0	5,0	5,1	3,1	-0,9	3,3	3,3	5,8
производство прочей неметаллической минеральной продукции	0,0	3,3	5,8	1,7	5,4	8,4	4,4	11,2
металлургия	1,7	1,2	3,9	13,4	-0,8	2,6	1,6	0,8
машиностроение	-3,2	1,4	-4,6	-0,9	-9,5	-7,7	1,2	5,6
прочие производства	13,7	9,8	6,7	2,9	5,3	6,9	1,4	-2,3
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	2,1	1,7	1,5	2,5	1,8	-1,5	1,6	-0,4
Водоснабжение, водоотведение, утилизация	4,1	1,6	2,1	-1,8	0,8	0,9	2,0	-2,1

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рынок труда и доходы

Уровень безработицы с исключением сезонности в августе вновь обновил исторический минимум и составил 4,5 % SA от рабочей силы. Численность безработных с исключением сезонности в августе снизилась на 35,0 тыс. человек, или -1,0 % м/м SA. Численность занятого населения с исключением сезонного фактора в августе снизилась на 186,9 тыс. человек (или -0,3% м/м SA). В результате совокупная численность рабочей силы с исключением сезонного фактора снизилась на 221,9 тыс. человек (или -0,3 % м/м SA). В годовом выражении численность рабочей силы ускорила снижение до -1,5 % г/г (июль -0,9 % г/г, июнь -1,0 % г/г). За скользящий год численность рабочей силы сократилась на 1,1 млн. человек. Рост номинальной заработной платы в августе оценивается Росстатом на уровне 7,4 % г/г, реальной – 3,0 % г/г. В июле 2019 г. рост среднемесячной заработной платы, согласно отчетным данным, составил 7,7% г/г в номинальном выражении, в реальном –3,0% г/г (ниже оценки Росстата на 0,5 п.п.). По оценке Минэкономразвития России, в социальном секторе рост реальной заработной платы в июле ускорился до 4,5 % г/г с 4,1 % г/г в июне, во внебюджетном секторе – соответственно до 4,9 % г/г с 2,5 % г/г.

10.2. Общая информация о Москве и Московской области

Московская область (Подмосковье) – субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области – город Москва.

Площадь области – 44 379 км²; по этому показателю область занимает 57-е место в стране. Население области составляет 7 048 084 чел.

Область расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Граничит на северо-западе и севере с Тверской областью, на северо-востоке и востоке – с Владимирской, на юго-востоке – с Рязанской, на юге – с Тульской, на юго-западе – с Калужской, на западе – со Смоленской, в центре – с городом федерального значения Москвой. Также существует небольшой северный участок границы с Ярославской областью.

Административно область состоит из 36 районов, 31 города областного подчинения и 5 закрытых административно-территориальных образований.

Свое название область получила по городу Москве, который, однако, является отдельным субъектом Российской Федерации и в состав области не входит. Органы государственной власти Московской области размещаются на территории города Москвы и Московской области; в 2007 году сдан в эксплуатацию Дом Правительства Московской области на территории городского поселения Красногорск в 350 м от МКАД, и большинство органов исполнительной власти перемещено туда.

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 и её субъект – 11 979 529 чел., самый населённый из городов, полностью расположенных в Европе, входит в первую десятку городов мира по численности населения. Центр Московской городской агломерации.

Москва – важный туристический центр России; Московский Кремль, Красная площадь, Новодевичий монастырь и Церковь Вознесения в Коломенском входят в список Всемирного наследия ЮНЕСКО. Она является также важнейшим транспортным узлом. Город обслуживают 5 аэропортов, 9 железнодорожных вокзалов, 3 речных порта (имеется речное сообщение с морями бассейнов Атлантического и Северного Ледовитого океанов). С 1935 года в Москве работает метрополитен.

Экономика

Москва – крупнейший в общероссийском масштабе финансовый центр, международный деловой центр и центр управления большей 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.

По данным на 2008 год, по объёму ВВП (321 млрд \$) Москва находилась на 15 месте среди крупнейших городов мира.

Оборот розничной торговли в 2007 году составил 2040,3 млрд руб. (рост по отношению к 2006 году – 105,1 %), оборот оптовой торговли, в свою очередь, составил 7843,2 млрд руб. (рост к 2006 году – 122,3 %), объём платных услуг населению – 815,85 млрд руб. (это 24 % от объёма услуг по всей России).

По данным компании «Ernst & Young» за 2011 год, Москва занимает 7-е место среди европейских городов по инвестиционной привлекательности, причём её рейтинг растёт.

По данным (2011) журнала Forbes, Москва занимает 1-е место среди городов мира по числу долларовых миллиардеров (79 человек). Журнал Foreign Policy ставит Москву в 2010 году на 25 место глобальных городов, вносящих значительный вклад в развитие мировой цивилизации.

Транспорт

Москва – крупнейший транспортный узел страны. Город находится в самом центре паутины железных дорог и федеральных автомагистралей. Объём пассажирских перевозок в Московском

транспортном узле по оценке на 2013 год составляет 11,5 млрд. человек. Внутри города развиты многие виды общественного транспорта, с 1935 года работает метрополитен; общественным транспортным осуществляется 76 % пассажирских перевозок.

На основании данных, опубликованных рейтинговым агентством «Эксперт РА», Инвестиционный рейтинг региона – 1В, что означает высокий потенциал – умеренный риск. Среди регионов России по инвестиционному риску область занимает 36-е место, по инвестиционному потенциалу – 1-ое место. Наименьший риск – экономический и финансовый, наибольший – криминальный. Москва имеет повышенный инвестиционный потенциал почти по всем видам частных потенциалов.

Антикризисная устойчивость. Регион успешно противостоит влиянию мирового финансового кризиса. В области создан совет по антикризисным программам, выполняются антикризисные программы мероприятий.

10.3. Основные экономические и социальные показатели, характеризующие экономику г. Москвы, в январе-октябре 2019 года ⁴

Основные экономические и социальные показатели, характеризующие экономику г. Москвы

Таблица 16

Показатели	Абсолютные данные		В % к соответствующему периоду предыдущего года		Справочно: январь-октябрь 2018 в % к январю-октябрю 2017
	октябрь 2019	январь-октябрь 2019	октябрь 2019	январь-октябрь 2019	
Индекс производства по видам деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «производство и распределение электроэнергии, газа и воды»			91.8 ¹⁾	106.9 ¹⁾	110.9 ¹⁾
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по «хозяйственным» видам деятельности: ²⁾					
добыча полезных ископаемых	11821.6	106612.3	87.5	186.6	127.2
обрабатывающие производства	733875.6	5954570.0	101.7	96.2	136.9
обеспечение электрической энергией газом и паром; кондиционирование воздуха	70574.7	613123.8	105.2	100.9	106.2
в том числе:					
производство, передача и распределение электроэнергии	50434.4	481690.8	99.3	100.2	104.8
производство, передача и распределение пара и горячей воды; кондиционирование воздуха	18943.0	119421.9	126.7	103.5	111.6
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	11979.7	114748.5	102.0	111.9	109.3
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по «чистым» видам деятельности: ²⁾					
добыча полезных ископаемых	167911.2	1710121.5	73.1	94.5	153.1
обрабатывающие производства	628351.4	4718141.7	107.6	95.0	130.4
обеспечение электрической энергией газом и паром; кондиционирование воздуха	68022.7	584452.3	105.4	100.0	107.3
в том числе:					
производство, передача и распределение электроэнергии	42127.0	407316.8	97.4	98.4	106.7
производство, передача и распределение пара и горячей воды; кондиционирование воздуха	24580.9	165848.5	121.1	102.8	108.9

⁴ Источник: <https://moscow.gks.ru/folder/35961>

Показатели	Абсолютные данные		В % к соответствующему периоду предыдущего года		Справочно: январь-октябрь 2018 в % к январю-октябрю 2017
	октябрь 2019	январь-октябрь 2019	октябрь 2019	январь-октябрь 2019	
водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	11181.9	110927.9	67.2	97.5	115.4
Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», млн. рублей	75341.6	722395.7	90.6 ¹⁾	103.5 ¹⁾	95.5 ¹⁾
Инвестиции в основной капитал за январь-сентябрь 2019г.	x	1564385.6	x	110.6 ¹⁾	116.7 ²⁾
Ввод в действие жилых домов, тыс. м ²	280.0 ³⁾	3917.0 ³⁾	99.1 ³⁾	188.3 ³⁾	122.6
Объем услуг предприятий транспорта ³⁾	213987.6	2106966.8	104.9 ¹⁾	107.6 ¹⁾	115.8 ¹⁾
Объем услуг связи ³⁾	69331.4	633978.5	94.7 ¹⁾	97.0 ¹⁾	108.9 ¹⁾
Оборот розничной торговли, млн. рублей	446532.2	4069518.5	102.4 ¹⁾	101.0 ¹⁾	102.1 ¹⁾
Оборот общественного питания, млн. рублей	18474.2	164926.9	108.0 ¹⁾	106.5 ¹⁾	108.7 ¹⁾
Объем платных услуг населению, млн. руб. ⁴⁾	167607.1	1600832.1	103.7 ¹⁾	99.1 ¹⁾	101.5 ¹⁾
Индекс потребительских цен, %	x	102.7 ⁴⁾	104.0	104.7	103.4
Численность официально зарегистрированных безработных, тыс. человек ⁵⁾	27.7	28.7	110.1	107.1	91.7 ⁶⁾
Реальные денежные доходы населения ⁷⁾	x	x	x	105.4 ⁴⁾	101.4
Начисленная средняя заработная плата одного работника ⁸⁾					
номинальная, рублей	86684.4	90503.5	108.5	108.7	112.5 ⁴⁾
реальная	x	x	104.2	103.7	108.8 ⁴⁾
Удельный вес численности населения с денежными доходами ниже величины прожиточного минимума, %		7.2 ⁹⁾		...	-

¹⁾ В сопоставимой оценке.

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

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

⁴⁾ Октябрь 2019г. к декабрю 2018г.

⁵⁾ На конец периода.

⁶⁾ Октябрь 2018г. к сентябрю 2017г.

⁷⁾ Рассчитываются как темп роста денежных доходов, скорректированный на индекс потребительских цен. Данные рассчитаны в соответствии с Методологическими положениями по расчету показателей денежных расходов населения, утвержденными приказом Росстата от 02.07. 2014г. № 465 с изменениями, внесенными 20.11.2018г. приказом Росстата № 680.

⁸⁾ По крупным, средним и малым предприятиям за январь-сентябрь 2019г.

⁹⁾ Утвержденная предварительная оценка за 2018г.

^{*)} Январь-июнь 2018г. к январю-июню 2017г.

^{##)} Данные приведены с учётом жилых домов, построенных населением на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства. Изменения связаны с тем, что в полном объеме начали действовать нормы Федерального закона от 29.07.2017г. № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

^{###)} В целях обеспечения сопоставимости с предыдущими периодами относительные показатели рассчитаны без учёта жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

^{####)} Оперативные данные за 2018г. и январь-апрель 2019г. уточнены на основании итогов годовых статистических обследований хозяйствующих субъектов.

^{#####)} Январь-сентябрь 2019г. к январю-сентябрю 2018г.

^{#####)} Январь-сентябрь 2018г. к январю-сентябрю 2017г.

10.4. Краткий анализ рынка офисной недвижимости г. Москва по итогам 9 мес. 2019г. (отрасль экономики, в которой Компания осуществляет деятельность)⁵

Основные показатели. Динамика

Основные показатели. Динамика*			
		III квартал 2019	III квартал 2018
Общий объем предложения качественных площадей, тыс. м ²		16 611	16 361
в том числе:	Класс А	4 369	4 244
	Класс В	12 243	12 117
Введено в эксплуатацию, тыс. м ²		220	95
в том числе:	Класс А	94	47
	Класс В	126	48
Объем чистого поглощения, тыс. м ²		491	396
Доля свободных площадей, %	Класс А	10,8	13,5
	Класс В	7,6	9,9
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды, руб./м ² /год**	Класс А	25 594	25 104
	Класс В	16 469	14 264
Средневзвешенные ставки операционных расходов, руб./м ² /год	Класс А	6 800	6 800
	Класс В	4 580	4 580

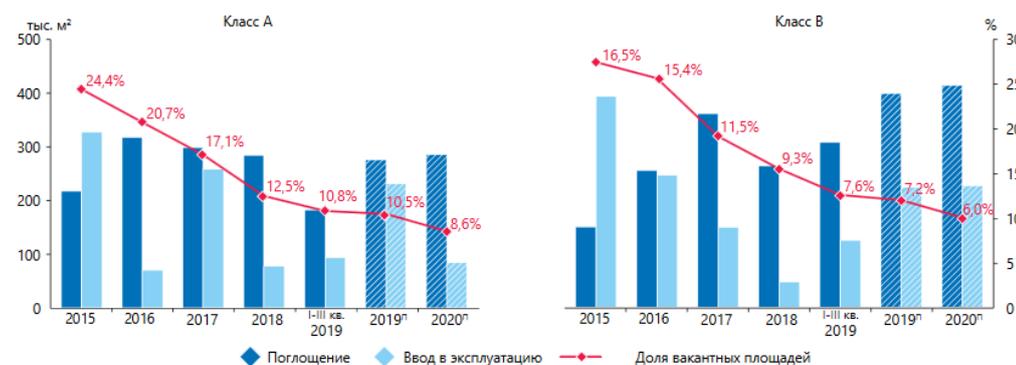
* Изменение по сравнению с показателем III квартала 2018 г.
 ** Без учета операционных расходов и НДС (20%).
 Источник: Knight Frank Research, 2019

Предложение

По результатам III кв. 2019 года совокупный объем предложения офисов на московском рынке составил 16,6 млн м², где 26% общего объема представлено площадями класса А, 74% приходится на офисы класса В.

Объем ввода офисов оказался существенно выше не только результатов I–III кварталов прошлого года, но и всего объема введенных в 2018 году офисов. Так, в I–III кварталах текущего года на рынок вышло 220 тыс. м² офисов, что на 75% выше общего результата 2018 года. При этом на III квартал пришлось наибольшая доля этого объема – 107 тыс. м². Крупнейшим объектом класса А стал бизнес-центр «Академик» на проспекте Вернадского (24,6 тыс. м² офисов), а в классе В – «Верейская Плаза IV» совокупной офисной площадью 40 тыс. м². Также среди крупных объектов стоит отметить «Новый Балчуг» на Садовнической улице и «ОКО» Фаза II в ММДЦ «Москва-Сити».

Динамика показателей объемов ввода в эксплуатацию, чистого поглощения и уровня вакантных площадей



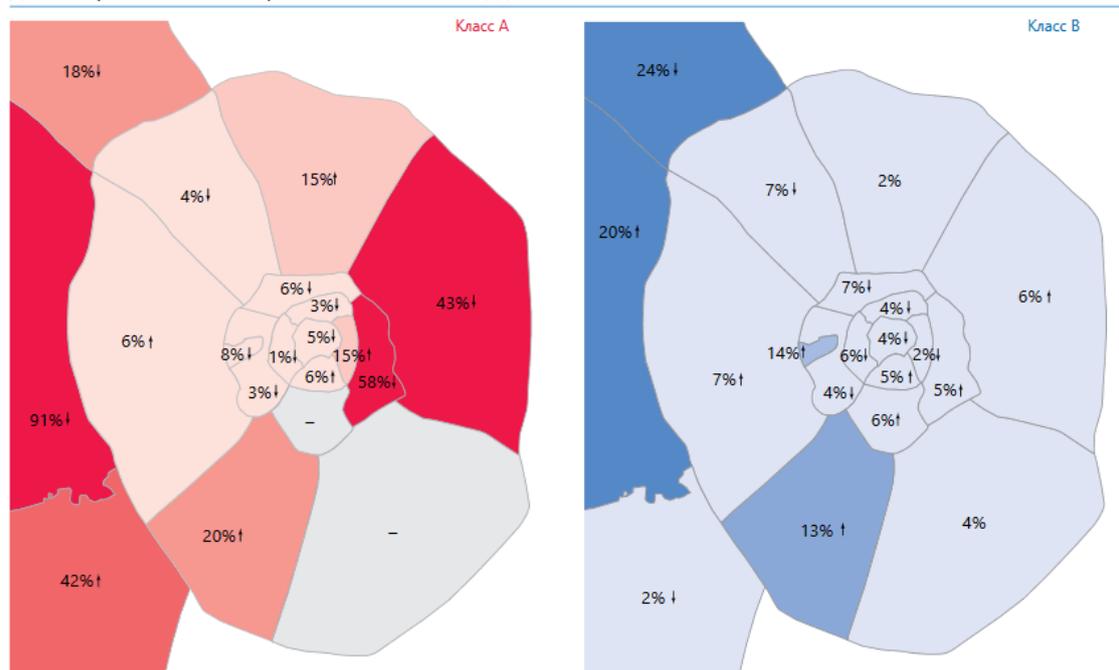
⁵ Источник: <https://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/rynok-ofisnoy-nedvizhimosti-moskva-iii-kvartal-2019-goda-6755.pdf>

Рост объемов ввода офисов слабо повлиял на повышение доли вакантных площадей. Во-первых, практически все из введенных в III квартале объектов вышли на рынок частично заполненными. Во-вторых, растущий объем поглощения офисов скомпенсировал вывод новых площадей на рынок. Совокупность этих факторов позволила показателю вакантности продолжить снижение в обоих качественных сегментах офисного рынка. Так, доля свободных площадей в классе А составила по результатам III квартала 10,8%, или 473 тыс. м2, снизившись с начала года на 1,6 п. п. В классе В наблюдалось фактически аналогичное снижение на – 1,7 п. п., а показатель достиг уровня 7,6%, или 928 тыс. м2. Учитывая высокий объем офисов, планируемых к вводу до конца года, ожидается сдержанное снижение показателей вакантности в обоих классах, которые тем не менее по итогам года будут схожи с текущими уровнями.

Дефицит офисов в центре города продолжает усугубляться, это влияет на формирование очагов спроса в нецентральных локациях города. Например, внутри Бульварного кольца вакантность офисов в классе А снизилась с 13,0% в начале года до 4,9% в III квартале 2019 года. Схожую динамику демонстрирует показатель в классе В: снижение составило 4,9 п. п. – до 3,0%. В зоне Бульварного кольца – Садового кольца наблюдается аналогичная ситуация, и, хотя снижение там оказалось меньшим, показатель вакантности в обоих классах находится существенно ниже уровня среднерыночных значений. В классе А в этой локации показатель снизился на 1,0 п. п. с начала года и составил 5,6%; в классе В снижение составило 0,8 п. п. – до уровня 4,1%.

Снижающаяся доступность офисов в наиболее популярных бизнес-районах МФК «Академик», Вернадского пр-т, д. 41 ускоряет смещение спроса в зону СК–ТТК. Показатель вакантности в классе А за квартал снизился здесь существенно – на 3,8 п. п. (до 5,4%). Несмотря на ожидаемое увеличение объемов ввода офисов, существенного превышения вакантности это не вызовет. Ввод нового предложения слишком долго находился в состоянии стагнации, девелоперы ждали увеличения объемов поглощения, сохраняя свои проекты на высокой стадии готовности. Этот разрыв оказался настолько продолжительным, что в отдельных локациях города сформировался дефицит качественных офисных площадей, поэтому, когда в этих зонах будут появляться новые проекты, они с большой долей вероятности еще до ввода в эксплуатацию будут реализованы офисным пользователям. Такая тенденция говорит о постепенном восстановлении рынка предварительной аренды и покупки, так как крупные пользователи офисов уже сейчас смотрят на проекты, завершение строительства которых запланировано на сроки не ранее, чем через 2–2,5 года.

Деловые районы Москвы. Уровень вакантных площадей



Источник: Knight Frank Research, 2019

Спрос

Объем чистого поглощения офисов в I–III кварталах 2019 года превысил показатель аналогичного периода прошлого года на 24% и составил 491 тыс. м². При этом такое существенное увеличение произошло в основном за счет роста показателя в классе В при практически неизменном уровне в классе А.

В общем объеме транзакций сделки по аренде и покупке офисных помещений составили по итогам трех кварталов 2019 года 79% против 72% годом ранее. В соответствии с рыночными тенденциями продолжается поступательная децентрализация спроса на офисы: если в I–III кварталах 2018 года на зону внутри Бульварного кольца пришлось 11% сделок по аренде и покупке и 4% сделок по продлению и перезаключению договоров, то по результатам первых трех кварталов 2019 года показатели составили 3% и 2% соответственно. Схожая ситуация наблюдается в зоне БК – СК, где доля сделок по новой аренде и покупке составила в 2019 году 16% против 23% годом ранее. В свою очередь, заметный рост произошел в зоне СК – ТТК и ТТК – МКАД, доля сделок по новой аренде и покупке здесь выросла на 2 п. п. и 16 п. п. соответственно, по продлению и пересмотру – на 19 п. п. и 4 п. п. соответственно. При этом стоит отметить, что для многих пользователей офисной недвижимости расположение за пределами МКАД до сих пор является не самым подходящим вариантом размещения – доля сделок здесь оказалась ниже, чем в 2018 году, в сегменте новой аренды и покупки показатель составил 6% против 10%, в сегменте продлений и пересмотров – 7% против 21% годом ранее. В будущем году ожидается закрепление территорий от Садового кольца до МКАД как наиболее популярных среди офисных пользователей.

Банки, финансовые и инвестиционные компании продолжают удерживать лидерство в структуре спроса, их доля по итогам I–III кварталов 2019 года составила 29%. В III кв. 2019 года была заключена еще одна крупная сделка с компанией этого сегмента, которая привнесла существенный вклад в это лидерство – покупка «Райффайзенбанком» будущего офисного здания на территории комплекса «Нагатино i-Land», которое будет построено специально под банк. Второе место заняли компании сектора ТМТ – 20% общего объема сделок. Третье место занимают производственные компании, чья доля в структуре спроса на офисы составила 16%.

По результатам I–III кварталов 2019 года наибольший объем сделок пришелся на стабильно лидирующий сегмент офисных блоков размером до 500 м², чья доля составила 28% (против 33% годом ранее). Доля сделок в сегментах от 500 до 1 000 м² составила 22%, в сегменте 2 000–5 000 м² – 19%, в обоих случаях увеличение по сравнению с аналогичным периодом прошлого года составило 2 п. п. Наибольшее увеличение наблюдалось в сегменте размером от 1 000 до 2 000 кв. – 24% против 15% годом ранее.

Ключевые сделки по аренде и продаже офисных площадей в Москве в III квартале 2019 г.

Компания	Объем сделки, м ²	Тип сделки	Класс	Офисное здание
Райффайзенбанк	34 000	Покупка	А	Нагатино i-Land
Яндекс.Маркет	15 836	Аренда	А	Лотте Плаза
WeWork	8 466	Аренда	А	МФК «Империал Плаза»
Huawei Technologies	7 789	Аренда	А	Смоленский Пассаж II
МТС	4 565	Аренда	В	Новорязанская ул., 8
Главное бюро медико-социальной экспертизы	3 672	Аренда	В	Приорова ул., 36
ВТБ	1 352	Аренда	А	White Stone
AMADA	1 098	Аренда	В	Волоколамское ш., 79, стр. 1

*** Сделка с участием Knight Frank

Источник: Knight Frank Research, 2019

Коммерческие условия

По результатам III квартала 2019 года средняя запрашиваемая ставка аренды в классе А составила 25 594 руб./м2/год (без учета эксплуатационных расходов и НДС), таким образом, с начала текущего года рост составил 1,5%. В классе В наблюдается более стремительное увеличение ставки аренды. Так, запрашиваемая ставка аренды в классе В составила 16 469 руб./м2/год (без учета эксплуатационных расходов и НДС), то есть рост составил 10,8%. Столь бурный рост, продолжающийся уже третий год подряд, при существенном пополнении объемов новых офисов претерпит замедление в 2020 году, тем не менее ожидается сохранение положительной динамики.

Среди деловых районов города существенная динамика ставок аренды наблюдалась в локациях, в которых растущий спрос на офисы стимулирует собственников быть менее гибкими в переговорах и повышать ставки аренды в своих проектах. Так, запрашиваемая ставка аренды в зоне СК – ТТК выросла в классе А с 28 177 руб./м2/год в начале года до 36 352 руб./м2/год по итогам III квартала (без учета эксплуатационных расходов и НДС). Аналогичное повышение наблюдалось и в офисах класса В в этой локации: запрашиваемая ставка аренды выросла в этой зоне с 16 494 руб./м2/год до 20 038 руб./м2/год за три квартала 2019 года (без учета эксплуатационных расходов и НДС). При этом такое существенное повышение вызвано, скорее, ускоренным смещением вектора спроса в нецентральные локации, по мере установления баланса на офисных рынках этих зон рост станет менее стремительным, так как он уже существенно превышает динамику прошлых лет.

Существующие практики рынка остаются без изменений. Средний срок договора по аренде офисов по-прежнему находится в диапазоне 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.

Размер арендуемого офисного блока является основным фактором отклонения достижимой ставки аренды от запрашиваемой, девелоперы зачастую предпочитают сдавать здание нескольким крупным арендаторам вместо моноарендатора или дробления площадей на мелкие блоки. Для них это создаёт стабильный арендный доход, который менее зависим от ротации с одной стороны, и не столь сложен в администрировании с другой.

Офисы арендуются в основном в состоянии «как есть», а компенсация отделочных работ со стороны собственника зачастую минимальна или отсутствует вовсе.

Прогнозы

В 2020 году совокупный объем ввода офисов запланирован на уровне 312 тыс. м2. При этом данный объем может вырасти по итогам текущего года: тенденция к переносам сроков ввода сохраняется, часть объектов, заявленных к вводу до конца текущего года, может быть перенесена на 2020 год.

Относительно небольшой объем заявленных к запуску площадей в следующем году не компенсирует высокие объемы поглощения офисов – ожидается дальнейшее снижение доли вакантных офисов. Так, по итогам 2020 года в классе А показатель вакантности ожидается на уровне 8,6%. В классе В доля вакантных офисов достигнет отметки в 6,0%. В следующем году мы будем наблюдать дальнейшую децентрализацию спроса на офисы. При этом ожидается заключение на рынке сделок по предварительной аренде и продаже офисных зданий, так как для крупных пользователей офисов ситуация ограниченности предложения сохранится.

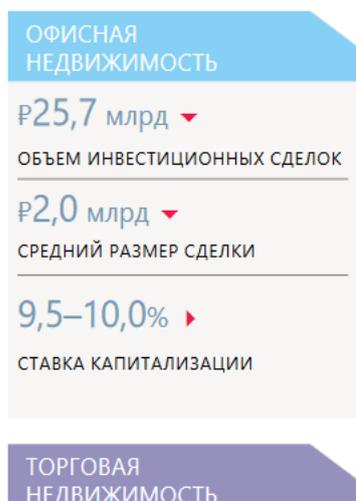
Несмотря на стремительный рост ставок в текущем периоде, в основном в классе В, в следующем году ожидается замедление роста: большинство собственников уже провели ревизию экспонируемых ставок аренды офисов, продолжение столь быстрого роста запрашиваемых ставок аренды вызовет отток потенциальных арендаторов из отдельных локаций. На конец следующего года ставка аренды в классе А ожидается на уровне 26 800 руб./м2/год (без учета эксплуатационных расходов и НДС), в классе В – 17 700 руб./м2/год (без учета эксплуатационных расходов и НДС).

Рынок продаж офисных помещений

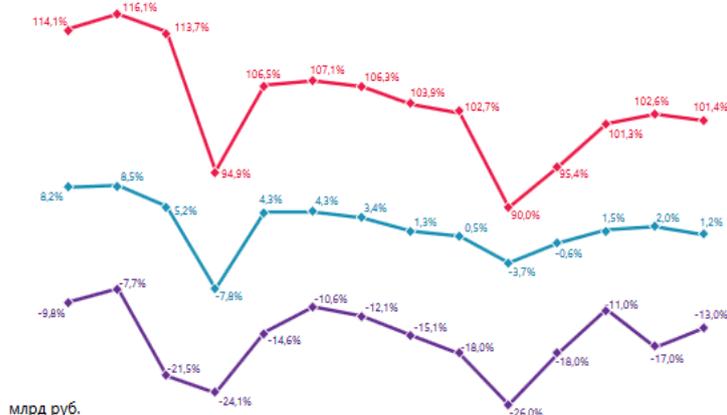
Рынок продажи офисов на Московском офисном рынке можно условно разделить на два сегмента – сделки по покупке так называемых «розничных офисов» небольшого размера (до 500 м²) и крупные покупки целых зданий, которых в последнее время было немного. В обоих случаях площади могут использоваться как для собственного размещения, так и для дальнейшей сдачи в пользование другим компаниям. При этом если в случае покупки небольших офисов достижимая цена продажи будет слабо отличаться от запрашиваемой, то в случае крупных покупок возможно существенное снижение цены как в офисах класса А, так и класса В.

Средневзвешенная цена на офисные блоки в объектах класса А составляет 242 412 руб./м², в офисах класса В – 131 176 руб./м², в особняках – 254 504 руб./м². Средневзвешенная цена помещений свободного назначения на первых этажах жилых комплексов составляет 156 906 руб./м².

Ставки капитализации



Динамика роста ВВП и объемов инвестиций в объекты недвижимости



Деловые районы. Средневзвешенная цена продажи*

	Класс А, руб./м ²	Класс В, руб./м ²	Особняк, руб./м ²	ПСН**, руб./м ²
Бульварное кольцо	–	375 000	293 781	449 467
Садовое кольцо	246 445	209 858	264 740	296 380
ТТК	262 989	139 991	227 237	226 340
ТТК – МКАД	197 628	117 570	169 256	133 755
За МКАД	193 230	96 805	-	94 535

* Без учета НДС (20%).

** Помещения свободного назначения

Источник: Knight Frank Research, 2019

⁶ Источник информации: <https://content.knightfrank.com/research/599/documents/ru/ryнок-investitsiy-moskva-iii-kvartal-2019-goda-6789.pdf>

Деловые районы Москвы. Основные показатели

Район		Объем предложения, тыс. м ²	Класс А			Класс В			
			Средневзвешенная ставка аренды* руб./м ² /год	Уровень вакантных площадей, %		Средневзвешенная ставка аренды* руб./м ² /год	Уровень вакантных площадей, %		
Бульварное кольцо	Центральный деловой район	712	41 139		4,9		32 856		3,0
Садовое кольцо	СК Юг	999	37 351	33 187	5,8	5,6	24 907	23 991	5,0
	СК Запад	546	30 000		0,2		27 003		5,6
	СК Север	667	36 447		3,4		21 005		4,0
	СК Восток	407	25 315		14,8		20 282		2,4
ТТК	ТТК Юг	1 280	-	36 352	-	5,4	12 910	18 024	6,2
	ТТК Запад	797	42 187		2,8		25 006		3,7
	ТТК Север	975	38 137		5,7		23 039		6,5
	ТТК Восток	1 121	25 000		58,4		19 011		5,3
	ММДЦ «Москва-Сити»	1 173	35 069		8,4		35 342		14,2
ТТК-МКАД	ТТК-МКАД Север	1 014	29 167	23 212	15,3	11,5	16 202	13 816	1,6
	ТТК-МКАД Северо-Запад	801	31 948		4,5		14 757		6,8
	ТТК-МКАД Запад	1 997	24 209		6,0		13 898		7,1
	ТТК-МКАД Юг	1 421	-		-		15 109		3,9
	ТТК-МКАД Юго-Запад	662	17 991		20,4		16 817		12,7
	ТТК-МКАД Восток	993	20 450		43,1		11 915		6,5
За МКАД	Химки	266	11 017	14 914	17,8	36,5	7 011	9 031	24,2
	Запад	435	22 000		90,8		10 227		20,4
	Новая Москва	345	13 934		41,5		6 500		2,2
Итого		16 611	25 594		10,8		16 469		7,6

* Без учета операционных расходов и НДС (20%).

Источник: Knight Frank Research, 2019

10.5. Краткий анализ земельного рынка Москвы⁷

Рынок земельных участков Московского региона⁸

Москва – город с большой финансовой привлекательностью и ограниченными земельными ресурсами, поэтому спрос на земельные участки в Москве на протяжении последних лет существенно превышал предложение. Однако в связи с мировым экономическим кризисом профессиональные участники рынка отмечают снижение спроса и, следовательно, количества сделок на рынке.

В Московской агломерации в 2015 г. продолжил развиваться рынок земельных участков. Происходило упорядочивание рыночных цен на земли различного назначения. Ожидания продавцов земель не корректировать цены, предполагая рост платежеспособного спроса и значительного повышения интереса к новому сегменту рынка недвижимости, не оправдались. Значительно снизились цены предложений к продаже земель сельскохозяйственного назначения,

⁷ Источник информации: http://www.konti.ru/userfiles/files/obzor_nedv_2017_3q.pdf

⁸ Источник информации: <http://naukovedenie.ru/PDF/131EYN515.pdf>; <http://biznes-faktor.ru/rynok-zemelnyh-uchastkov-kommercheskogo-naznachenija/>; <http://www.rbcplus.ru/news/58f8031e7a8aa921c450c46b?uid=uUjIA1tgRDhW36XfA3d4Ag==>

земель под строительство дач и коттеджей на окраине города. Некоторое снижение стоимости земли под застройку наблюдалось также и в предыдущем году.

Структура предложения земельных участков по административным округам г. Москвы выглядит следующим образом: наименьшее число экспонируемых объектов приходится на Центральный административный округ, где крайне высока плотность застройки. Между остальными округами объемы предложения распределены приблизительно одинаково. Наибольшее количество предложений сосредоточено в радиусе от ТТК до МКАД.

Если говорить о структуре предложения земельных участков под коммерческую застройку в зависимости от разрешенного использования, то в сегменте, в основном, представлены:

- участки под строительство торговых, торгово-офисных, административных, а так же под строительство гостиниц;
- участки под строительство производственно-складской недвижимости;
- участки под размещение станций технического обслуживания автомобилей, размещение автомоек и других объектов придорожного сервиса, а также для размещения автосалонов, автотехцентров и автомобильных стоянок.

В целом, количество предложений на рынке земельных участков г. Москвы традиционно крайне ограничено.

В результате анализа уровня цен на земельные участки коммерческого назначения на декабрь 2017 года на открытом конкурентном рынке города Москвы выявлено, что наибольшее число предложений о продаже земельных участков в г. Москвы приходится на земельные участки под промышленную застройку – 31%, далее следуют земельные участки под жилую застройку – 26% от общей доли предложений. Наименьшее количество предложений приходится на земельные участки под строительство гостиниц, их доля составляет всего 4%.

Самые дорогие участки в настоящее время предлагаются на продажу из расчета 396 537 руб. за кв. м (ЦАО). Самые дешевые предложения по продаже земельных участков коммерческого назначения предлагаются на продажу из расчета 1 402 руб. за кв. м, такие предложения приходятся на районы Новой Москвы. Таким образом, стоимость 1 кв. м земельных участков коммерческого назначения по городу Москве находится в диапазоне от 1 402 до 396 537 руб.

Больше всего выставляется на продажу в настоящее время земельных участков, площадью от 1 000 до 5 000 кв. м и более 10 000 кв. м. Количество предложений по данному параметру составило 31%.

Остальное количество предложений о продаже земельных участков в зависимости от площади сформировалось следующим образом:

- до 1 000 кв. м – 20 %;
- от 1 000 до 5 000 кв. м сот. – 31%;
- от 5 000 до 10 000 кв. м – 17%;
- более 10 000 кв. м – 31%.

По данным специалистов компании Swiss Realty Group, отследить реальные цены сделок сложно, поскольку наличие или отсутствие тех или иных документов может влиять на цену в пределах сотен процентов. Общие суммы сделок с земельными участками под коммерческую застройку исчисляются в миллионах долларов. На ценообразование земельных участков в Москве влияют различные факторы, среди которых местоположение земельного участка, качественные характеристики, регламентация целевого назначения и разрешенного использования, площадь земельного участка, а также ряд других факторов.

На сегодняшний день вид права подавляющего большинства предлагаемых к продаже участков – право аренды. В собственность земля в Москве не продается, один из способов приобретения земельного участка под строительство в Москве — это аукционы, которые проводит департамент по конкурентной политике. На аукционах можно приобрести право аренды земельных участков (обычно на четыре—шесть лет). Результаты аукционов демонстрируют, что предлагаемые лоты покупателям не интересны: по данным официальной площадки по проведению торгов torgi.gov.ru, из восьми аукционов на участки площадью от 1 га, которые должны были пройти в январе—феврале 2017 года, не состоялось ни одного. Причина

— отсутствие участников. Это при том что участки от 1 га по столичным меркам считаются довольно крупными: на каждом гектаре можно возвести до 35 тыс. кв. м недвижимости, и такие объемы инвесторам уже интересны.

Если на аукционе присутствует хотя бы один претендент, право аренды передается этому единственному желающему.

Одна из причин, по которым аукционы не вызывают ажиотажа, связана с тем, что среди земель, выставляемых в последнее время на торги, отсутствуют участки под жилищное строительство. Но территории именно с таким целевым назначением, по словам крупных девелоперов, сейчас наиболее ликвидны и востребованны.

10.6. Ценообразующие факторы

Ценообразующие факторы на рынке коммерческой недвижимости

Согласно пп. «е» п. 22 ФСО № 7 для сравнения объекта с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения (основные факторы, влияющие на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости):

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделки между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложения, иные условия);
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

В качестве основных ценообразующих факторов на рынке коммерческой недвижимости г. Москвы можно выделить:

- финансовые условия;
- условия продажи;
- дата предложения;
- снижение цены в процессе торгов;
- местоположение и окружение;
- удаление от станции метрополитена;
- расположение относительно красной линии;
- размер объекта;
- тип объекта;
- назначение объекта;
- этаж расположения;
- наличие коммуникаций;
- наличие парковки;
- физическое состояние, состояние отделки.

Финансовые условия. Характер финансовых расчетов указывает на то, что цена сделки в отношении объекта зависит от выбранного сторонами способа расчетов. Действующее законодательство предполагает использование различных способов расчетов. Расчеты по сделкам могут быть денежные, ценными бумагами или натуральные (бартер). Оплата при

проведении расчетов может предусматриваться единовременно одним платежом или с рассрочкой. Также возможен вариант наличия временного интервала между датой заключения сделки в отношении объекта и датой проведения расчетов по заключенной сделке. Последнее часто встречается в случаях использования ипотечных (кредитных) средств для расчетов по сделке. Продавцов недвижимости наиболее привлекает оплата денежными средствами и без предоставления рассрочки.

Условия рынка связаны с изменениями соотношения спроса и предложения, в том числе из-за смены приоритетов по функциональному использованию объектов оцениваемого типа. Эти изменения влияют и на величину отличия цены предложения от цены сделки.

Условия продажи. Примером фактора условия продажи объектов являются условия, когда 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.

Дата предложения. Цены даже на одни и те же объекты могут отличаться от года к году. Вместе с тем, в рыночный период экспозиции (типичный срок, за который продается аналогичное имущество) стоимость предложения не меняется, либо меняется незначительно. Срок экспозиции для аналогичных объектов недвижимости составляет в среднем от полугода до года⁹.

Тип цены (цена сделки или цена предложения). Ситуация на рынке недвижимости такова, что цена сделки может значительно отличаться от цены предложения. Случается, что продавец нуждается в срочной продаже и продает по той цене, которую ему готов заплатить покупатель «прямо сейчас» – эта цена может сильно отличаться от заявленной и всецело зависит от покупателя. Вместе с тем, существует ряд случаев, когда продавец принципиально не идет на уступки.

Диапазон скидки на торг в г. Москве, по данным Справочника расчетных данных (СРД) №24¹⁰, составляет:

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости

Таблица 17

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	4-5 (4,5)	7-9 (8)	3-5 (4)	7-10 (8,5)	5-6 (5,5)	9-11 (10)	6-8 (7)	10-13 (12,5)	9 – 12 (10,5)
Екатеринбург	5-6 (5,5)	7-9 (8)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	12-13 (12,5)
Краснодар	3-4 (3,5)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-12 (10)	5-6 (5,5)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Москва	4-5 (4,5)	5-8 (6,5)	5-9 (7)	8-10 (9)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)

Местоположение и окружение. Наиболее важным фактором, определяющим стоимость коммерческой недвижимости, является местоположение. Корректировка на местоположение учитывает удаленность объекта от центра города, «престижность» района, расположение его рядом с оживленными магистралями и станциями метро, транспортную доступность, экологическую ситуацию, окружение и т.п.

Стоимость недвижимого имущества, расположенного в разных районах одного населенного пункта, в зависимости от района, при прочих равных условиях, может отличаться в несколько раз.

⁹ Источник информации: <http://www.prime-realty.ru>, <http://www.knm.ru>, <http://www.arendator.ru>

¹⁰ Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №24) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2019. – 52 с.

Удаление от станции метрополитена. Фактор удаления от метро оказывает прямое влияние на стоимость коммерческой недвижимости, чем дальше объект находится от метро, тем ниже его стоимость.

В таблице ниже приведены данные аналитического исследования специалистов компании «Атлант Оценка» о влиянии фактора удаления от метро по итогам 2017г.¹¹

00/0А	до 5 минут пешком (включительно)	от 5 до 10 минут пешком (включительно)	от 10 до 15 минут пешком (включительно)	до метро транспортом (более 15 минут пешком)
до 5 минут пешком (включительно)	1	1,05	1,10	1,15
от 5 до 10 минут пешком (включительно)	0,95	1	1,05	1,10
от 10 до 15 минут пешком (включительно)	0,90	0,95	1	1,05
до метро транспортом (более 15 минут пешком)	0,85	0,90	0,95	1

Расположение относительно красной линии. Коммерческие объекты, расположенные на первой линии домов, в непосредственной близости от проезжей части крупных улиц, имеют большую коммерческую привлекательность по сравнению с объектами, расположенными внутриквартально, на второстепенных дорогах. Влияние данного фактора отражено в Справочнике оценщика недвижимости¹², выпущенного Приволжским центром методологического и информационного обеспечения оценки:

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,73	0,87
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,72	0,87

Размер объекта. Как правило, большие по размеру объекты в среднем стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру. При аренде, существует возможность аренды помещений в одном здании несколькими арендаторами, а также аренды нескольких строений одним арендатором, следовательно, влияние данного фактора в аренде отсутствует.

Влияние данного фактора отражено в Справочнике оценщика недвижимости¹³, выпущенного Приволжским центром методологического и информационного обеспечения оценки, согласно которым влияние фактора масштаба имеет следующий вид:

¹¹ Источник информации: <https://atlant-mos.com/images/analitic/stroitelstvo/Корректировка%20на%20удаленность%20от%20станции%20метро%20за%202017%20год.pdf>

¹² Приволжский центр методологического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости», под ред. Л.А. Лейфер, Н. Новгород, 2018

¹³ Приволжский центр методологического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости», под ред. Л.А. Лейфер, Н. Новгород, 2018

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	

Тип объекта. Различные типы объектов имеют различную стоимость. Как правило, отдельно стоящие здания стоят дороже в сравнении со встроенно-пристроенными помещениями.

Влияние данного фактора отражено в Справочнике оценщика недвижимости¹⁴, выпущенного Приволжским центром методологического и информационного обеспечения оценки:

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,89	0,83	0,95
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,86	0,97

Назначение объекта. Объекты разного назначения имеют различную стоимость. Влияние данного фактора отражено в Справочнике оценщика недвижимости¹⁵, выпущенного Приволжским центром методологического и информационного обеспечения оценки:

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение арендных ставок за площади под терминалы, банкоматы к удельным арендным ставкам за основные площади	2,69	2,51	2,87
Отношение арендных ставок за площади под вендинговые аппараты к удельным арендным ставкам за основные площади	2,47	2,29	2,66
Отношение удельных арендных ставок за площади помещений, сдаваемые в виде блоков, к удельным арендным ставкам за основные площади	0,84	0,83	0,85
Отношение ставок за вспомогательные помещения и места общего пользования к ставкам за основные площади	0,68	0,65	0,71

Этаж расположения. Существенное влияние на стоимость коммерческих помещений оказывает этаж расположения. Наиболее ценными являются помещения на первом этаже, самые дешевые объекты расположены в подвалах.

Влияние данного фактора отражено в Справочнике оценщика недвижимости¹⁶, выпущенного Приволжским центром методологического и информационного обеспечения оценки:

¹⁴ Приволжский центр методологического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости», под ред. Л.А. Лейфер, Н. Новгород, 2018

¹⁵ Приволжский центр методологического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости», под ред. Л.А. Лейфер, Н. Новгород, 2018

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,85	0,78	0,91
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,80	0,72	0,87
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,62	0,81

Наличие коммуникаций. Обеспечение объекта коммерческой недвижимости достаточным набором коммуникаций для ведения его функциональной деятельности оказывает влияние на его рыночной стоимости. Влияние данного фактора, согласно данным «СтатРиелт»¹⁷ приведено ниже:

№	Назначение	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Неотапливаемые */ отапливаемые здания и помещения	0,58	0,96	0,77
2	Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/ наличие)	0,94	0,98	0,96
3	Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/ наличие)	0,97	0,99	0,98

Наличие парковки. Наличие, либо отсутствие возможности запарковаться вблизи объекта оказывает непосредственное влияние на стоимость коммерческой недвижимости.

Физическое состояние, состояние отделки. Чем выше уровень отделки помещений, тем дороже оно стоит.

Влияние данного фактора отражено в Справочнике оценщика недвижимости¹⁸, выпущенного Приволжским центром методологического и информационного обеспечения оценки:

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	0,86	0,85	0,86
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс" к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,23	1,21	1,24

¹⁶ Приволжский центр методологического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости», под ред. Л.А. Лейфер, Н. Новгород, 2018

¹⁷ Источник информации: <https://statielt.ru/index.php/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2016/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/581-na-inzhenernye-kommunikatsii-i-oborudovanie-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij-na-01-04-2016-goda>

¹⁸ Приволжский центр методологического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости», под ред. Л.А. Лейфер, Н. Новгород, 2018

10.7. Анализ цен предложений по продаже/аренде объектов недвижимости в анализируемом сегменте рынка

Данные об объектах аналогах приведены в таблицах ниже:

Описание объектов-аналогов, для расчета помещений, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Скотопрогонная, д.31 (продажи)

Таблица 18

Элемент сравнения	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Цена предложения, руб.	97 000 000	55 900 000	15 000 000	13 300 000
Скорректированная цена, руб./кв.м	86 299	84 441	105 634	110 008
Объем передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Дата выставления на торги	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019
Актуальность на дату оценки	да	да	да	да
Местоположение	г. Москва, Скотопрогонная ул., д.29/1	г. Москва, Боевский пр-д, д.11,с.1	г. Москва, Южнопортовая ул., д.21,с.20	г. Москва, Шарикоподшипниковская ул., д.7,к.2
Район	ЮВАО	ЮВАО	ЮВАО	ЮВАО
Метро	Пролетарская	Новохоловская	Кожуховская	Дубровка
Удаление от метро, мин. пешком ¹	>15	>15	>15	9
Расположение относительно красной линии ²	1я линия	1я линия	1я линия	1я линия
Общая площадь, м	1 124,0	662,0	142,0	120,9
Тип объекта	помещение	ОСЗ	помещение	помещение
Назначение помещений	офисное	офисное	офисное	офисное
Этаж расположения, в том числе: ³	подвал, 1, 2, 3, мансарда	1, 2	4	цоколь
подвал, кв.м.	224,8	0,0	0,0	0,0
цоколь, кв.м.	0,0	0,0	0,0	120,9
1й, кв.м.	224,8	331,0	0,0	0,0
2й и выше, кв.м.	674,4	331,0	142,0	0,0
Наличие коммуникаций	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации
Наличие парковки	есть	есть	есть	есть
Инженерно-техническое состояние	хорошее (рабочее)	хорошее (рабочее)	хорошее (рабочее)	хорошее (рабочее)
Источник информации	База недвижимости realto.ru	База недвижимости realto.ru	База недвижимости realto.ru	База недвижимости realto.ru

¹ уточнялось по данным сервиса Яндекс, функции построения маршрутов (с учетом траектории движения);

² уточнялось в процессе анализа объектов;

³ при отсутствии точной поэтажной экспликации объектов, их площадь распределялась равными долями пропорционально всем имеющимся этажам.

Далее приводятся скриншоты объектов-аналогов.

Объект аналог №1 (продажа)

Просмотр информации о нежилом помещении

Дата появ./обн.:	24.09.19 / 24.09.19	Район/Метро:	Волгоградский проспект								
Вид операции:	Продажа	Линия метро:	Таганско-Краснопресненская								
Назначение:	Офис	Улица:	Скотопрогонная ул.								
Тип объекта:		Дом/корп./стр.:	29/1 / /								
Эт./эт-сть:	1 / 3	Время/способ	/ /								
Общая пл.:	1124	Цена 1 кв.м, руб.:	86 299								
Пл. зем. учка, сот.:		Цена, руб.	97 000 000								
Кол-во тел.:		Статус продавца:	АН без комиссии								
Кл. помещения:		Комиссия с клиента:	Нет								
Вид договора:		Премия для АН:	Неизвестно								
Дата освоб-ния:		Источник:	Интернет								
Телефоны:	8(905)519-5096	Фирма:									
Статус заявки:		Экспозиция лота: 1 дней Посл.отправка									
GUID лота:	57BDD14599794782B67405B346242E69	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Дата</th> <th>Цена</th> <th>Цена 1 кв.м</th> <th>Источник</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		Дата	Цена	Цена 1 кв.м	Источник				
Дата	Цена	Цена 1 кв.м	Источник								

Контактное лицо: Комментарий:

ПОЖАЛОВАТЬСЯ НА ОБЪЕКТ

Номер объекта: 544842. ПРОДАЖА ОТ СОБСТВЕННИКА. БЕЗ КОМИССИИ. Продажа по кадастровой стоимости. Отдельная секция в здании в офисном квартале с 3 отдельными входами и собственным подъездом, площадь 1124,3 кв.м. 5 уровней: 3 этажа + мансарда + подвал с отдельным входом. Площадь без лестниц: 1024,6 кв.м, потолок: этажи 3,75 м, мансарда 3,23 м, подвал 3 м. Планировка кабинетно - блочная, улучшенная офисная

Вы еще не добавляли свой комментарий к данному лоту

Доб. свой ком.
Ред. свой ком.
Удал. свой ком.

Страница объекта

Отметить Объект Карта Печать Предыдущая Следующая Закрыть

Объект аналог №2 (продажа)

Просмотр информации о нежилом помещении

Дата появ./обн.:	24.09.19 / 24.09.19	Район/Метро:	Новохоловская(МЦК)																																												
Вид операций:	Продажа	Линия метро:	МЦК																																												
Назначение:	Офис	Улица:	Боенский пр-д																																												
Тип объекта:	Адм. здан.	Дом/корп./стр:	11 / / 1																																												
Эт./эт-сть:	1 / 2	Время/способ	/ /																																												
Общая пл.:	662	Цена 1 кв.м, руб.:	84 441																																												
Пл. зем. учка, сот.:		Цена, руб.	55 900 000																																												
Кол-во тел.:		Статус продавца:	АН без комиссии																																												
Кл. помещения:		Комиссия с клиента:	Нет																																												
Вид договора:		Премия для АН:	Неизвестно																																												
Дата освоб-ния:		Источник:	Интернет																																												
Телефоны:	8(495)211-7260	Фирма:																																													
Статус заявки:		Экспозиция лота: 1 дней Посл.отправка																																													
GUID лота:	8FA258328D7A4CD5BD45F584AF282212	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Дата</th> <th>Цена</th> <th>Цена 1 кв.м</th> <th>Источник</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> </tbody> </table>		Дата	Цена	Цена 1 кв.м	Источник																																								
Дата	Цена	Цена 1 кв.м	Источник																																												

Контактное лицо: Комментарий: [ПОЖАЛОВАТЬСЯ НА ОБЪЕКТ](#)

Административное здание. Продается здание целиком площадью 662 кв.м. Стандартная отделка. Есть охрана. Электрическая мощность 60 кВт.НДС включен. Лот № 84647

Вы еще не добавляли свой комментарий к данному лоту

Доб. свой ком.
Ред. свой ком.
Удал. свой ком.

Страница объекта

Отметить Объект Карта Печать Предыдущая Следующая Закрыть

Объект аналог №3 (продажа)

Просмотр информации о нежилом помещении

Дата появ./обн.:	17.09.19 / 24.09.19	Район/Метро:	Кожуховская												
Вид операций:	Продажа	Линия метро:	Люблинская												
Назначение:	Офис	Улицы:	Южнопортовая ул.												
Тип объекта:	Адм. здан.	Дом/корп./стр.:	21 / / 20												
Эт./эт-сть:	4 / 4	Время/способ	/ /												
Общая пл.:	142	Цена 1 кв.м, руб.:	105 634												
Пл. зем. учка, сот.:		Цена, руб.	15 000 000												
Кол-во тел.:		Статус продавца:	АН без комиссии												
Кл. помещения:		Комиссия с клиента:	Нет												
Вид договора:		Премия для АН:	Неизвестно												
Дата освоб-ния:		Источник:	Интернет												
Телефоны:	8(915)252-0524, 8(916)550-4211	Фирма:													
Статус заявки:		Экспозиция лота: 8 дней Посл.отправка													
GUID лота:	601BB9CCDB7A4897AF9A2886E7AF86D7	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Дата</th> <th>Цена</th> <th>Цена 1 кв.м</th> <th>Источник</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>24.09.19</td> <td>15 000 000</td> <td>105 634</td> <td>Интернет</td> </tr> <tr> <td>17.09.19</td> <td>15 000 000</td> <td>105 634</td> <td>Интернет</td> </tr> </tbody> </table>		Дата	Цена	Цена 1 кв.м	Источник	24.09.19	15 000 000	105 634	Интернет	17.09.19	15 000 000	105 634	Интернет
Дата	Цена	Цена 1 кв.м	Источник												
24.09.19	15 000 000	105 634	Интернет												
17.09.19	15 000 000	105 634	Интернет												

Контактное лицо: Комментарий: **ПОЖАЛОВАТЬСЯ НА ОБЪЕКТ**

Продается офисное помещение 142 кв.м в нежилом административном здании. Занимает полностью 4-й этаж здания. Год постройки 1991. Коридорно-кабинетная планировка. Офисный ремонт. Санузел на этаже. Приточно-вытяжная вентиляция, частично есть кондиционеры. Высота потолков 3,5 м. Электрическая мощность 80 кВт. Пропускная система. Круглосуточная охрана. Есть парковка. Помещение полностью готово к эксплуатации. В

Вы еще не добавляли свой комментарий к данному лоту

Доб. свой ком.
Ред. свой ком.
Удал. свой ком.

Страница объекта

Отметить Объект Карта Печать Предыдущая Следующая Закрыть

Объект аналог №4 (продажа)

Просмотр информации о нежилом помещении

Дата появ./обн.:	17.09.19 / 17.09.19	Район/Метро:	Дубровка								
Вид операции:	Продажа	Линия метро:	Люблинская								
Назначение:	Офис	Улица:	Шарикоподшипниковская ул.								
Тип объекта:	Жилой дом	Дом/корп./стр.:	7 / 2 /								
Эт./эт-сть:	0 / 5	Время/способ:	/								
Общая пл.:	120,9	Цена 1 кв.м, руб.:	110 008								
Пл. зем. учка, сот.:		Цена, руб.:	13 300 000								
Кол-во тел.:		Статус продавца:	АН без комиссии								
Кл. помещения:		Комиссия с клиента:	Нет								
Вид договора:		Премия для АН:	Неизвестно								
Дата освоб-ния:		Источник:	Интернет								
Телефоны:	8(915)332-1526	Фирма:									
Статус заявки:		Экспозиция лота: 1 дней Посл.отправка									
GUID лота:	C3BFE78580514143BB4B3382225D7F57	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Дата</th> <th>Цена</th> <th>Цена 1 кв.м</th> <th>Источник</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		Дата	Цена	Цена 1 кв.м	Источник				
Дата	Цена	Цена 1 кв.м	Источник								

Контактное лицо: Комментарий:

ПОЖАЛОВАТЬСЯ НА ОБЪЕКТ

(ЦОКОЛЬ) Продается нежилое помещение (офисное или торговое), расположенное в цоколе жилого кирпичного дома недалеко от метро Дубровка (Шарикоподшипниковская, д. 7, к. 2). Помещение находится в первой линии домов, имеет два отдельных входа с улицы (с фасада и торца дома) и запасной выход в подъезд дома. Два санузла, кухня. Площадь 120,9 кв.м. В хорошем состоянии, не потребует вложений. Дополнительно в

Вы еще не добавляли свой комментарий к данному лоту

Доб. свой ком.
Ред. свой ком.
Удал. свой ком.

Страница объекта

Отметить Объект Карта Печать Предыдущая Следующая Закрыть

Описание объектов-аналогов, для расчета помещения, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Зоологическая, д.26, стр.2 (продажи)

Таблица 19

Элемент сравнения	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Цена предложения, руб.	20 000 000	110 000 000	50 000 000	96 000 000
Скорректированная цена, руб./кв.м	185 185	161 290	185 185	200 000
Объем передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Дата выставления на торги	Октябрь 2019	Октябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019
Актуальность на дату оценки	да	да	да	да
Местоположение	г. Москва, Грузинская Большая ул., д.15,с.2	г. Москва, Оружейный пер., д.17а	г. Москва, Электрический пер., д.8,с.5	г. Москва, Пресненский Вал ул., д.16,с.2
Район	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Метро	Баррикадная	Маяковская	Белорусская	Улица 1905 года
Удаление от метро, мин. пешком ¹	10	6	8	7
Расположение относительно красной линии ²	2я линия	2я линия	2я линия	2я линия
Общая площадь, м	108,0	682,0	270,0	480,0
Тип объекта	помещение	помещение	помещение	помещение
Назначение помещений	офисное	офисное	офисное	офисное
Этаж расположения, в том числе: ³	цоколь	1, 2	4	1
подвал, кв.м.	0,0	0,0	0,0	0,0
цоколь, кв.м.	108,0	0,0	0,0	0,0
1й, кв.м.	0,0	170,0	0,0	480,0
2й и выше, кв.м.	0,0	512,0	270,0	0,0
Наличие коммуникаций	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации
Наличие парковки	есть	есть	есть	есть
Инженерно-техническое состояние	хорошее (рабочее)	хорошее (рабочее)	хорошее (рабочее)	хорошее (рабочее)
Источник информации	База недвижимости realto.ru	База недвижимости realto.ru	База недвижимости realto.ru	База недвижимости realto.ru

¹ уточнялось по данным сервиса Яндекс, функции построения маршрутов (с учетом траектории движения);

² уточнялось в процессе анализа объектов;

³ при отсутствии точной поэтажной экспликации объектов, их площадь распределялась равными долями пропорционально всем имеющимся этажам.

Далее приводятся скриншоты объектов-аналогов.

Объект аналог №1 (продажа)

Просмотр информации о нежилом помещении

Дата появ./обн.:	03.09.19 / 01.10.19	Район/Метро:	Баррикадная																
Вид операций:	Продажа	Линия метро:	Таганско-Краснопресненская																
Назначение:	Офис	Улица:	Грузинская Большая ул.																
Тип объекта:		Дом/корп./стр.:	15 / / 2																
Эт./эт-сть:	0 / 4	Время/способ:	/ /																
Общая пл.:	108	Цена 1 кв.м, руб.:	185 185																
Пл. зем. учка, сот.:		Цена, руб.:	20 000 000																
Кол-во тел.:		Статус продавца:	АН без комиссии																
Кл. помещения:		Комиссия с клиента:	Нет																
Вид договора:		Премия для АН:	Неизвестно																
Дата освоб-ния:		Источник:	Интернет																
Телефоны:	8(985)151-2902	Фирма:																	
Статус заявки:		Экспозиция лота: 29 дней Посл.отправка																	
GUID лота:	AA345D31E5AA4E849328E35BA820BC46	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Дата</th> <th>Цена</th> <th>Цена 1кв.м</th> <th>Источник</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>01.10.19</td> <td>20 000 000</td> <td>185 185</td> <td>Интернет</td> </tr> <tr> <td>10.09.19</td> <td>20 000 000</td> <td>185 185</td> <td>Интернет</td> </tr> <tr> <td>03.09.19</td> <td>20 000 000</td> <td>185 185</td> <td>Интернет</td> </tr> </tbody> </table>		Дата	Цена	Цена 1кв.м	Источник	01.10.19	20 000 000	185 185	Интернет	10.09.19	20 000 000	185 185	Интернет	03.09.19	20 000 000	185 185	Интернет
Дата	Цена	Цена 1кв.м	Источник																
01.10.19	20 000 000	185 185	Интернет																
10.09.19	20 000 000	185 185	Интернет																
03.09.19	20 000 000	185 185	Интернет																

Контактное лицо: Комментарий: [ПОЖАЛОВАТЬСЯ НА ОБЪЕКТ](#)

Офисное помещение в тихом центре Москвы. Общая площадь 108.2 кв.м. Кабинетная планировка. Цокольный этаж с большими окнами. Высота потолков 3 м.

Вы еще не добавляли свой комментарий к данному лоту

Доб. свой ком.
 Ред. свой ком.
 Удал. свой ком.

Страница объекта

Отметить Объект Карта Печать Предыдущая Следующая Закрыть

Объект аналог №2 (продажа)

Просмотр информации о нежилом помещении

Дата появ./обн.:	01.10.19 / 01.10.19	Район/Метро:	Маяковская								
Вид операций:	Продажа	Линия метро:	Замоскворецкая								
Назначение:	Офис	Улица:	Оружейный пер.								
Тип объекта:		Дом/корп./стр.:	17а / /								
Эт./эт-сть:	1 / 2	Время/способ:	6 / П								
Общая пл.:	682	Цена 1 кв.м, руб.:	161 290								
Пл. зем. учка, сот.:		Цена, руб.:	110 000 000								
Кол-во тел.:		Статус продавца:	АН без комиссии								
Кл. помещения:	В	Комиссия с клиента:	Нет								
Вид договора:		Премия для АН:	Неизвестно								
Дата освоб-ния:		Источник:	Интернет								
Телефоны:	8(985)781-3813	Фирма:									
Статус заявки:		Экспозиция лота: 1 дней Посл.отправка									
GUID лота:	B15A03BA40CC4EFA94E09E49DC3DB287	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Дата</th> <th>Цена</th> <th>Цена 1кв.м</th> <th>Источник</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>▶ 01.10.19</td> <td>110 000 000</td> <td>161 290</td> <td>Интернет</td> </tr> </tbody> </table>		Дата	Цена	Цена 1кв.м	Источник	▶ 01.10.19	110 000 000	161 290	Интернет
Дата	Цена	Цена 1кв.м	Источник								
▶ 01.10.19	110 000 000	161 290	Интернет								

Контактное лицо: Комментарий: [ПОЖАЛОВАТЬСЯ НА ОБЪЕКТ](#)

Продажа офисных помещений. От метро Маяковская 4 минуты пешком!!! Есть парковка для автомобилей. 1 этаж 170 кв.м. 2 этаж 512 кв.м. 3 входные группы. Договор аренды земли.

Вы еще не добавляли свой комментарий к данному лоту

Доб. свой ком.
Ред. свой ком.
Удал. свой ком.

Страница объекта: _____

Отметить
 Объект
 Карта
 Печать
 Предыдущая
 Следующая
 Закрыть

Объект аналог №3 (продажа)

Просмотр информации о нежилом помещении

Дата появ./обн.:	17.09.19 / 17.09.19	Район/Метро:	Белорусская								
Вид операций:	Продажа	Линия метро:	Замоскворецкая								
Назначение:	Офис	Улица:	Электрический пер.								
Тип объекта:		Дом/корп./стр.:	8 / / 5								
Эт./эт-сть:	5 / 6	Время/способ:	2 / Т								
Общая пл.:	270	Цена 1 кв.м, руб.:	185 185								
Пл. зем. учка, сот.:		Цена, руб.:	50 000 000								
Кол-во тел.:		Статус продавца:	АН без комиссии								
Кл. помещения:	В	Комиссия с клиента:	Нет								
Вид договора:		Премия для АН:	Неизвестно								
Дата освоб-ния:		Источник:	Интернет								
Телефоны:	8(915)361-1584	Фирма:									
Статус заявки:		Экспозиция лота: 1 дней Посл.отправка									
GUID лота:	893AA1BFCA8B44DF8C4A20D0B086D0FF	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Дата</th> <th>Цена</th> <th>Цена 1 кв.м</th> <th>Источник</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>▶ 17.09.19</td> <td>50 000 000</td> <td>185 185</td> <td>Интернет</td> </tr> </tbody> </table>		Дата	Цена	Цена 1 кв.м	Источник	▶ 17.09.19	50 000 000	185 185	Интернет
Дата	Цена	Цена 1 кв.м	Источник								
▶ 17.09.19	50 000 000	185 185	Интернет								

Контактное лицо: Комментарий: [ПОЖАЛОВАТЬСЯ НА ОБЪЕКТ](#)

На Ваши вопросы ответит агент Ана Гримм. Предлагается к продаже помещение общей площадью 270 кв.м в ЦАО, в Пресненском районе, в 10-ти минутах ходьбы от ст. метро Белорусская. Помещение расположено на 4-м этаже 6-ти этажного кирпичного здания по адресу: Электрический пер., 8с5, 1902 года постройки, назначение - нежилое. Эл.пощадь 108 кВт. Есть лифт. Одно машиноместо. Система видеонаблюдения. Доступ в помещение

Вы еще не добавляли свой комментарий к данному лоту

Доб. свой ком.
Ред. свой ком.
Удал. свой ком.

Страница объекта

Отметить Объект Карта Печать Предыдущая Следующая Закреть

Объект аналог №4 (продажа)

Просмотр информации о нежилом помещении

Дата появ./обн.:	17.09.19 / 17.09.19	Район/Метро:	Улица 1905 года								
Вид операций:	Продажа	Линия метро:	Таганско-Краснопресненская								
Назначение:	Офис	Улица:	Пресненский Вал ул.								
Тип объекта:	Жилой дом	Дом/корп./стр.:	16 / / 2								
Эт./эт-сть:	1 / 12	Время/способ:	9 / П								
Общая пл.:	480	Цена 1 кв.м, руб.:	200 000								
Пл. зем. учка, сот.:		Цена, руб.:	96 000 000								
Кол-во тел.:		Статус продавца:	АН без комиссии								
Кл. помещения:	В	Комиссия с клиента:	Нет								
Вид договора:		Премия для АН:	Неизвестно								
Дата освоб-ния:		Источник:	Интернет								
Телефоны:	8(906)017-5320	Фирма:									
Статус заявки:		Экспозиция лота: 1 дней Посл.отправка									
GUID лота:	1A7907A23813411592D13B85C2935188	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Дата</th> <th>Цена</th> <th>Цена 1кв.м</th> <th>Источник</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>▶ 17.09.19</td> <td>96 000 000</td> <td>200 000</td> <td>Интернет</td> </tr> </tbody> </table>		Дата	Цена	Цена 1кв.м	Источник	▶ 17.09.19	96 000 000	200 000	Интернет
Дата	Цена	Цена 1кв.м	Источник								
▶ 17.09.19	96 000 000	200 000	Интернет								

Контактное лицо: Комментарий:

ПОЖАЛОВАТЬСЯ НА ОБЪЕКТ

Лот 2480. Офисное помещение на 1 этаже жилого дома 2003 года постройки. Выделенная электрическая мощность - 160 кВт. ИФНС 3.Площади на продажу: Этаж 1 - 480 м2. Функциональная планировка: оборудованы кухня, столовая, серверная, 3 с/у, переговорная, кабинеты и большая рабочая зона. Высота потолков 3 м.Стоимость продажи: 96 млн руб.Дополнительная информация: Класс здания: В+. Вход: свободный вход.

Вы еще не добавляли свой комментарий к данному лоту

Доб. свой ком.
Ред. свой ком.
Удал. свой ком.

Страница объекта

Отметить Объект Карта Печать Предыдущая Следующая Закрыть

Описание объектов-аналогов, для расчета помещений, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Скотопрогонная, д.31 (аренда)

Таблица 20

Элемент сравнения	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Цена аренды, руб./м2/год с учетом НДС	16 500	14 000	20 000	18 000
Условия аренды	типичные	типичные	типичные	типичные
Дата выставления на торги	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019
Актуальность на дату оценки	да	да	да	да
Местоположение	г. Москва, Дубровская 1-я ул., д.13а,с.2	г. Москва, Новохохловская ул., д.21,с.2	г. Москва, Шарикоподшипниковская ул, 13 стр 62	г. Москва, Автомобильный пр-д, д.7,с.2
Район	ЮВАО	ЮВАО	ЮВАО	ЮВАО
Метро	Дубровка	Новохохловская	Волгоградский проспект	Новохохловская
Удаление от метро, мин. пешком ¹	10	9	5	>15
Расположение относительно красной линии ²	2я линия	внутриквартально	1я линия	1я линия
Общая площадь, м	230,0	1 500,0	166,0	1 247,0
Тип объекта	помещение	помещение	помещение	помещение
Назначение помещений	офисное	офисное	офисное	офисное
Этаж расположения, в том числе: ³	1	1	3	1, 2, 3
подвал, кв.м.	0,0	0,0	0,0	0,0
цоколь, кв.м.	0,0	0,0	0,0	0,0
1й, кв.м.	230,0	1500,0	0,0	415,7
2й и выше, кв.м.	0,0	0,0	166,0	831,3
Наличие коммуникаций	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации
Наличие парковки	есть	есть	есть	есть
Инженерно-техническое состояние	хорошее (рабочее)	хорошее (рабочее)	хорошее (рабочее)	хорошее (рабочее)
Источник информации	База недвижимости realto.ru	База недвижимости realto.ru	База недвижимости realto.ru	База недвижимости realto.ru

¹ уточнялось по данным сервиса Яндекс, функции построения маршрутов (с учетом траектории движения);

² уточнялось в процессе анализа объектов;

³ при отсутствии точной поэтажной экспликации объектов, их площадь распределялась равными долями пропорционально всем имеющимся этажам.

Далее приводятся скриншоты объектов-аналогов.

Объект аналог №1 (аренда)

Просмотр информации о нежилом помещении

Дата появ./обн.:	15.08.19 / 26.09.19	Район/Метро:	Дубровка																
Вид операций:	Сдаю	Линия метро:	Люблинская																
Назначение:	Офис	Улица:	Дубровская 1-я ул.																
Тип объекта:	Бизнес-центр	Дом/корп./стр.:	13а / / 2																
Эт./эт-сть:	1 / 5	Время/способ:	10 / П																
Общая пл.:	230	Цена 1 кв.м, руб.:	16 500 в год																
Пл. зем. учка, сот.:		Цена, руб.:	316 250 в месяц																
Кол-во тел.:		Статус продавца:	Собственник																
Кл. помещения:	В	Комиссия с клиента:	Нет																
Вид договора:	ПА - Пр. аренда	Премия для АН:	Нет																
Дата освоб-ния:		Источник:	Прозвон																
Телефоны:	8(910)490-3237, 8(495)640-6190	Фирма:																	
Статус заявки:	П - Продана/Сдана	Экспозиция лота: 43 дней Посл.отправка																	
GUID лота:	B33B18BA7B5448C59055495E67C76337	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Дата</th> <th>Цена</th> <th>Цена 1 кв.м</th> <th>Источник</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>26.09.19</td> <td>316 250</td> <td>16 500</td> <td>Прозвон</td> </tr> <tr> <td>21.08.19</td> <td>316 250</td> <td>16 500</td> <td>Прозвон</td> </tr> <tr> <td>15.08.19</td> <td>316 250</td> <td>16 500</td> <td>Прозвон</td> </tr> </tbody> </table>		Дата	Цена	Цена 1 кв.м	Источник	26.09.19	316 250	16 500	Прозвон	21.08.19	316 250	16 500	Прозвон	15.08.19	316 250	16 500	Прозвон
Дата	Цена	Цена 1 кв.м	Источник																
26.09.19	316 250	16 500	Прозвон																
21.08.19	316 250	16 500	Прозвон																
15.08.19	316 250	16 500	Прозвон																

Контактное лицо: Комментарий:

[ПОЖАЛОВАТЬСЯ НА ОБЪЕКТ](#)

Павел УК. Под офис, в Бизнес Центре "МИНЕРАЛ", каб. план., раб. сост., тел., интернет, выход на парковку, пропуск, сист., охрана, парковка 4000руб./мм/мес. Арендатор самостоятельно оплачивает только уборку арендуемого помещения и связь.

Вы еще не добавляли свой комментарий к данному лоту

Доб. свой ком.
Ред. свой ком.
Удал. свой ком.

Страница объекта:

Объект аналог №2 (аренда)

Просмотр информации о нежилом помещении

Дата появ./обн.:	18.09.19 / 19.09.19	Район/Метро:	Волгоградский проспект												
Вид операций:	Сдаю	Линия метро:	Таганско-Краснопресненская												
Назначение:	Офис	Улица:	Новохохловская ул.												
Тип объекта:		Дом/корп./стр.:	21 / / о												
Эт./эт-сть:	/	Время/способ	30 / П												
Общая пл.:	1500	Цена 1 кв.м, руб.:	14 000 в год												
Пл. зем. учка, сот.:		Цена, руб.	1 750 000 в месяц												
Кол-во тел.:		Статус продавца:	АН без комиссии												
Кл. помещения:		Комиссия с клиента:	Нет												
Вид договора:		Премия для АН:	Неизвестно												
Дата освоб.ния:		Источник:	Afy.ru												
Телефоны:	8(495)136-6134	Фирма:	BLACK TOWER												
Статус заявки:		Экспозиция лота: 2 дней Посл.отправка													
GUID лота:	47D31E6FD7A947D78FDBB8446052B217	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Дата</th> <th>Цена</th> <th>Цена 1 кв.м</th> <th>Источник</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>19.09.19</td> <td>1 750 000</td> <td>14 000</td> <td>Afy.ru</td> </tr> <tr> <td>18.09.19</td> <td>1 750 000</td> <td>14 000</td> <td>Afy.ru</td> </tr> </tbody> </table>		Дата	Цена	Цена 1 кв.м	Источник	19.09.19	1 750 000	14 000	Afy.ru	18.09.19	1 750 000	14 000	Afy.ru
Дата	Цена	Цена 1 кв.м	Источник												
19.09.19	1 750 000	14 000	Afy.ru												
18.09.19	1 750 000	14 000	Afy.ru												

Контактное лицо: Комментарий: [ПОЖАЛОВАТЬСЯ НА ОБЪЕКТ](#)

Менеджер объект: Сдается в прямую аренду офисное помещение общей площадью 1500 кв.м. на 1 этаже в бизнес-центре "Ринг Парк", расположенном по адресу Москва, Новохохловская улица, 21 строение 2, в 10 минутах транспортом от метро Волгоградский проспект. Арендная ставка составляет за кв.м./год, с учетом ...

Вы еще не добавляли свой комментарий к данному лоту

Доб. свой ком.
Ред. свой ком.
Удал. свой ком.

Страница объекта: <http://afy.ru/601695850>

Отметить Объект Карта Печать Предыдущая Следующая Закрыть

Объект аналог №3 (аренда)

Просмотр информации о нежилом помещении

Дата появ./обн.:	12.09.19 / 20.09.19	Район/Метро:	Волгоградский проспект																
Вид операций:	Сдаю	Линия метро:	Таганско-Краснопресненская																
Назначение:	Офис	Улицы:	Шарикоподшипниковская ул.																
Тип объекта:		Дом/корп./стр.:	13 / / о																
Эт./эт-сть:		Время/способ:	4 / П																
Общая пл.:	166	Цена 1 кв.м, руб.:	20 000 в год																
Пл. зем. учка, сот.:		Цена, руб.:	276 667 в месяц																
Кол-во тел.:		Статус продавца:	АН без комиссии																
Кл. помещения:		Комиссия с клиента:	Нет																
Вид договора:		Премия для АН:	Неизвестно																
Дата освоб-ния:		Источник:	Afy.ru																
Телефоны:	8(495)136-6134	Фирма:	BLACK TOWER																
Статус заявки:		Экспозиция лота: 9 дней Посл.отправка																	
GUID лота:	F1FC510BEE1847B595DA4B10ECE19357	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Дата</th> <th>Цена</th> <th>Цена 1кв.м</th> <th>Источник</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>20.09.19</td> <td>276 667</td> <td>20 000</td> <td>Afy.ru</td> </tr> <tr> <td>19.09.19</td> <td>276 667</td> <td>20 000</td> <td>Afy.ru</td> </tr> <tr> <td>18.09.19</td> <td>276 667</td> <td>20 000</td> <td>Afy.ru</td> </tr> </tbody> </table>		Дата	Цена	Цена 1кв.м	Источник	20.09.19	276 667	20 000	Afy.ru	19.09.19	276 667	20 000	Afy.ru	18.09.19	276 667	20 000	Afy.ru
Дата	Цена	Цена 1кв.м	Источник																
20.09.19	276 667	20 000	Afy.ru																
19.09.19	276 667	20 000	Afy.ru																
18.09.19	276 667	20 000	Afy.ru																

Контактное лицо: Филиппов Алексе
 Комментарий: Сдается в прямую аренду офисное помещение общей площадью 166 кв.м. на 3 этаже в бизнес-центре "Новоостаповский", расположенном по адресу Москва, Шарикоподшипниковская ул, 13 стр 62, в 4 минутах пешком от метро Волгоградский проспект. Арендная ставка составляет за кв.м./год, с учетом ...

Вы еще не добавляли свой комментарий к данному лоту

Страница объекта: <http://afy.ru/601694771>

Объект аналог №4 (аренда)

Просмотр информации о нежилом помещении

Дата появ./обн.:	27.10.17 / 10.09.19	Район/Метро:	Волгоградский проспект																
Вид операций:	Сдаю	Линия метро:	Таганско-Краснопресненская																
Назначение:	Офис	Улица:	Автомобильный пр-д																
Тип объекта:	Адм. здан.	Дом/корп./стр.:	7 / / 2																
Эт./эт-сть:	/ 3	Время/способ:	12 / П																
Общая пл.:	1247	Цена 1 кв.м, руб.:	18 000 в год																
Пл. зем. учка, сот.:		Цена, руб.:	1 870 500 в месяц																
Кол-во тел.:		Статус продавца:	АН без комиссии																
Кл. помещения:		Комиссия с клиента:	Нет																
Вид договора:	ПА - Пр. аренда	Премия для АН:	Нет																
Дата освоб-ния:		Источник:	Прозвон																
Телефоны:	8(916)202-7286	Фирма:																	
Статус заявки:	П - Продана/Сдана	Экспозиция лота: 684 дней Посл.отправка																	
GUID лота:	395F08D8AB554704B55310520D1EAC46	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Дата</th> <th>Цена</th> <th>Цена 1 кв.м</th> <th>Источник</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>10.09.19</td> <td>1 870 500</td> <td>18 000</td> <td>Прозвон</td> </tr> <tr> <td>02.07.19</td> <td>1 870 500</td> <td>18 000</td> <td>Прозвон</td> </tr> <tr> <td>21.05.19</td> <td>1 870 500</td> <td>18 000</td> <td>Прозвон</td> </tr> </tbody> </table>		Дата	Цена	Цена 1 кв.м	Источник	10.09.19	1 870 500	18 000	Прозвон	02.07.19	1 870 500	18 000	Прозвон	21.05.19	1 870 500	18 000	Прозвон
Дата	Цена	Цена 1 кв.м	Источник																
10.09.19	1 870 500	18 000	Прозвон																
02.07.19	1 870 500	18 000	Прозвон																
21.05.19	1 870 500	18 000	Прозвон																

Контактное лицо: Виктор Комментарий: ОСЗ, под офис, смеш. план., раб. сост., тел., интернет, огорож. терр., парковка. **ПОЖАЛОВАТЬСЯ НА ОБЪЕКТ**

Вы еще не добавляли свой комментарий к данному лоту

Доб. свой ком. Ред. свой ком. Удал. свой ком.

Страница объекта

Отметить Объект Карта Печать Предыдущая Следующая Закрыть

Описание объектов-аналогов, для расчета помещения, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Зоологическая, д.26, стр.2 (аренда)

Таблица 21

Элемент сравнения	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Цена аренды, руб./м2/год с учетом НДС	24 620	26 667	27 000	30 000
Условия аренды	типичные	типичные	типичные	типичные
Дата выставления на торги	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019
Актуальность на дату оценки	да	да	да	да
Местоположение	г. Москва, Тверская-Ямская 4-я ул., д.22,к.2	г. Москва, Садовая-Кудринская ул., д.8	г. Москва, Тверская-Ямская 1-я ул., д.29	г. Москва, Большая Садовая ул., д.5
Район	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Метро	Маяковская	Баррикадная	Белорусская	Маяковская
Удаление от метро, мин. пешком ¹	8	7	3	4
Расположение относительно красной линии ²	2я линия	1я линия	1я линия	1я линия
Общая площадь, м	487,4	180,0	139,0	106,0
Тип объекта	помещение	помещение	помещение	помещение
Назначение помещений	офисное	офисное	офисное	офисное
Этаж расположения, в том числе: ³	1	3	3	5
подвал, кв.м.	0,0	0,0	0,0	0,0
цоколь, кв.м.	0,0	0,0	0,0	0,0
1й, кв.м.	487,4	0,0	0,0	0,0
2й и выше, кв.м.	0,0	180,0	139,0	106,0
Наличие коммуникаций	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации
Наличие парковки	есть	есть	есть	есть
Инженерно-техническое состояние	хорошее (рабочее)	хорошее (рабочее)	хорошее (рабочее)	хорошее (рабочее)
Источник информации	База недвижимости realto.ru	База недвижимости realto.ru	База недвижимости realto.ru	База недвижимости realto.ru

¹ уточнялось по данным сервиса Яндекс, функции построения маршрутов (с учетом траектории движения);

² уточнялось в процессе анализа объектов;

³ при отсутствии точной поэтажной экспликации объектов, их площадь распределялась равными долями пропорционально всем имеющимся этажам.

Далее приводятся скриншоты объектов-аналогов.

Объект аналог №1 (аренда)

Просмотр информации о нежилом помещении

Дата появ./обн.:	09.07.19 / 12.09.19	Район/Метро:	Маяковская																
Вид операции:	Сдаю	Линия метро:	Замоскворецкая																
Назначение:	Офис	Улица:	Тверская-Ямская 4-я ул.																
Тип объекта:		Дом/корп./стр.:	22 / 2 /																
Эт./эт-сть:	/	Время/способ	5 / П																
Общая пл.:	487,4	Цена 1 кв.м, руб.:	24 620 в год																
Пл. зем. учка, сот.:		Цена, руб.	1 000 000 в месяц																
Кол-во тел.:		Статус продавца:	АН без комиссии																
Кл. помещения:		Комиссия с клиента:	Нет																
Вид договора:		Премия для АН:	Неизвестно																
Дата освоб-ния:		Источник:	Замоскворечье Риэлти																
Телефоны:	8(925)532-3410	Фирма:	Замоскворечье Риэлти																
Статус заявки:		Экспозиция лота: 66 дней Посл.отправка																	
GUID лота:	98076ECFECFB40CFB02858626407D8D4	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Дата</th> <th>Цена</th> <th>Цена 1 кв.м</th> <th>Источник</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>12.09.19</td> <td>1 000 000</td> <td>24 620</td> <td>Замоскворечье Риэ</td> </tr> <tr> <td>11.09.19</td> <td>1 000 000</td> <td>24 620</td> <td>Замоскворечье Риэ</td> </tr> <tr> <td>10.09.19</td> <td>1 000 000</td> <td>24 620</td> <td>Замоскворечье Риэ</td> </tr> </tbody> </table>		Дата	Цена	Цена 1 кв.м	Источник	12.09.19	1 000 000	24 620	Замоскворечье Риэ	11.09.19	1 000 000	24 620	Замоскворечье Риэ	10.09.19	1 000 000	24 620	Замоскворечье Риэ
Дата	Цена	Цена 1 кв.м	Источник																
12.09.19	1 000 000	24 620	Замоскворечье Риэ																
11.09.19	1 000 000	24 620	Замоскворечье Риэ																
10.09.19	1 000 000	24 620	Замоскворечье Риэ																

Контактное лицо: Комментарий: [ПОЖАЛОВАТЬСЯ НА ОБЪЕКТ](#)

ПСН; Лот novok-168851 Сдается помещение в центре Москвы по соседству с медицинским центром имени Бурденко и EMC. Здание находится на второй линии домов на огороженной территории. У помещения своя парковка на 8 автомашин. В пяти минут ходьбы от м. Маяковская и м. Новослободская. Готовы рассмотреть любой вид деятельности. Сделан качественный ремонт. Приветствуются долгосрочные отношения. Без комиссии

Вы еще не добавляли свой комментарий к данному лоту

Доб. свой ком.
Ред. свой ком.
Удал. свой ком.

Страница объекта: <http://168851.zamrealty.ru/>

Отметить Объект Карта Печать Предыдущая Следующая Закрыть

Объект аналог №2 (аренда)

Просмотр информации о нежилом помещении

Дата появ./обн.:	12.09.19 / 19.09.19	Район/Метро:	Баррикадная																
Вид операций:	Сдаю	Линия метро:	Таганско-Краснопресненская																
Назначение:	Офис	Улица:	Садовая-Кудринская ул.																
Тип объекта:		Дом/корп./стр.:	8 / /																
Эт./эт-сть:	/	Время/способ:	3 / П																
Общая пл.:	180	Цена 1 кв.м, руб.:	26 667 в год																
Пл. зем. учка, сот.:		Цена, руб.:	400 005 в месяц																
Кол-во тел.:		Статус продавца:	АН без комиссии																
Кл. помещения:		Комиссия с клиента:	Нет																
Вид договора:		Премия для АН:	Неизвестно																
Дата освоб-ния:		Источник:	Afy.ru																
Телефоны:	8(495)136-6134	Фирма:	BLACK TOWER																
Статус заявки:		Экспозиция лота: 8 дней Посл.отправка																	
GUID лота:	EC23412B0A7044B4B2D5697E8D67E5AA	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Дата</th> <th>Цена</th> <th>Цена 1 кв.м</th> <th>Источник</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>19.09.19</td> <td>400 005</td> <td>26 667</td> <td>Afy.ru</td> </tr> <tr> <td>18.09.19</td> <td>400 005</td> <td>26 667</td> <td>Afy.ru</td> </tr> <tr> <td>17.09.19</td> <td>400 005</td> <td>26 667</td> <td>Afy.ru</td> </tr> </tbody> </table>		Дата	Цена	Цена 1 кв.м	Источник	19.09.19	400 005	26 667	Afy.ru	18.09.19	400 005	26 667	Afy.ru	17.09.19	400 005	26 667	Afy.ru
Дата	Цена	Цена 1 кв.м	Источник																
19.09.19	400 005	26 667	Afy.ru																
18.09.19	400 005	26 667	Afy.ru																
17.09.19	400 005	26 667	Afy.ru																

Контактное лицо: Комментарий: [ПОЖАЛОВАТЬСЯ НА ОБЪЕКТ](#)

Филиппов Алексе Сдается в прямую аренду офисное помещение общей площадью 180 кв.м. на 3 этаже в жилом доме, расположенном по адресу Москва, улица Садовая-Кудринская, 8, в 3 минутах пешком от метро Баррикадная. Арендная ставка составляет за кв.м./год, с учетом НДС. Эксплуатационные расходы включены в ставку ...

Вы еще не добавляли свой комментарий к данному лоту

Доб. свой ком.
Ред. свой ком.
Удал. свой ком.

Страница объекта: <http://afy.ru/601694646>

Отметить Объект Карта Печать Предыдущая Следующая Закрыть

Объект аналог №3 (аренда)

Просмотр информации о нежилом помещении

Дата появ./обн.:	17.05.19 / 12.09.19	Район/Метро:	Белорусская																
Вид операций:	Сдаю	Линия метро:	Замоскворецкая																
Назначение:	Офис	Улица:	Тверская-Ямская 1-я ул.																
Тип объекта:	Жилой дом	Дом/корп./стр:	29 / /																
Эт./эт-сть:	/	Время/способ	2 / П																
Общая пл.:	139	Цена 1 кв.м, руб.:	27 000 в год																
Пл. зем. учка, сот.:		Цена, руб.	312 750 в месяц																
Кол-во тел.:		Статус продавца:	АН без комиссии																
Кл. помещения:		Комиссия с клиента:	Нет																
Вид договора:		Премия для АН:	Неизвестно																
Дата освоб-ния:		Источник:	Пенни Лэйн Риэлти																
Телефоны:	8(926)917-5628	Фирма:	Пенни Лэйн Риэлти																
Статус заявки:		Экспозиция лота: 119 дней Посл.отправка																	
GUID лота:	E493A6279DAB402D89B9C978B37B252A	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Дата</th> <th>Цена</th> <th>Цена 1 кв.м</th> <th>Источник</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>12.09.19</td> <td>312 750</td> <td>27 000</td> <td>Пенни Лэйн Риэлти</td> </tr> <tr> <td>11.09.19</td> <td>312 750</td> <td>27 000</td> <td>Пенни Лэйн Риэлти</td> </tr> <tr> <td>10.09.19</td> <td>312 750</td> <td>27 000</td> <td>Пенни Лэйн Риэлти</td> </tr> </tbody> </table>		Дата	Цена	Цена 1 кв.м	Источник	12.09.19	312 750	27 000	Пенни Лэйн Риэлти	11.09.19	312 750	27 000	Пенни Лэйн Риэлти	10.09.19	312 750	27 000	Пенни Лэйн Риэлти
Дата	Цена	Цена 1 кв.м	Источник																
12.09.19	312 750	27 000	Пенни Лэйн Риэлти																
11.09.19	312 750	27 000	Пенни Лэйн Риэлти																
10.09.19	312 750	27 000	Пенни Лэйн Риэлти																

Контактное лицо: Комментарий: ПОЖАЛОВАТЬСЯ НА ОБЪЕКТ

Стышнев Игнатий: Готово к показу! Местоположение здания: Здание находится на пересечении Грузинского Вала и 1-й Тверской Ямской. Расположение блока: 3-й этаж. Отделка: Выполнена стандартная офисная отделка. Планировка: Залы и кабинеты. Парковка: Стихийная, городская. Дополнительная информация: Высота потолков в помещении: 3 м. Выделенная мощность электросети: 18-19 кВт

Вы еще не добавляли свой комментарий к данному лоту

Страница объекта: <http://office.realtor.ru/office-detail/15369/> Фото объекта

Отметить Объект Карта Печать Предыдущая Следующая Закрыть

Объект аналог №4 (аренда)

Просмотр информации о нежилом помещении

Дата появ./обн.:	01.07.19 / 06.09.19	Район/Метро:	Маяковская
Вид операций:	Сдаю	Линия метро:	Замоскворецкая
Назначение:	Офис	Улица:	Большая Садовая ул.
Тип объекта:		Дом/корп./стр.:	5 / /
Эт./эт-сть:	/	Время/способ:	2 / П
Общая пл.:	106	Цена 1 кв.м, руб.:	30 000 в год
Пл. зем. участка, сот.:		Цена, руб.:	265 000 в месяц
Кол-во тел.:		Статус продавца:	АН без комиссии
Кл. помещения:		Комиссия с клиента:	Нет
Вид договора:		Премия для АН:	Неизвестно
Дата освобождения:		Источник:	Замоскворечье Риэлти
Телефоны:	8(925)532-3410	Фирма:	Замоскворечье Риэлти
Статус заявки:			
GUID лота:	C4EB35F0A71E44A1B1C38EF1625D2527		

Экспозиция лота: 68 дней Посл.отправка

Дата	Цена	Цена 1кв.м	Источник
06.09.19	265 000	30 000	Замоскворечье Риэлти
05.09.19	265 000	30 000	Замоскворечье Риэлти
04.09.19	265 000	30 000	Замоскворечье Риэлти

Контактное лицо: Комментарий: **ПОЖАЛОВАТЬСЯ НА ОБЪЕКТ**

Лот novok-168666 офисы в аренду Два кабинета + зона ожидания, на 5 этаже. (3 кабинета, окна во внутренний двор.) В арендную плату включены коммунальные и эксплуатационные расходы. с/у общий в коридоре. Высота потолков 3, 5 м Парковка: городская платная и/или возможна во дворе гостиницы на основании отдельного договора. Интернет, телефония: провайдер пао мтс, услуги предоставляются на основании отдельного договора.

Вы еще не добавляли свой комментарий к данному лоту

Доб. свой ком.
Ред. свой ком.
Удал. свой ком.

Страница объекта: <http://168666.zamrealty.ru/>

Отметить Объект Карта Печать Предыдущая Следующая Закрыть

Общие выводы по результатам проведенного анализа:

Таким образом, примерный рыночный диапазон цен предложений для сопоставимых объектов с учетом стоимости земельного участка может быть определен как:

- для объектов, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Скотопрогонная, д.31:
 - 60 000-120 000 руб/кв.м. при продаже объектов;
 - 15 000-20 000 руб./кв.м в год при аренде объектов.
- для объектов, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Зоологическая, д.26, стр.2:
 - 140 000-200 000 руб/кв.м. при продаже объектов;
 - 20 000-30 000 руб./кв.м в год при аренде объектов.

Средние рыночные сроки экспозиции сопоставимых предложений – от полугода до года.

Объем проведенного исследования рынка достаточен для выполнения оценки рыночной стоимости оцениваемого объекта.

11. Анализ наиболее эффективного использования

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта - то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

Анализ наиболее эффективного использования состоит в проверке соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим четырем критериям:

- быть *законодательно допустимым*, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должны подпадать под действие правовых ограничений;
- быть *физически возможным*, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;
- быть *финансово целесообразным*, т.е. использование должно обеспечивать доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- быть *максимально эффективным*, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых обоснована экономически.

Результаты анализа по каждому из вышеперечисленных критериев приведены в таблице:

Анализ НЭИ объекта оценки

Таблица 22

Критерии	Возможные виды использования
Физически возможные способы использования	Офисное, вспомогательное
Правомочные способы использования	Офисное, вспомогательное
Финансово осуществимые способы использования	Офисное, вспомогательное
Максимально эффективный способ использования	Офисное, вспомогательное

Вывод: Основываясь на проведенном анализе и принимая во внимание месторасположение объектов, правовой режим, физические условия и текущее состояние, оценщик пришел к выводу, что оптимальным вариантом использования объектов недвижимости является их использование по прямому назначению – в качестве объектов офисного назначения и помещения вспомогательного назначения для их обслуживания.

12. Основные понятия и методология процесса оценки

12.1. Описание подходов к оценке имущества

Для оценки недвижимости используются три основных (традиционных) подхода в соответствии со Стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом 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.

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

12.2. Обзор подходов и выбор методов оценки

Для определения рыночной стоимости в оценочной практике применяются три подхода, каждый из которых содержит в себе ряд методов, применяемых в зависимости от специфики объекта, цели и назначения оценки.

Согласно ФСО №1: «Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы».

Доходный подход к оценке недвижимости заключается в оценке будущих доходов с учётом времени их поступления и связанного с этим риска и базируется на принципе ожидания, согласно которому текущая стоимость объекта является отражением ожидаемых в будущем доходов.

При оценке стоимости приносящего доход объекта применяют метод дисконтирования и/или метод прямой капитализации. Метод прямой капитализации используется в случае стабильно приносящего доход объекта, имеющего незначительные колебания денежных потоков за разные годы - как правило, для объектов длительного времени функционирующих в стабильных социально-экономических условиях. Метод основан на «прямой» капитализации нормализованных (усредненных) доходов от эксплуатации объекта с использованием адекватной ставки капитализации соответствующего вида дохода. Применимость метода ограничена требованием к неизменности динамики доходов во времени.

В случае высокой изменчивости денежных потоков оцениваемого объекта применяется метод дисконтирования денежных потоков, который считается универсальным с точки зрения своей практической применимости. Метод основан на моделировании динамики денежных потоков от эксплуатации и будущей перепродажи объекта. Допущения и предположения, заложенные в концепции метода, наиболее убедительны в случае применения метода для оценки объектов, имеющих определённую историю хозяйственной деятельности (желательно прибыльной), в несколько меньшей степени - для оценки убыточных объектов, а также для вновь созданных или эксплуатируемых объектов.

В целях настоящей оценки стоимость объекта определена методом капитализации чистого операционного дохода от объекта недвижимости. Метод капитализации чистого операционного дохода применяется, поскольку объект может генерировать стабильный поток доходов, а метод основан на меньшем количестве допущений по сравнению с методом дисконтирования чистого операционного дохода.

Согласно ФСО №1: «Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений». При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

В настоящей оценке сравнительный подход реализуется в методе сравнения продаж, поскольку оценщик располагает достаточным количеством информации о предложениях к продаже на рынке объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом по качественным и количественным характеристикам.

Согласно ФСО №1: «Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки».

Согласно п. 24 ФСО №7 «24. При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

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

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и

есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

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

Поскольку объект оценки является встроенным помещением, то в соответствии с п. 24а ФСО, оценщик решил не применять затратный подход к оценке объекта. Методологически затратный подход не применим для оценки стоимости земельных участков.

В соответствии с ФСО №1 «Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки **при использовании различных подходов** к оценке». Полученные различными подходами значения стоимости согласовываются для вывода итогового значения рыночной стоимости объекта недвижимости.

13. Применение метода сравнения продаж в рамках сравнительного подхода для расчета стоимости объекта оценки

При применении метода сравнения продаж стоимость объекта оценки определяется сравнением с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

Выбор единицы сравнения

В качестве единицы сравнения выбирается количество рублей за квадратный метр общей площади продаваемых объектов недвижимости. Это наиболее типичная единица сравнения, используемая участниками рынка купли-продажи коммерческой недвижимости, и имеется достаточно информации для ее расчета по каждому аналогу.

Подбор объектов-аналогов

В результате исследования рынка недвижимости были учтены данные по продаже офисных объектов, расположенных в г. Москва, информация о которых представлена выше, в разделе «10.7. Анализ цен предложений по продаже/аренде объектов недвижимости в анализируемом сегменте рынка» настоящего Отчета.

В целях обеспечения наибольшей сопоставимости объектов-аналогов и оцениваемого объекта применялись корректировки.

Обоснование вносимых корректировок

Корректировка на объем передаваемых прав

Разница между объектом оценки и объектами-аналогами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

В данном случае корректировка по данному фактору равна нулю, так как в объем передаваемых прав на объекты-аналоги и оцениваемые объекты входит право собственности.

Корректировка на финансовые условия

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. 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.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Стоимости объектов-аналогов являются ценами предложения. Реальные цены, по которым заключаются договора, как правило, ниже цен предложения.

Согласно данным Справочника расчетных данных (СРД) №24¹⁹ величина скидки на торг при продаже офисных объектов, расположенных в г. Москва, находится в диапазоне 9-12%.

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	4-5 (4,5)	7-9 (8)	3-5 (4)	7-10 (8,5)	5-6 (5,5)	9-11 (10)	6-8 (7)	10-13 (12,5)	9 – 12 (10,5)
Екатеринбург	5-6 (5,5)	7-9 (8)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	12-13 (12,5)
Краснодар	3-4 (3,5)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-12 (10)	5-6 (5,5)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Москва	4-5 (4,5)	5-8 (6,5)	5-9 (7)	8-10 (9)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)

В рамках данного Отчета размер корректировки на торг был принят равным средней величине скидки на торг из указанного выше диапазона и составил 10,5%.

Корректировка на дату предложения

Изменение рыночной конъюнктуры, условия которой могут сильно отразиться на стоимости объекта недвижимости, происходят с течением времени. Поэтому такие факторы, как инфляция, банковская процентная ставка, изменения спроса и предложения на объекты недвижимости, изменения потребительских предпочтений, новшества в правовом регулировании, необходимо учитывать в процессе оценки с помощью корректировки.

Все объекты аналоги актуальны на дату определения стоимости, следовательно, корректировка на дату предложения не требуется.

Корректировка на местоположение

Наиболее важным фактором, определяющим стоимость недвижимости, является местоположение. Корректировка на местоположение учитывает удаленность объекта от центра города, «престижность» района, расположение его рядом с оживленными магистралями и станциями метро, транспортную доступность, экологическую ситуацию, окружение и т.п.

Поскольку все подобранные объекты находятся в непосредственной близости друг от друга (ЦАО г. Москва / ЮВАО г. Москва), в местах с сопоставимо развитой инфраструктурой и уровнем деловой активности, по фактору местоположения они являются сопоставимыми, введение корректировки не требуется.

Корректировка на удаление от метро

Фактор удаления от метро оказывает прямое влияние на стоимость торгово-офисной недвижимости, чем дальше объект находится от метро, тем сильнее его стоимость снижается. Расчет величины корректировки произведен согласно рыночным данным, приведенным в разделе анализа рынка.

¹⁹ Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №24) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2019. – 52 с.

Таким образом, расчет корректировки на удаление от метро примет вид:

Расчет корректировки на удаленность от метро для объектов, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Скотопрогонная, д.31

Таблица 23

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Метро	Пролетарская	Пролетарская	Новохохловская	Кожуховская	Дубровка
Удаление от метро, мин пешком	>15	>15	>15	>15	9
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0	-10,0

Расчет корректировки на удаленность от метро для объекта, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Зоологическая, д.26, стр.2

Таблица 24

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Метро	Баррикадная	Баррикадная	Маяковская	Белорусская	Улица 1905 года
Удаление от метро, мин пешком	13	10	6	8	7
Корректировка, %		-5,0	-5,0	-5,0	-5,0

Корректировка на расположение относительно красной линии

Красная линия – выход на улицу с высоким пешеходным и автомобильным трафиком, уточнялось в процессе анализа объектов. Объекты, расположенные внутри квартала, ценятся дешевле, поскольку не имеют выхода на дороги с высоким пешеходным и автомобильным трафиком. Также, разные типы дорог, обладают различным пешеходным и автомобильным трафиком, что отражается на коммерческой привлекательности объекта.

Все сравниваемые объекты сопоставимы по данному фактору, поскольку расположены, в местах с одинаковым транспортным и пешеходным трафиком, различия не существенны, а потому по данному фактору могут считаться сопоставимыми.

Корректировка на площадь (масштаб)

В случае если площади аналогов не вполне сопоставимы с площадью объекта оценки, Оценщик применяет корректировку на масштаб, которая основана на той закономерности, что большие по размеру объекты в среднем стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру.

Размер корректировки рассчитан на основе данных Справочника оценщика недвижимости²⁰, выпущенного Приволжским центром методологического и информационного обеспечения оценки, согласно которым влияние фактора масштаба имеет следующий вид:

Площадь, кв.м		г. Москва (цены)							
		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

Расчет корректировки представлен в таблицах ниже:

²⁰ Приволжский центр методологического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости», под ред. Л.А. Лейфер, Н. Новгород, 2018

Расчет корректировки на масштаб для объектов, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Скотопрогонная, д.31

Таблица 25

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Общая площадь, м ²	24,1	1 124,0	662,0	142,0	120,9
Корректировка, %		37,0	30,0	13,0	13,0

Расчет корректировки на масштаб для объектов, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Скотопрогонная, д.31

Таблица 26

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Общая площадь, м ²	12,6	1 124,0	662,0	142,0	120,9
Корректировка, %		37,0	30,0	13,0	13,0

Расчет корректировки на масштаб для объектов, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Скотопрогонная, д.31

Таблица 27

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Общая площадь, м ²	254,4	1 124,0	662,0	142,0	120,9
Корректировка, %		12,0	7,0	-7,0	-7,0

Расчет корректировки на масштаб для объектов, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Скотопрогонная, д.31

Таблица 28

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Общая площадь, м ²	251,6	1 124,0	662,0	142,0	120,9
Корректировка, %		12,0	7,0	-7,0	-7,0

Расчет корректировки на масштаб для объекта, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Зоологическая, д.26, стр.2

Таблица 29

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Общая площадь, м ²	647,9	108,0	682,0	270,0	480,0
Корректировка, %		-13,0	0,0	-7,0	-7,0

Корректировка на тип объекта

Объекты оценки представляют собой встроенные помещения, объект-аналог №2, расположенный по адресу: г. Москва, Боевский пр-д, д.11,с.1, представлен отдельностоящим зданием с не избыточным земельным участком, следовательно, необходимо введение корректировки по данному фактору.

Размер корректировки рассчитан на основе данных справочника оценщика недвижимости²¹, выпущенного Приволжским центром методологического и информационного обеспечения оценки, согласно которым отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки составляет 0,89.

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,89	0,83	0,95
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,86	0,97

²¹ Приволжский центр методологического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости», под ред. Л.А. Лейфер, Н. Новгород, 2018

Таким образом, размер понижающей корректировки для объекта-аналога №2 – ОСЗ, составит в размере $(0,89-1) * 100 = -11\%$.

Корректировка на назначение объекта

Оцениваемые помещения представляют собой объекты офисного и вспомогательного назначения, все подобранные объекты-аналоги представлены помещениями офисного назначения без избыточной доли вспомогательных площадей, следовательно, требуется введение корректировки.

Размер корректировки рассчитан на основе данных справочника оценщика недвижимости²², выпущенного Приволжским центром методологического и информационного обеспечения оценки, согласно которым отношение ставки аренды вспомогательного помещения, к ставке аренды за основные площади составляет 0,68.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение арендных ставок за площади под терминалы, банкоматы к удельным арендным ставкам за основные площади	2,69	2,51	2,87
Отношение арендных ставок за площади под вендинговые аппараты к удельным арендным ставкам за основные площади	2,47	2,29	2,66
Отношение удельных арендных ставок за площади помещений, сдаваемые в виде блоков, к удельным арендным ставкам за основные площади	0,84	0,83	0,85
Отношение ставок за вспомогательные помещения и места общего пользования к ставкам за основные площади	0,68	0,65	0,71

Таким образом, при расчете помещений вспомогательного назначения, размер понижающей корректировки для всех объектов-аналогов составит в размере $(0,68-1) * 100 = -32\%$.

При расчете помещений офисного назначения корректировка не требуется, поскольку все подобранные объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору.

Корректировка на расположение относительно этажа

Поскольку для потенциального покупателя расположение помещения в здании существенно влияет на его предпочтения, к стоимости аналогов необходимо применить соответствующие корректировки, для того чтобы привести удельные показатели стоимости к сопоставимому виду. Для учета разницы в стоимости помещений, расположенных на различных этажах, использовались данные Справочника оценщика недвижимости²³, выпущенного Приволжским центром методологического и информационного обеспечения оценки. В соответствии с данным исследованием:

- отношение удельной цены объекта офисно-торговых площадей, расположенных в цоколе, к удельной цене аналогичных объектов на 1 этаже в среднем составляет 0,80;
- отношение удельной цены объекта офисно-торговых площадей, расположенных в подвале, к удельной цене аналогичных объектов на 1 этаже в среднем составляет 0,73;
- отношение удельной цены объекта офисно-торговых площадей, расположенных на 2м этаже и выше, к удельной цене аналогичных объектов на 1 этаже в среднем составляет 0,85.

²² Приволжский центр методологического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости», под ред. Л.А. Лейфер, Н. Новгород, 2018

²³ Приволжский центр методологического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости», под ред. Л.А. Лейфер, Н. Новгород, 2018

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,85	0,78	0,91
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,80	0,72	0,87
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,62	0,81

Размер корректировки для каждого аналога рассчитывался по следующей формуле:

$$K_{кор} = \left(\frac{S_{общ}}{S_1 + S_n \times K_n + S_u \times K_u + S_2 \times K_2} \right) \times 100\%, \text{ где:}$$

$S_{общ}$ – общая площадь аналога;

S_1, S_n, S_u, S_2 – площади 1-ого, 2-ого и выше этажей, подвала и цоколя, в составе объекта-аналога;

K_n, K_u, K_2 – коэффициент удешевления стоимости 1 кв.м. помещений, расположенных в цоколе, подвале и на 2м и выше этажах по сравнению с 1-ым этажом.

Далее величина итоговой корректировки на этаж расположения для каждого из объектов-аналогов определялась по формуле:

$$K = ((K_1 \times d_1 + K_2 \times d_2 + K_n \times d_n + K_u \times d_u) \times K_{кор} - 1) * 100\%, \text{ где:}$$

K_1 – корректировка для площадей, расположенных на 1-х этажах в составе объекта аналога;

d_1 – доля площадей, расположенных на 1-х этажах в составе объекта оценки;

K_2 – корректировка для площадей, расположенных на 2-ом и выше этажах в составе объекта аналога;

d_2 – доля площадей, расположенных на 2-ом и выше этажах в составе объекта оценки;

K_n – корректировка для площадей, расположенных в цоколе в составе объекта аналога;

d_n – доля площадей, расположенных в цоколе в составе объекта оценки;

K_u – корректировка для площадей, расположенных в подвале в составе объекта аналога;

d_u – доля площадей, расположенных в подвале в составе объекта оценки.

Расчет корректировки на этаж представлен в таблицах ниже.

Расчет корректировки на этаж для объектов, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Скотопрогонная, д.31

Таблица 30

Показатель	Объект оценки	Объекты сравнения			
		Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Этаж расположения, в том числе:	чердачная настройка	подвал, 1, 2, 3, мансарда	1, 2	4	цоколь
подвал, кв.м.	0,0	224,8	0,0	0,0	0,0
цоколь, кв.м.	0,0	0,0	0,0	0,0	120,9
1й, кв.м.	0,0	224,8	331,0	0,0	0,0
2й и выше, кв.м.	24,1	674,4	331,0	142,0	0,0
Корректировка, %		-0,7	-8,1	0,0	6,3

Расчет корректировки на этаж для объектов, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Скотопрогонная, д.31

Таблица 31

Показатель	Объект оценки	Объекты сравнения			
		Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Этаж расположения, в том числе:	подвал	подвал, 1, 2, 3, мансарда	1, 2	4	цоколь
подвал, кв.м.	12,6	224,8	0,0	0,0	0,0
цоколь, кв.м.	0,0	0,0	0,0	0,0	120,9
1й, кв.м.	0,0	224,8	331,0	0,0	0,0
2й и выше, кв.м.	0,0	674,4	331,0	142,0	0,0
Корректировка, %		-14,7	-21,1	-14,1	-8,8

Расчет корректировки на этаж для объектов, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Скотопрогонная, д.31

Таблица 32

Показатель	Объект оценки	Объекты сравнения			
		Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Этаж расположения, в том числе:	2	подвал, 1, 2, 3, мансарда	1, 2	4	цоколь
подвал, кв.м.	0,0	224,8	0,0	0,0	0,0
цоколь, кв.м.	0,0	0,0	0,0	0,0	120,9
1й, кв.м.	0,0	224,8	331,0	0,0	0,0
2й и выше, кв.м.	254,4	674,4	331,0	142,0	0,0
Корректировка, %		-0,7	-8,1	0,0	6,3

Расчет корректировки на этаж для объектов, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Скотопрогонная, д.31

Таблица 33

Показатель	Объект оценки	Объекты сравнения			
		Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Этаж расположения, в том числе:	1	подвал, 1, 2, 3, мансарда	1, 2	4	цоколь
подвал, кв.м.	0,0	224,8	0,0	0,0	0,0
цоколь, кв.м.	0,0	0,0	0,0	0,0	120,9
1й, кв.м.	251,6	224,8	331,0	0,0	0,0
2й и выше, кв.м.	0,0	674,4	331,0	142,0	0,0
Корректировка, %		16,8	8,1	17,6	25,0

Расчет корректировки на этаж для объекта, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Зоологическая, д.26, стр.2

Таблица 34

Показатель	Объект оценки	Объекты сравнения			
		Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Этаж расположения, в том числе:	1, 2	цоколь	1, 2	4	1
подвал, кв.м.	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
цоколь, кв.м.	0,0	108,0	0,0	0,0	0,0
1й, кв.м.	278,4	0,0	170,0	0,0	480,0
2й и выше, кв.м.	369,5	0,0	512,0	270,0	0,0
Корректировка, %		14,3	3,0	7,6	-8,6

Корректировка на наличие коммуникаций

Все сравниваемые объекты имеют сопоставимый набор коммуникаций, позволяющий вести свою основную функциональную деятельность.

Таким образом, корректировка по данному фактору составила 0%.

Корректировка на наличие парковки

Все рассматриваемые объекты обеспечены необходимым количеством парковочных мест, достаточных для полноценного функционирования объекта.

Таким образом, корректировка по данному фактору составила 0%.

Корректировка на физическое состояние

Корректировка на физическое состояние объектов определяется на основании осмотра помещений единого объекта недвижимости, данных объявлений, по продаже объектов аналогов и анализа величины затрат на их приведение в сходное состояние.

Различий по данному фактору между сравниваемыми объектами не выявлено, корректировка составила 0%.

Выделение земельной составляющей

На данном этапе расчетов Оценщик определил в рамках сравнительного подхода удельную стоимость единого объекта недвижимости (с учетом земельной составляющей).

Для выделения рыночной стоимости объекта капитального строительства, необходимо из стоимости ЕОН исключить долю стоимости земельного участка, относящегося к объекту оценки.

Наиболее оправданным представляется расчет, основанный на среднерыночных показателях о доле ЗУ в стоимости ЕОН для аналогичных коммерческих объектов.

Исследование рынков недвижимости застроенных и свободных участков городов и поселков с различной численностью населения, проведенное Ассоциацией развития рынка недвижимости «СтатРиелт», выявило вполне определенные и устойчивые во времени соотношения стоимости земельных участков и расположенных на них улучшений²⁴.

Данные, приведенные на портале «СтатРиелт», говорят о том, что доля стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости для объектов торгово-офисного назначения (и аналогичных общественных зданий) находится в интервале значений от 0,11 до 0,20.

Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Назначение объектов, расположенных на участках	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,11	0,20	0,15

В рамках данной работы, доля стоимости земельного участка определена на уровне среднего значения или в размере 0,15.

По прочим основным факторам различие между сравниваемыми объектами несущественно, корректировка не требуется.

Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам и расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом методом сравнения продаж

Для каждого аналога определялась сумма количества внесенных ненулевых корректировок (сумма аналога). Далее суммировалось общее количество корректировок по всем аналогам

²⁴ Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1688-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-ndvizhimosti-na-01-01-2019-goda>

(общая сумма). Далее для каждого аналога определялось частное от деления общей суммы к сумме количества внесенных ненулевых корректировок аналога, т.е. общая сумма / сумма аналога, что дает частное 1. Полученные значения снова складывались, что дает сумму 2 и вес определялся как отношение частное 1 к сумме 2.

Далее рассчитывается произведение веса аналога на величину скорректированной единицы сравнения аналога, и полученные значения суммируются по всем использованным для расчета аналогам.

Оценщиком дополнительно был проведен анализ скорректированных значений объектов на однородность путем анализа коэффициента вариации.

Коэффициент вариации случайных величин – мера относительного разброса случайной величины; показывает, какую долю среднего значения этой величины составляет ее средний разброс, и определяется по формуле.

$$v = (s / x_{cp}) \times 100\% , \text{ где:}$$

s – стандартное отклонение,

x_{cp} – математическое ожидание.

Поскольку итоговые скорректированные значения единиц сравнения по ценам объектов-аналогов удовлетворяют критериям статистической значимости результата (коэффициент вариации 6-13%), для выведения итогового результата единицы сравнения используется средневзвешенное значение полученных итоговых значений единиц сравнений по каждому аналогу. Умножая средневзвешенное значение итоговых скорректированных значений единиц сравнения по ценам объектов-аналогов на площадь оцениваемого объекта, получаем стоимость объекта оценки сравнительным подходом, рассчитанную методом сравнения продаж.

Необходимо отметить, что удельная стоимость объекта недвижимости коррелирует с рыночным диапазоном цен, приведенному в разделе рыночной аналитики настоящего Отчета. Расчет стоимости в рамках сравнительного подхода представлен в таблицах ниже.

Расчет стоимости объекта оценки с кадастровым (условным) номером 77-77-12/034/2010-524

Таблица 35

Элемент сравнения	Объект оценки	Сравниваемые объекты			
		Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Цена предложения, руб. с учетом НДС	-	97 000 000	55 900 000	15 000 000	13 300 000
Скорректированная цена, руб./кв.м с учетом НДС	-	86 299	84 441	105 634	110 008
Объем передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м	-	86 299	84 441	105 634	110 008
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м	-	86 299	84 441	105 634	110 008
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м	-	86 299	84 441	105 634	110 008
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %	-	-10,5	-10,5	-10,5	-10,5
Скорректированная цена, руб./кв.м	-	77 238	75 575	94 542	98 457
Дата выставления на торги	01.10.2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019
Актуальность на дату определения стоимости		да	да	да	да
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м		77 238	75 575	94 542	98 457
Местоположение	г. Москва, ул. Скотопрогонная, д.31	г. Москва, Скотопрогонная ул., д.29/1	г. Москва, Боенский пр-д, д.11,с.1	г. Москва, Южнопортовая ул., д.21,с.20	г. Москва, Шарикоподшипниковская ул., д.7,к.2
Район	ЮВАО	ЮВАО	ЮВАО	ЮВАО	ЮВАО
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м		77 238	75 575	94 542	98 457
Метро	Пролетарская	Пролетарская	Новохоловская	Кожуховская	Дубровка
Удаление от метро, мин пешком	>15	>15	>15	>15	9
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0	-10,0
Скорректированная цена, руб./кв.м		77 238	75 575	94 542	88 612
Расположение относительно красной линии	1я линия	1я линия	1я линия	1я линия	1я линия
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м		77 238	75 575	94 542	88 612
Общая площадь, м ²	24,1	1 124,0	662,0	142,0	120,9
Корректировка, %		37,0	30,0	13,0	13,0

Элемент сравнения	Объект оценки	Сравниваемые объекты			
		Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Скорректированная цена, руб./кв.м		105 815	98 247	106 833	100 131
Тип объекта	помещение	помещение	ОСЗ	помещение	помещение
Корректировка, %		0,0	-11,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м		105 815	87 440	106 833	100 131
Назначение помещений, в том числе:	вспомогательное	офисное	офисное	офисное	офисное
Корректировка, %		-32,0	-32,0	-32,0	-32,0
Скорректированная цена, руб./кв.м		71 954	59 459	72 646	68 089
Этаж расположения, в том числе:	чердачная настройка	подвал, 1, 2, 3, мансарда	1, 2	4	цоколь
подвал, кв.м.	0,0	224,8	0,0	0,0	0,0
цоколь, кв.м.	0,0	0,0	0,0	0,0	120,9
1й, кв.м.	0,0	224,8	331,0	0,0	0,0
2й и выше, кв.м.	24,1	674,4	331,0	142,0	0,0
Корректировка, %		-0,7	-8,1	0,0	6,3
Скорректированная цена, руб./кв.м		71 450	54 638	72 646	72 345
Наличие коммуникаций	Все необходимые коммуникации				
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м		71 450	54 638	72 646	72 345
Наличие парковки	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м		71 450	54 638	72 646	72 345
Инженерно-техническое состояние	хорошее (рабочее)				
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м		71 450	54 638	72 646	72 345
Весовые коэффициенты, %		0,254	0,203	0,339	0,203
Цена 1 кв.м. помещений, руб./м2		68 618			
Рыночная стоимость единого объекта недвижимости, руб. с НДС		1 653 698			
Доля стоимости земельного участка		0,15			
Рыночная стоимость земельного участка, руб. с НДС		248 055			
Рыночная стоимость улучшений, руб. с НДС без учета земли		1 405 644			

Расчет стоимости объекта оценки с кадастровым (условным) номером 77-77-12/034/2010-525

Таблица 36

Элемент сравнения	Объект оценки	Сравниваемые объекты			
		Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Цена предложения, руб. с учетом НДС	-	97 000 000	55 900 000	15 000 000	13 300 000
Скорректированная цена, руб./кв.м с учетом НДС		86 299	84 441	105 634	110 008
Объем передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м		86 299	84 441	105 634	110 008
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м		86 299	84 441	105 634	110 008
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м		86 299	84 441	105 634	110 008
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %	-	-10,5	-10,5	-10,5	-10,5
Скорректированная цена, руб./кв.м		77 238	75 575	94 542	98 457
Дата выставления на торги	01.10.2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019
Актуальность на дату определения стоимости		да	да	да	да
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м		77 238	75 575	94 542	98 457
Местоположение	г. Москва, ул. Скотопрогонная, д.31	г. Москва, Скотопрогонная ул., д.29/1	г. Москва, Боевский пр-д, д.11,с.1	г. Москва, Южнопортовая ул., д.21,с.20	г. Москва, Шарикоподшипниковская ул., д.7,к.2
Район	ЮВАО	ЮВАО	ЮВАО	ЮВАО	ЮВАО
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м		77 238	75 575	94 542	98 457
Метро	Пролетарская	Пролетарская	Новохохловская	Кожуховская	Дубровка
Удаление от метро, мин пешком	>15	>15	>15	>15	9
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0	-10,0
Скорректированная цена, руб./кв.м		77 238	75 575	94 542	88 612
Расположение относительно красной линии	1я линия	1я линия	1я линия	1я линия	1я линия
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м		77 238	75 575	94 542	88 612
Общая площадь, м ²	12,6	1 124,0	662,0	142,0	120,9

Элемент сравнения	Объект оценки	Сравниваемые объекты			
		Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Корректировка, %		37,0	30,0	13,0	13,0
Скорректированная цена, руб./кв.м		105 815	98 247	106 833	100 131
Тип объекта	помещение	помещение	ОСЗ	помещение	помещение
Корректировка, %		0,0	-11,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м		105 815	87 440	106 833	100 131
Назначение помещений, в том числе:	вспомогательное	офисное	офисное	офисное	офисное
Корректировка, %		-32,0	-32,0	-32,0	-32,0
Скорректированная цена, руб./кв.м		71 954	59 459	72 646	68 089
Этаж расположения, в том числе:	подвал	подвал, 1, 2, 3, мансарда	1, 2	4	цоколь
подвал, кв.м.	12,6	224,8	0,0	0,0	0,0
цоколь, кв.м.	0,0	0,0	0,0	0,0	120,9
1й, кв.м.	0,0	224,8	331,0	0,0	0,0
2й и выше, кв.м.	0,0	674,4	331,0	142,0	0,0
Корректировка, %		-14,7	-21,1	-14,1	-8,8
Скорректированная цена, руб./кв.м		61 363	46 925	62 390	62 131
Наличие коммуникаций	Все необходимые коммуникации				
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м		61 363	46 925	62 390	62 131
Наличие парковки	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м		61 363	46 925	62 390	62 131
Инженерно-техническое состояние	хорошее (рабочее)				
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м		61 363	46 925	62 390	62 131
Весовые коэффициенты, %		0,278	0,222	0,278	0,222
Цена 1 кв.м. помещений, руб./м2			58 611		
Рыночная стоимость единого объекта недвижимости, руб. с НДС			738 494		
Доля стоимости земельного участка			0,15		
Рыночная стоимость земельного участка, руб. с НДС			110 774		
Рыночная стоимость улучшений, руб. с НДС без учета земли			627 720		

Расчет стоимости объекта оценки с кадастровым (условным) номером 77-77-12/034/2010-520

Таблица 37

Элемент сравнения	Объект оценки	Сравниваемые объекты			
		Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Цена предложения, руб. с учетом НДС	-	97 000 000	55 900 000	15 000 000	13 300 000
Скорректированная цена, руб./кв.м с учетом НДС		86 299	84 441	105 634	110 008
Объем передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м		86 299	84 441	105 634	110 008
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м		86 299	84 441	105 634	110 008
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м		86 299	84 441	105 634	110 008
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %	-	-10,5	-10,5	-10,5	-10,5
Скорректированная цена, руб./кв.м		77 238	75 575	94 542	98 457
Дата выставления на торги	01.10.2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019
Актуальность на дату определения стоимости		да	да	да	да
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м		77 238	75 575	94 542	98 457
Местоположение	г. Москва, ул. Скотопрогонная, д.31	г. Москва, Скотопрогонная ул., д.29/1	г. Москва, Боевский пр-д, д.11,с.1	г. Москва, Южнопортовая ул., д.21,с.20	г. Москва, Шарикоподшипниковская ул., д.7,к.2
Район	ЮВАО	ЮВАО	ЮВАО	ЮВАО	ЮВАО
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м		77 238	75 575	94 542	98 457
Метро	Пролетарская	Пролетарская	Новохохловская	Кожуховская	Дубровка
Удаление от метро, мин пешком	>15	>15	>15	>15	9
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0	-10,0
Скорректированная цена, руб./кв.м		77 238	75 575	94 542	88 612
Расположение относительно красной линии	1я линия	1я линия	1я линия	1я линия	1я линия
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м		77 238	75 575	94 542	88 612
Общая площадь, м ²	254,4	1 124,0	662,0	142,0	120,9

Элемент сравнения	Объект оценки	Сравниваемые объекты			
		Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Корректировка, %		12,0	7,0	-7,0	-7,0
Скорректированная цена, руб./кв.м		86 506	80 865	87 924	82 409
Тип объекта	помещение	помещение	ОСЗ	помещение	помещение
Корректировка, %		0,0	-11,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м		86 506	71 970	87 924	82 409
Назначение помещений, в том числе:	офисное	офисное	офисное	офисное	офисное
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м		86 506	71 970	87 924	82 409
Этаж расположения, в том числе:	2	подвал, 1, 2, 3, мансарда	1, 2	4	цоколь
подвал, кв.м.	0,0	224,8	0,0	0,0	0,0
цоколь, кв.м.	0,0	0,0	0,0	0,0	120,9
1й, кв.м.	0,0	224,8	331,0	0,0	0,0
2й и выше, кв.м.	254,4	674,4	331,0	142,0	0,0
Корректировка, %		-0,7	-8,1	0,0	6,3
Скорректированная цена, руб./кв.м		85 900	66 134	87 924	87 559
Наличие коммуникаций	Все необходимые коммуникации				
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м		85 900	66 134	87 924	87 559
Наличие парковки	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м		85 900	66 134	87 924	87 559
Инженерно-техническое состояние	хорошее (рабочее)				
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м		85 900	66 134	87 924	87 559
Весовые коэффициенты, %		0,250	0,188	0,375	0,188
Цена 1 кв.м. помещений, руб./м2		83 264			
Рыночная стоимость единого объекта недвижимости, руб. с НДС		21 182 396			
Доля стоимости земельного участка		0,15			
Рыночная стоимость земельного участка, руб. с НДС		3 177 359			
Рыночная стоимость улучшений, руб. с НДС без учета земли		18 005 037			

Расчет стоимости объекта оценки с кадастровым (условным) номером 77-77-12/034/2010-526

Таблица 38

Элемент сравнения	Объект оценки	Сравниваемые объекты			
		Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Цена предложения, руб. с учетом НДС	-	97 000 000	55 900 000	15 000 000	13 300 000
Скорректированная цена, руб./кв.м с учетом НДС		86 299	84 441	105 634	110 008
Объем передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м		86 299	84 441	105 634	110 008
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м		86 299	84 441	105 634	110 008
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м		86 299	84 441	105 634	110 008
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %	-	-10,5	-10,5	-10,5	-10,5
Скорректированная цена, руб./кв.м		77 238	75 575	94 542	98 457
Дата выставления на торги	01.10.2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019
Актуальность на дату определения стоимости		да	да	да	да
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м		77 238	75 575	94 542	98 457
Местоположение	г. Москва, ул. Скотопрогонная, д.31	г. Москва, Скотопрогонная ул., д.29/1	г. Москва, Боевский пр-д, д.11,с.1	г. Москва, Южнопортовая ул., д.21,с.20	г. Москва, Шарикоподшипниковская ул., д.7,к.2
Район	ЮВАО	ЮВАО	ЮВАО	ЮВАО	ЮВАО
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м		77 238	75 575	94 542	98 457
Метро	Пролетарская	Пролетарская	Новохохловская	Кожуховская	Дубровка
Удаление от метро, мин пешком	>15	>15	>15	>15	9
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0	-10,0
Скорректированная цена, руб./кв.м		77 238	75 575	94 542	88 612
Расположение относительно красной линии	1я линия	1я линия	1я линия	1я линия	1я линия
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м		77 238	75 575	94 542	88 612
Общая площадь, м ²	251,6	1 124,0	662,0	142,0	120,9

Элемент сравнения	Объект оценки	Сравниваемые объекты			
		Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Корректировка, %		12,0	7,0	-7,0	-7,0
Скорректированная цена, руб./кв.м		86 506	80 865	87 924	82 409
Тип объекта	помещение	помещение	ОСЗ	помещение	помещение
Корректировка, %		0,0	-11,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м		86 506	71 970	87 924	82 409
Назначение помещений, в том числе:	офисное	офисное	офисное	офисное	офисное
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м		86 506	71 970	87 924	82 409
Этаж расположения, в том числе:	1	подвал, 1, 2, 3, мансарда	1, 2	4	цоколь
подвал, кв.м.	0,0	224,8	0,0	0,0	0,0
цоколь, кв.м.	0,0	0,0	0,0	0,0	120,9
1й, кв.м.	251,6	224,8	331,0	0,0	0,0
2й и выше, кв.м.	0,0	674,4	331,0	142,0	0,0
Корректировка, %		16,8	8,1	17,6	25,0
Скорректированная цена, руб./кв.м		101 058	77 805	103 440	103 011
Наличие коммуникаций	Все необходимые коммуникации				
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м		101 058	77 805	103 440	103 011
Наличие парковки	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м		101 058	77 805	103 440	103 011
Инженерно-техническое состояние	хорошее (рабочее)				
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м		101 058	77 805	103 440	103 011
Весовые коэффициенты, %		0,286	0,214	0,286	0,214
Цена 1 кв.м. помещений, руб./м2		97 175			
Рыночная стоимость единого объекта недвижимости, руб. с НДС		24 449 126			
Доля стоимости земельного участка		0,15			
Рыночная стоимость земельного участка, руб. с НДС		3 667 369			
Рыночная стоимость улучшений, руб. с НДС без учета земли		20 781 757			

Расчет рыночной стоимости доли права аренды земельного участка, относимой к оцениваемым помещениям, расположенным по адресу: г. Москва, ул. Скотопрогонная, д. 31

Таблица 39

№ п/п	Кадастровый (условный) номер помещения	Общая площадь помещения, кв. м	Рыночная стоимость ЕОН, руб. с НДС	Рыночная стоимость улучшений, руб. с НДС без учета земли	Рыночная стоимость земельного участка, руб. с НДС
1	77-77-12/034/2010-524	24,1	1 653 698	1 405 644	248 055
2	77-77-12/034/2010-525	12,6	738 494	627 720	110 774
3	77-77-12/034/2010-520	254,4	21 182 396	18 005 037	3 177 359
4	77-77-12/034/2010-526	251,6	24 449 126	20 781 757	3 667 369
	Итого рыночная стоимость доли права аренды земельного участка:				7 203 557

Расчет стоимости объекта оценки с кадастровым (условным) номером 68102

Таблица 40

Элемент сравнения	Объект оценки	Сравниваемые объекты			
		Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Цена предложения, руб. с учетом НДС	-	20 000 000	110 000 000	50 000 000	96 000 000
Скорректированная цена, руб./кв.м с учетом НДС	-	185 185	161 290	185 185	200 000
Объем передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м	-	185 185	161 290	185 185	200 000
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м	-	185 185	161 290	185 185	200 000
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м	-	185 185	161 290	185 185	200 000
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %	-	-10,5	-10,5	-10,5	-10,5
Скорректированная цена, руб./кв.м	-	165 741	144 355	165 741	179 000
Дата выставления на торги	01.10.2019	Октябрь 2019	Октябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019
Актуальность на дату определения стоимости	-	да	да	да	да
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м	-	165 741	144 355	165 741	179 000
Местоположение	г. Москва, ул. Зоологическая, д.26, стр.2	г. Москва, Грузинская Большая ул., д.15,с.2	г. Москва, Оружейный пер., д.17а	г. Москва, Электрический пер., д.8,с.5	г. Москва, Пресненский Вал ул., д.16,с.2
Район	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м	-	165 741	144 355	165 741	179 000
Метро	Баррикадная	Баррикадная	Маяковская	Белорусская	Улица 1905 года
Удаление от метро, мин пешком	13	10	6	8	7
Корректировка, %	-	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м	-	157 454	137 137	157 454	170 050
Расположение относительно красной линии	2я линия	2я линия	2я линия	2я линия	2я линия
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0	0,0

Элемент сравнения	Объект оценки	Сравниваемые объекты			
		Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Скорректированная цена, руб./кв.м		157 454	137 137	157 454	170 050
Общая площадь, м ²	647,9	108,0	682,0	270,0	480,0
Корректировка, %		-13,0	0,0	-7,0	-7,0
Скорректированная цена, руб./кв.м		136 985	137 137	146 432	158 147
Тип объекта	помещение	помещение	помещение	помещение	помещение
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м		136 985	137 137	146 432	158 147
Назначение помещений, в том числе:	офисное	офисное	офисное	офисное	офисное
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м		136 985	137 137	146 432	158 147
Этаж расположения, в том числе:	1, 2	цоколь	1, 2	4	1
подвал, кв.м.	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
цоколь, кв.м.	0,0	108,0	0,0	0,0	0,0
1й, кв.м.	278,4	0,0	170,0	0,0	480,0
2й и выше, кв.м.	369,5	0,0	512,0	270,0	0,0
Корректировка, %		14,3	3,0	7,6	-8,6
Скорректированная цена, руб./кв.м		156 583	141 320	157 536	144 618
Наличие коммуникаций	Все необходимые коммуникации				
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м		156 583	141 320	157 536	144 618
Наличие парковки	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м		156 583	141 320	157 536	144 618
Инженерно-техническое состояние	хорошее (рабочее)				
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м		156 583	141 320	157 536	144 618
Весовые коэффициенты, %		0,231	0,308	0,231	0,231
Цена 1 кв.м. помещений, руб./м ²		149 345			
Стоимость единого объекта недвижимости, руб. с учетом НДС		96 760 744			

14. Применение метода прямой капитализации дохода в рамках доходного подхода для расчета стоимости объекта оценки

В целях настоящей оценки стоимость объекта оценки определена методом капитализации чистого операционного дохода (ЧОД). Метод капитализации чистого операционного дохода формализуется в следующем виде:

$$V = \frac{CF_{t+1}}{k}, \text{ где:}$$

V – стоимость объекта недвижимости, определенная доходным подходом;

CF_{t+1} – ожидаемое значение ЧОД на конец прогнозного года;

k – коэффициент капитализации ЧОД.

Таким образом, метод предполагает следующие этапы:

1. Расчет чистого операционного дохода (ЧОД) на конец прогнозного года;
2. Расчет/оценка коэффициента капитализации;
3. Расчет стоимости объекта недвижимости, делением значения ЧОД на коэффициент капитализации.

Период прогнозирования устанавливается равным 1 году в соответствии с методологией метода капитализации. Расчет производится на основе среднерыночной величины загрузки коммерческих помещений, рыночной величины арендной ставки и типичных расходов без учета разовых или случайных.

Определение чистого операционного дохода (ЧОД)

Определение ЧОД для недвижимого имущества делалось из следующих допущений:

1. объект недвижимого имущества не требует проведения ремонтных работ, доход получаемый от объекта будет равномерным или равномерно растущим. Инвестиций в ремонт не предусмотрено.
2. в качестве периода прогнозирования выбран период, равный календарному году.

Чистый операционный доход (ЧОД) - ожидаемый доход, остающийся после вычитания из действительного валового дохода операционных расходов за год и затрат на создание капрезервов. Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода.

Формула расчета ЧОД для оцениваемого объекта приведена ниже:

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР}, \text{ где:}$$

ЧОД – чистый операционный доход, руб. в год;

ДВД – действительный валовый доход от сдачи в аренду помещений, руб.;

ОР – величина операционных расходов, руб.

Действительный валовой доход (ДВД) – это предполагаемый потенциальный валовой доход от приносящей доход недвижимости за вычетом потерь от недоиспользования, незагрузки площадей и потерь при сборе арендной платы.

Потенциальный валовой доход, приносимый сдачей в аренду помещений, рассчитывается по формуле:

$$\text{ПВД} = A \times S, \text{ где:}$$

A – ставка арендной платы (годовая);

S – площадь, сдаваемая в аренду.

В качестве арендопригодной площади принята общая площадь, что соответствует рыночной практике сдачи в аренду аналогичных помещений.

Арендная плата была определена методом сравнительного анализа. Расчет арендной ставки методом сравнительного анализа заключается в анализе арендных ставок аналогичных объектов

недвижимости, сравнении их с оцениваемым и внесении соответствующих поправок на различия, которые имеются между сопоставимыми объектами и оцениваемым. В результате определяется арендная ставка каждого сопоставимого объекта, как если бы при сдаче в аренду он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект. Откорректированные арендные ставки по сопоставимым объектам-аналогам после их согласования позволяют сделать вывод о стоимости аренды объекта недвижимости.

В результате исследования рынка недвижимости были учтены данные по аренде офисных объектов, расположенных в г. Москва, информация о которых представлена выше, в разделе «10.7. Анализ цен предложений по продаже/аренде объектов недвижимости в анализируемом сегменте рынка» настоящего Отчета.

В целях обеспечения наибольшей сопоставимости объектов-аналогов и оцениваемых объектов применялись корректировки.

Приведение цен предложения арендных ставок к единому базису расчета

Цены предложения аналогов являются предлагаемыми ставками аренды, которые могут включать эксплуатационные и коммунальные расходы. Для корректного сравнения ставок аренды рассматриваемые ставки аренды необходимо привести к единому базису, а именно: все включено.

Обоснование вводимых корректировок

Корректировка на объем передаваемых прав

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

В данном случае корректировка по данному фактору равна нулю, так как и объекты-аналоги, и оцениваемый объект недвижимости предполагают передачу права аренды.

Корректировка на финансовые условия

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на условия аренды

Условия аренды объектов-аналогов типичные, т.е. арендодатели не были ограничены в сроках аренды, между арендаторами и арендодателями не было никаких особых отношений.

Единый базис условий аренды, когда все эксплуатационные расходы включены в ставку. Поскольку условия аренды объектов-аналогов совпадают с условиями аренды объектов-аналогов, корректировка не требуется.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

По мнению Оценщика, объявленные стоимости на ставку арендной платы объектов-аналогов должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом их снижения во время торгов.

Согласно данным Справочника расчетных данных (СРД) №24²⁵ величина скидки на торг при аренде офисных объектов, расположенных в г. Москва, находится в диапазоне 6-8%.

²⁵ Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №24) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2019. – 52 с.

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	4-5 (4,5)	7-9 (8)	3-5 (4)	7-10 (8,5)	5-6 (5,5)	9-11 (10)	6-8 (7)	10-13 (12,5)	9 – 12 (10,5)
Екатеринбург	5-6 (5,5)	7-9 (8)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	12-13 (12,5)
Краснодар	3-4 (3,5)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-12 (10)	5-6 (5,5)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Москва	4-5 (4,5)	5-8 (6,5)	5-9 (7)	8-10 (9)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)

В рамках данного Отчета размер корректировки на торг был принят равным средней величине скидки на торг из указанного выше диапазона и составил 7%.

Корректировка на дату выставления на торги/дату продажи

Изменение рыночной конъюнктуры, условия которой могут сильно отразиться на стоимости объекта недвижимости, происходят с течением времени. Поэтому такие факторы, как инфляция, банковская процентная ставка, изменения спроса и предложения на объекты недвижимости, изменения потребительских предпочтений, новшества в правовом регулировании, необходимо учитывать в процессе оценки с помощью корректировки.

Все объекты аналоги актуальны на дату определения стоимости, следовательно, корректировка на дату предложения не требуется.

Корректировка на общее местоположение

Наиболее важным фактором, определяющим стоимость недвижимости, является местоположение. Корректировка на местоположение учитывает удаленность объекта от центра города, «престижность» района, расположение его рядом с оживленными магистралями и станциями метро, транспортную доступность, экологическую ситуацию, окружение и т.п.

Поскольку все подобранные объекты находятся в непосредственной близости друг от друга (ЦАО г. Москва / ЮВАО г. Москва), в местах с сопоставимо развитой инфраструктурой и уровнем деловой активности, по фактору местоположения они являются сопоставимыми, введение корректировки не требуется.

Корректировка на удаление от метро

Фактор удаления от метро оказывает прямое влияние на стоимость торгово-офисной недвижимости, чем дальше объект находится от метро, тем сильнее его стоимость снижается. Расчет величины корректировки произведен согласно рыночным данным, приведенным в разделе анализа рынка.

Таким образом, расчет корректировки на удаление от метро примет вид:

Расчет корректировки на удаленность от метро для объектов, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Скотопрогонная, д.31

Таблица 41

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Метро	Пролетарская	Дубровка	Новохоловская	Волгоградский проспект	Новохоловская
Удаление от метро, мин пешком	>15	10	9	5	>15
Корректировка, %		-10,0	-10,0	-15,0	0,0

Расчет корректировки на удаленность от метро для объекта, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Зоологическая, д.26, стр.2

Таблица 42

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Метро	Баррикадная	Маяковская	Баррикадная	Белорусская	Маяковская
Удаление от метро, мин пешком	13	8	7	3	4
Корректировка, %		-5,0	-5,0	-10,0	-10,0

Корректировка на расположение относительно красной линии

Красная линия – выход на улицу с высоким пешеходным и автомобильным трафиком, уточнялось в процессе анализа объектов. Объекты, расположенные внутри квартала, ценятся дешевле, поскольку не имеют выхода на дороги с высоким пешеходным и автомобильным трафиком. Также, разные типы дорог, обладают различным пешеходным и автомобильным трафиком, что отражается на коммерческой привлекательности объекта.

Величина корректировки на наличие выхода на первую линию определялась на основании данных справочника оценщика недвижимости²⁶, выпущенного Приволжским центром методологического и информационного обеспечения оценки, согласно которому, среднее значение отношения удельной цены объекта, расположенного внутри квартала к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии, составляет 0,80.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,73	0,87
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,72	0,87

Если же объект расположен на 2й линии застройки, то коэффициент определяется на минимальном уровне из расширенного интервала в размере 0,87.

Кроме того, экспертом дополнительно анализировались транспортные и пешеходные потоки каждой улицы, что повлияло на итоговое определение коэффициента.

Корректировки на расположение относительно красной линии применительно к рассматриваемым объектам-аналогам представлены ниже.

Расчет корректировки на «красную линию» для объектов, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Скотопрогонная, д.31

Таблица 43

Наименование показателей	Объект исследования	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Местоположение	г. Москва, ул. Скотопрогонная, д.31	г. Москва, Дубровская 1-я ул., д.13а,с.2	г. Москва, Новохоловская ул., д.21,с.2	г. Москва, Шарикоподшипниковская ул, 13 стр 62	г. Москва, Автомобильный пр-д, д.7,с.2
Расположение относительно красной линии	1я линия	2я линия	внутриквартальное	1я линия	1я линия
Значение корректирующего коэффициента	1	0,87	0,8	1	1
Корректировка, %		14,9	25,0	0,0	0,0

²⁶ Приволжский центр методологического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости», под ред. Л.А. Лейфер, Н. Новгород, 2018

Расчет корректировки на «красную линию» для объектов, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Зоологическая, д.26, стр.2

Таблица 44

Наименование показателей	Объект исследования	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Местоположение	г. Москва, ул. Зоологическая, д.26, стр.2	г. Москва, Тверская-Ямская 4-я ул., д.22,к.2	г. Москва, Садовая-Кудринская ул., д.8	г. Москва, Тверская-Ямская 1-я ул., д.29	г. Москва, Большая Садовая ул., д.5
Расположение относительно красной линии	2я линия	2я линия	1я линия	1я линия	1я линия
Значение корректирующего коэффициента	0,87	0,87	1	1	1
Корректировка, %		0,0	-13,0	-13,0	-13,0

Корректировка на арендуемую площадь объекта

Площади объектов-аналогов отличны от площади объекта оценки, однако, существует возможность аренды помещений в одном здании оцениваемого объекта несколькими арендаторами (блоками), а также аренды нескольких строений одним арендатором. В результате вышесказанного, корректировка по данному фактору составила 0%.

Корректировка на тип объекта

Объекты оценки и объекты-аналоги представлены встроенными помещениями, следовательно, корректировка по данному фактору не требуется.

Корректировка назначение объекта

Оцениваемые помещения представляют собой объекты офисного и вспомогательного назначения, все подобранные объекты-аналоги представлены помещениями офисного назначения без избыточной доли вспомогательных площадей, следовательно, требуется введение корректировки.

Размер корректировки рассчитан на основе данных справочника оценщика недвижимости²⁷, выпущенного Приволжским центром методологического и информационного обеспечения оценки, согласно которому отношение ставки аренды вспомогательного помещения, к ставке аренды за основные площади составляет 0,68.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение арендных ставок за площади под терминалы, банкоматы к удельным арендным ставкам за основные площади	2,69	2,51	2,87
Отношение арендных ставок за площади под вендинговые аппараты к удельным арендным ставкам за основные площади	2,47	2,29	2,66
Отношение удельных арендных ставок за площади помещений, сдаваемые в виде блоков, к удельным арендным ставкам за основные площади	0,84	0,83	0,85
Отношение ставок за вспомогательные помещения и места общего пользования к ставкам за основные площади	0,68	0,65	0,71

Таким образом, при расчете помещений офисного назначения, с долей вспомогательных площадей, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Скотопрогонная, д.31, размер понижающей корректировки, с учетом доли вспомогательных площадей, для всех объектов-аналогов составит в размере:

$$(0,68-1) * 100 * ((12,6+24,1)/ 542,7) = -2,2\%.$$

²⁷ Приволжский центр методологического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости», под ред. Л.А. Лейфер, Н. Новгород, 2018

При расчете помещений офисного назначения без избыточной доли вспомогательных площадей, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Зоологическая, д.26, стр.2, корректировка не требуется, поскольку все подобранные объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору.

Корректировка на расположение относительно этажа

Поскольку для потенциального арендатора расположение помещения в здании существенно влияет на его предпочтения, к ценам ставок аренды аналогов необходимо применить соответствующие корректировки, для того чтобы привести их к сопоставимому виду. Для учета разницы в ставках аренды помещений, расположенных на различных этажах, использовались данные Справочника оценщика недвижимости²⁸, выпущенного Приволжским центром методологического и информационного обеспечения оценки. В соответствии с данным исследованием:

- отношение удельной арендной ставки объекта офисно-торговых площадей, расположенных в цоколе, к удельной арендной ставке аналогичных объектов на 1 этаже в среднем составляет 0,80;
- отношение удельной арендной ставки объекта офисно-торговых площадей, расположенных в подвале, к удельной арендной ставке аналогичных объектов на 1 этаже в среднем составляет 0,73;
- отношение удельной арендной ставки объекта офисно-торговых площадей, расположенных на 2м этаже и выше, к удельной арендной ставке аналогичных объектов на 1 этаже в среднем составляет 0,85.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,85	0,78	0,91
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,80	0,72	0,87
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,62	0,81

Методика определения корректировки подробно описана выше в рамках сравнительного подхода.

Расчеты корректировки на этаж представлен в таблице ниже.

Расчет корректировки на этаж для объектов, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Скотопрогонная, д.31

Таблица 45

Показатель	Объект оценки	Объекты сравнения			
		Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Этаж расположения	подвал, 1, 2, чердачная настройка	1	1	3	1, 2, 3
подвал, кв.м.	12,6	0,0	0,0	0,0	0,0
цоколь, кв.м.	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
1-й, кв.м.	251,6	230,0	1500,0	0,0	415,7
2-й и выше, кв.м.	278,5	0,0	0,0	166,0	831,3
Корректировка, %		-8,3	-8,3	7,9	1,9

²⁸ Приволжский центр методологического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости», под ред. Л.А. Лейфер, Н. Новгород, 2018

Показатель	Объект оценки	Объекты сравнения			
		Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Этаж расположения	1, 2	1	3	3	5
подвал, кв.м.	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
цоколь, кв.м.	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
1й, кв.м.	278,4	487,4	0,0	0,0	0,0
2й и выше, кв.м.	369,5	0,0	180,0	139,0	106,0
Корректировка, %		-8,6	7,6	7,6	7,6

Корректировка на наличие коммуникаций

Все сравниваемые объекты имеют сопоставимый набор коммуникаций, позволяющий вести свою основную функциональную деятельность.

Таким образом, корректировка по данному фактору составила 0%.

Корректировка на наличие парковки

Все рассматриваемые объекты обеспечены необходимым количеством парковочных мест, достаточных для полноценного функционирования объекта.

Таким образом, корректировка по данному фактору составила 0%.

Корректировка на физическое состояние

Корректировка на физическое состояние объектов определяется на основании осмотра помещений единого объекта недвижимости, данных объявлений, по аренде помещений аналогов и анализа величины затрат на их приведение в сходное состояние.

Различий по данному фактору между сравниваемыми объектами не выявлено, корректировка составила 0%.

По прочим основным факторам различие между сравниваемыми объектами несущественно, корректировка не требуется.

Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

Для каждого аналога определялась сумма количества внесенных ненулевых корректировок (сумма аналога). Далее суммировалось общее количество корректировок по всем аналогам (общая сумма). Далее для каждого аналога определялось частное от деления общей суммы к сумме количества внесенных ненулевых корректировок аналога, т.е. общая сумма / сумма аналога, что дает частное 1. Полученные значения снова складывались, что дает сумму 2 и вес определялся как отношение частное 1 к сумме 2.

Далее рассчитывается произведение веса аналога на величину скорректированной единицы сравнения аналога, и полученные значения суммируются по всем использованным для расчета аналогам.

Оценщиком дополнительно был проведен анализ скорректированных значений объектов на однородность путем анализа коэффициента вариации.

Коэффициент вариации случайных величин – мера относительного разброса случайной величины; показывает, какую долю среднего значения этой величины составляет ее средний разброс, и определяется по формуле.

$$v = (s / x_{cp}) \times 100\% , \text{ где:}$$

s – стандартное отклонение,

x_{cp} – математическое ожидание.

Поскольку итоговые скорректированные значения единиц сравнения по ценам объектов-аналогов удовлетворяют критериям статистической значимости результата (коэффициент

вариации 7-12%), для выведения итогового результата единицы сравнения используется средневзвешенное значение полученных итоговых значений единиц сравнений по каждому аналогу. Умножая средневзвешенное значение итоговых скорректированных значений единиц сравнения по ценам аренды объектов-аналогов на площадь оцениваемого объекта, получаем рыночную ставку арендной платы для объекта оценки.

Необходимо отметить, что ставки аренды коррелируют с рыночным диапазоном ставок, приведенному в разделе рыночной аналитики настоящего Отчета.

Расчет ставки аренды приведен в таблице ниже.

Расчет ставки аренды

Расчет арендной ставки объектов оценки, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Скотопрогонная, д.31

Таблица 47

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения			
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена аренды, руб./м2/год с НДС		16 500	14 000	20 000	18 000
Объем передаваемых прав	Права аренды	Права аренды	Права аренды	Права аренды	Права аренды
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./м2/год		16 500	14 000	20 000	18 000
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./м2/год		16 500	14 000	20 000	18 000
Условия аренды	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка, руб./м2/год		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./м2/год		16 500	14 000	20 000	18 000
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %		-7,0	-7,0	-7,0	-7,0
Скорректированная цена, руб./м2/год		15 345	13 020	18 600	16 740
Дата предложения	01.10.2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019
Актуальность на дату определения стоимости		да	да	да	да
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./м2/год		15 345	13 020	18 600	16 740
Местоположение	г. Москва, ул. Скотопрогонная, д.31	г. Москва, Дубровская 1-я ул., д.13а,с.2	г. Москва, Новохоловская ул., д.21,с.2	г. Москва, Шарикоподшипниковская ул, 13 стр 62	г. Москва, Автомобильный пр-д, д.7,с.2
Район	ЮВАО	ЮВАО	ЮВАО	ЮВАО	ЮВАО
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./м2/год		15 345	13 020	18 600	16 740
Метро	Пролетарская	Дубровка	Новохоловская	Волгоградский проспект	Новохоловская
Удаление от метро, мин пешком	>15	10	9	5	>15
Корректировка, %		-10,0	-10,0	-15,0	0,0
Скорректированная цена, руб./м2/год		13 811	11 718	15 810	16 740
Расположение относительно красной линии	1я линия	2я линия	внутриквартально	1я линия	1я линия
Корректировка, %		14,9	25,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./м2/год		15 874	14 648	15 810	16 740

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения			
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Общая площадь, м2	542,7	230,0	1 500,0	166,0	1 247,0
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./м2/год		15 874	14 648	15 810	16 740
Тип объекта	помещение	помещение	помещение	помещение	помещение
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./м2/год		15 874	14 648	15 810	16 740
Назначение помещений	офисное, с долей вспомогательных площадей	офисное	офисное	офисное	офисное
Корректировка, %		-2,2	-2,2	-2,2	-2,2
Скорректированная цена, руб./м2/год		15 531	14 331	15 468	16 378
Этаж расположения, в том числе:	подвал, 1, 2, чердачная настройка	1	1	3	1, 2, 3
подвал, кв.м.	12,6	0,0	0,0	0,0	0,0
цоколь, кв.м.	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
1й, кв.м.	251,6	230,0	1500,0	0,0	415,7
2й и выше, кв.м.	278,5	0,0	0,0	166,0	831,3
Корректировка, %		-8,3	-8,3	7,9	1,9
Скорректированная цена, руб./м2/год		14 238	13 138	16 683	16 683
Наличие коммуникаций	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./м2/год		14 238	13 138	16 683	16 683
Наличие парковки	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./м2/год		14 238	13 138	16 683	16 683
Инженерно-техническое состояние	хорошее (рабочее)	хорошее (рабочее)	хорошее (рабочее)	хорошее (рабочее)	хорошее (рабочее)
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./м2/год		14 238	13 138	16 683	16 683
Весовые коэффициенты		0,203	0,203	0,254	0,339
Итоговая ставка арендной платы 1 м2 помещений, руб./год с учетом НДС		15 464			

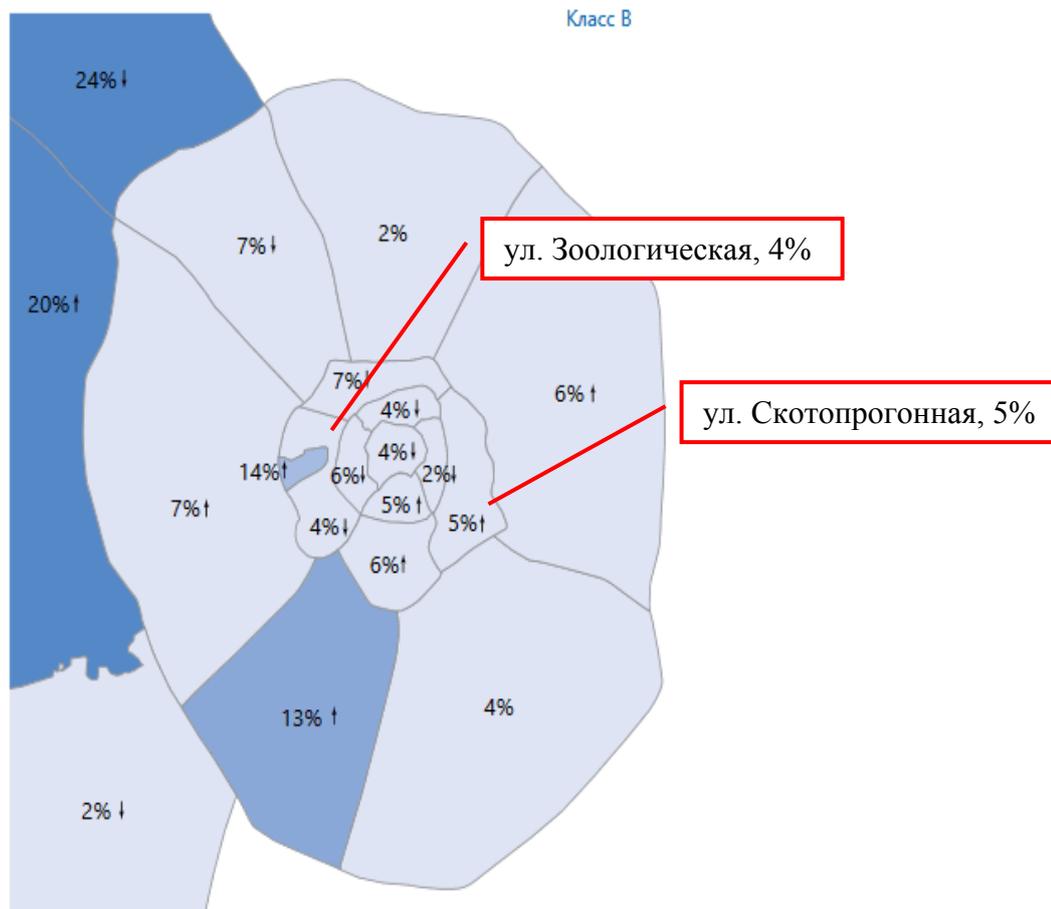
Расчет арендной ставки объектов оценки, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Зоологическая, д.26, стр.2

Таблица 48

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения			
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена аренды, руб./м2/год с НДС		24 620	26 667	27 000	30 000
Объем передаваемых прав	Права аренды	Права аренды	Права аренды	Права аренды	Права аренды
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./м2/год		24 620	26 667	27 000	30 000
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./м2/год		24 620	26 667	27 000	30 000
Условия аренды	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка, руб./м2/год		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./м2/год		24 620	26 667	27 000	30 000
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %		-7,0	-7,0	-7,0	-7,0
Скорректированная цена, руб./м2/год		22 897	24 800	25 110	27 900
Дата предложения	01.10.2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019
Актуальность на дату определения стоимости		да	да	да	да
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./м2/год		22 897	24 800	25 110	27 900
Местоположение	г. Москва, ул. Зоологическая, д.26, стр.2	г. Москва, Тверская-Ямская 4-я ул., д.22,к.2	г. Москва, Садовая-Кудринская ул., д.8	г. Москва, Тверская-Ямская 1-я ул., д.29	г. Москва, Большая Садовая ул., д.5
Район	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./м2/год		22 897	24 800	25 110	27 900
Метро	Баррикадная	Маяковская	Баррикадная	Белорусская	Маяковская
Удаление от метро, мин пешком	13	8	7	3	4
Корректировка, %		-5,0	-5,0	-10,0	-10,0
Скорректированная цена, руб./м2/год		21 752	23 560	22 599	25 110
Расположение относительно красной линии	2я линия	2я линия	1я линия	1я линия	1я линия
Корректировка, %		0,0	-13,0	-13,0	-13,0
Скорректированная цена, руб./м2/год		21 752	20 497	19 661	21 846
Общая площадь, м2	647,9	487,4	180,0	139,0	106,0
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0	0,0

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения			
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Скорректированная цена, руб./м2/год		21 752	20 497	19 661	21 846
Тип объекта	помещение	помещение	помещение	помещение	помещение
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./м2/год		21 752	20 497	19 661	21 846
Назначение помещений	офисное	офисное	офисное	офисное	офисное
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./м2/год		21 752	20 497	19 661	21 846
Этаж расположения, в том числе:	1, 2	1	3	3	5
подвал, кв.м.	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
цоколь, кв.м.	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
1й, кв.м.	278,4	487,4	0,0	0,0	0,0
2й и выше, кв.м.	369,5	0,0	180,0	139,0	106,0
Корректировка, %		-8,6	7,6	7,6	7,6
Скорректированная цена, руб./м2/год		19 891	22 052	21 152	23 502
Наличие коммуникаций	Все необходимые коммуникации				
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./м2/год		19 891	22 052	21 152	23 502
Наличие парковки	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./м2/год		19 891	22 052	21 152	23 502
Инженерно-техническое состояние	хорошее (рабочее)				
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./м2/год		19 891	22 052	21 152	23 502
Весовые коэффициенты		0,308	0,231	0,231	0,231
Итоговая ставка арендной платы 1 м2 помещений, руб./год с учетом НДС		21 514			

Коэффициент загрузки (потерь из-за вакансий и неплатежей) определялся на основании анализа рынка, в соответствии с которым по итогам 3 квартала 2019 года доля вакантных площадей для офисных помещений «В» класса составляет на уровне 5% и 4%, в зависимости от расположения объектов.



Прогноз ПВД и ДВД приведен в таблицах ниже:

Расчет ПВД и ДВД для оцениваемых объектов

Таблица 49

Показатель	г. Москва, ул. Скотопрогонная, д.31	г. Москва, ул. Зоологическая, д.26, стр.2
Общая площадь, кв.м.	542,70	647,90
Рыночная арендная ставка, руб./год. за 1 кв. м.	15 464	21 514
Потенциальный валовой доход (ПВД)	8 392 506	13 938 919
Потери из-за вакансий и неплатежей	5,0%	4,0%
Действительный валовой доход (ДВД)	7 972 881	13 381 363

Расчет операционных расходов

Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода. Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные;
- условно-переменные (эксплуатационные);
- расходы (резерв) на замещение.

Постоянные и переменные расходы определялись на основании аналитического

Справочника расчетных данных (СРД) №24²⁹, в соответствии с которым, величина операционных расходов составляет для офисных помещений класса «В» на уровне 6 170 руб. за кв.м/год. с учетом НДС.

№ п/п	Город/ Класс	А	В	С
1	Москва*			
1.1	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	8 190	6 170	4 340
	Эксплуатационные расходы	5 530	4 230	2 840

Соответственно, величина операционных расходов за объект целиком определялась как произведение удельного показателя операционных расходов на площадь объекта.

Капитальные резервы учитывают затраты на капитальный ремонт объекта оценки. Капитальный ремонт производится раз в 20 - 30 лет, нас же интересует величина ежегодных отчислений для накопления суммы, достаточной для проведения такого ремонта.

Расчет этой суммы производился, исходя из следующих предпосылок:

- затраты на капитальный ремонт составляют 30% от стоимости замещения (воспроизводства) объекта (определена на уровне полной восстановительной стоимости из затратного подхода);
- ремонт производится раз в 30 лет;
- накопление происходит по ставке 8,02%, что соответствует безрисковой ставке, определённой оценщиком на уровне долгосрочного значения кривой бескупонной доходности государственных облигаций на дату оценки³⁰.

Базы данных

Значения кривой бескупонной доходности государственных облигаций (% годовых)

с 01.10.2019 по 01.10.2019

Получить данные

Дата	Срок до погашения, лет											
	0,25	0,5	0,75	1	2	3	5	7	10	15	20	30
01.10.2019	6,53	6,52	6,52	6,53	6,60	6,68	6,81	6,94	7,16	7,48	7,72	8,02

Более подробная информация на сайте ПАО «Московская биржа» [↗](#)

Расчет чистого операционного дохода

Расчет ЧОД для оцениваемых объектов

Таблица 50

Показатель	г. Москва, ул. Скотопрогонная, д.31	г. Москва, ул. Зоологическая, д.26, стр.2
Общая площадь, кв.м.	542,70	647,90
Действительный валовой доход (ДВД)	7 972 881	13 381 363
Операционный расходы, руб./кв.м./год.	6 170	6 170
Операционные расходы, руб./год.	3 348 459	3 997 543
Отчисления на капитальный ремонт, руб./год	107 705	255 306
Чистый операционный доход (ЧОД)	4 516 717	9 128 513

29 Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №24) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2019. – 52 с.

³⁰ Источник информации: http://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/

Расчет коэффициента капитализации для единого объекта недвижимости

Коэффициент капитализации – это коэффициент, устанавливающий зависимость стоимости объекта от его ожидаемого дохода. Понятие коэффициента капитализации, используемое применительно к недвижимости, включает в себя понятия:

- дохода на капитал или ставки дисконтирования - ставки доходности инвестиций (капитала), являющейся компенсацией, выплачиваемой инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями в объект недвижимости,
- нормы возврата капитала, предполагающей погашение суммы первоначальных вложений в указанный объект.

Существует несколько методов расчета коэффициента капитализации:

- кумулятивный метод (с учетом возмещения капитальных затрат с корректировкой на изменение стоимости актива);
- метод рыночной экстракции.

В рамках данного расчета, ставка капитализации для единого объекта недвижимости определена на основании анализа рынка, в соответствии с которым на 3й квартал 2019 года средняя ставка капитализации составляет для офисных помещений – 9,75%.

Выделение земельной составляющей

На данном этапе расчетов Оценщик определил в рамках доходного подхода удельную стоимость единого объекта недвижимости (с учетом земельной составляющей).

Алгоритм расчета от земельной составляющей в данном случае полностью аналогичен описанному ранее при применении сравнительного подхода.

Расчет рыночной стоимости

Расчет рыночной стоимости объекта оценки методом прямой капитализации доходов осуществляется по нижеприведенной формуле:

$$PC = \frac{ЧОД}{k}, \text{ где:}$$

PC – рыночная стоимость объекта;

ЧОД – чистый операционный доход от эксплуатации объекта;

k – коэффициент капитализации.

Расчет рыночной оцениваемых объектов в рамках доходного подхода приведен в таблице ниже.

Необходимо отметить, что удельная стоимость единого объекта недвижимости коррелирует с рыночным диапазоном цен, приведенному в разделе рыночной аналитики настоящего Отчета.

Расчет стоимости объекта оценки

Таблица 51

Показатель	г. Москва, ул. Скотопрогонная, д.31	г. Москва, ул. Зоологическая, д.26, стр.2
Чистый операционный доход (ЧОД)	4 516 717	9 128 513
Ставка капитализации	9,75%	9,75%
Стоимость единого объекта недвижимости, руб. с учетом НДС	46 325 301	93 625 779
Доля стоимости земельного участка	0,15	-
Рыночная стоимость земельного участка, руб. с НДС	6 948 795	-
Рыночная стоимость улучшений, руб. с НДС без учета земли	39 376 506	-

Поскольку при определении рыночной стоимости помещений, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Скотопрогонная, д.31, оценка производилась из расчета общей площади помещений, расположенных по данному адресу, далее необходимо распределить полученный результат на каждое отдельное помещение. Распределение стоимости производилось пропорционально результатам, определенным в рамках сравнительного подхода, где были учтены все основные ценообразующие факторы каждого отдельного помещения.

Распределение стоимости приведено в таблице ниже:

Распределение результатов доходного подхода при определении рыночной стоимости помещений, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Скотопрогонная, д.31

Таблица 52

№ п/п	Объект оценки	Общая площадь, кв. м	Стоимость по сравнительному подходу, руб.	Стоимость по доходному подходу, руб.
1	Нежилое помещение	24,1	1 405 644	1 355 931
2	Нежилое помещение	12,6	627 720	605 520
3	Нежилое помещение	254,4	18 005 037	17 368 268
4	Нежилое помещение	251,6	20 781 757	20 046 787
	Итого:		40 820 156	39 376 506

15. Согласование результатов и вывод итоговой стоимости

В процессе проведения оценки оценщик проанализировал возможность представления объекта оценки на открытом рынке посредством публичной оферты, проанализировал возможность отчуждения объектов оценки на открытом рынке в условиях конкуренции и применил с учетом проведенного анализа следующие подходы к оценке стоимости: сравнительный и доходный подходы. От применения затратного подхода приведен обоснованный отказ в соответствующем разделе Отчета об оценке.

Согласование результатов тестирует адекватность и точность применения каждого из подходов.

Сравнительный подход использует информацию по сравнимым продажам объектов, сравнимых с оцениваемым. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать предпочтения продавцов и покупателей и их реакцию на сложившуюся конъюнктуру рынка. Недостаток подхода состоит в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычленивать и количественно оценить. Использование подхода наиболее привлекательно, когда имеется исчерпывающая и надежная рыночная информация о сопоставимых сделках.

Доходный подход приводит к текущей стоимости сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта путем наложения коэффициентов дисконтирования/капитализации. Преимущество этого подхода состоит в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения. Недостаток подхода заключен в сложности оценки ставок и связанных с этих допущений.

Поскольку оба подхода основываются на рыночной информации о ценах, ставках аренды, коэффициентах капитализации, стоимости строительства и прочих экономических показателях, оценщик полагает, что рыночная стоимость лежит в диапазоне между полученными двумя подходами значениями и наиболее вероятное значение лежит посередине диапазона, следовательно, равно среднему арифметическому полученных расчетных значений стоимости объекта оценки сравнительным и доходным подходами.

Результаты расчета стоимости двумя подходами и вывод итогового значения рыночной стоимости приведены в таблице ниже.

1. Затратный подход – не применялся;
2. Сравнительный подход – 0,5;
3. Доходный подход – 0,5.

Результаты расчета стоимости подходами и вывод итогового значения рыночной стоимости приведены в таблице ниже.

Согласование результатов

Таблица 53

№ п/п	Объект оценки	Общая площадь, кв. м	Стоимость по сравнительному подходу, руб.	Стоимость по затратному подходу, руб.	Стоимость по доходному подходу, руб.	Итоговая рыночная стоимость, руб. с НДС (округленно)
1	Нежилое помещение	24,1	1 405 644	не применялся	1 355 931	1 381 000
2	Нежилое помещение	12,6	627 720	не применялся	605 520	617 000
3	Нежилое помещение	254,4	18 005 037	не применялся	17 368 268	17 687 000
4	Нежилое помещение	251,6	20 781 757	не применялся	20 046 787	20 414 000
5	Земельный участок	445,72	7 203 557	не применялся	6 948 795	7 076 000
6	Нежилое помещение	647,9	96 760 744	не применялся	93 625 779	95 193 000
	Итого:					142 368 000

Следует отметить, что настоящее исследование отражает наиболее вероятное значение стоимости объекта по состоянию на дату оценки. Изменения в состоянии рынка и самого объекта после даты оценки могут привести к изменению (уменьшению или увеличению) возможной величины на дату осуществления фактической сделки. Согласно п.26 федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», «Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев».

16. Заявление о проведенной оценке (сертификат качества)

Оценщик, подписавший данный Отчет, настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него сведениями:

- Все факты, изложенные в настоящем отчете, Оценщиком проверены. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводились анализ, предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и профессиональных навыков, и являются, на взгляд Оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
- Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми Оценщиком предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой личные беспристрастные профессиональные формулировки Оценщика.
- В отношении объекта оценки, являющегося предметом настоящего отчета, Оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также Оценщик не состоит в родстве, не имеет никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами объекта оценки или намеревающихся совершить с ним сделку.
- В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора.
- Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, и такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком Оценщика.
- Не допускалось вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика, которое могло негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.
- Задание на оценку не основывалось на требованиях определения минимального, максимального, или заранее оговоренного результата.
- Оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью объекта оценки или с деятельностью по его оценке, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости объекта оценки, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с объектом оценки.
- Исполнитель по договору № 58/19 от 01 октября 2019 г. (юридическое лицо, с которым Оценщик заключил договор) не имеет имущественного интереса в объекте оценки, не является аффилированным лицом Заказчика оценки.
- Анализы, мнения и выводы осуществлялись, а отчет об оценке объекта оценки составлен в полном соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки, утвержденными Министерством экономического развития РФ.
- В ходе подготовки отчета об оценке никто не оказывал Оценщику существенной профессиональной помощи.
- Результат оценки признается действительным на дату оценки.

Оценщик, выполнявший настоящую оценку:

Семизаров Алексей Евгеньевич, имеющий диплом о профессиональной переподготовке по курсу «Оценка стоимости предприятия (бизнеса) (ПП №983141 от 26.05.2006г.); являющийся действительным членом саморегулируемой организации Некоммерческого партнерства «Деловой Союз Оценщиков» (рег. №0606). Оценщик застраховал ответственность при осуществлении оценочной деятельности в СПАО «Ингосстрах» (страховой полис №433-566-069591/19, срок действия: 28.09.2019 г.-27.09.2020 г.)

Семизаров Алексей Евгеньевич

17. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ.
2. Федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №297, №298, №299 от 20.05.2015г.
3. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014г.
4. Грязнова А.Г., Федотова М.А., Артеменков И.Л. и др. Оценка недвижимости. Учебное издание; - М.: Финансы и статистика, 2002 г.
5. Оценка рыночной стоимости недвижимости, Рутгайзер В.М., Белокрыс А.М., Складорова Е.М. и др. - М.: Дело, 1998 г.
6. Харрисон Г. Оценка недвижимости. Учебное пособие. - М.: Дело Лтд, 1994г.
7. Е.И. Тарасевич. Финансирование инвестиций в недвижимость. - СПбГТУ, 1996г.
8. С.П. Коростелев. Основы теории и практики оценки недвижимости. Учебное пособие. - М.: Русская деловая литература, 1998.-224 с.
9. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №24) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2019.
10. Справочник рыночных корректировок (СРК 2014-2019) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2014-2019.
12. Приволжский центр методологического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости», под ред. Л.А. Лейфер, Н. Новгород, 2018

18. Перечень документов, используемых оценщиком

- Выписка из ЕГРН №77-00-4001/5003/2019-2248 от 15.04.2019г.;
- Договор аренды земельного участка №М-04-042456 от 10.07.2016г.;
- поэтажные планы помещений;
- Экспликация помещений.

19. Приложение

№	Название
19.1	Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки
19.2	Документы Оценщика

ПРИЛОЖЕНИЕ 19.1

Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

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

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Москве

Дата 15.04.2019

№ 77-00-4001/5003/2019-2248

На основании запроса от 11.04.2019, поступившего на рассмотрение 11.04.2019, сообщаем, что правообладателю

Закрытое акционерное общество "К.И.Ж.И.", ИНН: 7703714386, ОГРН: 1107746052226, дата гос.регистрации: 01.02.2010; адрес места нахождения: . Москва, ул. Скотопрогонная, д. 31 , за период с 01.01.2014 по 01.03.2018 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1.	1.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	77:04:0001008:4376
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	г.Москва, ул.Скотопрогонная, д.31
		Площадь:	254, 4 кв. м
	1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	29.12.2010
		номер государственной регистрации:	77-77-12/034/2010-520
		основание государственной регистрации:	Договор инвестирования от 14.07.2008 №08/165Р в строительство, реконструкцию Административно-производственного здания; Договор уступки прав (цессии) от 01.02.2010 №КЖ-10/01 по Договору инвестирования от 14.07.2008 №08/165Р в строительство, реконструкцию Административно-производственного здания;; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 20.07.2010 № RU77167000-002939, выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы, регистрационный №45392000-08-81489 от 22.07.2010;; Дополнительное соглашение от 04.10.2010 №1 к Договору инвестирования от 14.07.2008 №08/165Р в строительство, реконструкцию Административно-производственного здания; Акт от 04.10.2010 реализации Договора инвестирования от 14.07.2008 №08/165Р в строительство, реконструкцию Административно-производственного здания
дата государственной регистрации прекращения права:			
1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	1.3.1.	вид:	Ипотека, г.Москва, ул.Скотопрогонная, д.31, кад.№ 77:04:0001008:4376, Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 254, 4 кв. м, этаж 2
		номер государственной регистрации:	77-77/004-77/004/048/2015-549/1
2.	2.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	77:04:0001008:4377

	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	г.Москва, ул.Скотопрогонная, д.31
	Площадь:	251, 6 кв. м
2.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	29.12.2010
	номер государственной регистрации:	77-77-12/034/2010-526
	основание государственной регистрации:	Договор инвестирования от 14.07.2008 №08/165Р в строительство, реконструкцию Административно-производственного здания; Договор уступки прав (цессии) от 01.02.2010 №КЖ-10/01 по Договору инвестирования от 14.07.2008 №08/165Р в строительство, реконструкцию Административно-производственного здания; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 20.07.2010 № RU77167000-002939, выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы, регистрационный № 45392000-08-81489 от 22.07.2010; Дополнительное соглашение от 04.10.2010 №1 к Договору инвестирования от 14.07.2008 №08/165Р в строительство, реконструкцию Административно-производственного здания; Акт от 04.10.2010 реализации Договора инвестирования от 14.07.2008 №08/165Р в строительство, реконструкцию Административно-производственного здания
	дата государственной регистрации прекращения права:	
2.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
2.3.1.	вид:	Ипотека, г.Москва, ул.Скотопрогонная, д.31, кад.№ 77:04:0001008:4377, Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 251, 6 кв. м, этаж 1
	номер государственной регистрации:	77-77/004-77/004/048/2015-517/1
3. 3.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
	Кадастровый номер:	77:04:0001008:4468
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	г.Москва, ул.Скотопрогонная, д.31
	Площадь:	12, 6 кв. м
3.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	29.12.2010
	номер государственной регистрации:	77-77-12/034/2010-525

	основание государственной регистрации:	<p>Договор инвестирования от 14.07.2008 №08/165Р в строительство, реконструкцию Административно-производственного здания;</p> <p>Договор уступки прав (цессии) от 01.02.2010 №КЖ-10/01 по Договору инвестирования от 14.07.2008 №08/165Р в строительство, реконструкцию Административно-производственного здания;</p> <p>Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 20.07.2010 № RU77167000-002939, выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы, регистрационный № 45392000-08-81489 от 22.07.2010;</p> <p>Дополнительное соглашение от 04.10.2010 №1 к Договору инвестирования от 14.07.2008 №08/165Р в строительство, реконструкцию Административно-производственного здания;</p> <p>Акт от 04.10.2010 реализации Договора инвестирования от 14.07.2008 №08/165Р в строительство, реконструкцию Административно-производственного здания</p>
	дата государственной регистрации прекращения права:	
3.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	3.3.1. вид:	Ипотека, г.Москва, ул.Скотопрогонная, д.31, кад.№ 77:04:0001008:4468, Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 12, 6 кв. м, этаж подвал
	номер государственной регистрации:	77-77/004-77/004/048/2015-523/1
4. 4.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
	Кадастровый номер:	77:04:0001008:4469
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	г.Москва, ул.Скотопрогонная, д.31
	Площадь:	24, 1 кв. м
4.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	29.12.2010
	номер государственной регистрации:	77-77-12/034/2010-524
	основание государственной регистрации:	<p>Договор инвестирования от 14.07.2008 №08/165Р в строительство, реконструкцию Административно-производственного здания;</p> <p>Договор уступки прав (цессии) от 01.02.2010 №КЖ-10/01 по Договору инвестирования от 14.07.2008 №08/165Р в строительство, реконструкцию Административно-производственного здания;</p> <p>Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 20.07.2010 № RU77167000-002939, выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы, регистрационный № 45392000-08-81489 от 22.07.2010;</p> <p>Дополнительное соглашение от 04.10.2010 №1 к Договору инвестирования от 14.07.2008 №08/165Р в строительство, реконструкцию Административно-производственного здания;</p> <p>Акт от 04.10.2010 реализации Договора инвестирования от 14.07.2008 №08/165Р в строительство, реконструкцию Административно-производственного здания</p>
	дата государственной регистрации прекращения права:	

4.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.3.1.	вид:	Ипотека, г.Москва, ул.Скотопрогонная, д.31, кад.№ 77:04:0001008:4469, Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 24, 1 кв. м, этаж чердачная надстройка
	номер государственной регистрации:	77-77/004-77/004/048/2015-537/1
5. 5.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
	Кадастровый номер:	77:01:0004014:4463
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	г.Москва, ул.Зоологическая, д.26, стр.2
	Площадь:	647, 9 кв. м
5.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	12.05.2010
	номер государственной регистрации:	77-77-11/131/2010-535
	основание государственной регистрации:	Разделительный баланс Закрытого акционерного общества «РОКСА» и Закрытого акционерного общества «К.И.Ж.И.», утвержденный протоколом внеочередного общего собрания акционеров Закрытого акционерного общества «РОКСА» 05 ноября 2009г. № 7/2009
	дата государственной регистрации прекращения права:	_____
5.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
5.3.1.	вид:	Ипотека, г.Москва, ул.Зоологическая, д.26, стр.2, площадь 647, 9 кв. м., весь объект
	этаж 1, помещение II - комнаты с 1 по 20; этаж 2, помещение II - комнаты с 1 по 26	
	номер государственной регистрации:	77-77/011-77/011/006/2015-435/1
6.	Получатель выписки:	Курбанов Эмин Насир оглы

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации. Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Ведущий инженер
(полное наименование должности)



Т. В. Рябова
(инициалы, фамилия)

Прошито и пронумеровано 2 листа(ов)
Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Москве



Экз. КИЖЦ.

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

№	М	-	0	4	-	0	4	2	4	5	6
(Номер договора)											
1	0	0	7	2	0	1	3				
(Число)			(Месяц)			(Год)					
77:04:0001008:95											
(Кадастровый №)											
04-21-50311											
(Условный №)											



г. Москва

Департамент городского имущества города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице начальника Управления оформления имущественных и земельно-правовых отношений Департамента городского имущества города Москвы Щербакова Ивана Александровича, действующего на основании Положения о Департаменте городского имущества города Москвы и доверенности от 27 февраля 2013 г. № ДГИ-Д-84/13 от имени Правительства Москвы, с одной стороны, общество с ограниченной ответственностью «Ортодент-Инвест», именуемое в дальнейшем «Арендатор 1», в лице генерального директора Кадникова Андрея Артемьевича, действующего на основании Устава, закрытое акционерное общество «К.И.Ж.И.», именуемый в дальнейшем «Арендатор 2», в лице генерального директора Полякова Александра Николаевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», в соответствии с распоряжением Департамента городского имущества города Москвы от 01 июля 2013 г. № 3595-04 ДГИ, заключили настоящий Договор с множественностью лиц на Стороне Арендатора о нижеследующем:

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

1.1. Предметом Договора является земельный участок, именуемый в дальнейшем «Участок», площадью **1 604 (одна тысяча шестьсот четыре) кв.м** из состава земель населенных пунктов, кадастровый номер **77:04:0001008:95**, имеющий адресный ориентир: **г.Москва, Скотопрогонная улица, вл.31**, предоставляемый в пользование на условиях аренды:

Арендатору 1 – для эксплуатации помещений в здании под производственно-административные цели;

Арендатору 2 – для эксплуатации помещений в здании под производственно-административные цели.

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

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

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

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

Арендодатель уведомляет Арендаторов о вступлении в Договор новых Арендаторов:

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

1.6. Границы Участка вынесены на местность в соответствии с действующим законодательством и идентифицированы на прилагаемой к Договору копии кадастрового паспорта земельного участка (Приложение 1), являющейся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.7. На Участке расположено:
- трехэтажное нежилое здание.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком до **19 апреля 2062 года**.

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

Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

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

Вступающие в Договор новые Арендаторы приобретают права и обязанности по настоящему Договору с момента государственной регистрации Соглашения о вступлении в Договор на Сторону Арендатора, если иное не предусмотрено соглашением Сторон.

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

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

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

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

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

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

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

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

3

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

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

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

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

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

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

Арендаторам:

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

4

4.2. Арендаторы обязаны с соблюдением правил настоящего Договора письменно уведомить Арендодателя в случае передачи третьим лицам права аренды Участка.

4.3 Арендаторы обязаны 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.

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

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

4.6. Арендаторы Участка обязаны обеспечить возможность проведения эксплуатационными службами аварийно-восстановительных работ, работ по предотвращению возникновения чрезвычайных ситуаций, ремонта, обслуживания и реконструкции расположенных на 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 Участке земляных и строительных работ в технических (охранных) зонах указанных подземных коммуникаций и сооружений.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРОВ

Арендаторы имеют право:

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

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

5.2. При условии надлежащего уведомления Арендодателя в установленном порядке сдавать арендуемый по настоящему Договору аренды земельный Участок в субаренду с множественностью лиц на стороне Арендатора с изменением величины арендной платы по Договору аренды в

соответствии с действующим на момент заключения договора субаренды порядком. Использование Участка по договору субаренды не должно противоречить цели предоставления Участка согласно настоящему Договору.

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

5.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

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

Арендаторы обязаны:

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

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

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

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

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

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

5.12. Не нарушать прав соседних землепользователей.

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

6

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

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

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

Арендодатель имеет право:

- 6.1. Расторгнуть Договор досрочно, в установленном законом порядке, в случае нарушения Арендаторами условий Договора, в том числе:
- невнесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
 - осуществления самовольного строительства на Участке;
 - использования Участка не в соответствии с целью предоставления и (или) не в соответствии с разрешенным использованием;
 - 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 правовыми актами Российской Федерации и города Москвы.

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

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

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

Арендодатель обязан:

6.5. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

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

6.7. В десятидневный срок опубликовать в средствах массовой информации или на официальном сайте в сети Интернет сведения об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и

А

места регистрации, платежных и иных реквизитов.

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

7. САНКЦИИ

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

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

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

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

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

8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

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

8

Изменения и/или дополнения Договора, регулирующие отношения между Арендодателем и отдельным Арендатором и не затрагивающие прав и обязанностей по Договору иных Арендаторов, оформляются дополнительным соглашением к Договору аренды или к Соглашению о вступлении в Договор между Арендодателем и заинтересованным Арендатором.

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

8.2. До истечения срока действия Договора Арендатор обязан принять меры к освобождению Участка (кроме законно построенных зданий, строений и/или сооружений, являющихся недвижимым имуществом) и 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 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 и/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
- 3 – Перечень лиц, вступивших в Договор аренды

11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:	АРЕНДАТОР 1
Департамент городского имущества города Москвы	Общество с ограниченной ответственностью «Ортодент-Инвест»
ИНН/КПП 7705031674/770501001, ОКПО 16412348, ОКВЭД 75.11.21	ИНН/КПП 7722248652/772201001 ОКПО 56740045
Юридический адрес: 115054, г.Москва, ул.Бахрушина, д.20	Юридический адрес: 109029, Москва, ул.Скотопрогонная, д.31
Почтовый адрес: 115054, г.Москва, ул.Бахрушина, д.20	Почтовый адрес: 109029, Москва, ул.Скотопрогонная, д.31
Расчетный счет № 40201810200000000001	Расчетный счет № 407028106000000000613
в Отделение 1 Московского ГТУ Банка России г.Москвы 705	в Коммерческом банке «Регионально отраслевой Специализированный Автопромышленный» (ООО)
Лицевой счет № 0307111000450284	Корреспондентский счет № 301018105000000000857
БИК 044583001	БИК 044585857
Телефон 8-495-959-19-13	Телефон 8-964-795-23-25
	АРЕНДАТОР 2
	Закрытое акционерное общество «К.И.Ж.И.»
	ИНН/КПП 7703714386/772201001 ОКПО 64608710
	Юридический адрес: 109029, Москва, ул.Скотопрогонная, д.31
	Почтовый адрес: 109029, Москва, ул.Скотопрогонная, д.31
	Расчетный счет № 40702810200000001931
	в Коммерческом банке «Регионально отраслевой Специализированный Автопромышленный» (ООО)
	Корреспондентский счет № 301018105000000000857
	БИК 044585857
	Телефон 8-964-795-23-25

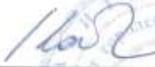
10

12. ПОДПИСИ СТОРОН

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

От Арендодателя:

Начальник Управления
оформления имущественных
и земельно-правовых отношений
Департамента городского имущества
города Москвы


_____ И.А.Щербаков
« » _____ 20__ года
М.П. 

От Арендатора 1:

Генеральный директор
ООО «Ортодент-Инвест»


_____ А.Кадников
« » _____ 20__ года
М.П. 

От Арендатора 2:

Генеральный директор
ЗАО «К.И.Ж.И.»


_____ А.Н.Поляков
« » _____ 20__ г.


Приложение 1 к договору
№ М-04- 042456
от « 11 » июля 2013 г.

В.1

Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве
(наименование органа кадастрового учета)
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
23.04.2013 № 77/501/13-180724

1	Кадастровый номер	77:04:0001008:95	2	Лист № 1	3	Всего листов: 3	
Общие сведения							
4	Предыдущие номера:	77:04:0001008:92	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 29.11.2002			
5	Местоположение: г. Москва, Сколково, ул. 31						
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	
8.2	Земли запаса						
9	Категория не установлена						
9	Разрешенное использование: участки смешанного размещения общественно-деловых и производственных объектов (1.2.7, 1.2.9)						
10	Фактическое использование/характеристика деятельности: —						
11	Площадь: 1604 +/- 14 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 98778779,12	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 61582,78	14	Система координат: СК кадастрового округа
15	Сведения о правах: —						
16	Особые отметки: Кадастровый номер 77:04:0001008:95 равнозначен кадастровому номеру 77:04:01008:095. Предыдущий кадастровый номер 77:04:0001008:92 равнозначен кадастровому номеру 77:04:01008:092.						
17	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки						
18.1	Номера образованных участков: 77:04:0001008:95						
18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —						
18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 77:04:0001008:92						

В.А. Деловая
(инициалы, фамилия)

М.П. (подпись)

ведущий технолог
(наименование должности)

12

Приложение 1 к договору
№ М-04- 04456
от « 10 » июня 2013 г.

В.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

23.04.2013 № 77/501/13-180724

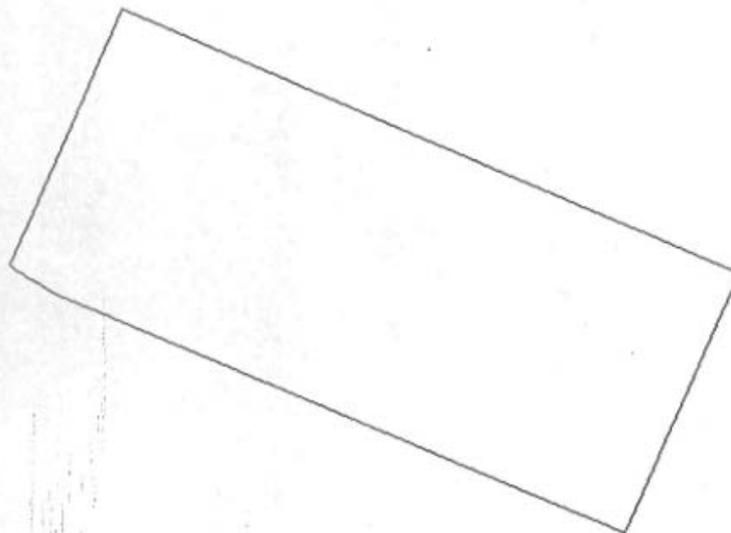
1 Кадастровый номер 77:04:0001008:95

План (чертеж, схема) земельного участка

2 Лист № 2

3

Всего листов: 2



5 Масштаб 1:600

Условные знаки: —

Ведущий технолог
(наименование должности)

М.П. (подпись)

В.А. Лопина
(инициалы, фамилия)

13

Приложение 1 к договору
№ М-04- 042456
от « 10 » июль 201 3 г.

В.3

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
23.04.2013 № 77/501/13-180724

1	Кадастровый номер	77-04:0001008:95	2	Лист № <u>3</u>	3	Всего листов: <u>3</u>
Сведения о частях земельного участка и обременениях						
4	№ п/п части	Учетный номер	Площадь (м²)	Характеристика	Лица, в пользу которых установлены обременения	
	1	—	весь	Аренда	Общество с ограниченной ответственностью "Ортодент-Инвест"	

ведущий технолог
(наименование должности)

М.П. (подпись)

В. А. Лопина
(инициалы, фамилия)

14

Приложение 2 к Договору
№ М-04-042456
от «10» июля 2013 г.
(лист 1)

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-04-042456

Арендатор 1: Общество с ограниченной ответственностью «Ортодент-Инвест»
Адрес Участка: г.Москва, Скотопрогонная улица, вл.31
Дело № 04-21-50311
Кадастровый номер 77:04:0001008:95

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1.1. Площадь Участка, всего	кв.м	1 604,00
1.2. Кадастровая стоимость Участка*	руб.	98 778 779,12
1.3. Доля арендатора для расчета арендной платы 722/1000	кв.м	1 158,28
1.4. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1,5
1.5. Годовая арендная плата*	руб.	1 069 951,54

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

2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА

- 2.1. Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 5 числа первого месяца квартала.
- 2.2. Пени начисляется на сумму недоимки за каждый календарный день просрочки платежа и определяется в процентах от неуплаченной суммы арендной платы. Процентная ставка пени составляет 1/300 от действующей в это время ставки рефинансирования ЦБ РФ.

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

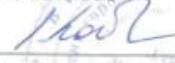
Получатель платежа: ИНН 7705031674 КПП 770501001
 Управление Федерального казначейства по г.Москве (Департамент городского имущества города Москвы)
 Расчетный счет № 40101810800000010041
 Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г.Москва 705
 БИК 044583001
 Поле 101 платежного поручения 08
 КБК 07111105011028001120
 ОКАТО 45290578000
 Назначение платежа: Арендная плата за землю за __ квартал ____ года
 ФЛС № М-04-042456 - 001. НДС не облагается.

4. ПРИМЕЧАНИЕ

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

5. ПОДПИСИ СТОРОН

От Арендодателя:
Начальник Управления
оформления имущественных
и земельно-правовых отношений
Департамента городского имущества
города Москвы


И.А.Щербаков
«__» _____ 20__ года
м.п.

От Арендатора 1:
Генеральный директор
ООО «Ортодент-Инвест»



А.А.Кадников
«__» _____ 20__ года

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-04- 042456

Арендатор 2: **Закрытое акционерное общество «К.И.Ж.И.»**
Адрес Участка: г.Москва, Скотопрогонная улица, вл.31
Дело № 04-21-50311

Кадастровый номер 77:04:0001008:95

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1.1. Площадь Участка, всего	кв.м	1 604.00
1.2. Кадастровая стоимость Участка*	руб.	98 778 779.12
1.3. Доля арендатора для расчета арендной платы 273/1000	кв.м	445.72
1.4. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1.5
1.5. Годовая арендная плата*	руб.	411 730.15

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

2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА

- 2.1. Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 5 числа первого месяца квартала.
- 2.2. Пени начисляются на сумму недоимки за каждый календарный день просрочки платежа и определяется в процентах от неуплаченной суммы арендной платы. Процентная ставка пени составляет 1/300 от действующей в это время ставки рефинансирования ЦБ РФ.

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Получатель платежа: ИНН 7705031674 КПП 770501001
Управление Федерального казначейства по г.Москве (Департамент городского имущества города Москвы)
Расчетный счет № 40101810800000010041
Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г.Москва 705
БИК 044583001
Поле 101 платежного поручения 08
КБК 07111105011028001120
ОКАТО 45290578000
Назначение платежа: Арендная плата за землю за ___ квартал ___ года
ФЛС № М-04- 042456 - 001. НДС не облагается.

4. ПРИМЕЧАНИЕ

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

ПОДПИСИ СТОРОН

От Арендодателя:

Начальник Управления
формирования имущественных
земельно-правовых отношений
департамент городского имущества
города Москвы


И.А.Щербаков
» 20 года
М.П.

От Арендатора 2:

Генеральный директор
ЗАО «К.И.Ж.И.»


А.Н.Поляков
» 20 года
М.П.


й в
ния
ого
ча,
ого
[-Д-
о с
в
кова
тое
тор
ича,
е в
ента
ГИ,
зоне

Приложение 3 к Договору
№ М-04- 042456
от «10» июни 2013 г.

Перечень лиц, вступивших в Договор аренды

1. Арендатор 1 – Общество с ограниченной ответственностью «Ортодент-Инвест».
2. Арендатор 2 – Закрытое акционерное общество «К.И.Ж.И.».

ПОДПИСИ СТОРОН

От Арендодателя:

Начальник Управления
оформления имущественных
и земельно-правовых отношений
Департамента городского
имущества города Москвы


И.А.Щербаков
» _____ 20 ____ года
М.П. 

От Арендатора 1:

Генеральный директор
ООО «Ортодент-Инвест»


А.А.Кадников
» _____ 20 ____ года
М.П. 

От Арендатора 2:

Генеральный директор
ЗАО «К.И.Ж.И.»


А.Н.Поляков
» _____ 20 ____ г.
М.П. 

ий в
ения
кого
вича,
кого
И-Д
во с
е в
кова
ытое
атор
вича,
ые в
мента
ДГИ,
ороне



Генеральный директор
ООО «Ортодент-Инвест»
А.А. Кошкин



Генеральный директор ЗАО «К.И.Ж.И.»
А.И. Поляков



ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА
ГОРОДА МОСКВЫ
Управление оформления имущественных
и земельных отношений
Пролумновано, сброшюровано и скреплено
печатью 17 листов, в 201
исполнитель: [Signature]

Копия верна

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

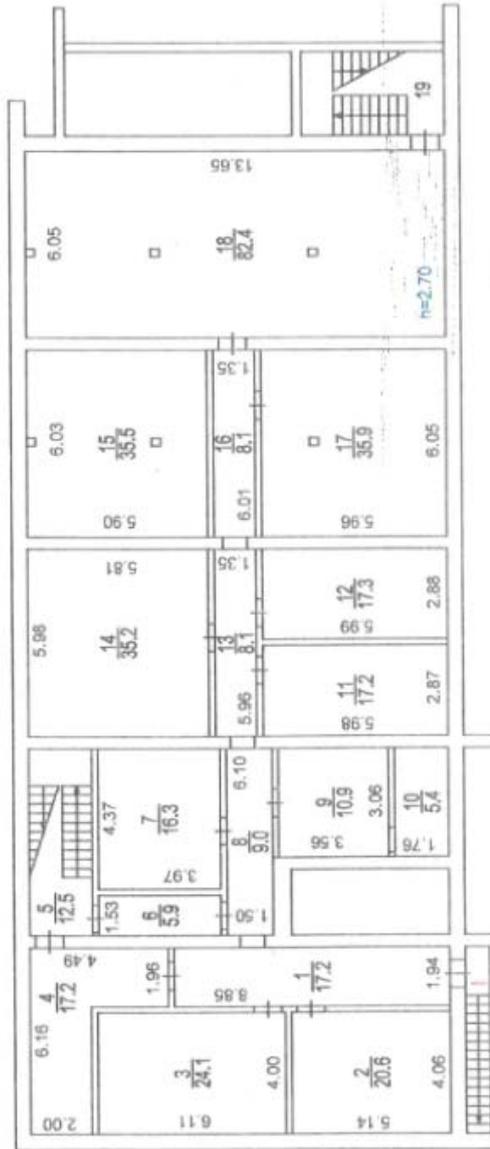
по адресу: Скотопрогонная улица
наименование ул. (просп., бульв., и т.д.)

ДОМВЛ. (вл.): _____ Д О М _____ 31
пункт зачеркнуть

корпус _____ строение (сооружение) _____
пункты зачеркнуть

квартал № 1962/3 Ю В А О Г. МОСКВЫ

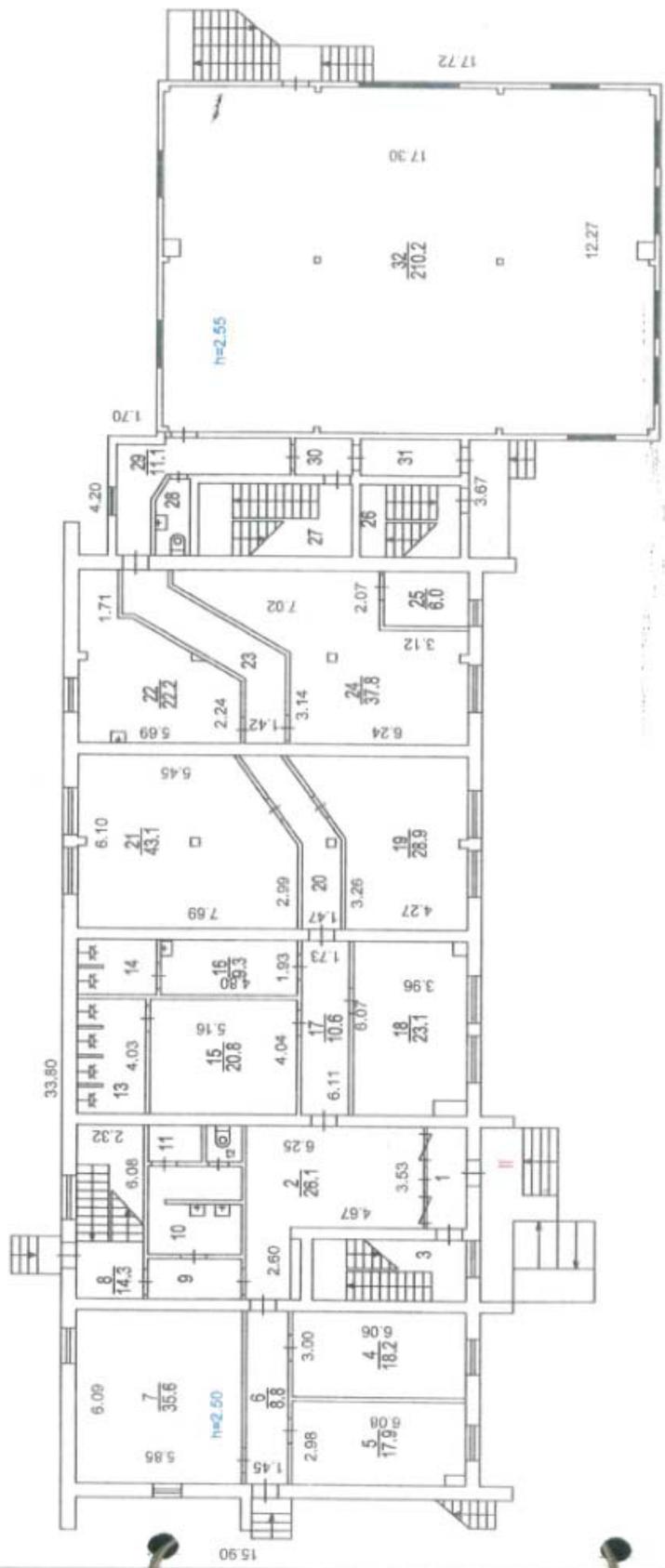
ПОДВАЛ



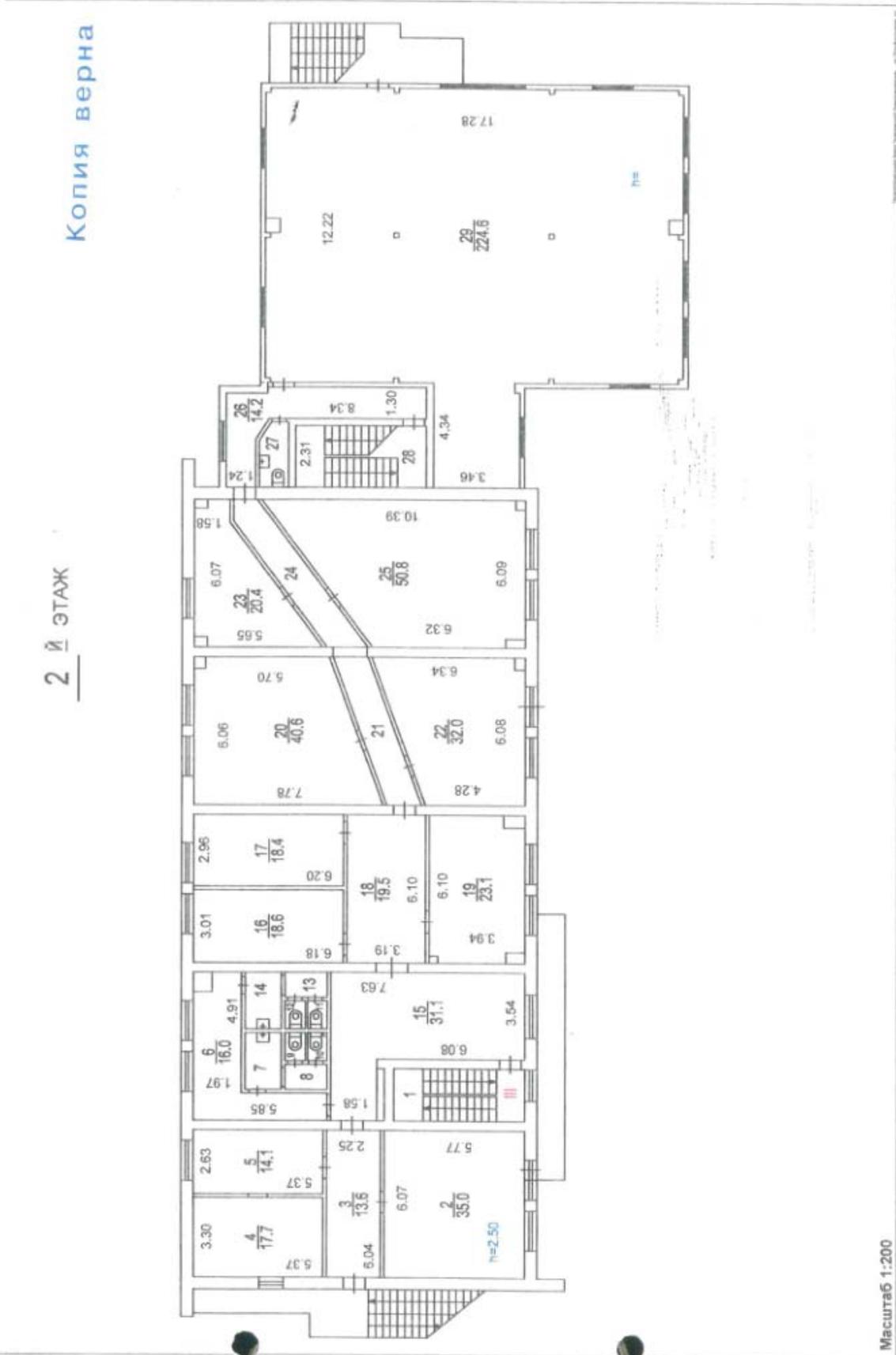
Масштаб 1:200

Копия верна

1 й ЭТАЖ



Масштаб 1:200

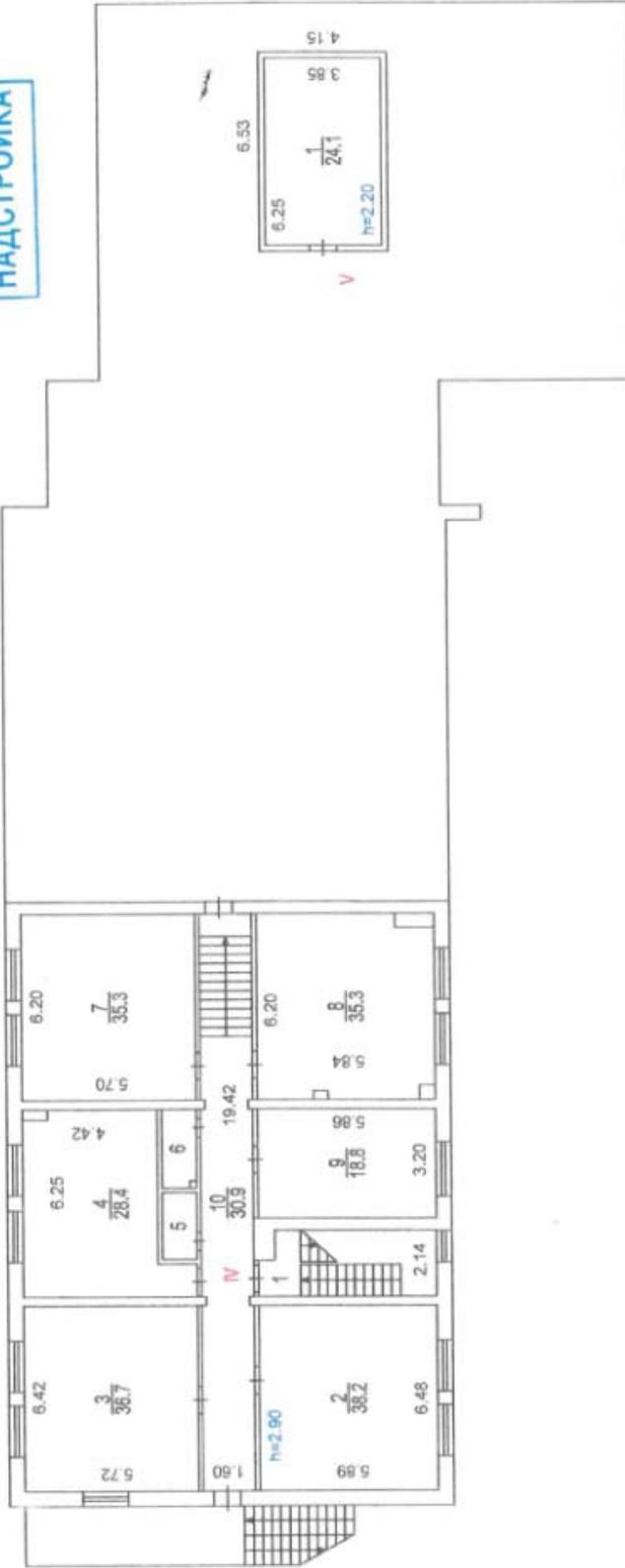


Копия верна

3 й ЭТАЖ

з е р д а т н о в а

НАДСТРОЙКА



Постажный план переналожен с изменениями
по состоянию на 02 * 09 2010 г.
Исполнитель *Л.А. Фомина* Фомина Н.А.
Проверил *Е.В. Завьялова* Завьялова Е.В.
07 * 09 2010 г.
Инженер ГРС

Масштаб 1:200

ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
ГОРОДА МОСКВА
ОСКОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

Почтовый адрес	К поэтажному плану дома № <u>31</u> корп. (стр.) № _____
	по <u>Скотопрогонной улице</u>
Строительный адрес	по _____
	_____ <u>КОВ</u> округа г. Москвы
	Наименование объекта _____
	Административный округ _____
Наименование микрорайона или городского проезда _____	
микрорайон № _____ корпус № _____ секции №№ _____	

Заказчик _____

Владелец _____

Здание построено по проекту инд.

Экспликация составлена по состоянию на 02.09.2010г.
(дата обмера)

Экспликацию составил Фашина Н. А.

проверил [подпись]

Зам. начальника ТБТИ _____

Штамп ТБТИ

Юго-Восточное ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Скотопрогонная ул., 31

стр. 1

Помещение N I Тип: Производственные
Последнее обследование 2.09.2010

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
п	1	коридор	17,2			17,2			270
	2	венткамера	20,6			20,6			
	3	склад	24,1	24,1					
	4	водомерная	17,2			17,2			
	5	лестница	12,5			12,5			
	6	коридор	5,9			5,9			
	7	склад	16,3	16,3					
	8	коридор	9,0			9,0			
	9	пом.подсобное	10,9			10,9			
	10	пом.подсобное	5,4			5,4			
	11	склад	17,2	17,2					
	12	склад	17,3	17,3					
	13	коридор	8,1			8,1			
	14	склад	35,2	35,2					
	15	склад	35,5	35,5					
	16	коридор	8,1			8,1			
	17	склад	35,9	35,9					
	18	пом.техническое	82,4			82,4			
	19	лестница	12,6			12,6			
Итого по помещению			391,4	181,5	209,9				
---Нежилые помещения всего			391,4	181,5	209,9				
в т.ч. Производствен.			391,4	181,5	209,9				
Итого по этажу п			391,4	181,5	209,9				
---Нежилые помещения всего			391,4	181,5	209,9				
в т.ч. Производствен.			391,4	181,5	209,9				

По адресу: Скотопрогонная ул., 31

стр. 2

Помещение N 1 Тип: Производственные
Последнее обследование 2.09.2010

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		людж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
1	1	тамбур	4,9			4,9			250
	2	коридор	26,1			26,1			
	3	клетка лестнич	10,8			10,8			
	4	гардеробная	18,2			18,2			
	5	комната охраны	17,9			17,9			
	6	коридор	8,8			8,8			
	7	пом.производств	35,6	35,6					
	8	лестница	14,3			14,3			
	9	коридор	4,9			4,9			
	10	умывальная	10,0			10,0			
	11	уборная	2,9			2,9			
	12	уборная	1,3			1,3			
	13	душевая	9,4			9,4			
	14	душевая	5,1			5,1			
	15	раздевалка	20,8			20,8			
	16	раздевалка	9,3			9,3			
	17	коридор	10,6			10,6			
	18	лаборатория	23,1	23,1					
	19	пом.производств	28,9	28,9					
	20	коридор	9,2			9,2			
	21	пом.производств	43,1	43,1					
	22	пом.производств	22,2	22,2					
	23	коридор	12,4			12,4			
	24	пом.производств	37,8	37,8					
	25	электрощитовая	6,0			6,0			
	26	лестница	7,8			7,8			
	27	лестница	12,4			12,4			
	28	санузел	2,9			2,9			
	29	коридор	11,1			11,1			
	30	коридор	2,8			2,8			
	31	коридор	4,4			4,4			
	32	офис	210,2	210,2					
Итого по помещению			645,2	400,9	244,3				
---Нежилые помещения всего			645,2	400,9	244,3				
в т.ч. Производствен.			645,2	400,9	244,3				
Итого по этажу 1			645,2	400,9	244,3				
---Нежилые помещения всего			645,2	400,9	244,3				
в т.ч. Производствен.			645,2	400,9	244,3				

Копия верна

По адресу: Скотопрогонная ул., 31

стр. 3

Помещение N ^{III} / Тип: Производственные
Последнее обследование 2.09.2010

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		луж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
2	1	клетка лестнич	10,8			10,8	произв.		250
	2	комната отдыха	35,0			35,0	произв.		
	3	коридор	13,6			13,6	произв.		
	4	комн.приема пиц	17,7			17,7	произв.		
	5	комн.приема пиц	14,1			14,1	произв.		
	6	коридор	16,0			16,0	произв.		
	7	умывальная	3,5			3,5	произв.		
	8	коридор	2,1			2,1	произв.		
	9	уборная	1,1			1,1	произв.		
	10	уборная	1,0			1,0	произв.		
	11	уборная	1,1			1,1	произв.		
	12	уборная	1,1			1,1	произв.		
	13	коридор	2,1			2,1	произв.		
	14	умывальная	3,5			3,5	произв.		
	15	коридор	31,1			31,1	произв.		
	16	кабинет	18,6	18,6			произв.		
	17	кабинет	18,4	18,4			произв.		
	18	коридор	19,5			19,5	произв.		
	19	офис	23,1	23,1			произв.		
	20	пом. производств	40,6	40,6			произв.		
	21	коридор	9,4			9,4	произв.		
	22	пом. производств	32,0	32,0			произв.		
	23	пом. производств	20,4	20,4			произв.		
	24	коридор	10,6			10,6	произв.		
	25	пом. производств	50,8	50,8			произв.		
	26	коридор	14,2			14,2	произв.		
	27	санузел	3,1			3,1	произв.		
	28	клетка лестнич	12,5			12,5	произв.		
	29	офис	224,6	224,6			произв.		
Итого по помещению			651,6	428,5	223,1				
---Нежилые помещения всего			651,6	428,5	223,1				
в т.ч. Производствен.			651,6	428,5	223,1				
Итого по этажу 2			651,6	428,5	223,1				
---Нежилые помещения всего			651,6	428,5	223,1				
в т.ч. Производствен.			651,6	428,5	223,1				

Копия верна

По адресу: Скотопрогонная ул., 31

стр. 5

Помещение N V Тип: Производственные
Последнее обследование 2.09.2010

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		людж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
чн	1	венткамера	24,1		24,1	произв.			220
Итого по помещению			24,1		24,1				
---Нежилые помещения всего			24,1		24,1				
в т.ч. Производствен.			24,1		24,1				
Итого по этажу чн			24,1		24,1				
---Нежилые помещения всего			24,1		24,1				
в т.ч. Производствен.			24,1		24,1				
Итого по зданию			1953,0	1203,6	749,4				
---Нежилые помещения всего			1953,0	1203,6	749,4				
в т.ч. Производствен.			1953,0	1203,6	749,4				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
24.05.2004г. N 4005008.

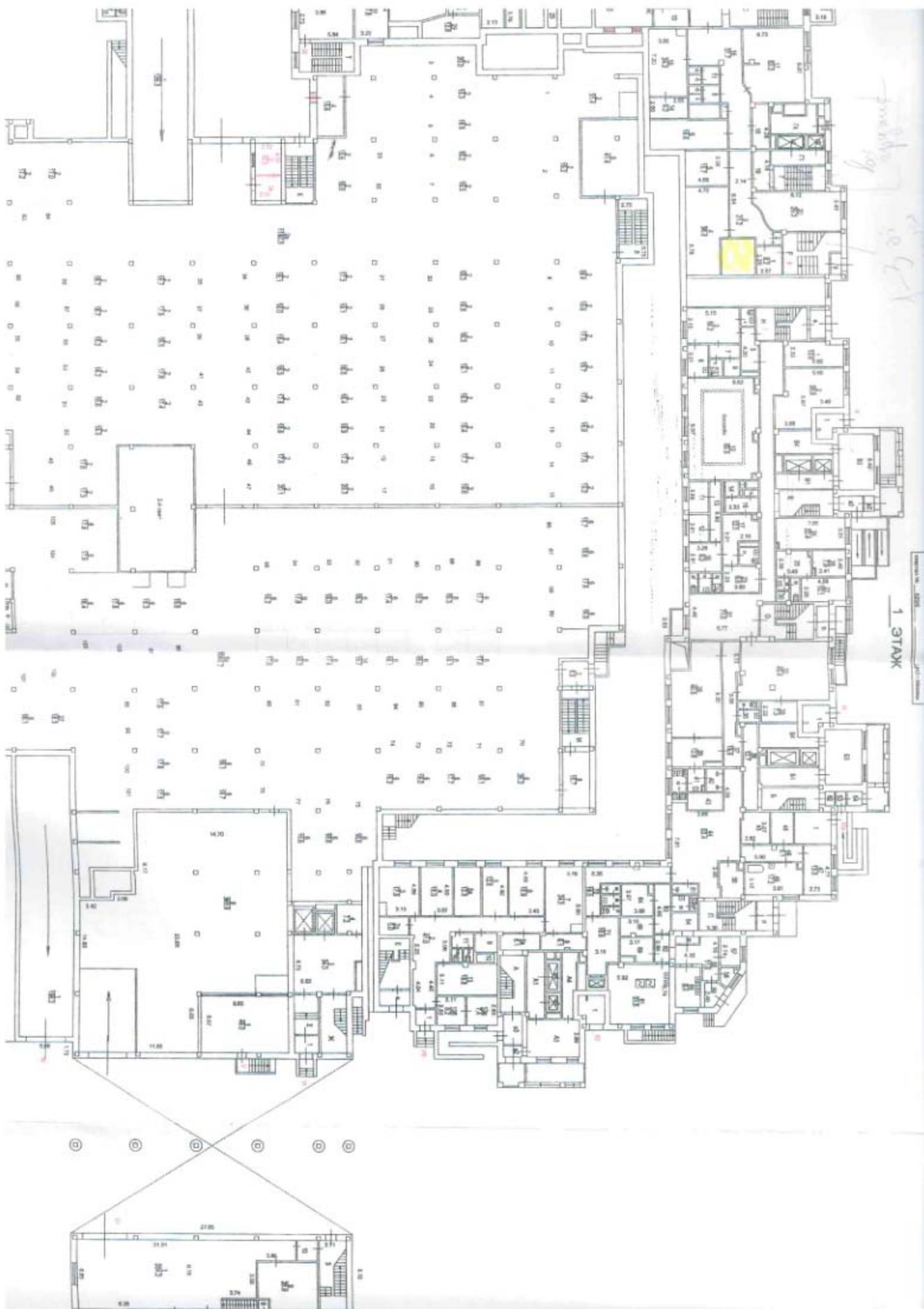
Экспликация на 5 страницах

10.09.2010 г.

Исполнитель _____

Фомина Н.А.

04 40 301062





Экспертное бюро

Копия верна

По адресу: Зоологическая ул., 26, стр.2

ф.22

лист 8

Помещение N II Тип: Учрежденческие
Последнее обследование 8.09.1999

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	П л о щ а д и					Высо-та	
			без летних	в т.ч.		л е т н и х			
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	коридор	8,2		8,2	учрежд.			295
	2	шкаф	0,9		0,9	учрежд.			
	3	коридор	21,2		21,2	учрежд.			
	4	кабинет	36,8	36,8		учрежд.			
	5	кабинет	15,7	15,7		учрежд.			
	6	венткамера	18,6	18,6		учрежд.			
	7	уборная	1,1		1,1	учрежд.			
	8	умывальная	2,9		2,9	учрежд.			
	9	уборная	1,4		1,4	учрежд.			
	10	уборная	1,4		1,4	учрежд.			
	11	умывальная	2,5		2,5	учрежд.			
	12	уборная	1,2		1,2	учрежд.			
	13	уборная	1,2		1,2	учрежд.			
	14	пом.подсобное	9,2	9,2		учрежд.			
	15	пом.подсобное	24,2	24,2		учрежд.			
	16	коридор	37,7		37,7	учрежд.			
	17	кабинет	53,3	53,3		учрежд.			
	18	прочее	5,8	5,8		учрежд.			
	19	пом.подсобное	5,8		5,8	учрежд.			
	20	кабинет	29,3	29,3		учрежд.			
	Р	клетка лестнич	16,8		16,8	учрежд.			
	р	тамбур	2,6		2,6	учрежд.			

Итого	по помещению	297,8	192,9	104,9				
-----	Нежилые всего	297,8	192,9	104,9				
	в т.ч. Учрежденческие	297,8	192,9	104,9				
Общая площадь (с летними)		297,8						

(Шккккккк)
 Б/устройство - 2101131 (всего)
 пом. II кабинет II (тип помещения "прочее")
 $S = 9,9 \text{ м}^2$ угодн. в редакц. п.
 06.02.13 / Саша

По адресу: Зоологическая ул., 26, стр.2

лист 20

Помещение N II Тип: Учрежденческие

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Площади						Вы- со- та
			без летних	в т.ч.		летних			
			летних	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
2	1	кабинет	26,8	26,8					295
	2	кабинет	63,8	63,8					
	3	архив	5,5	5,5					
	4	кабинет	14,2	14,2					
	5	кабинет	13,5	13,5					
	6	кабинет	24,1	24,1					
	7	шкаф	0,4		0,4				
	8	умывальная	2,9		2,9				
	9	уборная	1,5		1,5				
	10	уборная	1,6		1,6				
	11	умывальная	2,3		2,3				
	12	уборная	1,2		1,2				
	13	уборная	1,3		1,3				
	14	кабинет	9,3	9,3					
	15	кабинет	30,6	30,6					
	16	уборная	2,6		2,6				
	17	комната отдыха	9,6		9,6				
	18	кабинет	13,4	13,4					
	19	приемная	31,6	31,6					
	20	кабинет	10,6	10,6					
	21	кабинет	30,0	30,0					
	22	коридор	14,4		14,4				
	23	электрощитовая	4,2	4,2					
	24	пом. подсобное	5,7		5,7				
	25	кабинет	19,7	19,7					
	26	коридор	28,7		28,7				
	27	коридор	9,0		9,0				
	28	холл	82,9		82,9				
	29	комната охраны	4,1	4,1					
	30	кабинет	8,0	8,0					
	31	умывальная	5,3		5,3				
	32	уборная	1,0		1,0				
	33	уборная	1,0		1,0				
	34	уборная	1,0		1,0				
	35	уборная	1,0		1,0				
	36	умывальная	5,1		5,1				
	37	кладовая	1,0		1,0				
	38	пом. подсобное	4,9		4,9				
	39	коридор	51,0		51,0				
	40	комн. приема лиц	25,0		25,0				
	41	пом. подсобное	6,9		6,9				
	42	кабинет	34,7	34,7					
	43	кабинет	5,6	5,6					
	44	комната охраны	3,7	3,7					
	45	комната охраны	6,3	6,3					
	46	кабинет	15,1	15,1					
	47	комната охраны	6,9	6,9					
	48	кабинет	7,9	7,9					
	49	кабинет	12,0	12,0					
	50	кабинет	14,3	14,3					
	51	архив	9,7	9,7					
	52	кабинет	19,1	19,1					
	53	кабинет	13,0	13,0					
	53а	тамбур	0,3		0,3				

По адресу: Зоологическая ул., 26, стр.2

лист 21

Помещение N II Тип: Учрежденческие

(продолжение)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	П л о щ а д и						Вы- со- та
			без летних	в т.ч.		л е т н и х			
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
	54	кабинет	16,6	16,6					учрежд.
	55	кабинет	44,5	44,5					учрежд.
	56	кабинет	18,1	18,1					учрежд.
	57	кабинет	28,2	28,2					учрежд.
	58	кладовая	5,5			5,5			учрежд.
	59	шкаф	0,3			0,3			учрежд.
	60	кладовая	3,1			3,1			учрежд.
	61	кабинет	13,2	13,2					учрежд.
	62	кабинет	10,1	10,1					учрежд.
	63	кабинет	10,8	10,8					учрежд.
	64	прочее	4,9	4,9					учрежд.
	65	прочее	4,6	4,6					учрежд.
	66	коридор	3,8			3,8			учрежд.
	67	кладовая	6,8			6,8			учрежд.
	68	кабинет	5,2	5,2					учрежд.
	69	кабинет	21,5	21,5					учрежд.
	70	кабинет	11,8	11,8					учрежд.
	71	кабинет	13,0	13,0					учрежд.
	P	клетка лестнич	20,0			20,0			учрежд.
	C	клетка лестнич	21,6			21,6			учрежд.
	T	клетка лестнич	15,4	15,3		15,3	15,4		учрежд.
Итого	по помещению		1004,3	660,2	344,1				
-----	Нежилое всего		1004,3	660,2	344,1				
	в т.ч. Учрежденческие		1004,3	660,2	344,1				
Общая площадь (с летними)			1004,3						

ИНЖЕНЕР
ИНВЕНТАРИЗАТОР
КОСЕНКО В.Н.
25.06.12

Прошнуровано, пронумеровано и
скреплено печатью 14 листов

Государст. унитарное предприятие
«Институт государственного
технического надзора»
Федерального агентства по техническому надзору
и строительному контролю
М. Гнездилово
Тел.: 8 (495) 707-8000

Формы документов
для
организации
15009,
пер. 9 стр. 7
1402-80

ПРИЛОЖЕНИЕ 19.2
Документы Оценщика

ДЕЛОВОЙ СОЮЗ
ОЦЕНЩИКОВ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

**Семизаров
Алексей Евгеньевич**

Паспорт выдан: Отделением № 4 (обслуживает московский район г. Рязани) отдела УФМС по Рязанской области в г. Рязани
Зарегистрирован: г. Рязань, ул. Вышнева, д. 21 к. 2-кв. 3

Является членом
Некоммерческого партнерства
СРОО «Деловой Союз Оценщиков»

Свидетельство № 606
Дата выдачи: 24 июня 2013 г.



**Председатель Президиума
Саморегулируемой организации
НП «Деловой Союз Оценщиков»
Ворончихин Д.В.**



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 983141

Настоящий диплом выдан

Семизарову

Алексею Евгеньевичу

в том, что он(а) с "А" октября 2005 г. по "26" мая 2006 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) **НСУ "Московской**

экономической академии (МЭА)

по программе профессиональной переподготовки

"Оценка стоимости предприятия

(бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от **26 мая 2006 г.**

удостоверяет право (соответствие квалификации) **Семизарова**

Алексея Евгеньевича

на ведение профессиональной деятельности в сфере **оценки**

стоимости предприятия (бизнеса)

Город **Москва**

Владимир
Председатель государственной
аттестационной комиссии
Рестор (зачет)ор



МФР, Госкомстат, 1996

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер **311**

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
г. Рязань

Государственное образовательное учреждение
высшего профессионального образования
Рязанская государственная радиотехническая
академия

ДИПЛОМ

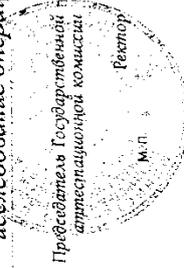
ВСБ 0409429

Решением
Государственной аттестационной комиссии
от 15 июня 2004 года

Семизарову Алексею Евгеньевичу

ПРИСУЖАЕНА
КВАЛИФИКАЦИЯ
ЭКОНОМИСТ-МАТЕМАТИК

по специальности
«Математические методы и
исследование операций в экономике»



ДИПЛОМ ЯВЛЯЕТСЯ
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ДОКУМЕНТОМ
О ВЫСШЕМ ОБРАЗОВАНИИ

Регистрационный номер 37945 30 июня 2004



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Анатолию Семизарову (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 24 сентября 2012 по 01 октября 2012 года, по «Специальность «Юридическая деятельность в сфере правового обеспечения деятельности государственных органов исполнительной власти» (наименование программы дополнительного профессионального образования)

повышил(а) свою квалификацию в объеме 104 часов (количество часов)

За время обучения сдад(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
1. <u>Дисциплины дисциплины</u>	<u>42</u>	
2. <u>Экзамены по теории</u>	<u>32</u>	
3. <u>Итоговый комплексный экзамен</u>		<u>отлично</u>

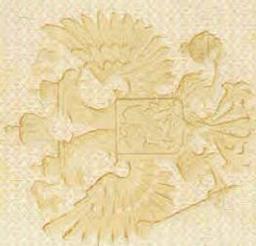
Прошел(а) стажировку (наименование предприятия) нет

выполнил(а) итоговую работу (наименование темы) нет



[Signature]
(подпись)

Город Москва от 29 сентября 2012 года. М.П. Госзнав. 1916.



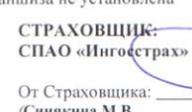
Свидетельство является государственным документом о повышении квалификации

Регистрационный номер МК-917

**ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-566-069591/19**

«11» сентября 2019г.

г. Рязань

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Семизаров Алексей Евгеньевич Паспортные данные: 6111. 691971, отделением №4 (обслуживает Московский район г. Рязани) отдела УФМС России по Рязанской области в г. Рязани, 11.10.2011г. Адрес регистрации: г. Рязань, ул. Вишневая, д. 21, к.2, кв. 3
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страхование публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):	3.1. С «28» сентября 2019 года по «27» сентября 2020 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. 3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
4. СТРАХОВАЯ СУММА:	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 30 000 000,00 (тридцать миллионов и 00/100) рублей. 4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. 12 600,00 (двенадцать тысяч шестьсот и 00/100) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 28.09.2019г. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий. 8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
10. ФРАНШИЗА:	10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
СТРАХОВАТЕЛЬ: Семизаров Алексей Евгеньевич От Страхователя: 	СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах» От Страховщика:  (Синякина М.В., Директор филиала СПАО «Ингосстрах» в Рязанской области. Доверенность №6471571-/18 от 03.12.2018г.).



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ

О СДАЧЕ ЕДИНОГО КВАЛИФИКАЦИОННОГО ЭКЗАМЕНА

№ 000017-005

Настоящий квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена в соответствии с требованиями к уровню знаний, предъявляемыми федеральным стандартом оценки к эксперту саморегулируемой организации оценщиков выдан

Семизарову Алексею Евгеньевичу

(фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) лица, сдавшего единый квалификационный экзамен, в дательном падеже)

на основании протокола от « 06 » сентября 2013 г. № 01

результатов единого квалификационного экзамена, проведенного Аккредитованным

(указывается полное наименование)

образовательным частным учреждением высшего профессионального

образовательной организации высшего образования, зарегистрированной на территории Российской Федерации

образования "Московский финансово-юридический университет МФЮА"

и аккредитованной Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии, в творительном падеже)

(№ Р/95 от 16 августа 2013 г.)

(в скобках указываются реквизиты свидетельства об аккредитации)

на неограниченный срок.

Председатель аттестационной комиссии



Е. А. Божарева

(подпись)

Божарева Е. А.

(расшифровка подписи)

Признается экспертом саморегулируемой организации оценщиков – членом экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков член саморегулируемой организации оценщиков, сдавший единый квалификационный экзамен и избранный в состав экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков общим собранием членов саморегулируемой организации оценщиков.¹

¹ (Статья 16.2 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ « Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2011, № 1, ст. 43).

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 000941-1

« 24 » ноября 2017 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Семизарову Алексею Евгеньевичу

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

от « 24 » ноября 2017 г. № 27

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 24 » ноября 2020 г.

АО «Орион», Москва, 2017 г. «В» Лицензия № 05-05-08.002 ФНС № 13 00 744. Вып. 1489/156-47-02. www.oriion.ru

страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора страхования между Обществом с ограниченной ответственностью Страховая компания "Гелиос", действующее на основании Лицензии СИ № 0397, далее Страховщик и указанным ниже Страхователем на условиях, содержащихся в настоящем Полисе, Договоре, Приложениях к нему, в соответствии с действующими на дату заключения договора «Правилами страхования ответственности оценщиков», которые являются неотъемлемой частью договора страхования.

1. Страхователь – юридическое лицо	Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Экспертно-правовое Бюро»			
2. Страхование подлежит ответственность (необходимо отметить <input checked="" type="checkbox"/>)	<input checked="" type="checkbox"/> По всем видам оценочной деятельности, осуществляемой Страхователем <input type="checkbox"/> По договору № _____ от «__» в _____ 20__ г., об оценке объекта оценки, заключенному Страхователем			
3. Выгодоприобретатель	Третьи лица, которым может быть причинен имущественный вред при осуществлении сотрудниками Страхователя оценочной деятельности и заказчики, заключившие договор на проведение оценки объекта оценки со Страхователем и понесшие убытки.			
4. Объект страхования	Имущественные интересы Страхователя (Лица, риск ответственности которого застрахован), связанные с риском ответственности за причинение ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и третьим лицам в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.			
5. Страховой случай	Возникновение на основании вступившего в законную силу решения суда гражданской ответственности Страхователя (Лица, риск ответственности которого застрахован) за ущерб, причиненный имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.			
6. Страховая сумма	5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей 00 копеек			
7. Страховая премия	3 500,00 (три тысячи пятьсот) рублей 00 копеек			
8. Лимит ответственности по дополнительным расходам:	Судебные расходы и издержки Страхователя (Лица, риск ответственности которого застрахован), исключая все административные расходы Страхователя; 5% от страховой суммы Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем (Лицом, риск ответственности которого застрахован) с письменного согласия Страховщика, связанные с проведением экспертизы и выяснением обстоятельств причинения ущерба потерпевшему лицу; 5% от страховой суммы			
9. Франшиза	Не установлена			
10. Лимит ответственности на один и каждый страховой случай	5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей 00 копеек			
11. Период оплаты страховой премии:	единовременно			
12. Срок действия Полиса (срок страхования)	Договор страхования вступает в силу с момента оплаты страховой премии (первого страхового взноса), но не ранее 07.07.2019 г. и действует по 06.07.2020 г.			
Дополнительные условия	Во всем, что не урегулировано настоящим Полисом, действуют Правила, с Правилами страхования, условиями настоящего Полиса, налогобложением выплат Страховщика, правом на информацию о вознаграждении страховому посреднику ознакомлен, Правила страхования получил, Правила размещены на официальном сайте Страховщика и информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу http://skgelios.ru/company/information .			
СТРАХОВЩИК (представитель Страховщика) ООО Страховая Компания «Гелиос»	Адрес: 109544, г. Москва, Бульвар Энтузиастов, д. 2 ИНН 7705513090 КПП 775001001 БИК 044525823 К/с 30101810200000000823 Р/с 40701810990000003036 в Банк «ГПБ» (АО) в г. Москва Адрес доп.офиса продаж в г. Саранск: РМ, г. Саранск, пр. Ленина д. 41		СТРАХОВАТЕЛЬ С полным текстом «Правил страхования ответственности оценщиков» ознакомлен и согласен. Указанные Правила получил. Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Экспертно-правовое Бюро» Юридический адрес: 121596, г. Москва, ул. Горбунова, д. 2, стр. 3, этаж 9, пом. II, оф. 55 ИНН 7731254282, КПП 773101001, ОГРН 1037739196296, р/с 40702810400000062032 в АО «Райффайенбанк», г. Москва, к/с № 3010181020000000700, БИК 044525700	
Директор ООО «Гелиос» № 12/О М.П.	 Для документального подтверждения М.П.		 Астахов Н.В./ М.П. Ф.И.О.	