

Отчет №21/08/19

Об оценке рыночной стоимости объекта
недвижимого имущества:

*Нежилое помещение общей
площадью 544,1 кв. м, расположенное
по адресу: г. Москва, Ленинградский
пр-т, д.76, корп. 1, пом. 1*

Оценка по состоянию на:

20 августа 2019 года

Заказчик:

ООО «УНИКОР-Сервис»

Содержание

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	3
1.1. Основные факты и выводы	3
1.2. Задание на оценку	4
1.3. Сведения о заказчике и оценщике	5
1.4. Допущения и ограничительные условия	6
1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности	6
1.6. Термины и определения	7
1.7. Последовательность определения рыночной стоимости объекта оценки	10
1.8. Заявление о соблюдении	10
2. ОПИСАНИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА.....	11
2.1. Местоположение объекта оценки.....	11
2.2. Основные характеристики объекта оценки	12
2.3. Описание юридических прав	13
3. АНАЛИЗ РЫНКА.....	14
3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки.....	14
3.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	19
3.3. Обзор рынка офисной недвижимости за 1 полугодие 2019г. г. Москвы	21
3.4. Ликвидность объектов недвижимости	31
3.5. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки.....	32
3.6. Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки	35
4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	36
5. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	37
6. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	39
6.1. Обоснование выбора метода оценки в рамках применения подхода.....	39
6.2. Методология сравнительного подхода	40
6.3. Расчет рыночной стоимости по сравнительному подходу.....	42
6.4. Определение рыночной стоимости по сравнительному подходу.....	44
7. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....	50
7.1. Обоснование выбора метода оценки в рамках применения подхода.....	50
7.2. Определение рыночной стоимости по доходному подходу.....	51
8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	60
8.1. Анализ полученных результатов	60
8.2. Определение весовых коэффициентов.....	62
8.3. Согласование результатов оценки	63
8.4. Итоговая величина рыночной стоимости	63
9. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ И ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	64
ПРИЛОЖЕНИЯ	65
Приложение 1. Копии документов подтверждающих правомочность проведения оценки	65
Приложение 2. Рыночная информация.....	71
Приложение 3. Фотографии объекта оценки	77
Приложение 4. Копии документов, представленных Заказчиком.....	81

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

Объект оценки	Нежилое помещение общей площадью 544,1 кв. м, кадастровый номер 77:09:0004005:4258, расположенное по адресу: г. Москва, Ленинградский пр-т, д.76, корп. 1, пом.1
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Предполагаемое использование результатов оценки	Результаты оценки предполагается использовать для реализации объекта на торгах
Имущественные права	Право собственности на объект оценки
Основание для проведения оценки	Договор на оказание услуг по оценке №1408/19-Н от 14.08.2019 г.
Дата осмотра	14.08.2019 г.
Дата оценки	20.08.2019 г.
Дата составления отчета	21.08.2019 г.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом 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.
Результат по затратному подходу, руб.	Не применялся
Результат по сравнительному подходу округленно (без НДС), руб.	98 435 255
Результат по доходному подходу округленно (без НДС), руб.	97 123 302
Рыночная стоимость объекта оценки округленно (без НДС), руб.	97 779 000 (Девяносто семь миллионов семьсот семьдесят девять тысяч) рублей

Выводы, содержащиеся в данном Отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях, на результатах деловых встреч, в ходе которых нами была получена необходимая для расчетов информация. Источники информации и расчеты приведены в соответствующих разделах Отчета.

Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона РФ № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с дополнениями и изменениями). При проведении работы использованы Федеральные стандарты оценки (ФСО № 1, 2, 3) от 20 мая 2015 года, ФСО №7 от 25 сентября 2014 года и ФСО №9 от 01 июня 2015г., также Свод стандартов и правил (ССО РОО 2015) Российского общества оценщиков (РОО).

Генеральный директор _____

У.В. Сергиенко

Оценщик _____

С.И. Маслова

1.2. Задание на оценку

Приложение №1
к Договору №1408/19-Н
от «14» августа 2019 г.
об оказании услуг по оценке

ЗАДАНИЕ

на оказание услуг по оценке

1. Объект оценки: Нежилое помещение общей площадью 544,1 кв. м, кадастровый номер 77:09:0004005:4258, расположенное по адресу: г. Москва, Ленинградский пр-т, д.76, корп. 1, пом.1.
- 2.
3. Характеристика объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылка на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики: Выписка из ЕРГН от 18.06.2019г., Технический план от 13.07.2018г. Договор аренды нежилого помещения от 21.06.2018г. с доп. соглашением от 21.05.2019г. (краткосрочная аренда 11 мес.)
4. Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой их частей объекта оценки: Право собственности. Обременения не зарегистрированы.
5. Цель оценки: Определение рыночной стоимости объекта оценки.
6. Предполагаемое использование результатов оценки: Результаты оценки предполагается использовать для реализации объекта на торгах.
7. Вид определяемой стоимости: Рыночная стоимость.
8. Итоговый результат рыночной стоимости объекта оценки: Рыночная стоимость, выраженная конкретным значением, без указания границ интервала.
9. Дата оценки: 20.08.2019 г.
10. Допущения, на которых должна основывается оценка:
 - Результаты оценки, приведенные в Отчетах, достоверны лишь в указанных в нем целях оценки и на указанную дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на величину оцененной стоимости.
 - Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчета является некорректным и может привести к искажению результатов оценки.
 - Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право собственности на объект оценки считается достоверным.
 - В процессе проведения оценки и подготовки настоящего отчета Оценщик будет исходить из того, что предоставленная Заказчиком информация являлась точной и правдивой, но не проводил ее проверки.
 - Исходные данные о составляющих объекта оценки, используемые при подготовке отчета, получены, по мнению Исполнителя, из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в отчете делаются ссылки на источники информации.
 - Исполнитель не будет производить технической и экологической экспертизы оцениваемого имущества. Выводы о состоянии делаются на основе информации, представленной заказчиком.
 - При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов влияющих на стоимость объекта оценки. В обязанности Исполнителя не входит обнаружение подобных факторов.
 - Исполнителю не требуется представлять перед судом или свидетельствовать иным образом по поводу Отчета, кроме как на основании отдельного договора или официального вызова суда.
 - Содержание Отчета является конфиденциальным для Исполнителя, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также случаев представления Отчета в соответствующие органы при возникновении спорных ситуаций.

- В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Исполнитель предоставляет копии хранящегося Отчета или информацию из него правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам либо органам местного самоуправления.
- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть использована для вовлечения в хозяйственный оборот, но не является гарантией свершения сделки именно по цене равной рыночной стоимости. Стоимость, определенная в Отчете, действительна для объекта оценки в целом. Любое соотношение частей объекта оценки со стоимостью неправомерно.

Другие принятые допущения изложены в разделе 1.4 настоящего Отчета.

1. Требования к проведению оценки и составлению Отчета:

Оценка должна быть проведена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с учетом изменений), Федеральных стандартов оценки ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, утвержденных Приказами Минэкономразвития России №№297-299 от 20.05.2015 года, ФСО №7 утв. Приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 года

Информация, используемая в Отчете, должна содержать ссылки на источники ее получения.

1.3. Сведения о заказчике и оценщике

Заказчик	Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «УНИКОР-Сервис» (Краткое наименование: ООО «УНИКОР-Сервис») в лице Конкурсного управляющего Рощина Михаила Михайловича, действующего на основании Решения арбитражного суда города Москвы от 16.02.2017 по делу № А40-26474/16
Месторасположение и реквизиты заказчика	Юридический адрес: 105005, Москва, ул. Бакунинская,14, ОГРН 1027700460732 дата присвоения 26.11.2002 ИНН 7701005480, КПП 770101001
Оценщик	Маслова Светлана Ивановна Адрес оценщика: 107078, г. Москва, ул. Новая Басманная, д.19, стр.1, оф.524 Тел. +7 (966) 317-38-39 Электронная почта: info@appraise.group Диплом о профессиональной переподготовке Института профессиональной оценки ПП-И №233159 от 27.09.2007 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости», ФБУ «ФРЦ» №002282-1 от 19.01.2018 г. Гражданская ответственность профессиональной деятельности Оценщика застрахована на сумму 300 000 рублей, страховой полис №433-121121/18/0325R/776/00002/18-003374, выдан состраховщиками – ОСАО «ИНГОССТРАХ» и ОАО «АльфаСтрахование»; срок действия Договора страхования с 01 января 2019 г. по 30 июня 2020 г. Стаж работы в оценке 11 лет. У оценщика заключен трудовой договор с ООО «Апрайс Эксперт»
Юридическое лицо	ООО «Апрайс Эксперт» ИНН 9723047159 КПП 770801001 ОГРН 1187746455291 от 03.05.2018 г. РФ, 107078, г. Москва, ул. Новая Басманная, д.19, стр.1, оф.524 Тел. +7 (966) 317-38-39 Электронная почта: info@appraise.group Оценочная деятельность ООО «Апрайс Эксперт» застрахована на сумму 10 000 000 руб., страховой полис №700-0001979-00139 от 17.05.2019 г., выдан ООО «Страховая компания «Гелиос», срок действия Договора страхования с 5 июня 2019 г. по 4 июня 2020 г.
Сведения о независимости оценщика и юридического лица	Оценщик и юридическое лицо не имеют имущественный интерес в объекте оценки и не являются аффилированными лицами по отношению к заказчику оценки.
Информация обо всех привлеченных лицах к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени их участия в проведении оценки	Не привлекались

1.4. Допущения и ограничительные условия

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме;
2. Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением указанных прав. Право собственности на объект оценки считается достоверным;
3. Экспертиза имеющихся прав на объект Заказчиком не ставилась в качестве параллельной задачи и поэтому не выполнялась. Оценка стоимости проведена, исходя из наличия имеющихся прав с учетом имеющихся на них ограничений;
4. Исполнитель предполагает отсутствие каких-либо скрытых, то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта, фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых;
5. Мнение Исполнителя относительно определяемой стоимости объекта действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта;
6. Дата оценки определяется в соответствии с Заданием на оценку. Итоговые значения искомых стоимостей в соответствии с Заданием на оценку фиксируются на дату проведения оценки как для базового периода;
7. В соответствии с заданием на оценку итоговый результат оценки стоимости будет представлен единой величиной в рублях, без указания возможных границ интервала рыночной стоимости.
8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно определяемой стоимости объекта;
9. Исполнителю не требуется представлять перед судом или свидетельствовать иным образом по поводу Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора или официального вызова суда;
10. Содержание Отчета является конфиденциальным для Исполнителя, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также случаев представления Отчета в соответствующие органы для целей сертификации, лицензирования, а также контроля качества при возникновении спорных ситуаций;
11. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Исполнитель предоставляет копии хранящихся отчетов или информацию из них правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам либо органам местного самоуправления;
12. Исходные данные, использованные Исполнителем при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность;
13. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом 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.
14. При оценке Исполнитель использовал общепринятое программное обеспечение – Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данных программных продуктах округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, т.к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде. Для расчетов же использовались значительно более точные числовые данные. Кроме вышеуказанных условий, в ходе расчетов оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия, допущения. В таком случае, принятые допущения будут непосредственно отмечены оценщиком в соответствующей части Отчета.

1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности

1. Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ (с изменениями и дополнениями);
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297);

3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298);
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 299);
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611);
6. Свод стандартов и правил (ССО РОО 2015) Российского общества оценщиков (РОО).

1.6. Термины и определения

Рыночная стоимость	<p>- это 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, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none">• 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.
Виды стоимости объекта	<p>оценки, отличные от рыночной стоимости, в соответствии со стандартами оценки РФ:</p> <ul style="list-style-type: none">• ликвидационная стоимость;• инвестиционная стоимость;• кадастровая стоимость. <p>При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.</p> <p>При определении <u>инвестиционной стоимости</u> объекта оценки определяется стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен.</p> <p>При определении <u>кадастровой стоимости</u> объекта оценки определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.</p>
Недвижимость	<p>– физическая земля и все вещи, которые являются естественной её частью, а также предметы, прикрепленные к земле людьми.</p>
Земля (земельный участок)	<p>- часть поверхности, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой режим и другие характеристики, отражаемые в Государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю.</p>

Улучшения	– здания, сооружения или преобразования земли постоянного характера, связанные с расходом труда и капитала и имеющие цель повысить стоимость или полезность объекта имущества. Улучшения различаются по структурам использования и экономическим срокам службы.
Стоимость улучшений	– стоимость, добавляемая к земле улучшениями, такими как здания, сооружения или обогащения земли постоянного характера, включающие расходы труда и капитала и предполагающие повышение стоимости или полезности имущества. Улучшения обладают различным характером использования и экономические сроки службы.
Коммерческая недвижимость	– недвижимость, приносящая доход, используемая под офисы, магазины или оказание услуг (не включает жильё, объекты производственного или общественного назначения).
Объект оценки	– имущество, права, обязательства и другие объекты, имеющие ценность и предъявленные к оценке. Иными словами, это объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.
Объект-аналог	- объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.
Дата проведения оценки	- календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.
Процедура оценки имущества	– совокупность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости имущества и оформления результатов оценки.
Подход к оценке	- это совокупность методов оценки объединенных общей методологией. Согласно Стандартам оценки, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности, используют следующие подходы к оценке – затратный, сравнительный, доходный.
Затратный подход	– совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.
Сравнительный подход	– совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами – аналогами.
Доходный подход	– совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. При реализации доходного подхода используют методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.
Метод оценки	- это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
Износ имущества	– снижение стоимости имущества под действием различных причин. Износ определяют на основании фактического состояния имущества или по данным бухгалтерского и статистического учета. Существуют три вида износа – физический, функциональный, внешний. По характеру состояния износ подразделяют на устранимый и неустранимый.

Физический износ имущества	– износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате, как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов.
Функциональный износ имущества	– износ имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявленным к данному имуществу.
Внешний износ имущества	– износ имущества в результате изменения внешней экономической ситуации.
Устранимый износ имущества	– износ имущества, затраты на устранение которого меньше, чем добавляемая при этом стоимость.
Неустранимый износ имущества	– износ имущества, затраты на устранение которого больше, чем добавляемая при этом стоимость.
Скорректированная цена имущества	– цена продажи объекта сравнения имущества после ее корректировки на различия с объектом оценки.
Срок экспозиции объекта оценки	- период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.
Согласование результата оценки	– получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.
Передача права собственности	– надлежащим образом юридически оформленный акт купли-продажи, обмена, дарения, наследования, изъятия.
Допущения	– предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки. .
Аренда	– право временного возмездного владения и/или пользования чужим имуществом.
Капитализация дохода	– процесс, определяющий взаимосвязь будущего дохода и текущей стоимости объекта оценки, как текущей стоимости будущих доходов.
Денежный поток	– движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.
Дисконтирование	– способ определения стоимости имущества на определенный момент времени.
Метод дисконтирования денежных потоков	- оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества.
Стоимость действующего предприятия	- стоимость единого имущественного комплекса, определяемая в соответствии с результатом функционирования сформировавшегося производства. В соответствии с определением по МСО – 2007 стоимость действующего предприятия является стоимостью, создаваемой деятельностью бизнеса, для которого учреждено данное предприятие. Она выражает стоимость некоторого сложившегося бизнеса и выводится путем капитализации его прибыли. Полученная таким образом стоимость включает вклад земли, зданий, машин и оборудования, а также гудвилла и других неосязаемых активов. Общая сумма <i>Стоимостей в использовании</i> по всем активам составляет <i>Стоимость действующего предприятия</i> .
Итоговая величина	- стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в порядке и на основании требований, установленных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценки и нормативными актами по оценочной деятельности уполномоченного органа по контролю за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации,

может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом 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. Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях в виде единой величины, если в договоре об оценке не предусмотрено иное.

1.7. Последовательность определения рыночной стоимости объекта оценки

Проведение оценки включает в себя следующие этапы:

1. Заключение с заказчиком договора об оценке.
2. Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки.

Оценщик осуществляет сбор и обработку:

правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц, исторической справки по объекту;

информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки;

информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки.

3. Анализ рынка, к которому относится объект оценки, текущая конъюнктура и тенденции на рассматриваемом рынке, подбор аналогов объекта оценки и обоснование их выбора.
4. Работа с технической и другой документацией, при необходимости с привлечением специалистов соответствующего профиля.
5. Анализ наиболее эффективного использования. Вывод о наиболее эффективном использовании на дату оценки основывается на анализе собранной информации с учетом существующих и предполагаемых на ближайшую перспективу ограничений на применение оцениваемого объекта.
6. Выбор методов оценки по существующим подходам определяется ее целью, полнотой и достоверностью имеющейся исходной информации для применения каждого метода. В необходимых случаях производится модификация имеющихся или разработка новых специальных методов оценки с обоснованием их корректности и точности.
7. Проведение расчетов и анализ результатов. Проводятся расчеты по оценке объекта оценки принятыми подходами и анализ результатов. В случае необходимости осуществляются сбор дополнительной информации, корректировка методов оценки и дополнительные расчеты.
8. Обобщение и согласование результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке объекта, определение итоговой величины стоимости.
9. Составление развёрнутого отчёта об оценке и представление его Заказчику для ознакомления.
10. Передача заказчику отчета об оценке.

1.8. Заявление о соблюдении

1. Анализ и заключения ограничены только изложенными допущениями и условиями.
2. Оценщик не имел интереса в оцениваемом имуществе.
3. Вознаграждение оценщика не зависит от какого-либо аспекта отчета.
4. Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами исполнения.
5. Образование оценщика соответствует необходимым требованиям.
6. Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества.
7. Никто не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

2. ОПИСАНИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА

Для проведения оценки Заказчиком предоставлена документация, перечень которой в таблице 2.1. настоящего Отчета, а копии документации, согласно ст. 11 ФСО №3, приведены в Приложении 4 к настоящему Отчету об оценке.

Таблица 2.1. Информация, предоставленная Заказчиком

№ п/п	Наименование документов
1	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 18.06.2019г.
2	Технический план помещения от 13.07.2018г.
3	Договор аренды от 21.06.2018 г., доп. соглашение к договору от 21.05.2019г. (краткосрочная аренда)

2.1. Местоположение объекта оценки

Объект оценки расположен в г. Москве, в Северном административном округе, район Аэропорт, по адресу: Ленинградский пр-т, д.76, корп. 1, пом.1

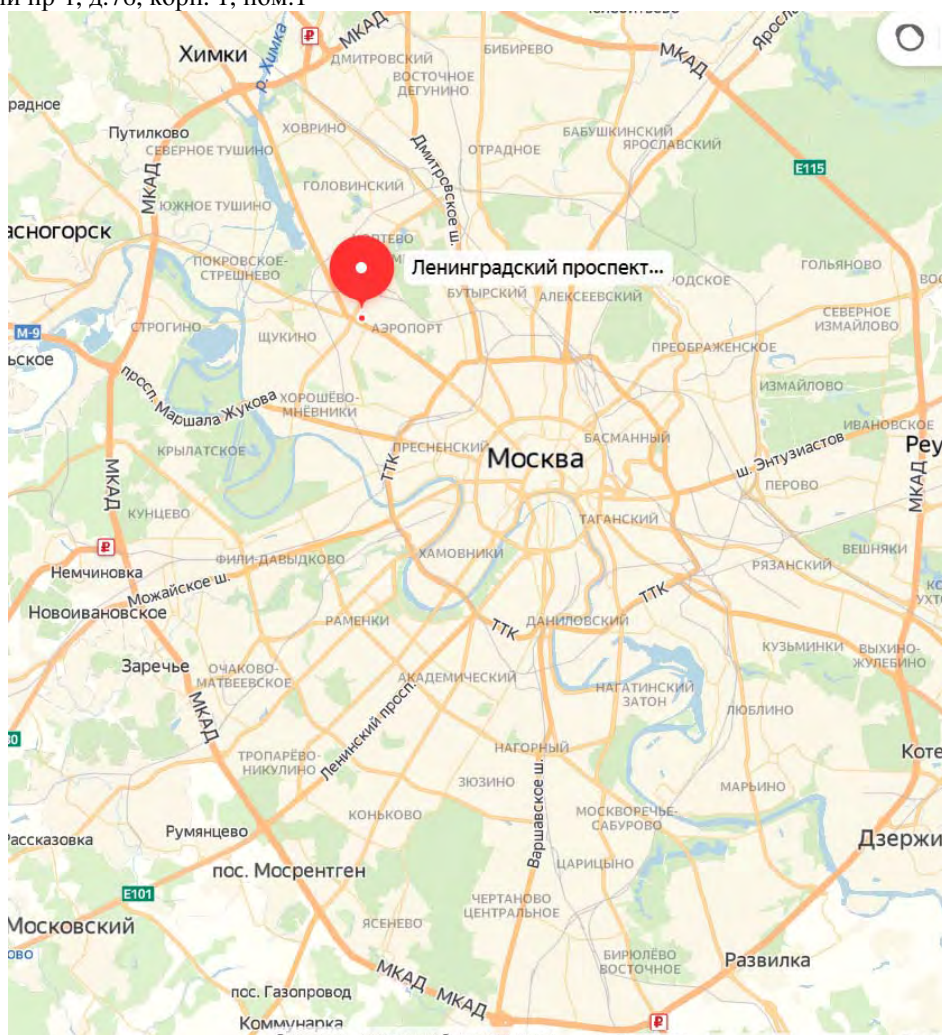


Рис. 1 Местоположение объекта оценки на карте города

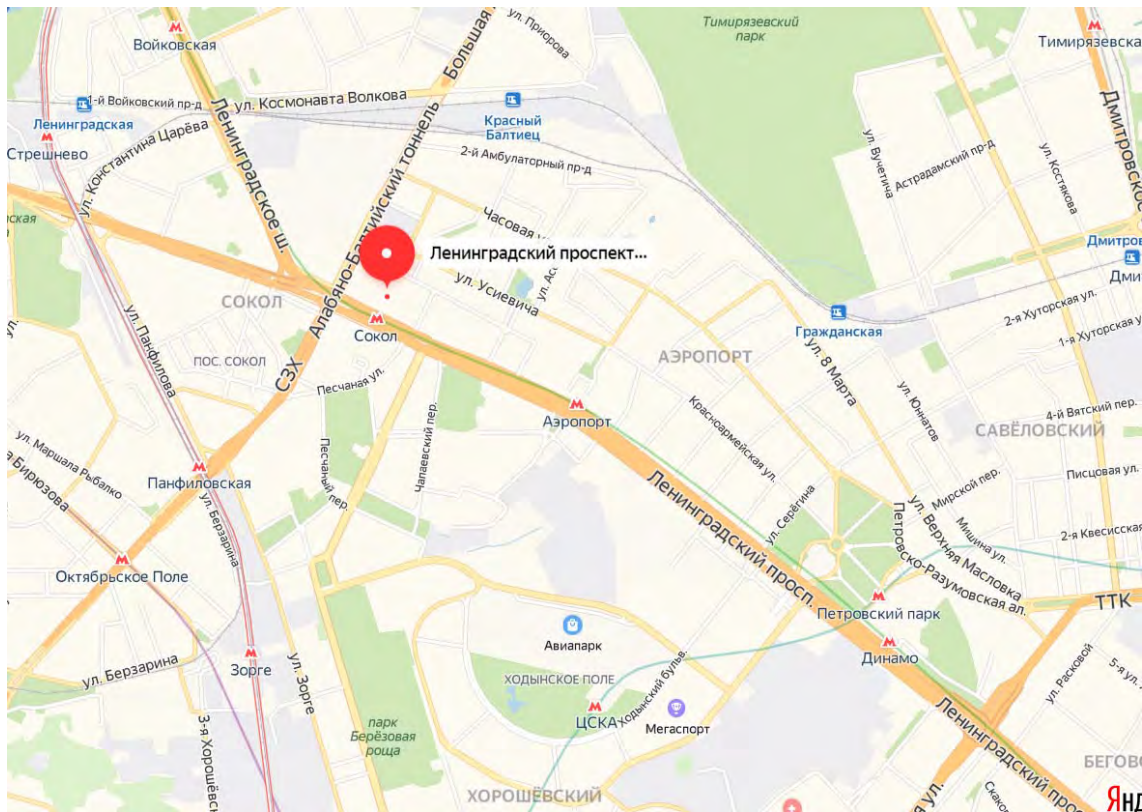


Рис.2 Местоположение объекта оценки на карте района

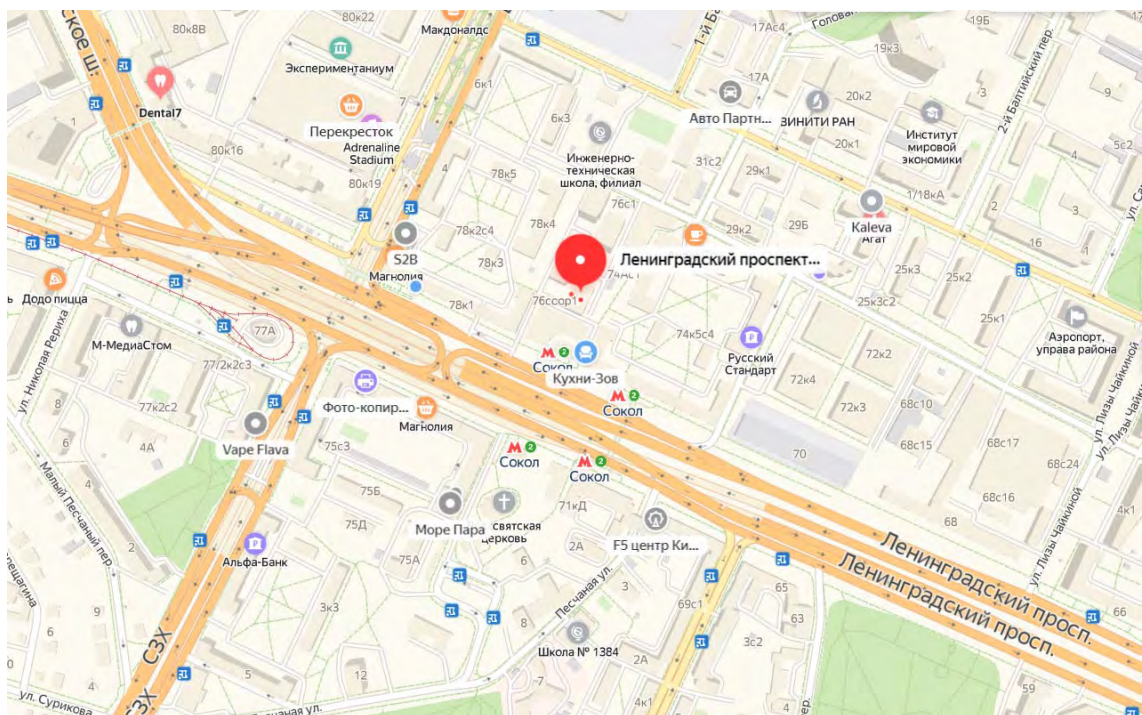


Рис.3 Местоположение объекта оценки на карте микрорайона

Непосредственным окружением объекта является общественно-деловая и жилая застройка микрорайона. Объект имеет хорошую транспортную доступность, расположение метро «Сокол» (150 м или 2 мин. пешком).

2.2. Основные характеристики объекта оценки

Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение, используется в качестве офисно-торгового объекта.

Таблица 2.1. Технические характеристики объекта оценки

Наименование характеристик и параметров	Значение
Местоположение объекта оценки	Москва, САО, Аэропорт р-н, Ленинградский пр-т, д.76, корп.1, пом. 1
Метро	«Сокол» 5 мин. пешком
Здание, в котором находится объект оценки	Жилой дом «ЖК Соколиное гнездо»
Год постройки	2003 ¹
Этажность	18 этажей
Тип объекта оценки	нежилое помещение
Текущее использование	офисно-торговое
Общая площадь	544,1 кв. м.
Этаж расположения	1 эт
Состояние здания	удовлетворительное
Состояние внутренней отделки помещений	среднее состояние
Линия застройки, с которой осуществляется вход	первая
Наличие парковки	стихийная
Материал стен здания	монолит
Коммуникации	все центральные
Кадастровый номер	77:09:0004005:4258
Балансовая (остаточная) стоимость	Нет данных. Отсутствие не отражается на рыночной стоимости.

Источник: данные Заказчик

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки:

Не выявлены.

Информация о текущем использовании объекта оценки:

В результате осмотра и изучения предоставленных документов можно определить, что текущее использование объекта оценки – офисно-торговое свободного назначения.

Экономические внешние факторы, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость:

Не выявлены.

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

Не выявлены.

2.3. Описание юридических прав

Оценка выполнена, исходя из следующих условий.

Показатели	Значение
Собственник объекта	Общество с ограниченной ответственностью «УНИКОР-Сервис» (ООО «УНИКОР-Сервис») Юридический адрес: 105005, Москва, ул. Бакунинская,14, ОГРН 1027700460732 дата присвоения 26.11.2002 ИНН 7701005480, КПП 770101001ОГРН 1177746677008, дата присвоения 07.07.2017г.
Форма собственности	Частная
Правоустанавливающие документы	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 18.06.2019г.
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Права на земельный участок	Не оформлены

Источник: данные Заказчика

Копии документов приведены в Приложении 4 к настоящему Отчету.

Юридическая экспертиза имеющихся прав на объект Заказчиком не ставилась в качестве параллельной задачи и поэтому не выполнялась.

Оценка стоимости проведена, исходя из наличия этих прав у ООО «УНИКОР-Сервис».

¹ Источник: <http://flatinfo.ru>

3. АНАЛИЗ РЫНКА

3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки

Анализ политической и социально-экономической обстановки в РФ

Обзор *политической ситуации* необходим для оценивания политических рисков, под которыми следует подразумевать возможность имущественных и финансовых потерь, вызванных политикой, проводимой тем или иным государством.

На президентских выборах 18 марта 2018 года победу одержал Владимир Владимирович Путин, для которого это уже четвертый президентский срок. По действующему законодательству Президент избирается народным голосованием на срок 6 лет, вследствие чего нет оснований ожидать смены вектора развития страны, планомерно реализующегося при Путине с 2000 года.

В России уже созданы 75 партий, которые соревнуются между собой, 11 из них участвуют в выборах в Государственную Думу. Из 450 членов Государственной Думы 238 относятся к фракции «Единая Россия», 92 - «КПРФ», 64 - «Справедливая Россия» и 56 - «ЛДПР». Таким образом, состав Государственной Думы остаётся консервативным, и нет оснований полагать, что он может резко измениться, что повлечёт за собой изменения политики Государства.

Таким образом, риск смены курса развития страны минимален, политическая ситуация в стране стабильна несмотря на введение экономических санкций в настоящее время осуществляется развитие отношений с азиатскими странами, а также проводится политика поддержки отечественной экономики по импортозамещению. Политические риски можно оценить, как невысокие.

Обзор макроэкономической ситуации подготовлен по показателям за январь - июнь 2019 год, опубликованных Росстат (www.gks.ru).

Таблица 3.1. Основные показатели социально-экономического положения за январь- июнь 2019 г.

	Июнь 2019 г.	В % к		I полу- годие 2019 г. в % к I полу- годию 2018 г.	Справочно		I полу- годие 2018 г. в % к I полу- годию 2017 г.
		июню 2018 г.	маю 2019 г.		июню 2018 г. в % к июню 2017 г.	маю 2018 г.	
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	24487,1 ¹⁾			100,5 ²⁾			101,9 ³⁾
Индекс промышленного производства ⁴⁾		103,3	102,3	102,6	102,2	99,8	103,0
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	330,8	101,1	103,5	101,2	100,8	103,4	102,0
Грузооборот транспорта, млрд т-км	454,5	100,3	95,1	101,7	102,1	95,8	103,0
в том числе железнодорожного транспорта	205,8	98,2	91,6	102,0	103,2	95,5	104,5
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2731,1	101,4	101,6	101,7	103,4	101,6	102,9
Объем платных услуг населению, млрд рублей	824,8	96,5	99,0	98,8	102,7 ⁵⁾	101,5 ⁵⁾	101,4 ⁵⁾
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	51,4 ⁶⁾	88,8 ⁷⁾	89,2 ⁸⁾	97,5 ⁹⁾	120,9 ⁷⁾	101,6 ⁸⁾	122,9 ⁹⁾
в том числе:							
экспорт товаров	31,6	86,5	88,6	97,5	129,3	101,4	127,2
импорт товаров	19,8	92,6	90,1	97,5	108,7	101,8	116,0
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	2635,1 ¹⁰⁾			100,5 ²⁾			103,8 ¹¹⁾
Индекс потребительских цен		104,7	100,0	105,1	102,3	100,5	102,3
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾		104,1	99,4	108,9	116,1	103,4	108,5
Реальные располагаемые денежные доходы ¹¹⁾				98,7			101,3 ¹²⁾
Среднемесячная начисленная зарплата работников организаций:							
номинальная, рублей	49840 ¹³⁾	107,1 ¹³⁾	104,0 ¹³⁾	107,0 ¹³⁾	109,7	104,1	111,2
реальная		102,3 ¹³⁾	104,0 ¹³⁾	101,8 ¹³⁾	107,2	103,6	108,7
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,3 ¹⁴⁾	94,1	98,0	94,3	91,8	98,2	91,5
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,7	105,7	96,1	102,9	86,5	96,6	86,4

1) Данные за I квартал 2019 г. (первая оценка).
2) I квартал 2019 г. в % к I кварталу 2018 года.
3) I квартал 2018 г. в % к I кварталу 2017 года.
4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".
5) Оперативные данные уточнены на основании итогов годовых статистических обследований хозяйствующих субъектов.
6) Данные за май 2019 года.
7) Май 2019 г. и май 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
8) Май 2019 г. и май 2018 г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.
9) Январь-май 2019 г. и январь-май 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
10) Данные за I квартал 2019 года.
11) Оценка показателей рассчитана в соответствии с Методологическими положениями по расчету показателей денежных доходов и расходов населения (утвержденными приказом Росстата № 465 от 02.07.2014 с изменениями от 20.11.2018).
12) С учетом единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017 г. в размере 5 тыс. рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016 г. № 385-ФЗ.
13) Предварительная оценка.
14) Предварительные данные.

Индекс промышленного производства в июне 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,3%, в I полугодии 2019 г. - 102,6%.

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в июне 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,3%, в I полугодии 2019 г. - 104,0%.

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в июне 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,4%, в I полугодии 2019 г. - 101,9%.

Объем производства продукции **сельского хозяйства** всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в июне 2019 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 330,8 млрд рублей, в I полугодии 2019 г. - 1645,9 млрд рублей.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в июне 2019 г. составил 802,0 млрд рублей, или 100,1% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I полугодии 2019 г. - 3542,8 млрд рублей, или 100,1%.

В I полугодии 2019 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 2823,8 млрд тонно-километров, в том числе железнодорожного - 1307,3 млрд, автомобильного - 127,1 млрд, морского - 17,4 млрд, внутреннего водного - 26,1 млрд, воздушного - 3,5 млрд, трубопроводного - 1342,5 млрд тонно-километров.

Оборот **розничной торговли** в июне 2019 г. составил 2731,1 млрд рублей, или 101,4% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I полугодии 2019 г. - 15687,6 млрд рублей, или 101,7%.

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России¹⁾ (по методологии платежного баланса), в мае 2019 г. составил (в фактически действовавших ценах) 51,4 млрд долларов США (3329,2 млрд рублей), в том числе экспорт - 31,6 млрд долларов (2047,8 млрд рублей), импорт - 19,8 млрд долларов (1281,4 млрд рублей).

Сальдо торгового баланса в мае 2019 г. сложилось положительное, 11,8 млрд долларов (в мае 2018 г. - положительное, 15,2 млрд долларов).

ИНДЕКСЫ ЦЕН И ТАРИФОВ

на конец периода, в процентах

	К предыдущему месяцу			Июнь 2019 г. к		I полугодие 2019 г. к I полугодию 2018 г.	Справочно июнь 2018 г. к декабрю 2017 г.
	апрель	май	июнь	декабрю 2018 г.	июню 2018 г.		
Индекс потребительских цен	100,3	100,3	100,0	102,5	104,7	105,1	102,1
Индекс цен производителей промышленных товаров ¹⁾	100,5	101,8	99,4	100,6	104,1	108,9	109,1
Индекс тарифов на грузовые перевозки	105,0	100,0	99,9	102,8	102,7	103,3	101,2

¹⁾ На товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке.

В июне 2019 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,0%, в том числе на продовольственные товары - 99,5%, непродовольственные товары - 100,2%, услуги - 100,6%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары и услуги, подверженные влиянию факторов, которые носят административный, а также сезонный характер, в июне 2019 г. составил 100,2%, с начала года - 102,1% (в июне 2018 г. - 100,3%, с начала года - 101,2%).

В июне 2019 г. цены на продовольственные товары снизились на 0,5% (в июне 2018 г. - выросли на 0,4%).

Цены на непродовольственные товары в июне 2019 г. увеличились на 0,2% (в июне 2018 г. - на 0,4%).

Цены и тарифы на услуги в июне 2019 г. выросли на 0,6% (в июне 2018 г. - на 0,7%).

Стоимость фиксированного набора для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце июня 2019 г. составила 16064,4 рубля и за месяц не изменилась (с начала года выросла на 3,2%).

Стоимость **условного (минимального) набора** продуктов в расчете на месяц в среднем по России в конце июня 2019 г. составила 4367,0 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем увеличилась на 0,2% (с начала года - на 9,4%).

Реальные денежные доходы, по оценке, во II квартале 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличились на 0,5%, в I полугодии 2019 г. по сравнению с I полугодием 2018 г. снизились на 0,4%.

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, во II квартале 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года снизились на 0,2%, в I полугодии 2019 г. по сравнению с I полугодием 2018 г. снизились на 1,3%.

Заработная Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в июне 2019 г., по оценке, составила 49840 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 7,1%, в I полугодии 2019 г. - на 7,0%.

Анализ политической и социально-экономической обстановки в г. Москве

Обзор политической ситуации необходим для оценивания политических рисков, под которыми следует подразумевать возможность имущественных и финансовых потерь, вызванных политикой, проводимой муниципальным образованием.

На выборах мэра Москвы в сентябре 2018 года победу одержал Сергей Семёнович Собянин, набрав 70,17% голосов, победив тем самым уже в первом туре голосования. Для С. С. Собянина это уже третий срок на посту мэра Москвы. По действующему законодательству срок полномочий мэра Москвы составляет 5 лет, вследствие чего нет оснований ожидать смены вектора развития города, реализующегося С. С. Собяниным с конца 2010 года.

На последних выборах в Московскую Городскую Думу наблюдалась уверенная победа партии «Единая Россия». Из 45 депутатов 28 относятся к фракции «Единая Россия», 5 - «КПРФ», 1 - «Родина» и 1 - «ЛДПР» и 10 самовыдвиженцев. Таким образом, состав Мосгордумы остаётся консервативным, и нет оснований полагать, что он может резко измениться, что повлечёт за собой изменения политики муниципалитета.

Можно сделать вывод, что риск смены курса развития г. Москвы минимален, политическая ситуация в городе стабильна и не оказывает негативного влияния на рынок недвижимости.

Обзор социально-экономической ситуации в г. Москве составлен по показателям, которые опубликованы Мосгорстат за январь - июнь 2019 г. (<http://moscow.gks.ru/>).

Таблица 3.2. Основные показатели социально-экономического положения в г. Москве за январь-июнь 2019 г.

	Июнь 2019г.	Июнь 2019г. в % к июню 2018г.	Январь-июнь 2019г.	Январь-июнь 2019г. в % к январю-июню 2018г.	Справочно январь-июнь 2018г. в % к январю-июню 2017г.
Индекс промышленного производства ¹⁾	х	100.2	х	107.1	119.2
Грузооборот автомобильного транспорта ²⁾ , млрд. т-км	0.5	105.7	3.0	96.0	109.5
Оборот розничной торговли, млрд. рублей	393.9	102.0	2379.3	101.0	102.7
Объем платных услуг населению, млрд. рублей	159.8	91.1	898.0	97.1	101.3
Внешнеторговый оборот, млн. долларов США ³⁾	21584.2	97.3	114846.6	94.9	129.2
в том числе:					
экспорт товаров	13600.6	101.7	74561.4	94.0	133.9
импорт товаров	7983.6	90.5	40285.2	96.8	121.1
Индекс потребительских цен	100.2	104.5	х	105.0	103.3
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾	99.5	106.1	х	109.3	107.1
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ⁵⁾					
номинальная, рублей	89044.8 ⁶⁾	105.5 ⁷⁾	90496.5 ⁸⁾	108.0 ⁹⁾	113.5 ¹⁰⁾
реальная	х	100.4 ⁷⁾	х	102.7 ⁹⁾	109.9 ¹⁰⁾
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек	28.0	110.0	29.5	104.8	86.7 ¹¹⁾
1) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".					
2) Данные по автомобильному транспорту – по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек.					
3) Оперативные данные за 2018 г. и январь-апрель 2019 г. уточнены на основании итоговых статистических обследований хозяйствующих субъектов.					
4) По видам деятельности "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".					
5) Предварительные данные по чистым видам экономической деятельности.					
6) По крупным, средним и малым предприятиям за май 2019г.					
7) Май 2019г. в % к маю 2018г.					
8) Январь-май 2019г.					
9) Январь-май 2019г. в % к январю-маю 2018г.					
10) Январь-май 2018г. в % к январю-маю 2017г.					
11) Июнь 2018г. в % к июню 2017г.					
3) Данные по внешнеторговому обороту, экспорту и импорту товаров за соответствующие периоды мая и января-мая 2019г. и 2018г.					

Индекс промышленного производства в январе-июне 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 107.1%, в июне 2019 г. по сравнению с июнем 2018 г. – 100.2%, по сравнению с маем 2019 г. – 104.8%.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности "Строительство" в январе-июне 2019 г. Составил 373175.1 млн. рублей, или 103.1 % к соответствующему периоду предыдущего года.

Жилищное строительство. В июне 2019 г. организациями всех форм собственности построено 8026 квартир, в январе-июне 2019 г. - 36385 квартира.

Оборот розничной торговли в июне 2019 г. составил 393.9 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 102.0 % к соответствующему периоду предыдущего года.

В июне 2019 г. оборот розничной торговли на 91.2% сформировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 8.8% (в июне 2018 г. – соответственно 90.8% и 9.2%).

ИНДЕКСЫ ЦЕН И ТАРИФОВ

	на конец периода, в процентах			
	К предыдущему месяцу		Июнь 2019г. к декабрю 2018г.	Справочно: июнь 2018г. к декабрю 2017г.
	май 2019г.	июнь 2019г.		
Индекс потребительских цен	100.3	100.2	102.8	102.6
Индекс цен производителей промышленных товаров ¹⁾	101.3	99.5	99.1	106.3
Индекс тарифов на грузовые перевозки	100.0	100.0	100.4	94.3

1) Промышленные товары, предназначенные для реализации на внутрисекторном рынке.

Индекс потребительских цен в июне 2019г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100.2%, в том числе на продовольственные товары – 99.9%, непродовольственные товары – 100.3%, услуги – 100.5%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов административного или сезонного характера, в июне 2019г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100.3%, с начала года – 102.3% (в июне 2018г. – 100.5%, с начала года – 101.6%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в среднем в июне 2019г. составила 23077.70 рубля в расчете на одного человека и за месяц увеличилась на 0.2%, с начала года – на 3.6% (в июне 2018г. – на 0.7%, с начала года – на 2.5%).

В июне 2019г. цены на **продовольственные товары** снизились на 0.1%, с начала года выросли на 4.1% (в июне 2018г. выросли на 0.7%, с начала года – на 3.4%).

Стоимость минимального набора продуктов питания, условно отражающая межрегиональную дифференциацию уровня потребительских цен на основные продукты питания, в среднем по Москве в конце июня 2019 года составила 5398.21 рубля в расчете на месяц и увеличилась на 1.0%, с начала года – на 10.5% (в июне 2018г. – на 2.7%, с начала года – на 10.1%).

Цены на **непродовольственные товары** в июне 2019г. выросли на 0.3%, с начала года – на 2.2% (в июне 2018г. – на 0.5%, с начала года – на 2.6%).

Цены и тарифы на **услуги** в июне 2019г. выросли на 0.5%, с начала года – на 2.0% (в июне 2018г. – на 1.0%, с начала года – 1.5%).

Заработная плата. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в мае 2019г. по оценке составила 89045 рублей и по сравнению с апрелем 2019г. уменьшилась на 13.5%, по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года возросла на 5.5%.

Выводы по разделу:

1. Политическая ситуация в стране и регионе характеризуется как стабильная, изменения политического курса не прогнозируются.
2. Основные социально-экономические показатели в стране и регионе демонстрируют определенную стабилизацию по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Эксперты отмечают снижение напряженности в экономике в целом и на рынке недвижимости в частности.

3.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

Таблица 3.3. Классификация рынков недвижимости

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных и складских помещений, жилищный, непромышленных зданий и помещений

Признак классификации	Виды рынков
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли – продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Источник: составлено ООО «Апрайс Эксперт»

Рынок коммерческой недвижимости характеризуется следующими сегментами:

Офисная недвижимость

Офисное помещение – это помещение, расположенное в нежилом офисном здании (здании, предназначенном для расположения офисов – бизнес-центрах, административных зданиях, жилых зданиях, переведенных в нежилой фонд) и фактически используемое на дату оценки, как офис. В качестве стандарта для сертификации бизнес-центров (офисных центров) Гильдия управляющих и девелоперов коммерческой и промышленной недвижимости (ГУД) утвердила классификацию: А, В, С, D.

Классы офисных зданий характеризуются различным местоположением, годом постройки и техническим состоянием здания, технологической оснащенностью, состоянием внутренней отделки, дополнительными услугами, оказываемыми арендаторам помещений в офисных центрах и рядом других параметров. Классы могут меняться при проведении модернизации помещений.

Так же к объектам офисного назначения в отдельных случаях следует относить помещения с ярко выраженной специализацией и характерными для данного сегмента рынка признаками, а именно: отсутствие отдельного входа, кабинетная планировка и т.п.

Торговые помещения

К торговым помещениям относятся помещения, предназначенные для ведения торговой деятельности и расположенные в многофункциональных торговых комплексах (Торговые центры, Торгово-развлекательные центры), а так же в супермаркетах, гипермаркетах и универмагах. Данные помещения нецелесообразно использовать по иному назначению.

Многофункциональный торговый комплекс (МТК) - это объект коммерческой недвижимости, собственник которого не ведет торговую коммерческую деятельность, а передает площади, подготовленные для ее осуществления, множеству операторов (причем не только торговых), среди которых могут быть организации сервиса, общественного питания и сферы досуга.

Супермаркет – это магазин, расположенный в отдельном здании или в составе МТК, работающий по принципу самообслуживания, в основном продуктового ряда, с автоматизированной системой товарного учета и единым расчетно-кассовым узлом, площадью не менее 1 тыс. кв. м и ассортиментным наполнением не менее 5 тыс. товарных наименований.

Гипермаркет – это супермаркет площадью не менее 4 тыс. кв. м, расположенный, как правило, в отдельном здании (редко – в составе МТК), с ассортиментным наполнением не менее 10 тыс. товарных наименований, в том числе непродуктового ряда.

Универмаг – это торговая организация, расположенная в отдельном здании или во встроенном в жилое здание помещении, площадью не менее 1 тыс. кв. м, предлагающая полный ассортиментный ряд, реализуемый в отдельных секциях, каждая из которых имеет собственный расчетно-кассовый узел, объединенных единым управлением и правилами размещения ассортимента по площадям.

Так же к объектам торгового назначения в отдельных случаях следует относить помещения с ярко выраженной специализацией и характерными для данного сегмента рынка признаками (например, предприятия общепита), при этом находящиеся в неспециализированных зданиях, а именно: расположение на 1-м этаже либо в пристройке, наличие отдельного входа, зальная планировка, витринные окна, наличие погрузочно-разгрузочной зоны (пандус, дебаркадер) и т.п.

Помещения свободного назначения

К помещениям свободного назначения (ПСН) относятся такие помещения, которые юридически возможно и экономически целесообразно использовать по нескольким вариантам назначения: в качестве офиса, помещения сферы услуг, торгового помещения и т.д. ПСН можно при минимальных затратах перевести из одного текущего использования в другое (к примеру, из офиса компании в парикмахерскую) по желанию собственника или арендатора. К ПСН относятся помещения, расположенные, как правило, на первых этажах жилых и административных зданий, так как на более высоких этажах затруднительно расположить помещение сферы услуг или торговли.

Производственно-складская недвижимость

Для производственно-складской недвижимости характерно расположение в промышленной зоне на огороженной территории, хотя данный фактор и не является обязательным. На территории Москвы имеются как крупные промышленные территории, на которых расположены производственно-складские здания и сооружения, так и отдельные огороженные зоны среди жилой и административной застройки.

Производственно-складская недвижимость используется для организации производства и/или хранения готовой продукции или сырья. Здания и сооружения могут отличаться конструктивными характеристиками, техническим состоянием, наличием и составом инженерных коммуникаций, назначением и фактическим использованием.

На основании данных характеристик происходит идентификация объекта оценки и подбор аналогичных объектов недвижимости на рынке продажи и аренды Москвы.

Так как, согласно документов на объект оценки, предоставленным Заказчиком, объектом оценки является права собственности на нежилое помещение, кроме того, на основании данных визуального осмотра установлено, что объект оценки относится к коммерческой недвижимости - сегменту помещений свободного назначения (ПСН). На дату оценки является офисом сетевой компании по реализации добавок.

3.3. Обзор рынка офисной недвижимости за 1 полугодие 2019г. г. Москвы²

Обзор рынка составлен по данным ведущей риэлтерской компании Knight Frank. В рамках этого обзора приведены показатели рынка по офисам и ПСН.

Основные индикаторы рынка

Основные показатели. Динамика*			
		I полугодие 2019	I полугодие 2018
Общий объем предложения качественных площадей, тыс. м ²		16 505	16 302
в том числе:	Класс А	4 330	4 149
	Класс В	12 174	12 100
Введено в эксплуатацию, тыс. м ²		113	39
в том числе:	Класс А	56	0
	Класс В	57	39
Объем чистого поглощения, тыс. м ²		301	297
Доля свободных площадей, %	Класс А	12,0	13,6
	Класс В	7,9	10,3
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды, руб./м ² /год**	Класс А	25 735	23 880
	Класс В	15 919	14 668
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 I полугодия 2018 г.
 ** Без учета операционных расходов и НДС (20%).
 Источник: Knight Frank Research, 2019

Предложение

По итогам I полугодия 2019 года общий объем предложения на московском офисном рынке составляет 16,5 млн м², из которых 4,3 млн м² или 26% относятся к классу А и 12,2 млн м² или 74% к классу В. Объем нового предложения I полугодия 2019 г. достиг 113 тыс. м², что практически втрое больше, чем в I полугодии прошлого года. На рынок вышел первый за долгое время крупный офисный центр класса А арендуемой площадью более 50 тыс. м² - «Искра-Парк». Оставшаяся же часть новых проектов была представлена только зданиями класса В. Девелоперская активность ускоряется, в 2019 году ожидается существенное увеличение количества новых проектов, запущенных в эксплуатацию. По сравнению со 125 тыс. м², введенных в 2018 году, текущий годовой показатель ожидается на уровне около 450 тыс. м². Несмотря на ускорение роста объемов ввода, показатель еще остается на низком уровне. В свою очередь спрос сохраняется на стабильно высоком уровне уже в течение трех лет.

Совокупность этих факторов существенно влияет на динамику доли свободных офисов, где показатель в классе В уже снизился 1,4 п.п. с начала года – до 7,9% или 965 тыс. м². За счет высокого, по сравнению с классом А, объема существующих офисов, текущие пополнения общего объема предложения слабо сказываются на балансе рынка, что позволяет продолжать поступательное снижение доли вакантных офисов в этом классе. В классе А доля свободных офисов незначительно снизилась с начала года, несмотря на существенное пополнение объемов предложения.

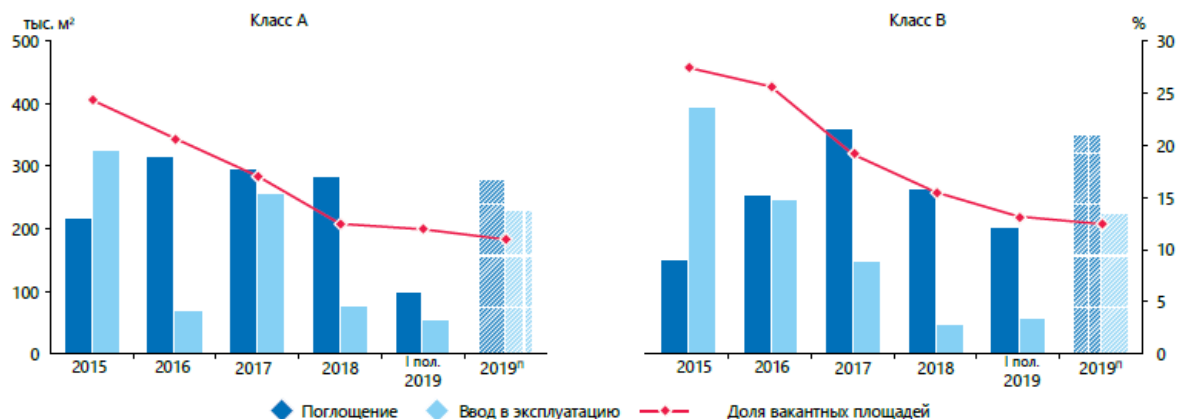
Карта объектов, введенных в эксплуатацию в I полугодии 2019 г. *
и планируемых к вводу в эксплуатацию в 2019 г.



* Офисные объекты, получившие Акт ввода в эксплуатацию в I полугодии 2019 г. Класс зданий указан согласно классификации Московского Исследовательского Форума 2013 г.

Источник: Knight Frank Research, 2019

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

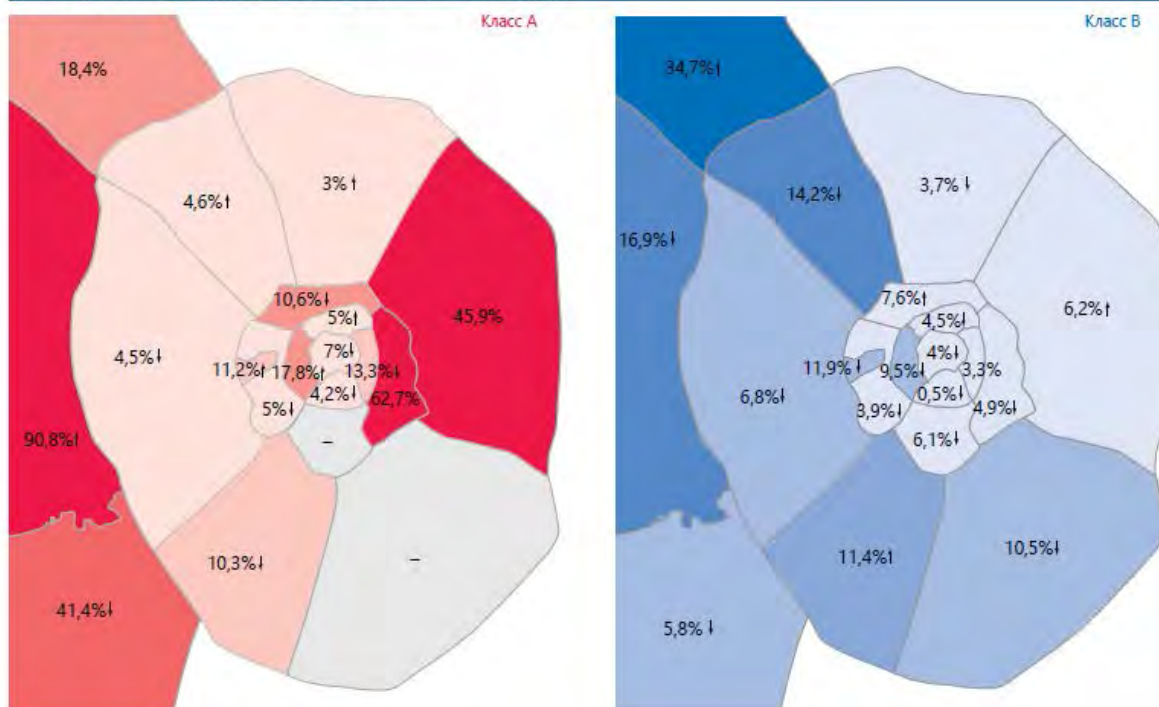


Источник: Knight Frank Research, 2019

Показатель в этом классе достиг уровня 12,0%, или 518 тыс. м2, тем не менее до конца года ожидается его снижение.

Снижение доли свободных площадей наблюдается как в ключевых деловых районах города вроде ММДЦ «Москва Сити» и Центральном деловом районе, так и в нецентральных локациях. В Центральном деловом районе доля свободных площадей достигла уровня 7,0% в классе А и 4,0% в классе В. В ММДЦ «Москва-Сити» ситуация ограниченного предложения также сохраняется, доля свободных офисов в классе А здесь составила 11,2%. В классе В доля свободных площадей в ММДЦ «Москва-Сити» составляет 11,9%.

Деловые районы Москвы. Уровень вакантных площадей



Источник: Knight Frank Research, 2019

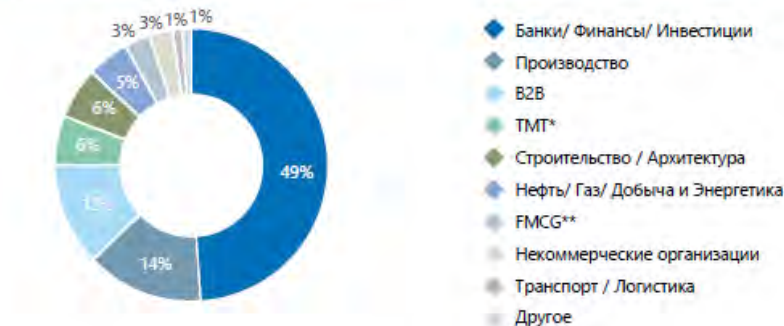
В силу дефицитного состояния предложения офисов в ЦДР и «Москва Сити» многие арендаторы в качестве альтернативы рассматривают зону в пределах Садового кольца–ТТК. Так, показатель вакантности тут снизился на 0,7 п.п. с начала года до 10,3% в классе А и на 1,7 п.п. (до 6,1%) в классе В. Впоследствии ожидается сохранение схожей тенденции к децентрализации спроса на офисы – подавляющая часть новых площадей, как в 2019 году, так и в следующие несколько лет, будет расположена за пределами Садового кольца и даже ТТК.

Спрос

Совокупный объем чистого поглощения офисов в I полугодии 2019 года составил 301 тыс. м2, демонстрируя небольшой рост по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

Вырос объем сделок новой аренды и покупки: по итогам I полугодия доля таких сделок в структуре спроса на офисы составила 80% против 75% годом ранее.

Распределение арендованных и купленных офисных площадей в зависимости от профиля компании

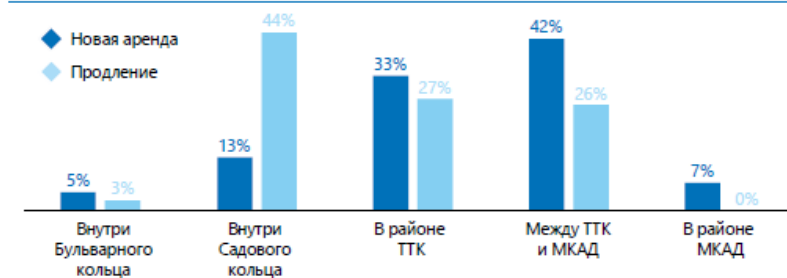


* Технологии/Медиа/Телекоммуникации
 ** Товары повседневного спроса

Источник: Knight Frank Research, 2019

При этом существенное увеличение доли сделок по новой аренде и покупке произошло в зоне ТТК–МКАД: с 27% в прошлом году до 42% по итогам I полугодия 2019 года. Наибольшая доля сделок по новой аренде и покупке зафиксирована в двух зонах города – в районе ТТК и между ТТК и МКАД, 33% и 42% соответственно. При этом если доля сделок в районе ТТК осталась практически идентичной I полугодию 2018 года (33% против 34%), то доля зоны ТТК–МКАД выросла существенно. Отсутствие достаточного объема свободных блоков в ЦДР и «Москва-Сити» стимулирует смещение спроса на нецентральные локации. Банки, финансовые и инвестиционные компании вновь стали лидерами в структуре спроса на офисы с долей в 49%.

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



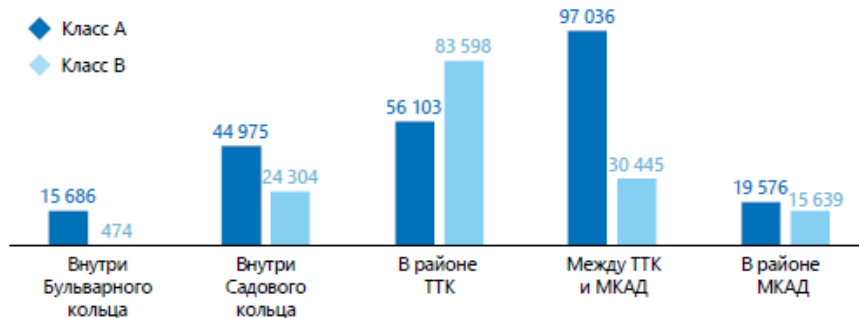
Источник: Knight Frank Research, 2019

Существенный вклад в их первенство привнесли две заключенные на рынке сделки – покупка «Газпромбанком» одного из зданий в комплексе «Акварин III» и предварительная аренда площадей банком «Тинькофф» офисного центра «Акватория». Второе место заняли производственные компании с 14%, а тройку лидером замыкают компании сферы B2B – 12%.

В структуре спроса по размеру сделок также наблюдаются изменения, хотя пока и несущественные. По сравнению с I полугодием прошлого года снизилась доля сделок в среднем сегменте рынка – 500–1000 м² и 1 000–2 000 м², на 5 п.п. и 10 п.п. соответственно. Доля маленьких блоков размером до 500 м² выросла на 4 п.п., а самое больше увеличение было зафиксировано в сегменте 5 000–10 000 м².

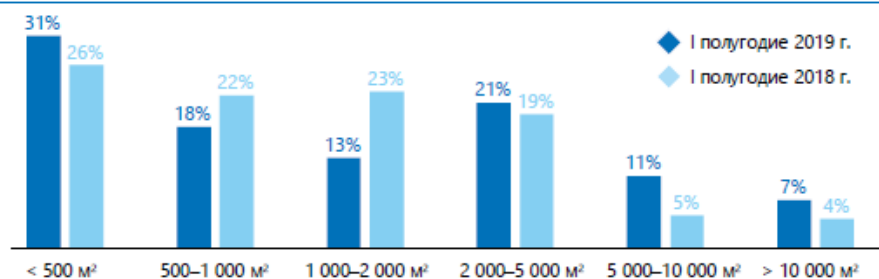
Пока эти изменения носят скорее локальный характер, а общая структура по размеру в целом соответствует результату I полугодия 2018 года. Средний размер сделки в свою очередь вырос на 15% и составил 2 442 м².

Распределение объема сделок в зависимости от расположения офисного здания



Источник: Knight Frank Research, 2019

Распределение количества сделок с офисной недвижимостью по размеру офисного блока



Источник: Knight Frank Research, 2019

Ключевые сделки по аренде и продаже офисных площадей в Москве в I полугодии 2019 г.

Компания	Объем сделки, м²	Тип сделки	Класс	Офисное здание
Тинькофф Банк	64 000	Аренда	А	Акватория
Газпромбанк	18 800	Покупка	А	Акварин III
ARKS	8 200	Аренда	В+	Газойл Плаза
Трансстроймеханизация	6 500	Аренда	В+	Легион III
Ростех	6 400	Аренда	В+	Маяковского ул., 11
Газпромнефть-СМ	5 200	Аренда	А	Академик
WeWork	4 400	Аренда	А	Аркус III
СОК	3 800	Аренда	В+	Федерация Восток

Источник: Knight Frank Research, 2019

Коммерческие условия

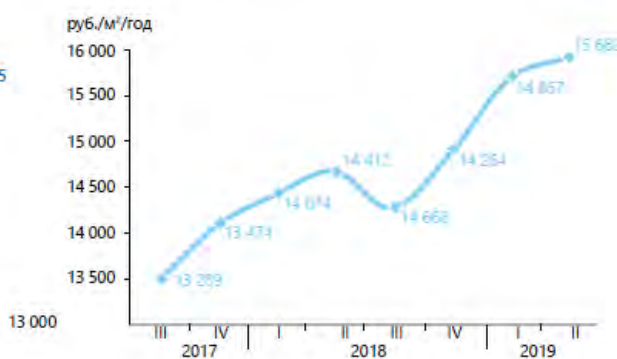
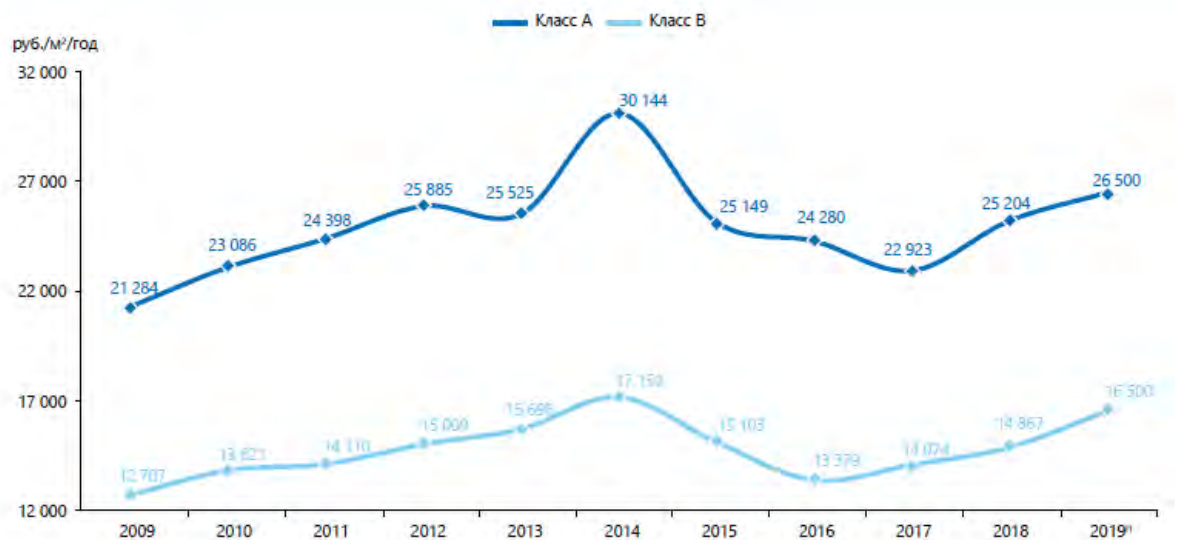
По итогам I полугодия 2019 года средняя запрашиваемая ставка аренды в классе А выросла на 2,1% с начала года и составила 25 735 руб./м²/год (без учета эксплуатационных расходов и НДС). В классе В рост был более стремительным – на уровне 7,1%, вследствие чего по итогам полугодия средняя ставка в этом классе достигла 15 919 руб./м²/год (без учета эксплуатационных расходов и НДС). Стабильный спрос на офисы, продолжающийся уже третий год, побуждает собственников зданий в наиболее популярных локациях повышать ставки аренды на экспонируемые офисные блоки. Среди зон города существенное повышение ставок в классе А было зафиксировано в зоне СК-ТТК и ТТК–МКАД, что соответствует растущему спросу на офисы в этих зонах. Годовой рост в этих зонах в классе А был зафиксирован на уровне 4,3% и 14,3% соответственно.

Несмотря на такую динамику роста, нельзя говорить, что столь существенное повышение произойдет и вновь – объем предложения класса А в этих зонах невелик, поэтому точечные изменения существенно влияют на общий для зоны показатель. В зоне от Бульварного кольца до Садового кольца рост составил лишь доли процента, а внутри Бульварного кольца – 2,9%.

При этом стоит отметить, что рост ставок как в классе А, так и в классе В, наблюдался так или иначе во всех зонах города.

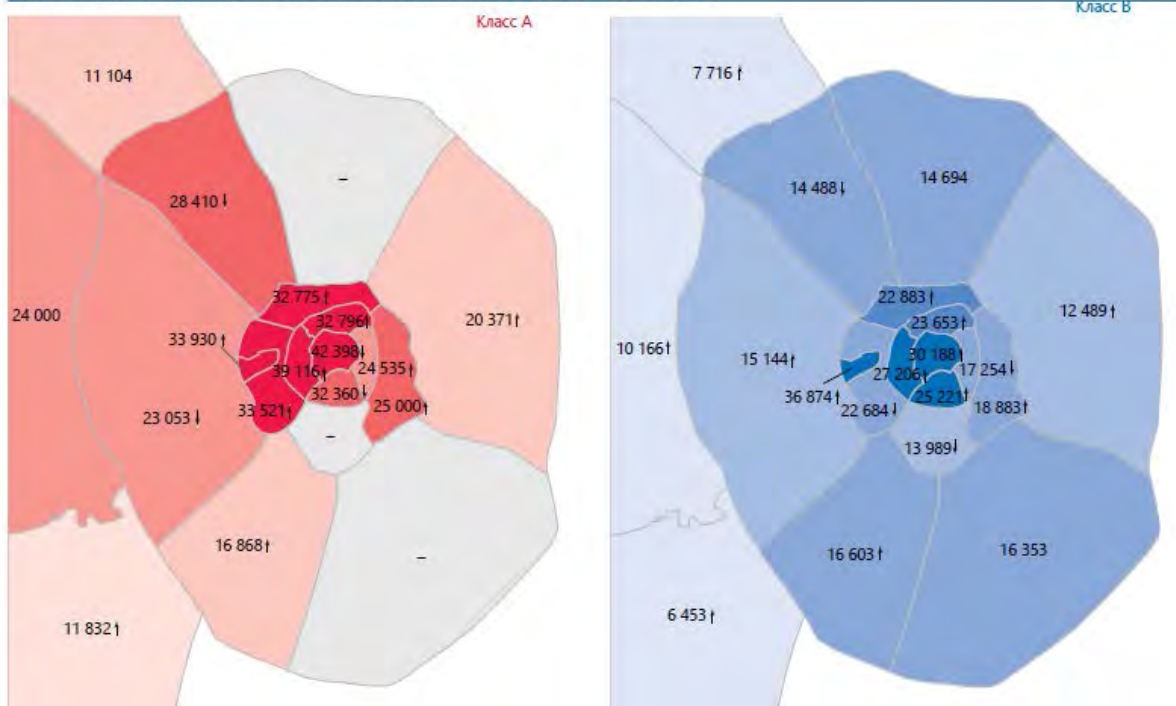
В классе В ситуация примерно схожая, тем не менее наибольший рост ставки аренды был зафиксирован в зоне СК–ТТК, чуть более 16% за полугодие. В зоне Бульварного кольца, как и в классе А, рост оказался сдержанным и составил 4,0%.

Динамика средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды на офисы классов А и В, номинированных в российских рублях



Источник: Knight Frank Research, 2019

Деловые районы Москвы. Средневзвешенная ставка аренды, руб./м²/год



Источник: Knight Frank Research, 2019

Прогноз

По итогам 2019 года ожидается существенное увеличение объемов ввода по сравнению с 2018 годом, когда на рынке оказалось лишь 125 тыс. м² новых офисов. В текущем году показатель ожидается на уровне 450 тыс. м², что создаст новые возможности по размещению для арендаторов и повлияет на долю вакантных офисов. При этом подавляющая доля нового предложения 2019 года (почти 300 тыс. м²) расположится за пределами ТТК. Среди крупнейших проектов, анонсированных к вводу во II полугодии 2019 года стоит отметить «Академик» (47 тыс. м²), «Стратос» в Сколково (30 тыс. м²) или МФК на Аминьевском шоссе (29 тыс. м²), а всего до конца года ожидается ввод еще 21 объекта офисной недвижимости.

До конца года ожидается снижение доли свободных площадей как в классе А, так и классе В. Так, по итогам 2019 года доля свободных офисов в классе А прогнозируется на уровне 11,0%, а в классе В – 7,5%. При этом, если часть проектов вновь будет перенесена на следующий год, падение доли свободных площадей может ускориться.

Рост запрашиваемых ставок аренды в отдельных деловых районах начинает распространяться на весь офисный рынок Москвы. По итогам года ожидается рост средней ставки аренды в классе А до 26 500 руб./м²/год (без учета эксплуатационных расходов и НДС), в классе В до 16 500 руб./м²/год (без учета эксплуатационных расходов и НДС).

Рынок продаж офисных помещений

На 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:

228 738 руб./м², в офисах класса В –

133 568 руб./м², в особняках –

243 307 руб./м².

Средневзвешенная цена помещений свободного назначения на первых этажах жилых комплексов составляет 190 860 руб./м².

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	-	346 550	276 564	454 283
Садовое кольцо	289 022	200 429	261 463	258 376
ТТК	278 194	142 380	225 792	233 653
ТТК-МКАД	189 919	114 242	96 074	148 056
За МКАД	165 000	100 775	-	95 242

* Без учета НДС (20%).

** Помещения свободного назначения

Источник: Knight Frank Research, 2019

Рынок гибких пространств

Рынок гибких пространств на московском офисном рынке составляет 148 тыс. м², подавляющую долю которых составляет формат классических пространств – 64%. Рост популярности гибких пространств, в том числе среди крупных корпоративных клиентов, стимулирует операторов к открытию новых площадок. Так, средний размер классического гибкого пространства вырос в I полугодии 2019 года на 9% до 1,9 тыс. м², средний размер неформатных площадок вырос на 34%, до 2,1 тыс. м².

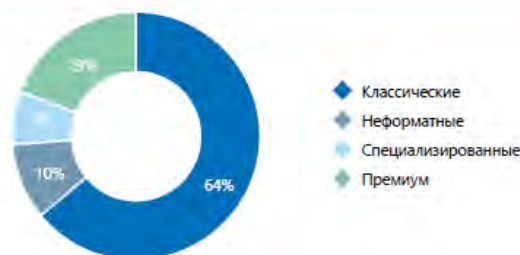
В премиальном сегменте существенных изменений показателя не произошло.

Ценовая политика той или иной площадки зависит от совокупности факторов, среди которых локация, целевая аудитория, тип пространства, качество отделки и прочее. По итогам I полугодия 2019 года существенных изменений по сравнению с началом года в целом не произошло, тариф фиксированного места немного снизился в классических пространствах, но вырос в премиальных.

Стоимость рабочего места в мини-офисе фактически не изменилась в этих двух типах пространств.

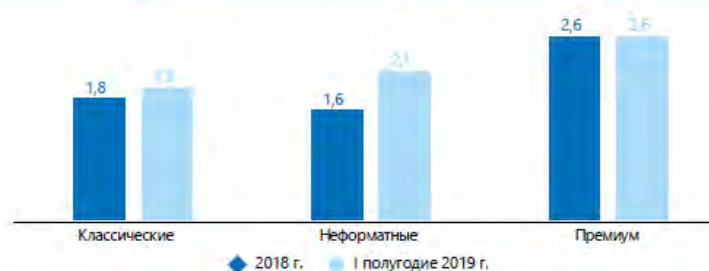
Заполняемость фиксированных рабочих мест снизилась в классических пространствах с 81% до 78% и в неформатных с 60% до 45% в последние шесть месяцев. Рабочие места в мини-офисах напротив были объектом спроса арендаторов в этот период, заполняемость этой категории гибких рабочих мест увеличилась во всех сегментах рынка.

Структура предложения гибких пространств по типам



Источник: Knight Frank Research, 2019

Динамика среднего размера гибких пространств по типам, тыс. м²



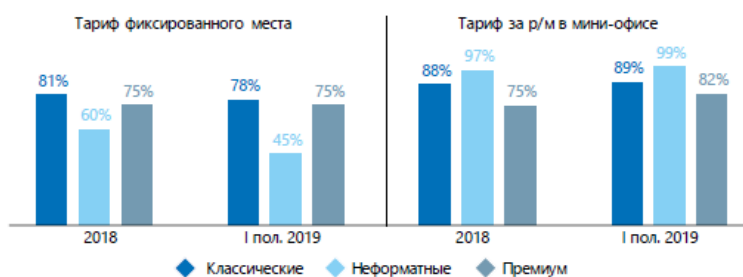
Источник: Knight Frank Research, 2019

Тарифы в гибких рабочих пространствах, тыс. руб./месяц



Источник: Knight Frank Research, 2019

Заполняемость гибких рабочих пространств по типам



Источник: Knight Frank Research, 2019

Основные показатели деловых районов Москвы

Деловые районы Москвы. Основные показатели

Район		Объем предложения, тыс. м²	Класс А			Класс В			
			Средневзвешенная ставка аренды* руб./м²/год	Уровень вакантных площадей, %		Средневзвешенная ставка аренды* руб./м²/год	Уровень вакантных площадей, %		
Бульварное кольцо	Центральный деловой район	712	42 398	7,0%		30 188	4,0%		
Садовое кольцо	СК Юг	985	32 360	32 064	4,2%	6,3%	25 221	23 991	0,5%
	СК Запад	546	39 116		17,8%		25 213		9,5%
	СК Север	667	32 796		5,0%		23 653		4,2%
	СК Восток	407	24 535		13,3%		17 254		3,3%
ТТК	ТТК Юг	1 280	-	31 941	-	9,2%	13 989	18 024	6,1%
	ТТК Запад	797	33 521		5,0%		22 684		3,9%
	ТТК Север	975	32 775		10,6%		22 883		7,6%
	ТТК Восток	1 121	25 000		62,7%		18 883		4,9%
	ММДЦ «Москва-Сити»	1 153	33 930		11,2%		36 874		11,9%
ТТК-МКАД	ТТК-МКАД Север	1 014	-	21 804	-	9,6%	14 694	13 816	3,7%
	ТТК-МКАД Северо-Запад	801	28 410		4,6%		14 488		14,2%
	ТТК-МКАД Запад	1 997	23 053		4,5%		15 144		6,8%
	ТТК-МКАД Юг	1 421	-		-		16 353		10,5%
	ТТК-МКАД Юго-Запад	591	28 410		10,3%		16 630		11,4%
	ТТК-МКАД Восток	992	20 371		45,9%		12 489		6,2%
За МКАД	Химки	266	11 104	13 984	18,4%	36,6%	7 716	9 031	34,7%
	Запад	435	24 000		90,8%		10 166		16,9%
	Новая Москва	345	11 832		41,4%		6 453		5,8%
Итого		16 505	25 735		12,0%		15 919		7,9%

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

Источник: Knight Frank Research, 2019

Мониторинг цен предложений продажи и аренды на дату оценки

Оценщик провел мониторинг цен предложений продажи и аренды недвижимости сопоставимой с объектом оценки, расположенной в жилых домах.

В сопоставимых с районом местоположения объекта оценки были выбраны предложения по продаже недвижимости. Результаты выборки из открытых источников информации порталов недвижимости в сети Internet приведены в таблице.

Таблица 3.4. Мониторинг предложений по продаже сопоставимых объектов с НДС на дату оценки

№	Адрес	Удаленность от метро	Линия застройки	Этаж	Площадь, кв. м	Цена, руб.	Цена, руб./кв. м	Источник
1	Ленинградский пр-т, 74А	м. Сокол (2 мин. пеш.)	первая	2 эт	96,2	25 396 800	264 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/7534924/
2	Часовая ул., 23/8к1	м. Сокол (7 мин. пеш.)	первая	1 эт	206,0	29 000 000	140 777	https://www.cian.ru/sale/commercial/158499592/
3	ул. Черняховского, 9К5	м. Аэропорт (8 мин. пеш.)	внутри квартал	1 эт	237,1	23 005 831	97 030	https://www.cian.ru/sale/commercial/195705427/
4	Ленинградский просп., 77К2	м. Сокол (7 мин. пеш.)	первая	цоколь	80,0	8 150 000	101 875	https://www.cian.ru/sale/commercial/215156579/
5	Ленинградский просп., 77К4	м. Сокол (7 мин. пеш.)	первая	цоколь	226,0	24 500 000	108 407	https://www.cian.ru/sale/commercial/211489183/
6	Кочновский проезд, 4к2	м. Аэропорт (15 мин. пеш.)	первая	2 эт	226,6	39 020 520	172 200	https://www.cian.ru/sale/commercial/214526109/
7	ул. Врубеля, 8	м. Сокол (15 мин. пеш.)	первая	1 эт	282,5	52 000 000	184 071	https://www.cian.ru/sale/commercial/202324693/
8	Ленинградский пр-т, 74А	м. Сокол (2 мин. пеш.)	первая	2 эт	79,0	17 380 000	220 000	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_79_m_1226677233
9	Ленинградский пр-т, 74А	м. Сокол (2 мин. пеш.)	первая	2 эт	627,7	138 000 000	219 850	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_627.70_m_1449869492

Источник: составлено ООО «Апрайс Эксперт»

Диапазон цен предложений помещений сопоставимых с объектом оценки, составил:

Таблица 3.5. Диапазон цен предложений на дату оценки по аналогам

Рыночная стоимость 1 м ² , руб. (с НДС)		
Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение
97 030	264 000	167 579

Источник: составлено ООО «Апрайс Эксперт»

В районе местоположения объекта оценки и сопоставимых районах были проанализированы предложения по аренде помещений.

Таблица 3.6. Мониторинг предложений по аренде помещений с НДС на дату оценки

№	Адрес	Удаленность от метро	Линия застройки	Этаж	Площадь, кв. м	Цена, руб./кв. м в год	Источник
1	Ленинградский просп., 75к1Б	м. Сокол (4 мин. пеш.)	первая	1 этажа (323,6 кв.м.), подвала (217,1 кв.м.)	540,7	22 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/204530999/
2	Ленинградский просп., 78к1	м. Сокол (1 мин. пеш.)	первая	1 эт	311	28 939	https://www.cian.ru/rent/commercial/214105447/
3	Ленинградский просп., 74К5	м. Сокол (4 мин. пеш.)	первая	цоколь	217,0	19 908	https://www.cian.ru/rent/commercial/207213438/
4	Кочновский проезд, 4к2	м. Аэропорт (15 мин. пеш.)	первая	2 эт	226,6	20 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/214516581/

№	Адрес	Удаленность от метро	Линия застройки	Этаж	Площадь, кв. м	Цена, руб./кв. м в год	Источник
5	Ленинградский просп., 72к1	м. Сокол (3 мин. пеш.)	первая	1 эт	176	25 000	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_176_m_1776592099
6	Ленинградский проспект, д.74А	м. Сокол (2 мин. пеш.)	первая	2 эт	202	29 500	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_202_m_1586535595

Источник: составлено ООО «Апрайс Эксперт»

Диапазон арендных ставок недвижимости сопоставимой с объектом оценки составил:

Таблица 3.7. Диапазон арендных ставок на дату оценки по аналогам

Рыночная стоимость 1 м ² , руб./год		
Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение
19 908	29 500	24 224

Источник: составлено ООО «Апрайс Эксперт»

3.4. Ликвидность объектов недвижимости

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

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

Рекомендуется характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. Предлагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации.

Таблица 3.8. Показатели срока ликвидности недвижимости

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1-2	3-6	7-18

Источник: методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога», Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (Протокол от 25 ноября 2011 г.), <http://www.ocenchik.ru/docs/1069.html>.

Основными факторами, влияющими на ликвидность, являются:

Местоположение. Объекты, имеющие выгодное месторасположение, имеют более высокий уровень ликвидности. На ликвидность в данном случае влияет близость к автомагистралям, остановкам транспорта, нахождение на первой линии домов, экологическая ситуация в районе, в том числе близость промышленных зон.

Эластичность спроса на данный вид имущества. Эластичность спроса позволяет измерить степень реакции покупателя на изменение цен, уровня доходов или других факторов. Рассчитывается через коэффициент эластичности. Например, жилые помещения. При отсутствии дефицита и достаточно большом предложении жилья на рынке относительно небольшое снижение цены приведет к увеличению количества желающих приобрести жилую недвижимость. Для коммерческой недвижимости характерна небольшая эластичность спроса по цене, но значительная положительная эластичность спроса по доходу. Другими словами, изменения покупательной способности оказывает существенное влияние на спрос на недвижимость, хотя и в различной степени для разных видов недвижимости. Например, спрос на сельскохозяйственные земли, как правило, менее эластичен, чем спрос на производственную

недвижимость, так как спрос на продукцию сельского хозяйства более стабильный при изменении доходов населения. Аналогично, спрос на первоклассные магазины менее эластичен, чем спрос на второстепенные магазины.

Состояние объекта на предмет его ветхости (износа) или функциональной пригодности (объемно-планировочных решений, инженерного обеспечения) для коммерческого и иного доходного использования. Как правило, имущество в хорошем состоянии, недавно построенные объекты, завершённые строительством имеют более высокую ликвидность, нежели объекты, требующие больших затрат на восстановление или объекты, незавершённые строительством.

Наличие необходимых правоустанавливающих и технических документов и соответствие фактического состояния этим документам.

Масштабность и количество объектов. Данным фактором характеризуется снижение ликвидности имущества, обладающего характеристиками, существенно отличающимися в большую сторону от средних значений. Достаточно часто ликвидное в небольших количествах имущество теряет ликвидность, когда количество объектов превышает емкость рынка.

Потенциальные покупатели. В зависимости от всех вышеуказанных факторов количество потенциальных покупателей объекта может значительно варьироваться. Соответственно, чем большее количество потенциальных покупателей у объекта, тем выше его ликвидность.

Вывод

Проанализировав все факторы, влияющие на ликвидность объекта оценки можно сделать вывод о том, что срок экспозиции объектов недвижимости составит 3-6 мес.

3.5. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки.

На разброс цен коммерческой недвижимости обычно влияют следующие факторы: местоположение объекта, площадь объекта, качество прав на объект, условия продажи, условия, финансового расчета, инфраструктура, использование или назначение объекта, материал основных конструкций и планировка объекта, техническое состояние объекта, транспортная и пешеходная доступность, наличие рядом аналогичных объектов, соответствие объекта принципу НЭИ.

Далее в таблице приведены основные ценообразующие факторы с указанием их веса, отражающего влияние на стоимость офисно-торговых объектов свободного назначения.

Таблица 3.9. Степень влияния ценообразующих факторов на стоимость офисно-торговых объектов свободного назначения³

Название фактора	Вес фактора
Местоположение	0,29
Расположение относительно красной линии	0,08
Общая площадь (фактор масштаба)	0,08
Этаж (для встроенных помещений)	0,06
Физическое состояние здания	0,06
Наличие отдельного входа	0,06
Состояние отделки	0,05
Концентрация населения в районе нахождения объекта	0,04
Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	0,04
Близость к остановкам общественного транспорта ⁴	0,04
Возможность парковки (для объектов в городах)	0,04
Материал стен	0,04
Тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здание)	0,04
Отношение арендопригодной к общей площади	0,03
Площадь земельного участка, относящегося к объекту (для отдельно-стоящих зданий)	0,04

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку коммерческой недвижимости г. Москвы.

³ Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера 2018 г.

⁴ В связи с тем, что объект оценки расположен в Москве, самым широко используемым общественным транспортом является метро, исходя из этого, в рамках настоящего отчета анализировалась именно удаленность объекта от ближайшей станции метро.

1. Качество прав на объект

Фактор качества прав определяется совокупностью следующих ценообразующих параметров:

- Объем передаваемых прав;
- Наличие ограничений (обременений) права

Передаваемые права на объект могут быть как правом собственности, так и правом аренды. Объем полноты передаваемых прав влияет на стоимость объекта оценки. На практике права аренды в основном реализуются на земельные участки.

Наличие обременений (ограничений) прав

Ипотека по объекту

Наличие обременения на объект оценки в виде ипотеки может повлиять на его стоимость. Это связано с необходимостью согласования с залогодержателем (как правило с банком) возможность продажи объекта. На практике каких-либо затруднений в процедуре согласования не возникает, банки дают согласие на продажу при одновременном погашении задолженности из стоимости продаваемого объекта. Возникает лишь более длительный период продажи объекта. Статистики по срокам увеличения процедуры реализации ипотечных объектов не публикуется, все сделки носят конфиденциальный характер. Размер поправки на обременение в виде ипотеки принимается экспертно и не превышает 1-2%.

Наличие зарегистрированных договоров аренды по объекту

Поправка по данному фактору определяется в том случае, если арендная плата по договору установлена ниже рыночных показателей. Расчет осуществляется исходя из упущенной выгоды в стоимостном выражении как разница между рыночной арендой и арендой по договору.

При соответствии арендной платы по договору рыночным показателям аренды наличие постоянных арендаторов является положительным фактором.

2. **Условия финансирования.** Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.
3. **Условия продажи (чистота сделки).** Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.
4. **Время продажи/предложения.** Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени.
5. **Факт сделки (торг).** Фактор торга учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем.
6. **Местоположение объекта**

Фактор местоположения определяется совокупностью следующих ценообразующих параметров:

- расположение в зависимости от удаления от центра к МКАД, в административных округах;
- удаленность от метро (пешеходная/транспортная доступность);
- близость основных транспортных магистралей;
- расположение относительно линии застройки.

Расположение в зависимости от удаления от центра города

Удаленность от центра существенно влияет на стоимость недвижимости. Удаленность от центра существенно влияет на стоимость недвижимости.

Удаленность от метро (пешая/транспортная доступность)

Показатель удаленности от ближайшей станции метрополитена отражает изменение (повышение/снижение) стоимости 1 кв. м недвижимого имущества в зависимости от удаленности от ближайшей станции метрополитена. Зависимость следующая: стоимость 1 кв. м тем выше, чем ближе объект расположен к метрополитену.

В результате проведенного анализа рынка продажи и аренды объектов коммерческой недвижимости оценщики сделали вывод, что для объектов удаленность до 5 минут пешком от станции метрополитена не оказывает значительного влияния на стоимость объектов (источники информации: анализ следующих источников «Информационно-аналитический журнал «RWAY», базы данных ЦИАН (<http://www.cian.ru/>) и Авито, (<http://www.avito.ru/>), <http://www.arendator.ru>, <http://www.knightfrank.ru> и т.д.).

Удаленность же объекта коммерческого назначения на расстоянии от 5 до 10 минут пешком от станции метрополитена, а также необходимость проезда до объекта на общественном транспорте, значительно понижает его стоимость.

Оценщиком дополнительно проведен опрос экспертов риэлтерских компаний о влиянии удаленности от метро на стоимость коммерческой недвижимости. Результаты опросов приведены в таблице.

Таблица 3.10. Экспертная оценка размера поправки на удаленность от метро

	Компания	Контакт	Расстояние от 5 до 10 мин. пешком	Расстояние от 10 до 15 мин. пешком	Транспортная доступность до метро
1	«Диамант» (Владимир Яковлев):	+7 916 408 57 27	-8%	-16%	-25%
2	«МИЦ-недвижимость» (Сагитов Александр)	+7 903 177 81 67 +7 929 591 26 47	-10%	-15%	-20%
3	«ИНКОМ» (Виктор Лахтионов)	+7 962 909 45 65 +7 910 425 16 56	-10%	-15%	-20%
4	«Paul's Yard» (Мила Моралес)	+7 495 980 77 33	-9%	-12%	-15%
5	«Ризолит» (Наталья Акименко)	+7 926 337 88 60 +7 926 379 01 56	-9%	-16%	-18%
6	«BIG Realty» (Светлана Лапшина)	+7 495 542 11 42	-10%	-17%	-25%
7	«Монолит» (Анна Спиридонова)	+7 903 738 44 88 +7 495 782 40 62	-8%	-16%	-22%
8	"Penny lane realty" (Верещак Денис)	+7 909 675 74 38	-10%	-15%	-20%
9	«МИЭЛЬ» (Гупицина Татьяна)	+7 925 041 91 18	-10%	-15%	-20%
10	«Первый торговый дом недвижимости» (Селезнев Дмитрий)	+7 963 690 10 01	-9%	-16%	-22%

На основании анализа предложений коммерческой недвижимости на рынке, а также исходя учитывая экспертное мнение риэлторов московского рынка оценщик определил значение коэффициента корректировки на удаленность от метро.

Таблица 3.11. Значения коэффициента корректировки на удаленность от метро

ОО/ОА	до 5 минут пешком	до 10 минут пешком	до 15 минут пешком	до метро транспортом
до 5 минут пешком	1	1,10	1,15	1,20
до 10 минут пешком	0,91	1	1,05	1,10
до 15 минут пешком	0,87	0,95	1	1,04
до метро транспортом	0,83	0,91	0,96	1

Источник: составлено ООО «Апрайс Эксперт»

Расположение относительно линии застройки

В качестве факторов, влияющих на выбор конкретного значения величины показателя, можно выделить следующие⁵:

- ✓ местоположение объекта, уровень активности улицы, на которую выходит основная дверь объекта недвижимости (транспортная магистраль, пешеходная улица и пр.);
- ✓ важность и значимость выхода на красную линию для эффективного использования объекта недвижимости;

Площадь объекта

На рынке недвижимости прослеживается обратная зависимость цены 1 кв. м. коммерческой недвижимости в зависимости от общей площади: чем больше площадь помещения, тем меньше удельная цена 1 кв. м. общей площади.

Этаж расположения

Одним из ценообразующих факторов является этаж расположения нежилых помещений.

Наличие отдельного входа

Для офисно-торговых помещений на стоимость влияет наличие отдельного входа в оцениваемые помещения.

Тип объекта

⁵ Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера 2018 г.

Одним из ценообразующих факторов является тип объект, различают отдельно стоящие здания и встроенные помещения.

Техническое состояние объекта.

В состав важных факторов включены: состояние элементов конструкций, потребность в их реконструкции и ремонте, внешний вид строения (архитектурный стиль) и состояние фасада.

Функциональное назначение объекта

На рынке коммерческой недвижимости одним из факторов является функциональное назначение объектов, а также класс объектов оценки

Наличие операционных и эксплуатационных расходов в составе арендной ставки

В соответствии с исследованиями рынка коммерческой недвижимости в операционные расходы помимо эксплуатационных расходов (коммунальные расходы, телефон, интернет, уборка территории и т.п.) включают в себя земельный налог, страхование, налог на имущество и расходы на управление. В зависимости от сегмента рынка коммерческой недвижимости значения операционных и эксплуатационных отличаются.

3.6. Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

Для объекта оценки были рассмотрены следующие группы факторов:

1. Социально-экономические факторы (различные показатели социально-экономического состояния в месте расположения объекта оценки);
2. Физические факторы (связанные с физическим изменением окружающей территории объекта оценки);
3. Юридические факторы (связанные с изменением в законодательстве).

Не выявлено изменения социально-экономических показателей и физического изменения окружающей территории, способных повлиять на стоимость объекта оценки по сравнению с другими аналогичными объектами г. Москвы. Изменения законодательства, накладывающие какие-либо ограничения на использование объекта оценки, также не зафиксированы.

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

Не выявлены.

4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В соответствии с п.13 ФСО №7 «Оценка недвижимости»: наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Анализ наиболее эффективного использования включает в себя проверку соответствия различных вариантов использования следующим критериям:

Законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов применения и использования, которые допустимы с точки зрения действующего законодательства.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных для оцениваемого объекта способов использования.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какие физически осуществимые и разрешенные законом способы использования являются доходными.

Максимальная доходность: рассмотрение варианта с наибольшей доходностью.

Проведем метод качественного анализа НЭИ объектов оценки.

Законодательная разрешённость

В том случае, если текущее разрешенное использование будет признано запрещенным, тогда необходимо будет перепрофилировать или снести объект. В настоящее время текущие улучшения не нарушают никакие имеющиеся юридические ограничения.

Физическая возможность

Необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений.

Объект недвижимости представляет собой встроенное нежилое помещение в жилом доме. Объемно-планировочные характеристики объекта подходят под использование как помещение свободного назначения, которое возможно использовать как офис, так и под салон красоты, шоу-рум и т.п.

Оцениваемое нежилое помещение находится в рабочем состоянии. Объект снабжен всеми необходимыми современными коммуникациями.

Таким образом, объект недвижимости находится в пригодном состоянии для дальнейшей эффективной эксплуатации в качестве помещений под ПСН.

Финансовая оправданность

Текущее использование объекта недвижимости должно обеспечивать доход.

Текущая ситуация на рынке недвижимости, позволяет прогнозировать единственный вид коммерческого использования объекта недвижимости: передача помещений в аренду. Снос встроенных помещений в жилом доме не возможен, а капитальная реконструкция под объект с другим функциональным назначением (офис, жилье и т.п.) представляется не целесообразным и финансово не эффективным.

Максимальная продуктивность

Расчет максимальной доходности Объекта недвижимости возможен с учетом рассмотренных выше условий: юридически правомочных, физически возможных, экономически целесообразных. Такая последовательность определяется реальными существующими условиями рынка недвижимости.

Местоположение объекта недвижимости в районе города Москвы, близком к центру где преобладает общественно-деловая и жилая инфраструктура, близость к метро обеспечивает максимальную доходность именно в варианте использования под ПСН недвижимость.

Вывод. Резюмируя вышеизложенное можно сделать следующее заключение: наиболее эффективным использованием является текущее использование нежилых помещений – помещение свободного назначения.

5. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

При определении рыночной стоимости имущества обычно используют три основных подхода:

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

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные. В процессе выбора применяемых подходов, оценщик опирается на п.11 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297 и п. 21-23 Федерального Стандарта Оценки «Оценка недвижимости», а также руководствуется ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ».

Далее приводится краткое описание подходов к оценке.

Затратный подход.

Затратный подход основан на предпосылке, что стоимость объекта недвижимости определяется участниками рынка исходя из затрат, требуемых на воссоздание функционального аналога оцениваемого объекта. Рыночная стоимость по затратному подходу рассчитывается как сумма затрат на приобретение незастроенного земельного участка и затрат на строительство нового объекта, являющегося аналогом оцениваемому по основным функциональным характеристикам, за вычетом всех элементов физического, функционального и внешнего износа. Затратный подход применим при наличии достаточной информации для обоснования расчетных компонентов стоимости: данных по продажам земельных участков, данных по проектам нового строительства и данных для расчета поправок на износ.

Наиболее распространенными методами затратного подхода для определения стоимости воспроизводства или замещения улучшений используются: метод сравнительной единицы; метод разбивки по компонентам; метод количественного анализа и индексный метод.

Затратный подход наиболее приемлем при оценке недавно построенных объектов недвижимости, а также специализированных объектов по которым отсутствуют рыночные аналоги.

В соответствии с п.24(а) ФСО №7 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.

Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение в жилом многоквартирном доме. Для оценки таких помещений не рекомендуется использование затратного подхода, поскольку корректно оценить и выделить затраты на подобные объекты не представляется возможным.

Учитывая вышеизложенное, Оценщик счел возможным не применить затратный подход к оценке стоимости объекта оценки.

Сравнительный подход.

Сравнительный подход основан на предпосылке, что при определении цены сделки покупатель и продавец ориентируются на цены продажи объектов, аналогичных объекту оценки. Алгоритм метода состоит в определении стоимости объекта оценки на основе цен объектов-аналогов, скорректированных на отличия в основных характеристиках между аналогами и объектом оценки. Сравнительный подход применим при наличии репрезентативных данных по сделкам с объектами, сопоставимыми с объектом оценки по характеристикам, влияющим на стоимость недвижимости данного типа

Метод прямого сравнительного анализа продаж базируется на информации о недавно прошедших сделках с аналогичными объектами на рынке недвижимости и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами. Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходными с оцениваемым. Далее вносятся поправки, учитывающие различия между оцениваемым объектом и аналогами. Это позволяет определить цену продажи каждого аналога, как если бы он обладал теми же основными характеристиками, что и оцениваемый объект. Скорректированная цена дает возможность оценщику сделать вывод о наиболее вероятной цене продажи оцениваемого объекта. Метод

сравнительного анализа продаж наиболее применим для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках купли-продажи.

На этапе сбора исходной информации был изучен данный сегмент рынка на основе информационных баз данных интернета и риэлтерских компаний, а также других источников. При сравнительном анализе стоимости объекта мы опирались в большинстве случаев на цены предложения. Такой подход, по нашему мнению, 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 его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения. Для сравнения были выбраны объекты сопоставимые по местоположению и основным техническим параметрам с объектами оценки.

Данный подход наиболее полно отвечает требованиям учета конъюнктуры рынка коммерческой недвижимости. Оценщик располагает достоверной и доступной для анализа информацией о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Учитывая вышеизложенное, Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

Доходный подход.

Доходный подход предполагает, что стоимость объекта недвижимости определяется будущим доходом, который он принесет собственнику. В рамках доходного подхода используются различные алгоритмы, соотносящие предполагаемый доход от эксплуатации объекта с его рыночной стоимостью. Конкретный выбор алгоритма зависит от особенностей объекта недвижимости и динамики предполагаемых доходов.

Подход к оценке по доходу основывается на принципе ожидания. Принцип ожидания - принцип оценивания недвижимости, в соответствии с которым рыночная стоимость недвижимости равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых недвижимостью, с точки зрения типовых покупателей и продавцов. Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды.

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

При применении данного метода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от продажи.

Для объектов недвижимости корректное применение доходного подхода возможно при наличии достаточно развитого рынка аренды. Имеющаяся у Оценщика информация позволяет применить доходный подход при оценке рыночной стоимости Объекта оценки.

Учитывая вышеизложенное, Оценщик счел возможным применить доходный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

6. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

6.1. Обоснование выбора метода оценки в рамках применения подхода

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

В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

При проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов.

Для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться следующие методы:

- качественные методы: относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы;
- количественные методы оценки: метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы;
- сочетание качественных и количественных методов.

В составе сравнительного подхода выделяют метод сравнения продаж и метод валового рентного мультипликатора.

Метод валового рентного мультипликатора можно рассматривать как частный случай общего метода сравнения продаж. Он основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продаж недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду. Эта взаимосвязь измеряется валовым рентным мультипликатором (ВРМ) как отношение цены продажи к рентному доходу.

Метод достаточно прост, но имеет следующие недостатки:

- ✓ *может применяться только в условиях развитого и активного рынка недвижимости;*
- ✓ *в полной мере не учитывает разницу в рисках или нормах возврата капитала между объектом оценки и его сопоставимым аналогом;*
- ✓ *не учитывает также вполне вероятную разницу в чистых операционных доходах сравниваемых объектов.*

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации о продаже аналогичных объектов недвижимости, как правило, за последние 3—6 месяцев.

Основополагающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости недвижимости аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода.

Для тех объектов недвижимости, которые часто продаются и покупаются, метод сравнения продаж является наиболее прямым и систематическим подходом к определению стоимости.

Для сбора информации по сделкам с объектами недвижимости Оценщиком были проанализированы следующие источники информации:

Сайты агентств недвижимости и баз данных региона

- ✓ <http://www.cian.ru/>;
- ✓ <http://www.avito.ru/>
- ✓ <http://www.incom-realty.ru/>;
- ✓ <http://www.arendator.ru/>;
- ✓ <http://www.domofond.ru/>;

Исходной предпосылкой применения метода сравнения продаж является наличие развитого рынка недвижимости.

Проанализировав представленную в общедоступных источниках информацию, Оценщик было выявлено, что на рынке представлено достаточное количество предложений по продаже объектов-аналогов, в той или иной степени сопоставимых с объектом оценки и отражающих его рыночную стоимость. Исходя из вышесказанного, а также проанализировав цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации, Оценщик пришел к выводу, что в рамках сравнительного подхода будет использован метод прямого сравнения продаж.

6.2. Методология сравнительного подхода

Сравнительный подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

- метод рыночных сравнений
- метод соотнесения цены и дохода.

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

Метод рыночных сравнений - метод оценки рыночной стоимости, основанный на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым, — аналогов, имевших место на соответствующем сегменте рынка недвижимости.

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

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

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

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

$$V_{PC} = \sum_i^K \alpha_i \times V_{PCi}$$

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

Сумма вкладов равна единице:

$$\sum_i^K \alpha_i = 1.$$

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

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

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

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

Здания и помещения, как правило, сравнивают на основе цены за квадратный метр площади.

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

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико для упрощения процедур анализа ценообразующие факторы группируются в основные и базовые элементы сравнения. Базовые элементы сравнения разбивают на подклассы, которые уточняют анализируемый элемент сравнения

В соответствии с п.23(е) ФСО №7 «Оценка недвижимости» для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

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

Последовательность внесения корректировок осуществляется, как правило, следующим образом:

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

В зависимости от отношения цены к единице сравнения все корректировки делятся на процентные и денежные.

Определение размера вносимых поправок может осуществляться различными методами.

В настоящее время наиболее распространены следующие методы:

- метод анализа затрат;
- метод анализа парных продаж;
- метод прямого сравнения характеристик;
- метод капитализации арендных платежей;
- метод статистического анализа;
- экспертный метод;
- метод индивидуальных опросов профессионалов и осведомленных лиц участников рынка.

При экспертном методе допускается, как правило, внесение поправки в размере не более 30%⁶.

6.3. Расчет рыночной стоимости по сравнительному подходу

Выбор объектов-аналогов

При оценке недвижимости сравнительным подходом была сформирована информационная база ценовой информации по конкретному типу объектов недвижимости в рамках рассматриваемого регионального рынка недвижимости.

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок по продаже объектов нежилой недвижимости.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, 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.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

В настоящем Отчете в качестве источника информации для поиска аналогов были использованы интернет-сайты порталов недвижимости. На момент оценки из всей доступной информации по вторичному рынку коммерческой недвижимости были отобраны объекты-аналоги, которые по своим основным характеристикам (местоположение, площадь и т.д.) близки к объекту оценки.

В том случае если для проведения расчета в общедоступных источниках информации не удастся найти достаточное количество предложений по продаже сопоставимых объектов, расположенных в том же районе, административном округе и ценовой зоне, что и объект оценки, в соответствии с п. 11б ФСО №7

⁶ Оценка стоимости недвижимости. Иванова Е.Н. Учебное пособие под редакцией М.А. Федотовой. Финансовая академия при Правительстве РФ. КНОРУС, М., 2007

расчет может быть произведен на объектах-аналогах из соседних или близлежащих районов, административных округов, ценовых зон (при этом в случае необходимости применяются соответствующие корректировки на местоположение).

При мониторинге рынка установлены 9 аналогов, для дальнейших расчетов приняты 3 аналога наиболее близкие к объекту оценки по основным ценообразующим факторам.

Таблица 6.1. Объекты сравнения недвижимости

Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Дата предложения	Август 2019	Август 2019	Август 2019
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность
Наличие обременений	нет	нет	нет
Тип объекта	нежилые помещения	нежилые помещения	нежилые помещения
Текущее использование	офис	ПСН	ПСН
Цена предложения, руб.	138 000 000	39 020 520	52 000 000
Общая площадь, кв. м	627,7	226,6	282,5
Цена за единицу, руб./кв. м	219 850	172 200	184 071
Административный округ	САО	САО	САО
Район города	Аэропорт	Аэропорт	Сокол
Местоположение	Ленинградский пр-т, 74А	Кочновский проезд, 4к2	ул. Врубеля, 8
Метро (удаленность от метро)*	м. Сокол (2 мин. пеш.)	м. Аэропорт (15 мин. пеш.)	м. Сокол (15 мин. пеш.)
Линия застройки**	первая	первая	первая
Этаж	2 эт	2 эт	1 эт
Состояние внутренней отделки	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние
Источник информации	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_62770_m_1449869492	https://www.cian.ru/sale/commercial/214526109/	https://www.cian.ru/sale/commercial/202324693/

* ближайшая станция к объектам-аналогам станция метро и удаленность от нее были дополнительно уточнены оценщиком посредством поисково-информационного сервиса <http://maps.yandex.ru>.

** линия застройки, на которой расположено здание и с которой осуществляется вход в помещение, была уточнена в ходе телефонных переговоров с собственником (представителем собственника), а так же посредством анализа панорамной и спутниковой съемки поисково-информационного сервиса <http://maps.yandex.ru>.

В Приложении приведены данные сайтов Интернет с описанием аналогов.

Для дальнейших вычислений, сформируем расчетную таблицу и проведем ряд корректировок. В качестве единицы сравнения принята стоимость 1 кв. м.

Обоснование выбора единицы сравнения

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

✓ Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

Тексты объявлений предложений о продаже недвижимости содержат показатель – цена предложения в рублях 1 кв. м. общей площади, аналитические статьи, посвященные обзору рынков коммерческой недвижимости, также содержат такой показатель как стоимость 1 кв. м. общей площади объектов.

✓ Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).

Имеется информация для расчета, содержащая показатели общей площади, то есть известна общая площадь и для объекта оценки, и для объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за единицу общей площади».

✓ Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

6.4. Определение рыночной стоимости по сравнительному подходу

Для расчета рыночной стоимости недвижимости в стоимость аналогов необходимо внесение корректировок по основным параметрам с точки зрения покупателя влияющих на стоимость.

Таблица 6.2. Расчет рыночной стоимости объекта оценки по сравнительному подходу

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена продажи (предложения) без НДС, руб.		115 000 000	32 517 100	43 333 333
Общая площадь, кв.м	544,1	627,7	226,6	282,5
Цена без НДС, руб./кв.м		183 209	143 500	153 392
1.Качество прав	собственник передает покупателю право собственности			
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		183 209	143 500	153 392
Наличие обременений	нет	нет	нет	нет
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		183 209	143 500	153 392
2.Условия финансирования	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты			
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		183 209	143 500	153 392
3.Особые условия	Особые условия не зарегистрированы			
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		183 209	143 500	153 392
4.Условия рынка				
Изменение цен во времени	авг.19	авг.19	авг.19	авг.19
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		183 209	143 500	153 392
Отличие цены предложения от цены сделки		уторговывание предусмотрено		
Корректировка, %		-9,3%	-9,3%	-9,3%
Скорректированная цена, руб./кв.м		166 170	130 155	139 127
5.Местоположение				
Административный округ	CAO	CAO	CAO	CAO
Район	Аэропорт	Аэропорт	Аэропорт	Сокол
Адрес	Ленинградский пр-т, д.76 корп.1, пом. 1	Ленинградский пр-т, 74А	Кочновский проезд, 4к2	ул. Врубеля, 8
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Метро (удаленность от метро)	м. Сокол (2 мин. пеш.)	м. Сокол (2 мин. пеш.)	м. Аэропорт (15 мин. пеш.)	м. Сокол (15 мин. пеш.)
Корректировка, %		0,0%	15,0%	15,0%
Линия застройки, с которой осуществляется вход	первая	первая	первая	первая
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
6.Физические характеристики				
Общая площадь, кв.м	544,1	627,7	226,6	282,5
Корректировка, %		1,0%	-8,0%	-6,0%
Тип объекта	нежилые помещения	нежилые помещения	нежилые помещения	нежилые помещения
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Этаж	1 эт	2 эт	2 эт	1 эт
Корректировка, %		29,0%	29,0%	0,0%
Состояние объекта	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Состояние внутренней отделки	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
7.Экономические характеристики				
<i>Текущее использование</i>	ПСН	офис	ПСН	ПСН
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
8.Сервис и дополнительные характеристики				
<i>Обеспеченность коммунальными услугами</i>	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
<i>Скорректированная цена, руб./кв.м</i>		216 021	177 010	151 648
Общая валовая коррекция, %		39,3%	61,3%	30,3%
Коэффициенты весомости		0,350	0,266	0,384
Рыночная стоимость объекта оценки (без НДС), руб./кв.м	180 914			
Рыночная стоимость объекта оценки (без НДС), руб.	98 435 255			

Источник: расчеты Оценщика

Обоснование корректировок

1. Передаваемые права

Передаваемые права на объект

В отношении оцениваемого объекта рассматривается право собственности. По аналогам также рассматриваются предложения по продаже прав собственности, поэтому корректировка не требуется.

2. Условия финансирования

Все условия типичные, расчет денежными средствами без отсрочки оплаты. Внесение поправок не требуется.

3. Условия рынка

Время продажи

Все предложения о продаже объектов аналогов были актуальны на дату оценки. Срок экспозиции все аналогов типичен для торговой недвижимости. Внесение поправки не требуется.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

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

Анализируя тенденции на рынке коммерческой недвижимости из открытых источников, а также информацию, полученную от сотрудников агентств недвижимости, оценщик счёл необходимым внести поправку на торг. Эта поправка учитывает, насколько цена предложения может различаться с реальной ценой сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов. На практике, что сделки купли-продажи коммерческой недвижимости осуществляются с разницей от цен изначального предложения, так как первоначальная стоимость всегда завышена, и это завышение рассчитано на «торг».

Размер поправки определялся по данным опубликованным в «Справочнике оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018 г. под ред. Лейфера Л.А.

**Границы расширенного интервала значений
скидки на торг**

Таблица 179

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	9,3%	5,5%	13,1%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,8%	6,0%	13,5%
3. Высококласная торговая недвижимость	8,9%	5,4%	12,3%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,2%	7,6%	16,9%

Оценщиком принято значение поправки на торг в размере -9,3% по средней величине диапазона.

4. Местоположение

Основным ценообразующим фактором стоимости недвижимости является выгодность и престижность его местоположение и хорошая транспортная доступность.

Объект оценки и все аналоги находятся в одном или соседних районах САО города, поправка не применялась.

Удаленность от метро

Расчет поправки осуществлялся по данным таблицы 3.11. раздела 3.5. с учетом удаленности объектов от метро. Размер корректировки по аналогу №2 и аналогу №3 с доступностью 15 мин. пешком поправка 1,15 или +15%.

Линия застройки

Объект оценки и все аналоги расположены на первой линии, поправка не применялась.

5. Физические характеристики

Общая площадь

Рыночная стоимость коммерческой недвижимости зависит от площади. Для оценки использованы данные опубликованные в «Справочнике оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018 г. под ред. Лейфера Л.А. зависимости цены о площади.

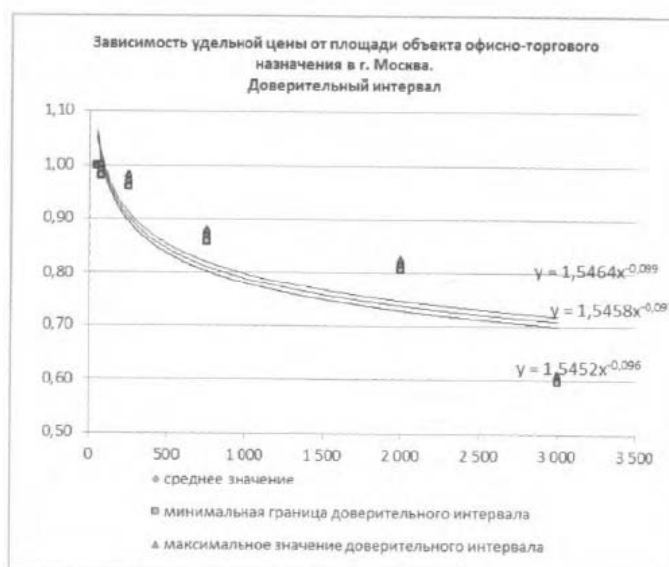


Рис. 50¹⁴

Таблица 6.3. Расчет поправки на площадь

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь, кв. м	544,1	627,7	226,6	282,5
Показатель зависимости ($y=1,5458x^{-0,097}$)	0,839	0,828	0,913	0,894
Коэффициент корректировки		1,01	0,92	0,94

По аналогу №1 корректировка составляет 1,01 или +1%, по аналогу №2 поправка составляет 0,92 или -8%, а по аналогу №3 поправка составляет 0,94 или -6%.

Этаж расположения

Из анализа рынка следует, что коммерческие помещения, расположенные на разных этажах, имеют различную стоимость. Для оценки использованы данные опубликованные в «Справочнике оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018 г. под ред. Лейфера Л.А. зависимости цены от этажа расположения.

Таблица 113

Этаж расположения		г. Москва (цены/арендные ставки)			
		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,29	1,34	1,41
	2 этаж и выше	0,78	1,00	1,04	1,10
	цоколь	0,75	0,96	1,00	1,05
	подвал	0,71	0,91	0,95	1,00

Объект оценки находится на 1 этаже, а аналоги №1 и №2 расположены на 2 этаже. По аналогу №1 и аналогу №2 поправка составляет 1,29 или +29%.

Текущее использование

Объект оценки является ПСН, а аналог №1 предлагается как офисное помещение. Поскольку аналог №1 может использоваться также как ПСН недвижимость, то оценщик не вносил поправку на текущее использование.

Другие характеристики аналогов соответствуют объекту оценки, поэтому внесение поправок не требуется.

Весовые коэффициенты при расчёте окончательного значения стоимости единицы площади оцениваемого объекта недвижимости, определялись исходя из величины общей валовой коррекции.

Валовая коррекция – это сумма корректировок, взятых по абсолютным величинам.

Коэффициенты весомости при расчёте окончательного значения стоимости оцениваемого объекта недвижимости, определялись исходя из величины валовой коррекции. При этом величина коэффициента весомости тем больше, чем меньше величина валовой коррекции.

Коэффициент весомости i -того аналога в зависимости от величины валовой коррекции определяется по формуле:

$$Y_i = \frac{g_i}{\sum_{i=1}^n g_i}$$

где Y_i - коэффициент весомости i -того объекта-аналога;
 g_i - весомость i -того объекта-аналога;
 n - количество объектов аналогов.

Весомость i -того объекта-аналога определяется из соотношения:

$$g_i = 1 - \frac{GC_i}{\sum_{i=1}^n GC_i}$$

где GC_i – валовая коррекция (Gross Correction) i -того объекта-аналога

Анализ расчетов

Коэффициент вариации случайной величины — мера относительного разброса случайной величины; показывает, какую долю среднего значения этой величины составляет ее средний разброс.

Коэффициент вариации случайной величины равен отношению стандартного отклонения к математическому ожиданию.

$$c_v = \frac{\sigma}{\mu}$$

Среднеквадратическое отклонение или **Стандартное отклонение** - в теории вероятности и статистике наиболее распространенный показатель рассеивания значений случайной величины относительно её математического ожидания.

Измеряется в единицах измерения самой случайной величины. Стандартное отклонение равно корню квадратному из дисперсии случайной величины. Стандартное отклонение используют при расчёте стандартной ошибки среднего арифметического, при построении доверительных интервалов, при статистической проверке гипотез, при измерении линейной взаимосвязи между случайными величинами.

$$\sigma = \sqrt{\frac{1}{n} \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}$$

где σ – стандартное отклонение;

x_i - i -й элемент выборки;

\bar{x} - среднее арифметическое выборки;

n - объём выборки.

Математическое ожидание - понятие среднего значения случайной величины в теории вероятностей. В зарубежной литературе обозначается через $E[X]$, в русской $M[X]$. В статистике часто используют обозначение μ . Пусть случайная величина имеет дискретное равномерное распределение, то есть:

$$\mathbb{P}(X = x_i) = \frac{1}{n}, \quad i = 1, \dots, n.$$

Тогда её математическое ожидание равно:

$$M[X] = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n x_i, \quad \text{т.е. среднему арифметическому всех принимаемых значений.}$$

Результаты анализа выборки представлены в таблице ниже.

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов (источник: Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с.).

Таблица 6.4. Анализ расчетов

Показатели	Обозначение	Значение
Среднее значение ряда данных	Среднеарифметическое значение	181 560
Сумма квадратов отклонений - значения X от средней ряда данных	Дисперсия	1 051 493 566
Среднеквадратическое отклонение - корень квадратный из дисперсии	σ (Сигма)	32 427
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <33%	V (Вариация)	17,9%

Источник: расчеты Оценщика

Учитывая, что значение коэффициента вариации не превышает допустимое значение 33%, Оценщик счел возможным использовать в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенное значение скорректированной стоимости объектов-аналогов.

На основании проведенного расчета удельных рыночных стоимостей объекта оценки выполнен расчет полной рыночной стоимости оцениваемого помещения в рамках сравнительного подхода.

Рыночная стоимость объекта оценки по сравнительному подходу составляет **98 435 255 руб.** (без НДС).

7. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

7.1. Обоснование выбора метода оценки в рамках применения подхода

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

Доходный подход определяет стоимость объекта приведением на дату оценки ожидаемых будущих доходов от его использования. Данный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов с требованиями инвестора к конечной отдаче.

Определение стоимости доходным подходом основано на предположении о том, что потенциальный инвестор не заплатит за объект оценки больше, чем текущая стоимость будущих доходов, получаемых в результате его эксплуатации (иными словами, покупатель в действительности приобретает не собственность, а право получения будущих доходов от владения собственностью). Аналогичным образом, собственник не продаст свое имущество по цене ниже текущей стоимости прогнозируемых будущих доходов. Считается, что в результате взаимодействия стороны придут к соглашению о цене, равной текущей стоимости будущих доходов.

При применении доходного подхода в оценке эксперты ориентируются на текущую стоимость периодических доходов, которые приносит объект оценки. В данном случае к периодическим доходам относятся поступления платежей от аренды недвижимости.

В общем случае математическое выражение для оценки рыночной стоимости актива с использованием доходного подхода имеет следующий вид:

$$V_m = \sum_{t=1}^{\infty} \frac{I_t}{(1 + Y_t)^t}, \text{ где}$$

V_m – рыночная стоимость оцениваемого объекта;

t – текущий период;

I_t – чистый операционный доход t - периода;

Y_t – ставка дисконтирования периода t .

В рамках доходного подхода различают метод прямой капитализации и метод капитализации доходов по норме отдачи на капитал.

Метод прямой капитализации основан на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого года в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации, полученный на основе анализа рыночных данных о соотношениях дохода к стоимости активов, аналогичных оцениваемому.

Метод анализа дисконтированных потоков (ДДП – анализ) – метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для оценки рыночной стоимости с использованием в качестве ставки дисконтирования нормы отдачи на капитал отдельно дисконтируются с последующим суммированием денежные потоки каждого года эксплуатации оцениваемого актива, включая денежный поток от его перепродажи в конце периода владения.

Метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, приносящим доход, со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов.

Метод дисконтирования денежного потока более применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов.

Независимо от того, какой из методов применяется для расчета, последовательность определения стоимости недвижимости на основе доходного подхода имеет следующий вид:

- прогнозирование будущих денежных потоков;
- капитализация будущих денежных потоков в настоящую стоимость.

Проанализировав представленную в общедоступных источниках информацию, Оценщик установил, что на рынке представлено достаточное количество предложений по сдаче в аренду объектов-аналогов, в той или иной степени сопоставимых с объектом оценки и отражающих его доходность. Исходя из вышесказанного, а также проанализировав цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации, Оценщик пришел к выводу, что в рамках доходного подхода будет использован **метод прямой капитализации**.

В рамках метода прямой капитализации стоимость недвижимости (V) рассчитывается по формуле

$$V = \frac{NOI}{Ro},$$

где: NOI - чистый операционный доход;
Ro - общий коэффициент капитализации.

Последовательность определения стоимости недвижимости на основе данного метода имеет следующий вид:

- Определение потенциального валового дохода.
- Определение действительного валового дохода.
- Определение чистого операционного дохода.
- Определение ставки капитализации.
- Расчет рыночной стоимости объекта оценки по вышеуказанной формуле

7.2. Определение рыночной стоимости по доходному подходу

Потенциальный валовой доход (ПВД) – это доход, который можно получить от недвижимости, при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов.

Современный взгляд на оценку доходной недвижимости допускает два источника дохода:

- арендная плата, поступающая от сдачи собственности в аренду;
- часть дохода от коммерческой эксплуатации собственности.

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

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

$$ПВД = A \times S,$$

где: A – рыночная ставка годовой арендной платы (с учетом НДС);
S – площадь, сдаваемая в аренду.

На основании анализа наиболее эффективного использования периодический доход будет происходить от арендной платы, поступающей от сдачи в аренду торгового помещения.

В рамках настоящей оценки, потенциальный валовой доход рассчитывается как произведение арендопригодной площади и рыночной арендной ставки за 1 кв. м, в предположении того, что оцениваемый объект будет сдаваться в аренду целиком в размере его общей площади. Общая площадь определялась по методу БТИ, помещения общего пользования включаются в арендопригодную площадь.

Понятия «арендопригодная площадь» и «общая площадь» у объектов-аналогов также являются синонимами, поскольку указанная в объявлениях общая площадь является полностью арендопригодной (информация уточнялась по результатам телефонного интервьюирования).

Выбор объектов – аналогов

В результате исследования рынка аренды коммерческой недвижимости были выявлены объекты, сопоставимые по местоположению и уровню потребительских свойств с объектами оценки. Подбор данных осуществлялся, исходя из условия соблюдения репрезентативности, как самих объектов, так и использованных источников информации.

В том случае если для проведения расчета в общедоступных источниках информации не удастся найти достаточное количество предложений по сдаче в аренду сопоставимых объектов, расположенных в том же районе, административном округе и ценовой зоне, что и объект оценки, в соответствии с п. 11б ФСО №7 расчет может быть произведен на объектах-аналогах из соседних или близлежащих районов, административных округов, ценовых зон (при этом в случае необходимости применяются соответствующие корректировки на местоположение).

При мониторинге рынка установлено 6 аналогов, для дальнейших расчетов приняты 3 аналога наиболее сопоставимые с объектом оценки. Описание объектов-аналогов представлено в таблице ниже.

Таблица 7.1. Объекты аналоги недвижимости.

Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Дата предложения	Август 2019	Август 2019	Август 2019
Тип объекта	нежилые помещения	нежилые помещения	нежилые помещения
Текущее использование	ПСН	ПСН	ПСН
Площадь, кв. м	540,7	311,0	226,6
Стоимость аренды, руб/кв.м/год	22 000	28 939	20 000
Наличие НДС***	включен	включен	включен
Наличие ЭР****	включены	включены	включены
Административный округ	САО	САО	САО
Район	Сокол	Аэропорт	Аэропорт
Местоположение	Ленинградский просп., 75к1Б	Ленинградский просп., 78к1	Кочновский проезд, 4к2
Метро (удаленность от метро)*	м. Сокол (4 мин. пеш.)	м. Сокол (1 мин. пеш.)	м. Аэропорт (15 мин. пеш.)
Линия застройки**	первая	первая	первая
Этаж	1 этажа (323,6 кв.м.), подвала (217,1 кв.м.)	1 эт	2 эт
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть
Состояние отделки	состояние среднее	состояние среднее	состояние среднее
Источник	https://www.cian.ru/rent/commercial/204530999/	https://www.cian.ru/rent/commercial/214105447/	https://www.cian.ru/rent/commercial/214516581/

*ближайшая станция к объектам-аналогам станция метро и удаленность от нее были дополнительно уточнены оценщиком посредством поисково-информационного сервиса <http://maps.yandex.ru>.

** линия застройки, на которой расположено здание и с которой осуществляется вход в помещение, была уточнена в ходе телефонных переговоров с собственником (представителем собственника), а также посредством анализа панорамной и спутниковой съемки поисково-информационного сервиса <http://maps.yandex.ru>.

, * наличие НДС, эксплуатационных расходов в ставке арендной платы по всем объектам-аналогам было дополнительно уточнено оценщиком в ходе переговоров с собственниками либо их представителями (агентства недвижимости).

Обоснование выбора единицы сравнения

Необходимо выбрать единицу сравнения, в качестве единицы сравнения принят удельный показатель – стоимость аренды в рублях 1 кв. м/год.

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

1. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
2. Тексты объявлений предложений об аренде недвижимости содержат показатель – цена предложения в рублях 1 кв. м/год общей площади, аналитические статьи, посвященные обзору рынков коммерческой недвижимости, также содержат такой показатель как стоимость аренды 1 кв. м/год.
3. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).

В целях обеспечения наибольшей сопоставимости объектов-аналогов и объекта оценки применяются корректировки.

Таблица 7.2. Сопоставление аналогов по аренде офисных помещений

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Ставка арендной платы (предложения) (без НДС), руб./кв.м		18 333	24 116	16 667
Общая площадь, кв.м	544,1	540,7	311,0	226,6
1. Качество прав				
<i>Качество прав</i>	собственник передает покупателю право пользования на условиях аренды			
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
<i>Скорректированная цена, руб./кв.м</i>		18 333	24 116	16 667
2. Условия финансирования	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты			
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
<i>Скорректированная цена, руб./кв.м</i>		18 333	24 116	16 667
3. Особые условия	Особые условия не зарегистрированы			
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
<i>Скорректированная цена, руб./кв.м</i>		18 333	24 116	16 667
4. Условия рынка				
<i>Изменение цен во времени</i>	Август 2019	Август 2019	Август 2019	Август 2019
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
<i>Скорректированная цена, руб./кв.м</i>		18 333	24 116	16 667
<i>Отличие цены предложения от цены сделки</i>		уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено
Корректировка, %		-6,7%	-6,7%	-6,7%
<i>Скорректированная цена, руб./кв.м</i>		17 105	22 500	15 550
5. Местоположение				
<i>Административный округ</i>	САО	САО	САО	САО
<i>Район</i>	Аэропорт	Сокол	Аэропорт	Аэропорт
<i>Адрес</i>	Ленинградский пр-т, д.76 корп.1, пом. 1	Ленинградский просп., 75к1Б	Ленинградский просп., 78к1	Кочновский проезд, 4к2
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
<i>Метро (удаленность от метро)</i>	м. Сокол (2 мин. пеш.)	м. Сокол (4 мин. пеш.)	м. Сокол (1 мин. пеш.)	м. Аэропорт (15 мин. пеш.)
Корректировка, %		0,0%	0,0%	15,0%
<i>Линия застройки, с которой осуществляется вход</i>	первая	первая	первая	первая
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
6. Физические характеристики				
<i>Общая площадь, кв.м</i>	544,1	540,7	311,0	226,6
Корректировка, %		0,0%	-6,0%	-9,0%
<i>Тип объекта</i>	нежилые помещения	нежилые помещения	нежилые помещения	нежилые помещения
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
<i>Этаж</i>	1 эт	1 этажа (323,6 кв.м.), подвала (217,1 кв.м.)	1 эт	2 эт
Корректировка, %		13,0%	0,0%	29,0%

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Состояние внутренней отделки	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
7. Экономические характеристики				
Текущее использование	Соответствует принципу НЭИ. Текущее использование - ПСН			
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
8. Наличие эксплуатационных расходов				
Эксплуатационные расходы	включены в ставку	включены в ставку	включены в ставку	включены в ставку
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		19 329	21 150	20 993
Выводы				
Общая валовая коррекция, %		19,7%	12,7%	59,7%
Коэффициенты весомости		0,393	0,431	0,176
Рыночная ставка аренды (без НДС), руб./ кв.м	20 406			

Источник: расчеты Оценщика

Примечание: обоснование вносимых корректировок вносилось аналогичным образом, как и при расчете рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом. По поправкам отличным от приведенных выше приведены обоснования.

Обоснование поправок

Поправка на торг

Размер поправки определялся по данным опубликованным в «Справочнике оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018 г. под ред. Лейфера Л.А.

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 179

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	9,3%	5,5%	13,1%
2. Высокотрендовые офисы (Офисы классов А, В)	9,8%	6,0%	13,5%
3. Высокотрендовая торговая недвижимость	8,9%	5,4%	12,3%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,2%	7,6%	16,9%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	6,7%	3,7%	9,7%
2. Высокотрендовые офисы (Офисы классов А, В)	6,8%	3,9%	9,7%
3. Высокотрендовая торговая недвижимость	6,1%	3,5%	8,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	8,1%	5,0%	11,3%

Размер поправки на торг принят в размере -6,7% по среднему значению диапазона.

Удаленность от метро

Расчет поправки осуществлялся по данным таблицы 3.11. раздела 3.5. с учетом удаленности объектов от метро. Размер корректировки по аналогу №3 с доступностью 15 мин. пешком поправка 1,15 или +15%.

Поправка на площадь

Расчет поправки осуществлялся по данным, опубликованным в «Справочнике оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018 г. под ред. Лейфера Л.А. зависимости цены от площади объекта.

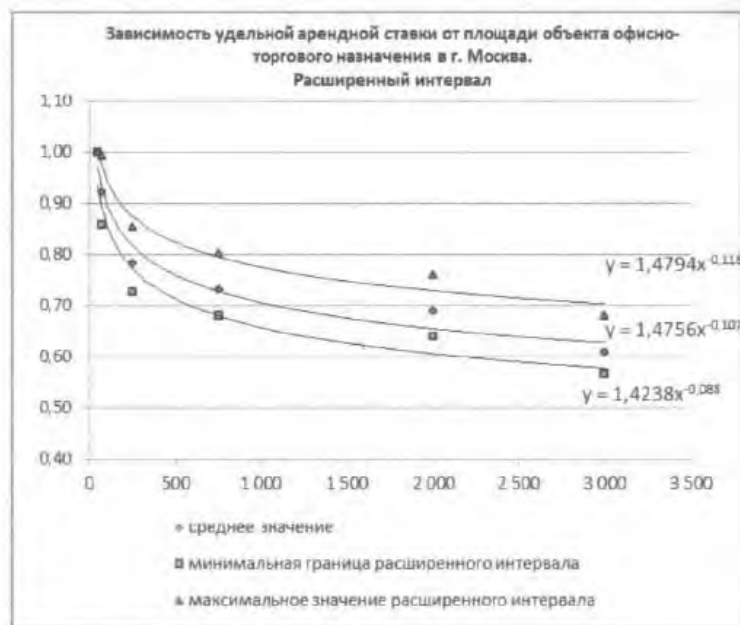


Рис. 59²³

Таблица 7.3. Расчет поправки на площадь

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь, кв. м	544,1	540,7	311,0	226,6
Зависимость уд. цены ($y=1,4756x^{-0,107}$)	0,752	0,753	0,798	0,826
Коэффициент		1,00	0,94	0,91

Источник: расчет Оценщика

Поправка по аналогу №2 составила 0,94 или -6% и по аналогу №3 поправка составила 0,91 или -9%.

Этаж расположения

Для оценки использованы данные опубликованные в «Справочнике оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018 г. под ред. Лейфера Л.А. зависимости цены от этажа расположения.

Таблица 113

г. Москва (цены/арендные ставки)					
Этаж расположения	аналог	аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,29	1,34	1,41
	2 этаж и выше	0,78	1,00	1,04	1,10
	цоколь	0,75	0,96	1,00	1,05
	подвал	0,71	0,91	0,95	1,00

Таблица 7.4. Расчет поправки на этаж расположения

Наименование	Корректирующий коэффициент на этаж расположения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь, кв. м		544,1	540,7	311,0	226,6
в т.ч.					
подвал	0,71	-	217,1	-	-
цоколь	0,75	-	-	-	-
1-ый этаж	1	544,1	323,6	311,0	-
прочие этажи	0,78	-			226,6
Доля площади подвала к общей площади объекта		-	0,40	-	-
Доля площади цоколя к общей площади объекта		-	-	-	-
Доля площади 1-го этажа к общей площади объекта		1,00	0,60	1,00	-
Доля площади других этажей к общей площади объекта		-	-	-	1,00
Удельный показатель коэффициента		1,00	0,88	1,00	0,78
Корректирующий коэффициент			1,13	1,00	1,29

Источник: расчет Оценщика

По аналогу №1 поправка составляет 1,13 или +13%, а аналогу №3 поправка составляет 1,29 или +29%.

Другие характеристики аналогов соответствуют объекту оценки, поэтому внесение поправок не требуется.

Весовые коэффициенты при расчёте окончательного значения стоимости единицы площади оцениваемого объекта недвижимости, определялись исходя из величины общей валовой коррекции.

Валовая коррекция – это сумма корректировок, взятых по абсолютным величинам.

Коэффициенты весомости при расчёте окончательного значения стоимости оцениваемого объекта недвижимости, определялись исходя из величины валовой коррекции. При этом величина коэффициента весомости тем больше, чем меньше величина валовой коррекции.

Анализ полученных результатов приведен в таблице.

Таблица 7.5. Анализ расчетов

Показатели	Обозначение	Значение
Среднее значение ряда данных	Среднеарифметическое значение	20 490
Сумма квадратов отклонений - значения X от средней ряда данных	Дисперсия	1 018 465
Среднеквадратическое отклонение - корень квадратный из дисперсии	σ (Сигма)	1 009
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <33%	V (Вариация)	4,9%

Источник: расчеты Оценщика

Учитывая, что значение коэффициента вариации не превышает допустимое значение 33%, Оценщик счел возможным использовать в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенное значение скорректированной стоимости объектов-аналогов.

Таким образом, арендная ставка для оцениваемых помещений (без учета НДС, с включением эксплуатационных расходов без коммунальных платежей) составляет **20 406** руб./кв. м/год.

Определение действительного валового дохода

Действительный валовой доход – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости.

Потери арендной платы происходят за счет неполной занятости объекта и неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами. Выражаются такие потери, обычно, в процентах от потенциального валового дохода. На дату оценки объект уже длительное время полностью сдается в аренду. Поскольку объект востребован, то потери от загрузки приняты равными 0%.

Определение чистого операционного дохода для объекта оценки

Чистый операционный доход равен эффективному валовому доходу за вычетом операционных расходов и резерва на замещение. Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода.

Операционные расходы (ОР) делятся на три группы:

- 1) условно-постоянные;
- 2) условно-переменные, или эксплуатационные;
- 3) расходы на замещение, или резервы.

1) Условно-постоянные расходы – расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг:

- *налог на имущество;*
- *платежи по страхованию объекта.*

2) Условно-переменные расходы – расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг:

- *коммунальные;*
- *на содержание территории;*
- *на текущие ремонтные работы;*
- *заработная плата обслуживающего персонала;*
- *налоги на заработную плату;*
- *расходы по обеспечению безопасности;*
- *прочие расходы.*

3) Расходы на замещение относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, санитарно-техническое оборудование, электроарматура и т.д.)

В арендной ставке, рассчитанной выше, операционные расходы включены, кроме коммунальных платежей (электроэнергия, водопровод, канализация и отопление).

По данным опубликованным в «Справочнике оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018 г. под ред. Лейфера Л.А. при анализе рынка установлена зависимость операционных расходов от потенциального валового доход в диапазоне от 11,8% до 22,1% от потенциального валового дохода. Для дальнейших расчетов принято значение 16,9% по средней величине диапазона.

Границы расширенного интервала значений расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода

Таблица 19

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
		11,8%	22,1%
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,9%	11,8%	22,1%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	19,0%	13,1%	24,9%
3. Высококласная торговая недвижимость	20,5%	14,4%	26,6%

Ставка капитализации для недвижимости может быть определена с использованием нескольких методов:

- метод рыночной экстракции;
- метод связанных инвестиций;
- метод кумулятивного построения;

В методе рыночной выжимки на основе данных о ценах продажи и ставках аренды (чистого операционного дохода от доходной эксплуатации) объектов-аналогов оцениваемому объекту, коэффициент капитализации определяется с использованием формулы прямой капитализации: $R = \text{ЧОД}_{\text{ан}} / \text{Ц}_{\text{ан}}$.

Кроме прямого подбора аналогов для расчета, в рамках данного метода наиболее целесообразно применить результаты мониторинга ставки капитализации ведущих риэлтерских агентств публикуемых в обзорах рынка, поскольку при мониторинге обрабатывается большой массив баз данных по рынку коммерческой недвижимости.

Метод связанных инвестиций (средневзвешенной стоимости капитала) применяется в случаях, когда для приобретения объектов недвижимости используется как собственный, так и заемный капитал, а ЧОД содержит платежи поставщикам заемного капитала.

Наиболее простым и наиболее часто используемым методом расчета ставки капитализации для денежных потоков, получаемых от недвижимости является метод кумулятивного построения. В данном методе ставка капитализации определяется как сумма нормы отдачи на капитал (ставки дисконтирования) и нормы возврата капитала.

Оценщик принял размер ставки капитализации по рыночным данным исследований ведущих риэлтерских компаний за 1 полугодие 2019г. по г. Москве.

	П1 2017	П1 2018	П1 2019
 Общий объем инвестиций, \$ млн	1 750	896	465
 Ставки капитализации в Москве, «прайм», %			
Офисная недвижимость	9,5–10,5	9–10	9–10
Торговая недвижимость	9,5–10,5	9–10	9–10
Складская недвижимость	12–13	11,5–12,5	11,5–12,5

Источник: www.colliers.com



#MARKETBEAT

660 млн Евро

По итогам 1 полугодия 2019 г.
Инвестиции в коммерческую недвижимость РФ

2,5 млрд Евро

Прогноз на 2019 г.
Инвестиции в коммерческую недвижимость РФ

9,5 %

Июль 2019 г.
Ставка капитализации на офисы

61 млн Евро

Чистый отток иностранных инвестиций за первое полугодие 2019 г.

Источник: <http://cwrussia.ru/analytcs/reviews/>

Диапазон ставки капитализации 9 -10%. Для дальнейших расчетов принято значение **9,5%** по средней величине диапазона.

Расчет рыночной стоимости методом прямой капитализации представлен в таблице.

Таблица 7.6. Расчет рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом

Параметры	Значение
Общая площадь, кв. м	544,1
Арендная ставка (без НДС), руб./кв.м/год	20 406
Потенциальный валовой доход, руб.	11 103 145
Коэффициент недоиспользования, %	0
Потери от недоиспользования, руб.	0
Действительный валовой доход, руб.	11 103 145
Операционные расходы, %	16,9%
Операционные расходы, руб.	1 876 432
Чистый операционный доход, руб.	9 226 714
Коэффициент капитализации, %	9,5%
Рыночная стоимость по доходному подходу (без НДС), руб.	97 123 302

Источник: расчеты Оценщика

Рыночная стоимость объекта оценки по доходному подходу составляет **97 123 302 руб.** (без НДС).

8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Заключительным этапом процесса оценки является сравнение результатов, полученных на основе применения различных подходов, и их приведение к единой стоимости. Процесс приведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько они существенно влияют при оценке на объективное отражение рынка. Процесс сопоставления результатов применения подходов приводит к установлению окончательной стоимости, чем и достигается цель оценки.

При согласовании результатов оценки, полученной тремя классическими подходами к оценке, в рамках которых были использованы методы их реализации, и расчете итоговой величины рыночной стоимости объектов оценки были рассмотрены сильные и слабые стороны каждого из этих методов в конкретном случае их применения.

В рамках настоящего Отчета применялись доходный и сравнительный подходы. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, представлены в таблице.

Таблица 8.1. Результаты рыночной стоимости по различным подходам

Наименование подхода	Результаты по подходам, руб.
Затратный подход	не применялся
Сравнительный подход	98 435 255
Доходный подход	97 123 302

Источник: расчеты Оценщика

8.1. Анализ полученных результатов

Согласно пункту 25 Федерального стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) указано:

«В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии)».

Анализ существенности расхождения полученных результатов оценки по подходам осуществлялся с использованием модели двух факторов рынка: развитости рынка недвижимости и оборачиваемости объектов недвижимости на рынке⁷.

Характеристика развитости рынка:

- ✓ низкая – депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров;
- ✓ средняя – региональные центры;
- ✓ высокая – города миллионники, крупные городские агломерации.

Характеристика оборачиваемости объектов:

- ✓ низкая – крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками;
- ✓ средняя – коммерческая недвижимость среднего масштаба;
- ✓ высокая – стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба.

Пример диапазонов, в которых может лежать рыночная стоимость объекта оценки при учете характеристик развитости рынка и оборачиваемости объектов недвижимости на рынке недвижимости представлен на рис.4.

⁷ Источник: <http://srosovet.ru/content/editor/Rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami.docx>

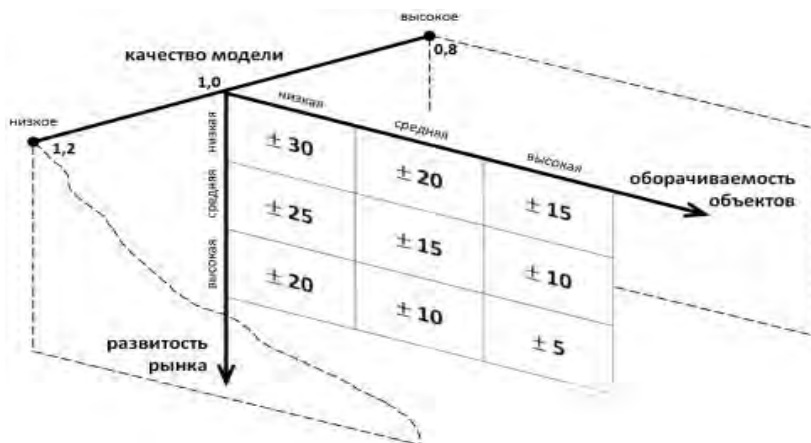


Рис.4 Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %

Диапазон стоимостей составляет от 0,8 до 1,2 или (от -20% до+20%).

Качество модели является интегральным показателем, зависящим от следующих основных аспектов:

- ✓ качества исходной информации по параметрам расчета – информация может быть фактической (например, площадь объекта по данным документов технического учета), оценочной (например, среднее значение операционных расходов по аналитическим данным для объектов подобного класса) и прогнозной.
- ✓ количества параметров в расчетной модели;
- ✓ характера взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели (аддитивное, мультипликативное влияние и пр.).

Величина данного показателя определяется Оценщиком экспертно на основе анализа указанных качественных показателей.

Таблица 8.2. Анализ качества модели

Параметр	Подход к оценке		
	сравнительный	доходный	затратный
Качество исходной информации по параметрам расчета	фактические и оценочные показатели	оценочные и прогнозные показатели	Не применялся
Количество параметров в расчетной модели	среднее	большое	
Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели	специфика не выявлена	явно выражен мультипликативный эффект в методе дисконтирования	
<i>Качество модели</i>	1,0	1,05	

Источник: составлено ООО «Апрайс Эксперт»

Алгоритм определения границ интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки, включает в себя этапы:

на первом этапе определяются границы интервала в зависимости от развитости рынка недвижимости и характеристик оборачиваемости объекта недвижимости (рис.5);

на втором этапе определяются показатели качества моделей;

на третьем этапе определяется интервал по формуле

$$d_{\%} = d_{1,2} \times k_3,$$

- где
- $d_{\%}$ - интервал стоимости, %;
 - $d_{1,2}$ - диапазон стоимости по факторам развитость рынка и оборачиваемость объектов недвижимости, %;
 - k_3 - показатель качества модели, ед.;

на четвертом этапе определяются границы интервала по формуле

$$C_{\min(\max)} = C \times \left(1 \mp \frac{d_{\%}}{100\%}\right),$$

- где
- $C_{\min(\max)}$ - минимальная (максимальная) величина стоимости (нижняя или верхняя граница интервала), руб.;
 - C - результат расчета по соответствующему подходу, руб.;

$d_{\%}$ - интервал стоимости, %;

на пятом этапе проводится анализ, и устанавливаются причины расхождения результатов (при необходимости)

Согласно данным, представленным на рис.4 определен интервал стоимости по двум факторам - развитость рынка и оборачиваемость на рынке объектов недвижимости, подобных оцениваемым. Интервал стоимости составил $\pm 20\%$ от стоимости по соответствующему подходу.

Показатели качества моделей, используемых при оценке, приведены в таблице.

Анализ существенности расхождения стоимостей, полученных при применении соответствующих подходов к оценке, представлен в таблице.

В соответствии с приведенной выше информацией для каждого из применяемых при проведении расчетов подходов определяется значение полуширины интервала неопределенности в зависимости от развитости/неразвитости рынка и назначения объекта:

В соответствии с приведенной выше информацией для каждого из применяемых при проведении расчетов подходов определяется значение полуширины интервала неопределенности в зависимости от развитости/неразвитости рынка и назначения объекта:

Таблица 8.3. Анализ результатов, полученных в рамках каждого из подходов

Параметры	Рыночная стоимость, руб.		
	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
Торговая недвижимость	98 435 255	97 123 302	не применялся
Показатель качества модели	1,00	1,05	
Диапазон стоимости, %	20,0%	20,0%	
Нижняя граница диапазона стоимости, руб.	78 748 204	81 583 574	
Верхняя граница диапазона стоимости, руб.	118 122 306	122 375 361	
Анализ существенности или несущественности различия промежуточных результатов	Различия не существенны . Все полученные значения стоимостей по подходам находятся в одном диапазоне		
Анализ и установление причин расхождений	Оценщик счел возможным для определения итоговой величины стоимости объекта оценки согласовать результаты всех использованных подходов к оценке.		

Источник: расчеты Оценщика

Определив значения границ диапазонов для каждого из применяемых подходов, необходимо произвести анализ существенности/несущественности расхождения между результатами, полученными в рамках применения каждого из подходов.

Расхождение между двумя оценками признается не **существенным**, так как интервалы неопределенности, заданные границами значений стоимости в каждом из подходов, пересекаются.

8.2. Определение весовых коэффициентов

Для согласования результатов оценки и установления окончательного заключения о рыночной стоимости необходимо придать весовые коэффициенты результатам, полученным при оценке каждым из подходов. Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых подходов к оценке, присутствует в итоговой величине стоимости оцениваемого объекта. Сумма весовых коэффициентов должна составлять «1» (100%).

Согласование результатов, полученных в настоящей оценке на основе Сравнительного и Доходного подхода, производится с применением 4-х основных критериев согласования оценки:

- I. Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;
- II. Тип, качество, обширность данных, на основе которых производился анализ;
- III. Способность параметров, входящих в состав используемых подходов, учитывать конъюнктурные колебания;
- IV. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).

Процедура согласования выполняется в следующей последовательности:

1. Определяется степень важности каждого из критериев оценки, которая учитывает цели оценки, достоверность информации и другие факторы. Для удобства и упрощения расчетов степень важности устанавливается в процентном представлении, сумма составляет 100%.

2. Для каждого из подходов определяется их представительность (в %), то есть насколько полно каждый подход отражает суть критерия. Сумма степеней соответствия составляет 100%.
3. Устанавливаются итоговые весовые коэффициенты для каждого из подходов.

Таблица 8.4. Расчет весовых коэффициентов

Критерии		Подходы к оценке		
номер	важность	Сравнительный	Затратный	Доходный
		Представительность подхода, %		
I	0,4	50	-	50
II	0,2	50	-	50
III	0,1	50	-	50
IV	0,3	50	-	50
Итого		50	-	50

Источник: расчеты Оценщика

Для согласования присвоены следующие веса:

- сравнительный подход – 0,5
- доходный подход – 0,5

8.3. Согласование результатов оценки

Последним шагом согласования стоимости объекта оценки является расчет рыночной стоимости объекта оценки по формуле:

$$C = (ЗС \times k_з) + (ДС \times k_д) + (СС \times k_с),$$

где

ЗС – стоимость объекта оценки, полученная на основе затратного подхода;

ДС – стоимость объект оценки, полученная на основе доходного подхода;

СС – стоимость объекта оценки, полученная на основе сравнительного подхода

k_з, k_д, k_с – обобщенные коэффициенты весомости результатов, полученных на основе каждого подхода.

Таблица 8.5. Согласование результатов оценки рыночной стоимости

Наименование подхода	Результаты по подходам, руб.	Вес похода	Взвешенный результат, руб.	Взвешенная стоимость объекта (без НДС), руб.
Затратный подход	не применялся			97 779 279
Сравнительный подход	98 435 255	0,5	49 217 628	
Доходный подход	97 123 302	0,5	48 561 651	

Источник: расчеты Оценщика

8.4. Итоговая величина рыночной стоимости

На основании выполненного анализа и проведенных расчетов, рекомендуемая итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки - нежилого помещения общей площадью 544,1 кв. м, кадастровый номер 77:09:0004005:4258, расположенное по адресу: г. Москва, Ленинградский пр-т, д.76, корп. 1, пом. 1 на дату оценки составляет округленно с учета НДС:

97 779 000

(Девяносто семь миллионов семьсот семьдесят девять тысяч) рублей

Согласно Федеральному Стандарту Оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», после проведения процедуры согласования Оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

В соответствии с заданием на оценку, результаты оценки должны быть выражены в виде конкретных стоимостных значений.

От исполнителя, согласно заданию, не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться определяемая стоимость.

9. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ И ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Перечень документов, представленных Заказчиком:

- 1 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 18.06.2019г.
- 2 Технический план помещения от 13.07.2018г.
- 3 Договор аренды от 21.06.2018 г., доп. соглашение к договору от 21.05.2019г. (краткосрочная аренда)

Перечень нормативных документов, методической литературы и прочих источников данных, используемых при оценке

1. Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ (с изменениями и дополнениями);
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297);
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298);
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 299);
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611);
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога» (ФСО №9) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 01 июня 2015 г. № 327);
7. Свод стандартов и правил (ССО РОО 2015) Российского общества оценщиков (РОО).
8. Гражданский кодекс РФ ч. 1, 2 ФЗ РФ №15 от 26.01.1996 г.
9. О внесении изменений в Гражданский кодекс РФ. №45-ФЗ от 16.04.2001 г. и О введении в действие части первой Гражданского кодекса РФ.
10. Оценка рыночной стоимости недвижимости (сер. «Оценочная деятельность») Учебное и практическое пособие Под общ. ред. В.Н.Зарубина, В.М.Рутгайзера. М., 1998 года
11. Оценка недвижимости. Учебник. Под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А. Москва «Финансы и статистика», 2006 г.
12. Оценка стоимости недвижимости. Учебное пособие. Е.Н. Иванова. Под ред. Федотовой М.А. , Москва, КНОРУС, 2007 г.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1. Копии документов подтверждающих правомочность проведения оценки



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ“

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Маслова Светлана Ивановна
(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 7500 № 829826, выдан 30.03.2001г.
УВД г. Озерска Челябинской обл.
(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
« 30 » января 2008г., регистрационный № 003374

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.
Выдано « 01 » февраля 2017 года.

Президент  С.А. Табакова

0023225 *



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 002282-1

« 19 » января 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Масловой Светлане Ивановне

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

от « 19 » января 20 18 г. № 42

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 19 » января 20 21 г.

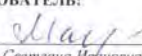


ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)
№ 433-121121/18 / 0325R/776/00002/18 - 003374 от «07» сентября 2018 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г->Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/18 / 0325R/776/00002/18 - 003374 от «07» сентября 2018 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщика от 12.12.2017г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ

- | | |
|--|---|
| 1. СТРАХОВАТЕЛЬ: | 1.1. Маслова Светлана Ивановна
Паспортные данные: Сер. 7500 №829826 выдан УВД г. Озерска Челябинской обл. (код подразделения - 741-002) 30.03.2001
Адрес регистрации: 143903, Московская область, г. Балашиха, ул. Мещера, д. 19, кв./оф. кв 33 |
| 2. СОСТРАХОВЩИКИ: | 2.1. СПАО «Ингосстрах» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Питтницкая, д. 12, стр.2. Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г., эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77
2.2. АО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. Лицензия ЦБ РФ СИ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88 |
| 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: | 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования 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
3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 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 требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности. |
| 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: | 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
4.2. 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 требований (имущественных претензий) третьих лиц. |
| 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ): | 5.1. С «01» января 2019 года по «30» июня 2020 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации. |
| 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД: | 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность. |
| 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ: | 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками 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. |
| 8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ: | 8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей .
8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей . |
| 9. ФРАНШИЗА: | 9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена. |
| 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: | 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежаще исполнившим свою обязанность по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.
10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон. |

СТРАХОВАТЕЛЬ:

 Маслова Светлана Ивановна

СОСТРАХОВЩИК 1: СПАО «Ингосстрах»
 От Состраховщика 1: _____
 (Начальник отдела страхования в сфере профессиональных рисков
 Архангельский С.Ю. на основании доверенности № 5793/45-3/17 от 20.11.2017г.
 и №9368/18 от 23.08.2018г. от АО «АльфаСтрахование»)



ПОЛИС
№ 700-0001979-00139

« 17 » мая 2019 г.

добровольного 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, и соответствии с действующими Правилами страхования ответственности оценщика

1. Страхователь	ООО «Апрайс Эксперт»																	
2. Страхованием 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 «__» _____ 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, связанные с риском ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор (Страхователь) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки объекта оценки, и/или имущественного вреда причиненного третьим лицам.																	
5. Страховой случай	<ul style="list-style-type: none"> Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований: законодательства Российской Федерации, регулирующего оценочную деятельность, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба Установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения вреда заказчику, заключившему договор на проведение оценки объекта оценки, и/или третьему лицу, в результате: <ul style="list-style-type: none"> утраты документов, информации, имеющих значение для осуществления оценки; разглашения конфиденциальных сведений, полученных от заказчика в ходе проведения оценки объекта оценки 																	
6. Валюта договора	<input checked="" type="checkbox"/> рубли <input type="checkbox"/> евро <input type="checkbox"/> доллары США																	
7. Страховые суммы	<table border="1"> <tr> <th>Страховая сумма / лимит ответственности</th> <th>Лимит ответственности на один страховой случай</th> <th>Франшиза: <input type="checkbox"/> безусловная <input type="checkbox"/> условная</th> <th>Страховая премия</th> </tr> <tr> <td>10 000 000,00</td> <td>10 000 000,00</td> <td>нет</td> <td>7 000,00</td> </tr> </table>	Страховая сумма / лимит ответственности	Лимит ответственности на один страховой случай	Франшиза: <input type="checkbox"/> безусловная <input type="checkbox"/> условная	Страховая премия	10 000 000,00	10 000 000,00	нет	7 000,00									
Страховая сумма / лимит ответственности	Лимит ответственности на один страховой случай	Франшиза: <input type="checkbox"/> безусловная <input type="checkbox"/> условная	Страховая премия															
10 000 000,00	10 000 000,00	нет	7 000,00															
8. Общая страховая сумма	10 000 000,00 (Десять миллионов) рублей 00 копеек																	
9. Страховая премия с учетом особенностей объектов страхования и совокупности страховых рисков составляет:	7 000 (Семь тысяч) рублей 00 копеек.																	
10. Порядок оплаты	<table border="1"> <tr> <th>Взносы</th> <th>1й взнос</th> <th>2й взнос</th> <th>3й взнос</th> <th>4й взнос</th> </tr> <tr> <td>Дата внесения, до</td> <td>05.06.2019</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Сумма</td> <td>7 000,00</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>			Взносы	1й взнос	2й взнос	3й взнос	4й взнос	Дата внесения, до	05.06.2019				Сумма	7 000,00			
Взносы	1й взнос	2й взнос	3й взнос	4й взнос														
Дата внесения, до	05.06.2019																	
Сумма	7 000,00																	
11. Период страхования	Полис страхования вступает в силу с момента оплаты страховой премии, но не ранее 05.06.2019 г. и действует по 04.06.2020 г.																	
12. Дополнительные условия	<table border="1"> <tr> <td> СТРАХОВЩИК (представитель Страховщика) ООО Страховая Компания «Гелиос» Адрес: 109544, г. Москва, Бульвар Энтузиастов, д. 2 ИНН 7705513090 КПП 997950001 Р/с 40701810099000003036 БАНК ГПБ (АО) г. Москва БИК 044525823 К/с 30101810200000000823 Начальник управления по работе со стратегическими партнерами Доверенность № 24/ГО от «01» января 2019 г.  Аликхан В.А./ подпись МП Ф.И.О. </td> <td> СТРАХОВАТЕЛЬ ООО «Апрайс Эксперт» С полным текстом «Правил страхования ответственности оценщиков» ознакомлен и согласен. Указанные Правила получил. Адрес: 107078, г. Москва, ул. Новая Басманная, д.19, стр.1, оф.524 ИНН 9723047159 КПП 770801001 Р/с 40702810170010125808 МОСКОВСКИЙ ФИЛИАЛ АО КБ «МОДУЛЬБАНК» БИК 044525092 К/с 30101810645250000000  Генеральный директор Подпись МП Ф.И.О. </td> </tr> </table>			СТРАХОВЩИК (представитель Страховщика) ООО Страховая Компания «Гелиос» Адрес: 109544, г. Москва, Бульвар Энтузиастов, д. 2 ИНН 7705513090 КПП 997950001 Р/с 40701810099000003036 БАНК ГПБ (АО) г. Москва БИК 044525823 К/с 30101810200000000823 Начальник управления по работе со стратегическими партнерами Доверенность № 24/ГО от «01» января 2019 г.  Аликхан В.А./ подпись МП Ф.И.О.	СТРАХОВАТЕЛЬ ООО «Апрайс Эксперт» С полным текстом «Правил страхования ответственности оценщиков» ознакомлен и согласен. Указанные Правила получил. Адрес: 107078, г. Москва, ул. Новая Басманная, д.19, стр.1, оф.524 ИНН 9723047159 КПП 770801001 Р/с 40702810170010125808 МОСКОВСКИЙ ФИЛИАЛ АО КБ «МОДУЛЬБАНК» БИК 044525092 К/с 30101810645250000000  Генеральный директор Подпись МП Ф.И.О.													
СТРАХОВЩИК (представитель Страховщика) ООО Страховая Компания «Гелиос» Адрес: 109544, г. Москва, Бульвар Энтузиастов, д. 2 ИНН 7705513090 КПП 997950001 Р/с 40701810099000003036 БАНК ГПБ (АО) г. Москва БИК 044525823 К/с 30101810200000000823 Начальник управления по работе со стратегическими партнерами Доверенность № 24/ГО от «01» января 2019 г.  Аликхан В.А./ подпись МП Ф.И.О.	СТРАХОВАТЕЛЬ ООО «Апрайс Эксперт» С полным текстом «Правил страхования ответственности оценщиков» ознакомлен и согласен. Указанные Правила получил. Адрес: 107078, г. Москва, ул. Новая Басманная, д.19, стр.1, оф.524 ИНН 9723047159 КПП 770801001 Р/с 40702810170010125808 МОСКОВСКИЙ ФИЛИАЛ АО КБ «МОДУЛЬБАНК» БИК 044525092 К/с 30101810645250000000  Генеральный директор Подпись МП Ф.И.О.																	

Приложение 2. Рыночная информация

Продажа Аналог №1

www.cian.ru/sale/commercial/7534924/

24 июл, 17:06
496 просмотров, 0 за сегодня
Платное


Офис (В+), 96,2 м²

в бизнес-центре «Сокол Центр»


Москва, САО, р-н Аэропорт, Ленинградский просп., 74А На карте

М Сокол - 1 мин, пешком М Аэропорт - 15 мин, пешком

В избранное
←
↻
↓
↻
↻
⚠ Пожаловаться



8 фото



96,2 м²
Площадь

2 из 4
Этаж

Занято до дек 2019
Помещение

В+
Класс

Предлагается на продажу офисное помещение с отделкой в бизнес-центре класса В+. Выгодное расположение 200 метров от метро Сокол Отличная инсоляция помещений Свободная планировка Подземный паркинг Развитая инфраструктура Готовы рассмотреть встречные предложения!

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

25 396 800 Р ↓ ⚙

264 000 Р за м²

✓ PRO
Street Market
Агентство недвижимости
Ещё 38 объектов

+7 916 810-43-65

📧 СМС доставлены не будут, звоните

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

Аналог №2

www.cian.ru/sale/commercial/214526105/



Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения в Москве > САО > Аэропорт > метро Аэропорт > Кочновский проезд

7 авг, 15:41 10 просмотров, 0 за сегодня

Платное

Свободное назначение, 226,6 м²

в ЖК «Аэробус», 4к2, сдан

Москва, САО, р-н Аэропорт, Кочновский проезд, 4к2 [На карте](#)

Аэропорт - 15 мин, пешком Петровский Парк - 23 мин, пешком Сокол - 32 мин, пешком

В избранное Пожаловаться



4 фото



226,6 м²

Площадь

2 из 34

Этаж

Свободно

Помещение

Назначение: свободное назначение

Продажа помещения в ЖК бизнес-класса Аэробус. Количество квартир 2 000. Ключевые параметры помещения 226,6 кв.м: возможно под размещение кафе/ресторана. Отдельный вход с улицы Академика Ильюшина (с 1 этажа по лестнице);

Состояние: офисная отделка, за выездом арендатора; Свободная планировка; ГВС, ХВС, канализация; вентиляция; Электроснабжение: 100 кВт; Арендаторы по соседству: барбершоп, химчистка и другие. Выгодное месторасположение в экологичном районе близость к центру; современная инженерия; наличие систем безопасности и пожаротушения; охраняемая огороженная территория; отличная рекламная составляющая вывеска на фасаде.

39 020 520 Р

172 200 Р за м²

Следить за изменением цены

Включены НДС

PRO

Adwill

Агентство недвижимости

На рынке с 2006 года

Еще 43 объекта



+7 916 600-96-20

СМС доставлены не будут, звоните

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN. И оставьте отзыв после звонка




Аналог №3

www.cian.ru/sale/commercial/202324693/



Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения в Москве > САО > Сокол > метро Панфиловская > улица Врубеля

15 июл. 18:18  116 просмотров, 0 за сегодня

 Планинг

Свободное назначение, 282,5 м²


в ЖК «Поселок художников», в, сдан

Москва, САО, р-н Сокол, ул. Врубеля, 8 [На карте](#)

 Панфиловская - 12 мин. пешком  Сокол - 15 мин. пешком  Стрешнево - 19 мин. пешком

 В избранное      Пожаловаться



 8 фото





282,5 м²
Площадь

1 из 30
Этаж


Свободно
Помещение

Назначение: офис, медицинский центр, ателье одежды, детские товары, детский клуб, детский магазин, детский центр, одежда, стоматология, салон красоты, кафе/ресторан, бытовые услуги, парикмахерская, магазин, интернет магазин, шоурум

Продается офис, общей площадью 282,5 м2, класса А в современном жилом комплексе бизнес-класса "Поселок Художников". Территория комплекса огорожена и круглосуточно охраняется: пропускная система, сигнализация, видеонаблюдение. Отдельный вход. Качественный евроремонт, выполненный с использованием экологичных декоративных и отделочных материалов. Огромные окна в помещении. Потолки 4,5 м. В офисе 8 изолированных комнат. ЖК расположен где Ленинградский проспект раздваивается на Ленинградское и Волоколамское шоссе. В нескольких минутах есть железнодорожная платформа Серебряный бор, чуть дальше Покровское-Стрешнево и Ленинградская. Лот 260219

52 000 000 Р  

184 071 Р за м²

 Следить за изменением цены

УСН

 PRO

РЕКОМ НЕДВИЖИМОСТЬ

Агентство недвижимости

На рынке с 2008 года

Еще 150 объектов

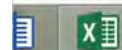


+7 985 780-40-39

 SMS доставлены не будут, звоните

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

[Написать сообщение](#)



Аренда
Аналог №1

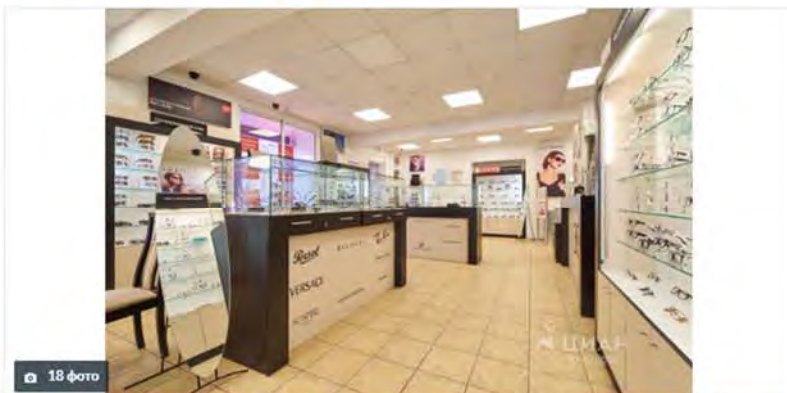
www.cian.ru/rent/commercial/204530999/

Свободное назначение, 540 м

Москва, САО, р-н Сокол, Ленинградский просп., 75к15 [На карте](#)

M Сокол - 5 мин. пешком **M** Панфиловская - 14 мин. пешком **M** Аэропорт - 20 мин. пешком

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [⬇](#) [⬆](#) [⬇](#) [⬆](#) [Пожаловаться](#)



540 м²
Площадь

1 из 10
Этаж

Свободно
Помещение

Назначение: банк, бар, парикмахерская, салон красоты, кафе/ресторан, ателье одежды, выставка, фитнес, спортзал, хостел, ресторан, зал, медицинский центр, гостиница, офис, другое, ломбард, аптека, продукты, общепит, магазин, шоурум, стоматология, фотостудия, коммерция, spa салон, автозапчасти, пекарня, выпечка, цех, кальянная, мастерская, авиа кассы, автосалон, алкомаркет, антикафе, арендный бизнес, бижутерия, бильярдная, больничный комплекс, боулинг, бутик, бытовая техника, галерея, гостевой дом, готовый бизнес, детские товары, детский клуб, детский магазин, детский сад, детский центр, займы, зоомагазин, зубная поликлиника, интернет магазин, йога, клиентский офис, клиника, косметика, косметология, кофейня, кулинария, малое производство, маникюр, массажный салон, мебель, мини-отель, мясо, нотариальная контора, ночной клуб, обмен валюты, обувь, одежда, оптика, парфюмерия, пиццерия, посуда, представительство, производство, пункт выдачи, салон, салон связи, свободное назначение, спортивный зал, стрит ритейл, студия танцев, сумки, супермаркет, суши, типография, тпп, товары для дома, торговая площадь, торговля, торговый комплекс, турагентство, услуги, учебный центр, фастфуд, фото студия, химчистка, частная практика, швейный цех, ювелирный

Всего 22000 руб/ кв.м./ год. Помещение свободного назначения в жилом 10-ти этажном доме , в 2-х минутах от метро Сокол. Первая линия домов. Стандартный офисный ремонт. Планировка: торговый зал, зона ресепшен, 11 кабинетов, серверная комната, отдельный санузел. Электрическая мощность 75 кВт. Свой отдельный вход с улицы и отдельный вход со двора. Все коммуникации центральные.

Высота потолков 3,4 м

990 000 Р/мес.↑

22 000 Р за м² в год

[Следить за изменением цены](#)

Включены НДС: без комиссии

PRO

Марк Гришин

1,0 [★](#) [★](#) [★](#) [★](#) [★](#) 1 отзыв

Опыт работы с 2009 года

Еще 5 объектов



+7 985 150-92-71

[SMS доставлены на б.уд. звоните](#)

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN. И [оставьте отзыв](#) после звонка

[Написать сообщение](#)



Аналог №2

www.cian.ru/rent/commercial/214105447/



вчера, 16:55 13 просмотров, 0 за сегодня

Платное

Свободное назначение, 311 м²

Москва, САО, р-н Аэропорт, Ленинградский просп., 78К1 [На карте](#)

 Сокол - 1 мин. пешком

 В избранное      Пожаловаться



311 м²
Площадь

1 из 9
Этаж

Свободно
Помещение

Помещение свободного назначения. 1 мин. пешком от м. Сокол. Помещение в непосредственной местности от метро. Интенсивны пешеходный и транспортный трафик. Открытая планировка с отдельным входом. Большие витринные окна. Хорошая визуальная доступность. Презентабельный внешний вид, хорошее торговое окружение и рекламный потенциал. Высота потолков 4,30 м, электрическая мощность 55 кВт. Количество этажей: 9, здание: жилое. Планировка: открытая. Отделка: с отделкой за выездом арендаторов. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Парковка: стихийная. Лифты: нет. Провайдеры: коммерческие. Инфраструктура: столовая, кафе, ресторан, банк. Вакантные площади: Этаж 1 - 311 м2. Арендная ставка: 750 000 руб/мес, включая НДС. Коммунальные услуги и эксплуатация оплачиваются отдельно, по факту потребления. Лот 29038

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

750 000 Р/мес.

28 939 Р за м² в год

 РЯО

Rentavik Real Estate
Агентство недвижимости
На рынке с 2005 года
Еще 1493 объекта



+7 917 560-71-08

 SMS доставлены не будут, звоните

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ШИАН, и оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

Аналог №3

www.cian.ru/rent/commercial/214516581/



7 авг. 14:33 14 просмотров, 0 за сегодня

Платное

Свободное назначение, 226,6 м²

ЖК «Аэробус», 4к2, сдан

Москва, САО, р-н Аэропорт, Кочновский проезд, 4к2 [На карте](#)

 Аэропорт · 15 мин. пешком  Петровский Парк · 23 мин. пешком  Сокол · 32 мин. пешком

 В избранное      Пожаловаться



4 фото



226,6 м²
Площадь

2 из 34
Этаж



Свободно
Помещение

Назначение: свободное назначение

Предложение по аренде помещения в ЖК бизнес-класса Аэробус. Количество квартир 2 000.

Ключевые параметры помещения 226,6 кв.м:

Отдельный вход с улицы Академика Ильюшина (с 1 этажа по лестнице);
Состояние офисная отделка, за выездом арендатора;
Свободная планировка;
ГВС, ХВС, канализация; вентиляция;
Электроснабжение: 100 кВт;
Арендаторы по соседству: барбершоп, химчистка и другие. Выгодное месторасположение в экологичном районе;
близость к центру;

377 667 ₽/мес.  

20 000 ₽ за м² в год

PRO

Adwill

Агентство недвижимости

На рынке с 2006 года

[Еще 43 объекта](#)

+7 916 600-96-20

 СМС доставлены не будут, звоните

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН, и оставьте отзыв после звонка



Приложение 3. Фотографии объекта оценки



Фото 1. Адрес объекта оценки



Фото 2. Фасад здания

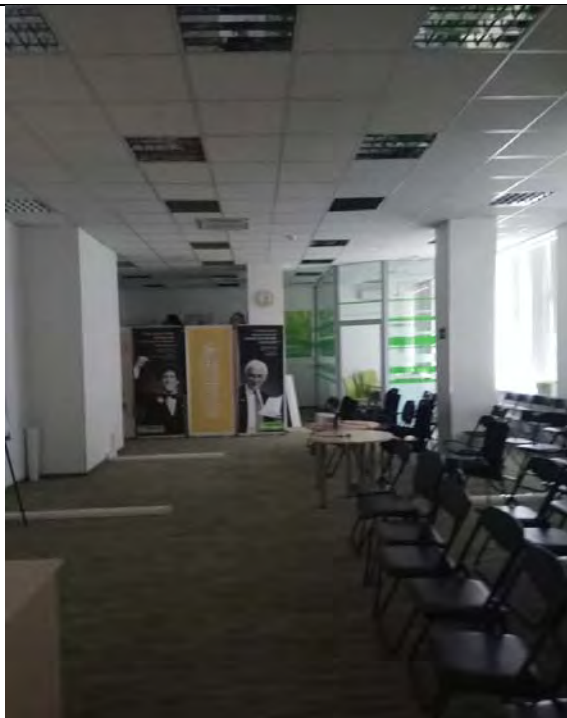


Фото 3. Помещения объекта



Фото 4. Помещения объекта

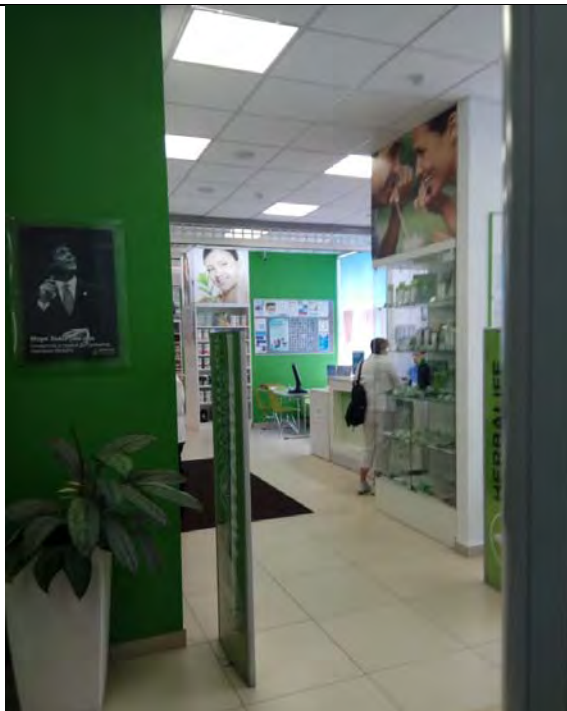


Фото 5. Помещения объекта



Фото 6. Помещения объекта



Фото 7. Помещения объекта



Фото 8. Помещения объекта

Приложение 4. Копии документов, представленных Заказчиком

Информация, представленная на страницах с _____ по _____ верна

Должность _____

_____/_____
подпись / расшифровка

МП

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение		(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>18.06.2019</u> Раздела <u>I</u>	Всего листов раздела <u>I</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: _____	<u>77:09:0004005:4258</u>		
Номер кадастрового квартала:	<u>77:09:0004005</u>		
Дата присвоения кадастрового номера:	<u>27.05.2012</u>		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	<u>Инвентарный номер: I</u>		
Адрес:	<u>125315 Москва, р-н Аэропорт, пр-кт Ленинградский, д 76, корп 1, пом I</u>		
Площадь, м²:	<u>544.1</u>		
Наименование:	<u>Нежилое помещение</u>		
Назначение:	<u>Нежилое помещение</u>		
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	<u>Этаж № 1</u>		
Вид жилого помещения:	<u>данные отсутствуют</u>		
Кадастровая стоимость (руб.):	<u>43484592</u>		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	<u>77:09:0004005:1028</u>		
Виды разрешенного использования:	<u>данные отсутствуют</u>		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	<u>данные отсутствуют</u>		
Статус записи об объекте недвижимости:	<u>Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"</u>		
Особые отметки:	<u>данные отсутствуют</u>		
Получатель выписки:	<u>Общество с ограниченной ответственностью "УНИКОР-Сервис"</u>		
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ		(полное наименование должности)	
		<u>М.П.</u>	
		<u>Федосова Т. О.</u>	
		(инициалы, фамилия)	

Помещение	
Лист № 18.06.2019	Всего листов раздела 2: _____
Кадастровый номер: 77:09:0004005:4258	
Всего листов выписки: _____	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "УНИКОР-Сервис", ИНН: 7701005480, ОГРН: 1027700460732
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 77-77-12/019/2005-191 от 12.01.2006
3. Документы-основания:	3.1. ДОГОВОР КУПИЛИ-ПРОДАЖИ от 10.11.2005 № 7 с Закрытым акционерным обществом "Торговый дом Р.К."
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ
 (полное наименование должности) М.П. Федосова Т. О.
 (инициалы, фамилия)



**ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ**

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 13.06.2018 г., поступившего на рассмотрение 13.06.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего разделов: _____
14.06.2018 № 77/100/396/2018-1782	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	77:09:0004005:4258

Номер кадастрового квартала:	77:09:0004005
Дата присвоения кадастрового номера:	27.05.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 1
Адрес:	125315 Москва, р-н Аэропорт, пр-кт Ленинградский, д 76, корп 1, пом 1
Площадь, м²:	557.3
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	13606691.27
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:09:0004005:1028
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Ларина Галина Николаена
Инженер 1 категории	Пучнина Л. Б.



(подпись, фамилия)

(полное наименование, должность)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение <small>(или объекта недвижимости)</small>		Всего разделов:	Всего листов выписки:
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>			
14.06.2018 № 77/100/396/2018-1782		77:09:0004005:4258	
Кадастровый номер:			

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "УНИКОР-Сервис", ИНН: 7701005480
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 77-77-12/019/2005-191 от 12.01.2006
3. Документы-основания:	3.1. сведения не предоставляются
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Аренда
дата государственной регистрации:	02.08.2016
номер государственной регистрации:	77-77/011-77/011/003/2016-2074/2
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 01.03.2016 по 20.06.2018
4. 4.1.1. лию, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Тербалайф Интернэшнл РС", ИНН: 7702512933
основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения от 01.03.2016 №31
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Инженер 1 категории	Пучнина Л. Б.
<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись, фамилия)</small>



ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН

Помещения

(вид объекта недвижимости, в отношении которого подготовлен технический план, в родительном падеже)

Общие сведения о кадастровых работах

1. Технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с:

внесением изменений в государственный кадастр недвижимости в части изменения площади и планировки жилого помещения с кадастровым номером : 77:09:0004005:4258

2. Сведения о заказчике кадастровых работ:

Доверенное лицо Ларина Галина Николаевна Паспорт гражданина Российской Федерации 45 08 752305
ОВД Бескудниковского района гор. Москвы 12.07.2006 Адрес: 127474, город Москва, бульвар
Бескудниковский, дом 2, корпус 3, квартира 90

3. Сведения о кадастровом инженерере:

Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества): Бугрецова Екатерина Владимировна

Страховой номер индивидуального лицевого счета: 013-786-856 74

№ регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность:
21357

Контактный телефон: +74956290280

Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером:

переулок Гнезниковский М., д. 9, стр. 7

Bugretsova_E@mosgorbti.ru

Наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер:

А СРО "Кадастровые инженеры"

Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица: Государственное бюджетное учреждение города Москвы Московское городское бюро технической инвентаризации

№ и дата заключения договора на выполнение кадастровых работ:

№ 84 93 301043 «03» июля 2018 г.

Дата подготовки технического плана (число, месяц, год): «30» июля 2018 г.



Исходные данные

1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа
1	2	3
1	Выписка из ЕГРН	77/100/396/2018-1782, ФГБУ "Федеральная кадастровая палата федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Москве, 14.06.2018
2	Выписка из ЕГРЮЛ	7731201801227064, Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, 19.06.2018
3	Акт и Проект	б/н, Мосжилинспекция города Москвы, 07.02.2018
4	Распоряжение	С-0919-17/А143584, Мосжилинспекция города Москвы, 29.08.2017
5	Декларация об объекте недвижимости	б/н, Ларина Г.Н., 13.07.2018
6	Экспликация	б/н, ГБУ Московское бюро технической инвентаризации, 13.07.2018
7	Чертеж	б/н, ГБУ Московское бюро технической инвентаризации, 09.04.2018

2. Сведения о геодезической основе, использованной при подготовке технического плана Система координат

№ п/п	Название пункта и тип знака геодезической сети	Класс геодезической сети	Координаты, м		Сведения о состоянии на « » г.		
			X	Y	наружного знака пункта	центра пункта	марки
1	2	3	4	5	6	7	8
1	-	-	-	-	-	-	-

3. Сведения о средствах измерений

№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)	Сведения об утверждении типа средств измерений	Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)
1	2	3	4
1	Дальномер лазерный Disto A5	1083710909, 20.02.2019	СП 0767474

4. Сведения об объекте (объектах) недвижимости, из которого (которых) был образован объект недвижимости

№ п/п	Кадастровый номер
1	2
-	-

Исходные данные

5. Сведения о помещениях, машино-местах, расположенных в здании, сооружении

5.1. Сведения о помещениях, расположенных в здании, сооружении

№ п/п	Кадастровый номер помещения
1	2
-	-

5.2. Сведения о машино-местах, расположенных в здании, сооружении

№ п/п	Кадастровый номер машино-места
1	2
-	-

6. Сведения об объектах недвижимости, входящих в состав единого недвижимого комплекса

№ п/п	Вид объекта недвижимости, входящего в состав единого недвижимого комплекса	Кадастровый номер
1	2	3
-	-	-

Характеристики объекта недвижимости

№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Вид объекта недвижимости	Помещение
2	Кадастровый номер объекта недвижимости	77:09:0004005:4258
3	Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости (кадастровый, инвентарный или условный номер)	-
	Кадастровый номер исходного объекта недвижимости	-
4	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	-
5	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	-
	Кадастровый номер иного объекта недвижимости, в пределах (в составе) которого расположен объект недвижимости	-
6	Номер, тип этажа (этажей), на котором (которых) расположено помещение	1, Этаж
	Номер, тип этажа, на котором расположено машино-место	-
	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	помещение I (комнаты 1,1а,1б,1в,2-4,4а,5,7-11,13-16,18-18а,19,21,22,25-27
	Адрес объекта недвижимости	-
7	Дата последнего обновления записи в государственном адресном реестре	« ____ » _____ г.
	Местоположение объекта недвижимости	-
	Дополнение местоположения объекта недвижимости	-
8	Назначение объекта недвижимости	-
	Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства	-
9	Наименование объекта недвижимости	-
10	Количество этажей объекта недвижимости	-
	в том числе подземных	-
11	Материал наружных стен здания	-
12	Год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию по завершении его строительства	-
	Год завершения строительства объекта недвижимости	-
13	Площадь объекта недвижимости (Р), м ²	544.1
14	Вид (виды) разрешенного использования объекта недвижимости	-
15	Основная характеристика сооружения и ее значение	-
	Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение	-
16	Степень готовности объекта незавершенного строительства, %	-



02 93 18 0000792

Заключение кадастрового инженера

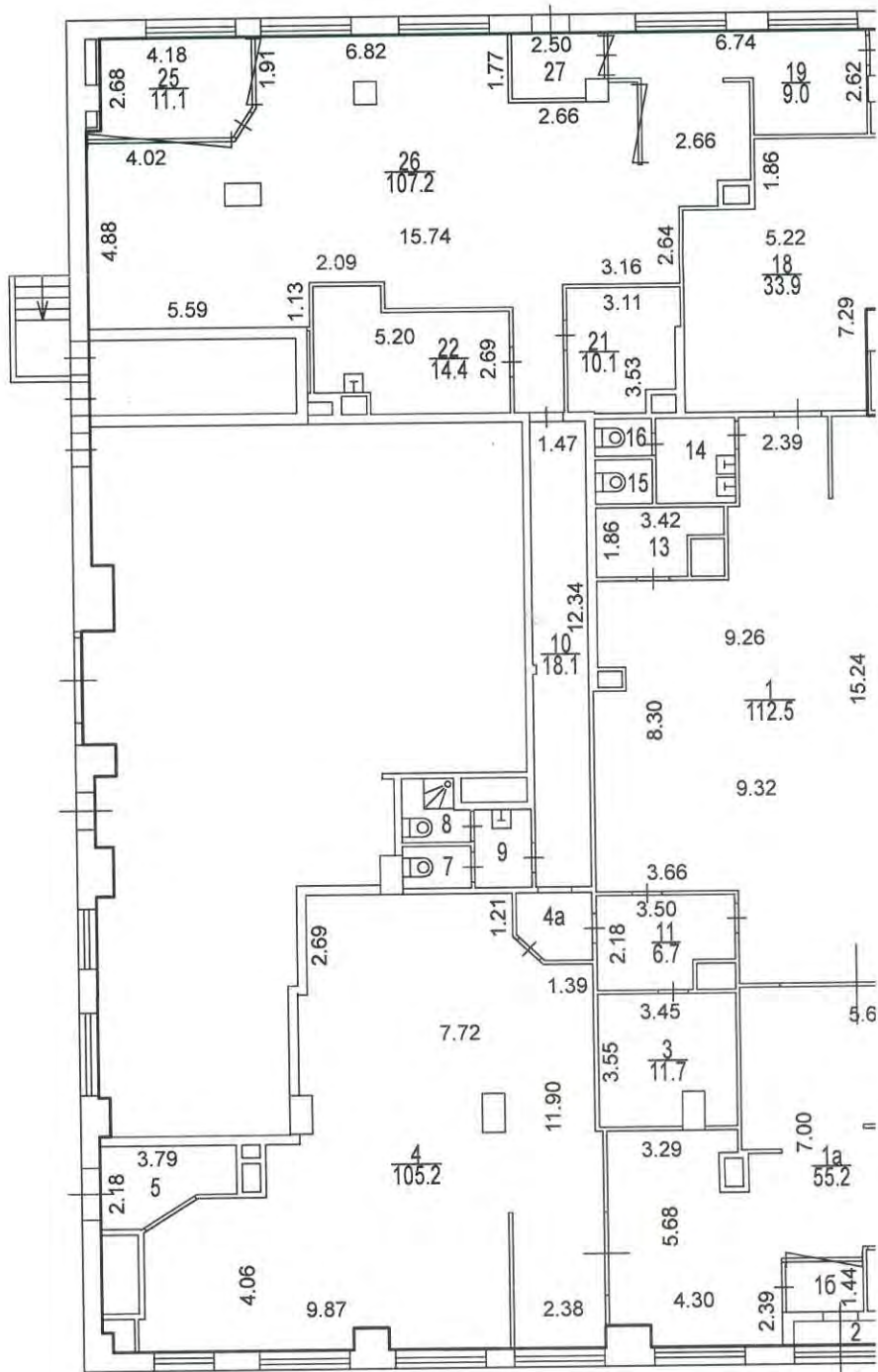
Технический план подготовлен в результате кадастровых работ, в связи с внесением изменений в государственный кадастр недвижимости в части изменения планировки и площади нежилого помещения, заявленного к кадастровому учету, расположенного по адресу: Ленинградский просп., д.76, корп.1, пом.1

Изменение планировки и площади произошло в результате произведенной перепланировки, согласованной в установленном порядке (Акт Мосжилинспекции от 07.02.2018).

Технический план составлен на основании Выписки из ЕГРН № 77/100/396/2018-1782 от 14.06.2018, Декларации об объекте недвижимости от 13.07.2018г.

Технический план изготовлен по договору 84 93 301043 от 03.07.2018г
СНИЛС- 013-786-856-74.

Технический план подготовил кадастровый инженер Бугрецова Екатерина Владимировна, являющийся членом СРО КИ А СРО "Кадастровые инженеры" (уникальный реестровый номер кадастрового инженера в реестре членов СРО КИ N 3497). Сведения о СРО КИ А СРО "Кадастровые инженеры" содержатся в государственном реестре СРО КИ (уникальный номер реестровой записи от "31" декабря 2013 г. N 002).



Условные обозначения:

— - часть границы существующего помещения



- лестница

18.29

- линейный размер

$\frac{1}{17.7}$

- номер комнаты и площадь

(полное наименование органа регистрации прав)

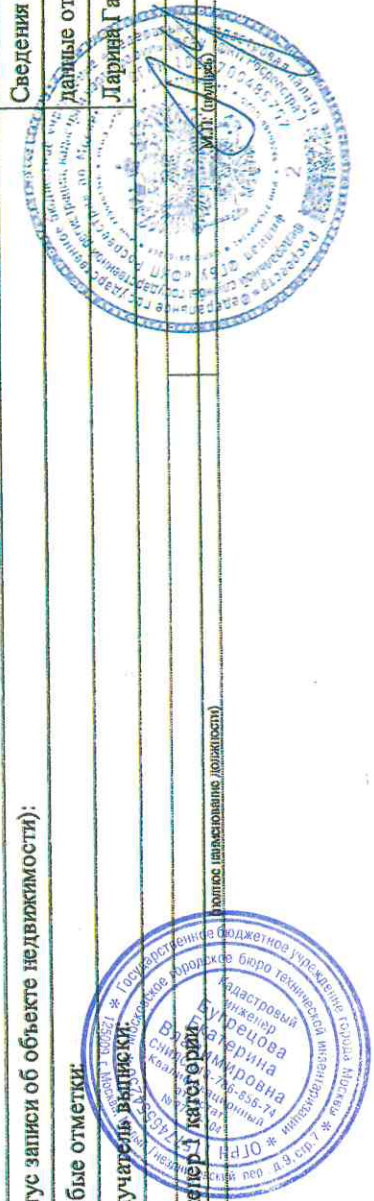
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 13.06.2018 г., поступившего на рассмотрение 13.06.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение	
Лист № <u>Раздела 1</u>	Всего разделов: <u>Всего листов выписки:</u>
<u>14.06.2018 № 77/100/396/2018-1782</u>	<u>77:09:0004005:4258</u>
Кадастровый номер:	

Номер кадастрового квартала:	77:09:0004005
Дата присвоения кадастрового номера:	27.05.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 1
Адрес:	125315 Москва, р-н Аэропорт, пр-кт Ленинградский, д 76, корп 1, пом 1
Площадь, м ² :	557.3
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	13606691.27
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:09:0004005:1028
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Ларина Галина Николаевна

Индекс (полное наименование должности)	Пучнина Л. Б.
	(подпись, фамилия)



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение

Лист № Раздела 2 Всего листов раздела **2**: _____ Всего листов выписки: _____

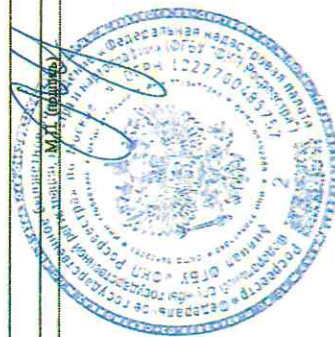
14.06.2018 № 77/100/396/2018-1782

Кадастровый номер: **77:09:0004005:4258**

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "УНИКОР-Сервис", ИНН: 7701005480
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 77-77-12/019/2005-191 от 12.01.2006
3. Документы-основания:	3.1. Сведения не представляются
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Аренда
дата государственной регистрации:	02.08.2016
номер государственной регистрации:	77-77/011-77/011/003/2016-2074/2
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 01.03.2016 по 20.06.2018
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Гербалайф Ингернэшнл РС", ИНН: 7702512933
основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения от 01.03.2016 №31
Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Инженер 1 категории _____ (подпись, инициалы, фамилия)

Пучнина Л. Б. _____ (подпись, инициалы, фамилия)



88

Настоящая выписка содержит сведения о юридическом лице
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УНИКОР-СЕРВИС"
(полное наименование юридического лица)

ОГРН 1 1 0 2 1 7 7 0 0 4 6 0 7 3 2

включенные в Единый государственный реестр юридических лиц по состоянию на
"19" июня 2018 г. ;
(месяц (применительно к юрлицу)) (год)

№ п/п	Наименование показателя	Значение показателя
1	2	3
Наименование		
1	Полное наименование	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УНИКОР-СЕРВИС"
2	Сокращенное наименование	ООО "УНИКОР-СЕРВИС"
3	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	9067746225110 16.06.2006
Адрес (место нахождения)		
4	Почтовый индекс	105005
5	Субъект Российской Федерации	ГОРОД МОСКВА
6	Улица (проспект, переулок и т.д.)	УЛИЦА БАКУНИНСКАЯ
7	Номер дома (владение и т.д.)	14
8	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1027700460732 26.11.2002
Сведения о регистрации		
9	Способ образования	Регистрация юридического лица до 01.07.2002 при создании
10	Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1027700460732
11	Дата присвоения ОГРН	26.11.2002
12	Регистрационный номер, присвоенный до 1 июля 2002 года	276786
13	Дата регистрации до 1 июля 2002 года	24.03.1994
14	Наименование органа, зарегистрировавшего юридическое лицо до 1 июля 2002 года	Государственное учреждение Московская регистрационная палата
15	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1027700460732 26.11.2002
Сведения о регистрирующем органе по месту нахождения юридического лица		
16	Наименование регистрирующего органа	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве
17	Адрес регистрирующего органа	125373, г. Москва, Походный проезд, дом/овладение 3, стр.2
18	Дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	01.01.2008
Сведения о состоянии юридического лица		
19	Состояние	Находится в стадии ликвидации
20	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	9177746429357

Указанные сведения	Сведения об учете в налоговом органе
21 Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	7701005480
22 Код причины постановки на учет (КПП)	770101001
23 Дата постановки на учет	26.11.2002
24 Наименование налогового органа	Инспекция Федеральной налоговой службы № 1 по г. Москве
25 Дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	16.06.2006
Сведения о регистрации в территориальном органе Пенсионного фонда Российской Федерации	
26 Регистрационный номер	087108069018
27 Дата регистрации	20.06.2006
28 Наименование территориального органа Пенсионного фонда	Государственное учреждение - Главное Управление Пенсионного фонда РФ №10 Управление №62 по г. Москве и Московской области муниципальный район Басманное г. Москва
29 ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2067755667373 08.08.2006
Сведения о регистрации в исполнительном органе Фонда социального страхования Российской Федерации	
30 Регистрационный номер	771500280577201
31 Дата регистрации	30.06.2017
32 Наименование исполнительного органа Фонда социального страхования	Филиал №20 Государственного учреждения - Московского регионального отделения Фонда социального страхования Российской Федерации
33 ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	8177747396643 11.07.2017
Сведения об уставном капитале (складочном капитале, уставном фонде, паевых взносах)	
34 Вид	Уставный капитал
35 Размер (в рублях)	40505051.4
36 ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	8137746963038 14.05.2013
Сведения о физических лицах, имеющих право без доверенности действовать от имени юридического лица	
37 ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ сведений о лице	7177746242854 07.03.2017
38 Фамилия	РОЩИН
39 Имя	МИХАИЛ
40 Отчество	МИХАЙЛОВИЧ
41 ИНН	770301961890
42 Должность	КОНКУРСНЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ
43 ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	7177746242854 07.03.2017
Сведения об учредителях (участниках) юридического лица	
44 ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ сведений о лице	9137747652055 07.11.2013
45 Название (индивидуальное обозначение) паевого инвестиционного фонда	ЗАКРЫТЫЙ ПАЕВЫЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ФОНД ПРЯМЫХ ИНВЕСТИЦИЙ "СТРАТЕГИЧЕСКИЕ ИНВЕСТИЦИИ"
46 ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	6157748379530



УТВЕРЖДАЮ:

Первый заместитель начальника Мосжилинспекции
Хоняев С. Н.

М.П.

**АКТ
О ЗАВЕРШЕННОМ ПЕРЕУСТРОЙСТВЕ И (ИЛИ) ПЕРЕПЛАНИРОВКЕ ПОМЕЩЕНИЯ В
МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ И ЖИЛОМ ДОМЕ**

г. Москва

20/11/2018 г.

Адрес объекта: г. Москва, просп. Ленинградский, д.76, к.1, пом. I

Помещение: N подъезда код этаж

Комиссия в составе представителей:

- Мосжилинспекции (председатель)
- авторского надзора проектной организации
- заявителя (заказчика)
- исполнителя (производителя работ)
- организации, управляющей многоквартирным домом (при необходимости)

Разанов Д.В.

ООО «Мосжилэкспертиза»

ООО "Гербалайф Интернешнл РС", Ларина
Галина Николаевна

УСТАНОВИЛА:

I. Предъявлены к комиссии следующие работы:

- 1.1
- 1.1. Разборка несущих перегородок, в т.ч. с дверными блоками;
 - 1.2. Устройство перегородок из облегченных и светопрозрачных (стеклянных) материалов с устройством внутренних тамбуров, в т.ч. с дверными проемами/блоками в соответствии с проектным решением;
 - 1.3. Заделка существующих и устройство новых дверных проемов в существующих несущих перегородках;
 - 1.4. Демонтаж, замена и установка инженерного оборудования;
 - 1.5. Устройство санузлов, уборных и умывальных, в т.ч. с выполнением гидроизоляции полов в соответствии с проектным решением;
 - 1.6. Установка (устройство) рольставен и дверей в соответствии с проектным решением;
 - 1.7. Устройство звукоизоляции конструкций (потолка), смежных с жилой частью дома;
 - 1.8. Устройство декоративных элементов в соответствии с проектным решением;
 - 1.9. Изменение конструкции полов без затрагивания межэтажного перекрытия в соответствии с проектным решением.

2. Работы выполнены:

ООО "Тиренсе плюс"
(наименование и реквизиты производителя работ)

3. Проектная (исполнительная) документация разработана:

ООО «Мосжилэкспертиза»
(состав документации, наименование и реквизиты автора)



утверждена _____ заявителем _____

(статус утверждающего лица)

4. Работы произведены в сроки:

начало работ 29.08.2017

окончание 24.01.2018

5. На основании осмотра в натуре предъявленных к приемке помещений (элементов, инженерных систем) и ознакомления с проектной (исполнительной) документацией установлено:

5.1. _____

(соответствует проекту/не соответствует - указать)

5.2. нет

(замечания надзорных органов (указать: устранены/не устранены))

РЕШЕНИЕ КОМИССИИ:

1. Считать предъявленные комиссии работы выполненными в соответствии/не в соответствии с требованиями нормативных документов, действующих для многоквартирных домов.

2. Снять с контроля распоряжение Мосжилинспекции

от 29.08.2017 г.

№

C-0919-17/A143584

3. Присвоить переустроенному и (или) перепланированному помещению № I

4. Считать настоящий Акт основанием для внесения изменений в поэтажные планы и экспликации органов технической инвентаризации.

Приложения к Акту:

1. Исполнительные чертежи:

ТЗК, проект

(проектные материалы с внесенными в установленном порядке изменениями)

2. Акты на скрытые работы:

по гидро и шумоизоляции

(указать)

3. Акты приемки отдельных систем:

не требуется

(указать)

4. Журнал производства работ на листах.

Председатель комиссии _____

(личная подпись)

Руднев Д.В.
(расшифровка подписи)

Члены комиссии _____

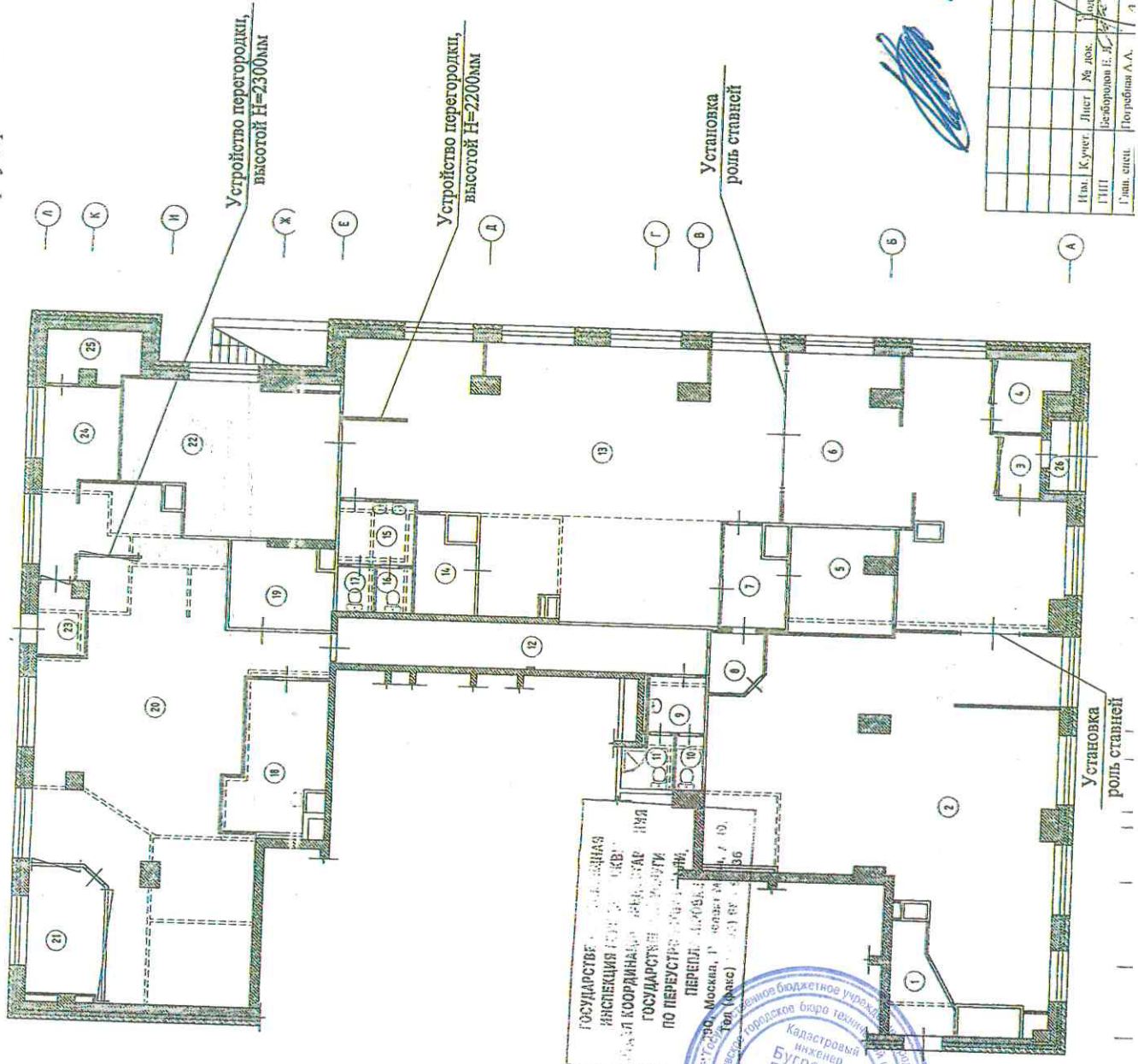


Ларина Галина Николаевна

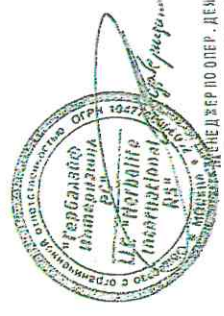
Копылов Сергей Сергеевич



План нежилого помещения № I после переустройства



ГОСУДАРСТВЕННАЯ ТЕХНИЧЕСКАЯ ИНСПЕКЦИЯ
ГОРНОГО РАЙОНА
Жилищно-коммунального хозяйства
Адрес: г. Горный, ул. Мухоморова, д. 17
Телефон: 01120 158-1334
e-mail: mti@gnos.ru
www.mti.gnos.ru



Центр России и стран СНГ
Тарасов П. В.

Условные обозначения:

- сплошные перегородки
- возводимые перегородки
- светопрозрачные перегородки

Руднев ДВ

№ п/п	Изм.	Кучер	Лист	№ док.	Дата	Лист	№ док.	
1		Руднев ДВ	1	14.07.16		1	14.07.16	
Гл.вн. инж. Погорелов А.А.								
Заказчик: собственник помещений Заказ № 00-16-649								
Г. Москва								
Ленинградский просп., д.76, кор.1, пом.1								
Проект переустройства нежилого								
						Студия	Лист	Листов

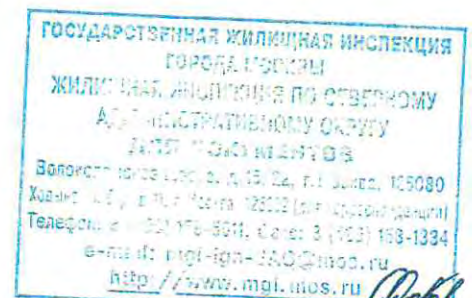
ГОСУДАРСТВЕННАЯ ТЕХНИЧЕСКАЯ ИНСПЕКЦИЯ ГОРНОГО РАЙОНА
Жилищно-коммунального хозяйства
Адрес: г. Горный, ул. Мухоморова, д. 17
Телефон: 01120 158-1334
e-mail: mti@gnos.ru
www.mti.gnos.ru



Кадетская инженер Бугацкова
Владимирова
СНИЛС 013-766-856-74
Квалификационный
статус № 17174

Экспликация нежилого помещения № I после переустройства

№ п/п	№ пом.	Экспликация помещений	Площадь м2		Площадь помещений вспомог. исполъз. (с коэф)			Высота
			основ.	вспом.	лодж	балк	проч	
	1	Тамбур		7,3				300
	2	Службное помещение	111,5					
	3	Тамбур		2,9				
	4	Подсобное помещение		5,1				
	5	Подсобное помещение		12,1				
	6	Коридор		60,3				
	7	Коридор		6,6				
	8	Тамбур		3,5				
	9	Умывальная		3,5				
	10	Уборная		1,7				
	11	Совмещенный санузел		2,9				
	12	Коридор		19,6				
	13	Офис	114,7					
	14	Подсобное помещение		5,9				
	15	Умывальная		5,5				
	16	Уборная		1,8				
	17	Уборная		1,9				
	18	Подсобное помещение		14,6				
	19	Подсобное помещение		9,5				
	20	Офис	96,7					
	21	Кабинет	11,2					
	22	Кабинет	33,9					
	23	Тамбур		3,8				
	24	Коридор		12,3				
	25	Подсобное помещение		5,6				
	26	Тамбур		2,9				
		Итого	368,0	189,3				
		Общая площадь	557,3					



ПРИМЕЧАНИЕ: Площадь помещений уточнить по обмерам БТИ

						Заказчик: собственник помещений Заказ № 00-16-649			
						г. Москва			
						Ленинградский просп., д.76, кор.1, пом.1			
Изм.	К.учет.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Проект переустройства нежилого помещения № I	Стадия	Лист	Листов
Г.И.П.		Безбородов Е. Л.		<i>[Signature]</i>	14.07.16		II	8	
Изм. спец.		Погребная А.А.		<i>[Signature]</i>	14.07.16				
						Экспликация нежилого помещения № I после переустройства			
						МОСЖИЛЭКСПЕРТИЗА M-1 www.mosku.ru			





П РА В И Т Е Л Ъ С Т В О М О С К В Ы

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ
ГОРОДА МОСКВЫ
(МОСЖИЛИНСПЕКЦИЯ)

РАСПОРЯЖЕНИЕ

29.08.2017 г.

№ С-0919-17/А143584

Решение о согласовании переустройства и перепланировки нежилого помещения в многоквартирном доме и жилом доме по адресу: г.Москва, просп. Ленинградский, д.76, к.1, пом. I

Заявитель ООО "Гербалайф Интернэшнл РС" обратился с заявлением о намерении провести переустройство и перепланировку нежилого помещения в многоквартирном доме и жилом доме по адресу: г. Москва, просп. Ленинградский, д.76, к.1, пом. I, занимаемого на основании договора аренды помещения от 01.03.2016 г. № 31. По результатам рассмотрения представленных документов принято решение:

1. Согласовать переустройство и перепланировку нежилого помещения в многоквартирном доме и жилом доме в соответствии с представленным проектом и заключением о техническом состоянии конструкций здания и возможности производства работ ООО "МОСЖИЛЭКСПЕРТИЗА" для реализации следующих мероприятий (работ):

- 1.1. Разборка ненесущих перегородок, в т.ч. с дверными блоками;
- 1.2. Устройство перегородок из облегченных и светопрозрачных (стеклянных) материалов с устройством внутренних тамбуров, в т.ч. с дверными проемами/блоками в соответствии с проектным решением;
- 1.3. Заделка существующих и устройство новых дверных проемов в существующих ненесущих перегородках;
- 1.4. Демонтаж, замена и установка инженерного оборудования;
- 1.5. Устройство санузлов, уборных и умывальных, в т.ч. с выполнением гидроизоляции полов в соответствии с проектным решением;
- 1.6. Установка (устройство) рольставен и дверей в соответствии с проектным решением;
- 1.7. Устройство звукоизоляции конструкций (потолка), смежных с жилой частью дома;
- 1.8. Устройство декоративных элементов в соответствии с проектным решением;



- 1.9. Изменение конструкции полов без затрагивания межэтажного перекрытия в соответствии с проектным решением.
2. Установить: срок производства работ с 29.08.2017 г. по 29.08.2018 г.; режим производства работ с 9.00 по 19.00 часов в рабочие дни.
3. Обязать заявителя:
- 3.1. Осуществить переустройство и (или) перепланировку помещения в соответствии с проектом (проектной документацией) и с соблюдением установленных требований.
- 3.2. Уведомить Мосжилинспекцию об окончании мероприятий (работ) до окончания срока действия настоящего решения.
- 3.3. По окончании мероприятий (работ) и до окончания срока действия настоящего решения обеспечить доступ сотрудников Мосжилинспекции в помещение, в рабочее время, для осуществления приемки выполненных работ и оформления приемочной комиссией акта о завершеном переустройстве и (или) перепланировке помещения.
4. Установить, что приемка выполненных работ и оформление приемочной комиссией акта о завершеном переустройстве и (или) перепланировке помещения в многоквартирном доме и жилом доме осуществляются в установленном Правительством Москвы порядке.
5. Приемочной комиссии после подписания акта о завершеном переустройстве и (или) перепланировке помещения в многоквартирном доме и жилом доме направить подписанный акт в орган технического учета о состоянии здания/помещения.
6. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на Жилищную инспекцию по Северному административному округу города Москвы.
7. Настоящее распоряжение действительно в течение 12 календарных месяцев со дня его подписания.
8. Не предъявленные заявителем по истечении срока действия настоящего решения приемочной комиссией выполненные работы считаются самовольно произведенными.

Первый заместитель начальника
Мосжилинспекции



Хоняев С. Н.

М.П.

Исп. Силкина О.Н.

Получено лично/отправлено почтой:

" " 20 г.

(подпись получившего/отправившего
подлинник распоряжения)



103

Декларация об объекте недвижимости				
1. Вид, назначение и наименование объекта недвижимости				
1.1. Вид объекта недвижимости				
здание	-			
сооружение	-			
помещение	V			
машино-место	-			
объект незавершенного строительства	-			
единый недвижимый комплекс	-			
1.2. Назначение здания				
нежилое	-			
жилое	-			
многоквартирный дом	-			
жилое строение	-			
1.3. Назначение помещения				
жилое	-			
нежилое	V			
	-	общее имущество в многоквартирном доме		
	-	помещение вспомогательного использования		
1.4. Вид жилого помещения				
-	квартира			
-	комната			
-	жилое помещение специализированного жилищного фонда			-
-	жилое помещение наемного дома социального использования			-
-	жилое помещение наемного дома коммерческого использования			-
1.5. Назначение сооружения				-
1.6. Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства				-
1.7. Назначение единого недвижимого комплекса				-
1.8. Наименование объекта недвижимости				-

Декларация об объекте недвижимости

1. Адрес (местоположение) объекта недвижимости

Субъект Российской Федерации	город Москва
Муниципальное образование (вид, наименование)	район Аэропорт
Населенный пункт (тип, наименование)	город Москва
Наименование некоммерческого объединения граждан	-
Улица (проспект, переулок)	Ленинградский проспект
Номер дома (владения, участка)	76
Номер корпуса (строения)	1
Номер квартиры	-
Номер комнаты	-
Иное 16,18,18а,19,21,22,25,26,27)	1 этаж пом. I (ком. 1.1а, 1б, 1в, 2-4а, 5, 6-11, 13-

3. Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в котором (которых) находится объект недвижимости 77:09:0004005

4. Кадастровый номер

земельного участка (земельных участков)	-
помещения (помещений)	77:09:0004005:4258
здания (сооружения)	77:09:0004005:1028
квартиры, в которой расположена комната	-

5. Описание объекта недвижимости

5.1. Описание здания, помещения, машино-места

Площадь (здания, помещения, машино-места) (кв. м)	544.1
Этаж	1
Количество этажей	-
в том числе подземных	-
Год ввода в эксплуатацию	-
Год завершения строительства	-
Материал наружных стен здания	-

кирпич	-
бетон	-
камень	-
деревянный	-

Декларация об объекте недвижимости

1. Описание здания, помещения, машино-места

прочий

-

смешанный

-

2. Описание сооружения

-

Количество этажей

-

в том числе подземных

-

Год ввода в эксплуатацию

-

Год завершения строительства

-

Тип и значение основной характеристики

-

протяженность (м)

-

глубина (глубина залегания) (м)

-

площадь (кв. м)

-

объем (куб. м)

-

высота (м)

-

площадь застройки (кв. м)

-

3. Описание объекта незавершенного строительства

Проектируемое значение основной характеристики объекта незавершенного строительства

-

протяженность (м)

-

глубина (глубина залегания) (м)

-

площадь (кв. м)

-

объем (куб. м)

-

высота (м)

-

площадь застройки (кв. м)

-

Степень готовности (%)

-

4. Описание единого недвижимого комплекса

-

Кадастровые номера зданий, сооружений, входящих в состав единого недвижимого комплекса

-

6. Правообладатель объекта недвижимости (земельного участка, на котором находится здание, сооружение, объект незавершенного строительства)

6.1. Физическое лицо

Фамилия

-

Имя

-

Декларация об объекте недвижимости


1. Физическое лицо

Пол (указывается при наличии)	-
Страховой номер индивидуального лицевого счета (указывается при наличии)	-
Вид и номер документа, удостоверяющего личность	-
Выдан	-
Адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания	
Почтовый индекс	
Субъект Российской Федерации	
Город	
Район	-
Населенный пункт (село, поселок)	-
Улица (проспект, переулок)	-
Номер дома (владения, участка)	-
Номер корпуса (строения)	-
Номер квартиры (комнаты)	-
Адрес электронной почты	-

6.2. Юридическое лицо

Полное наименование ответственностью «УНИКОР-Сервис»	Общество с ограниченной
ОГРН	1027700460732
Дата государственной регистрации	26.11.2002
ИНН	7701005480
Страна регистрации (инкорпорации)	-
Дата регистрации	-
Регистрационный номер	-
Почтовый индекс	-
Почтовый адрес	-
Субъект Российской Федерации	город Москва
Город	Москва
Район	-
Населенный пункт (село, поселок)	-

лица (проспект, переулок)	Бакунинская
Декларация об объекте недвижимости	
2. Юридическое лицо	
Номер дома (владения, участка)	14
Номер корпуса (строения)	-
Адрес электронной почты	-
6.3. Публичное образование	
6.3.1. Российская Федерация	-
6.3.2. Субъект Российской Федерации	-
Полное наименование	-
6.3.3. Муниципальное образование	-
Полное наименование	-
6.3.4. Иностранное государство	-
Полное наименование	-
7. Сведения о представителе правообладателя объекта недвижимости (земельного участка, на котором расположено здание, сооружение, объект незавершенного строительства)	
7.1. Физическое лицо	
Реквизиты документа, подтверждающего полномочия представителя правообладателя Доверенность 77 А В 8205271 от 21.06.2018г.	
Фамилия	Ларина
Имя	Галина
Отчество (указывается при наличии)	Николаевна
Страховой номер индивидуального лицевого счета (указывается при наличии)	-
Вид и номер документа, удостоверяющего личность	Паспорт гражданина РФ 45 08 752305
Выдан ОВД Бескудниковского района гор. Москв 12.07.2006г. Код подразделения 772-017	
Адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания	
Почтовый индекс	-
Субъект Российской Федерации	город Москва
Город	Москва
Район	-
Населенный пункт (село, поселок)	-
Улица (проспект, переулок)	Бескудниковский б-р
Номер дома (владения, участка)	2

номер корпуса (строения)	3
Декларация об объекте недвижимости	
1. Физическое лицо	
номер квартиры (комнаты)	90
адрес электронной почты	-
2. Юридическое лицо	
реквизиты документа, подтверждающего полномочия представителя правообладателя	-
полное наименование	-
ОГРН	-
дата государственной регистрации	-
ИНН	-
Страна регистрации (инкорпорации)	-
Дата регистрации	-
Регистрационный номер	-
Почтовый индекс	-
Почтовый адрес	-
Субъект Российской Федерации	-
Город	-
Район	-
Населенный пункт (село, поселок)	-
Улица (проспект, переулок)	-
8. Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы на объект недвижимости (земельный участок, на котором расположено здание, сооружение, объект незавершенного строительства)	
Выписка из ЕГРН № 77/100/396/2018-1782 от 14.06.2018	
9. Достоверность и полноту сведений, указанных в настоящей декларации, подтверждаю	
10. Согласие на обработку его персональных данных (сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных, а также иные действия, необходимые для обработки его персональных данных в рамках предоставления органами регистрации прав в соответствии с законодательством Российской Федерации государственных услуг), в том числе в автоматизированном режиме, включая принятие решений на их основе органом регистрации прав, в целях предоставления государственной услуги, подтверждаю	
Ларина Г.Н.	
11. Приложение Выписка из ЕГРН № 77/100/396/2018-1782 от 14.06.2018 Доверенность А В 8205271 от 21.06.2018г.	
Дата	13.07.2018 г.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 13.06.2018 г., поступившего на рассмотрение 13.06.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение (вид объекта недвижимости)

Лист № 1 Раздела 1 Всего листов раздела 1 Всего листов выписки: _____

14.06.2018 № 77/100/396/2018-1782

Кадастровый номер: 77:09:0004005:4258

Номер кадастрового квартала:	77:09:0004005
Дата присвоения кадастрового номера:	27.05.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: I
Адрес:	125315 Москва, р-н Аэропорт, пр-кт Ленинградский, д 76, корп 1, пом 1
Площадь, м²:	557.3
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	13606691.27
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:09:0004005:1028
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют

Статус записи об объекте недвижимости):
Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"

Особые отметки:
данные отсутствуют

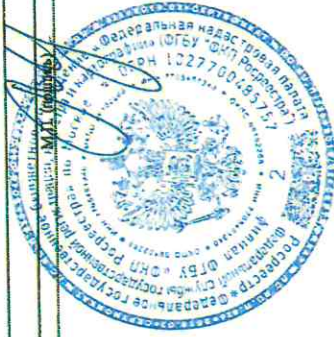
Получатель-выписки:
Ларина Галина Николаевна

Исполнитель 1 категории: Пучнина Л. Б.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение		Всего листов раздела 2:		Всего листов выписки:	
Лист № <u>Раздела 2</u>		77:09:0004005:4258			
14.06.2018 № 77/100/396/2018-1782					
Кадастровый номер:					
1. Правообладатель (правообладатели):		1.1. Общество с ограниченной ответственностью "УНИКОР-Сервис", ИНН: 7701005480			
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1. Собственность, № 77-77-12/019/2003-191 от 12.01.2006			
3. Документы-основания:		3.1. сведения не представляются			
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Аренда			
вид:		02.08.2016			
дата государственной регистрации:		77-77/011-77/011/003/2016-2074/2			
номер государственной регистрации:		с 01.03.2016 по 20.06.2018			
4. 4.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Гербалайф Интернэшнл РС", ИНН: 7702512933			
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Договор аренды нежилого помещения от 01.03.2016 №31			
основание государственной регистрации:		данные отсутствуют			
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют			
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют			
Инженер 1 категории		Пучнина Л. Б.		(инициалы, фамилия)	





ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ ПОМЕЩЕНИЯ

адрес (иное описание местоположения):

г. Москва, Ленинградский проспект, дом 76, корпус 1

стр. 1

помещение № I Тип: Нежилое

ф.25

Акт Мосжилинспекции о завершеном переустройстве и перепланировке н/ж помещения от 07.02.2018 г.

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
1	1	офис	112.5	112.5				300	учрежд. 09.04.2018 г.	
	1а	коридор	55.2		55.2				учрежд. 09.04.2018 г.	
	1б	тамбур	3.0		3.0				учрежд. 09.04.2018 г.	
	1в	помещение подсобное	4.9		4.9				учрежд. 09.04.2018 г.	
	2	тамбур	1.6		1.6				учрежд. 09.04.2018 г.	
	3	помещение подсобное	11.7		11.7				учрежд. 09.04.2018 г.	
	4	служебное	105.2	105.2					учрежд. 09.04.2018 г.	
	4а	тамбур	3.5		3.5				учрежд. 09.04.2018 г.	
	5	тамбур	6.1		6.1				учрежд. 09.04.2018 г.	
	7	уборная	1.7		1.7				учрежд. 09.04.2018 г.	
	8	санузел совмещённый	2.8		2.8				учрежд. 09.04.2018 г.	
	9	умывальная	3.0		3.0				учрежд. 09.04.2018 г.	
	10	коридор	18.1		18.1				учрежд. 09.04.2018 г.	
	11	коридор	6.7		6.7				учрежд. 09.04.2018 г.	
	13	помещение подсобное	5.3		5.3				учрежд. 09.04.2018 г.	
	14	умывальная	5.1		5.1				учрежд. 09.04.2018 г.	
	15	уборная	1.8		1.8				учрежд. 09.04.2018 г.	
	16	уборная	1.5		1.5				учрежд. 09.04.2018 г.	
	18	кабинет	33.9	33.9					учрежд. 09.04.2018 г.	
	18а	помещение подсобное	4.9		4.9				учрежд. 09.04.2018 г.	
	19	коридор	9.0		9.0				учрежд. 09.04.2018 г.	
	21	помещение подсобное	10.1		10.1				учрежд. 09.04.2018 г.	
	22	помещение подсобное	14.4		14.4				учрежд. 09.04.2018 г.	



адрес (иное описание местоположения):

г. Москва, Ленинградский проспект, дом 76, корпус 1

стр. 2

	25	кабинет	11.1	11.1					учрежд. 09.04.2018 г.
	26	офис	107.2	107.2					учрежд. 09.04.2018 г.
	27	тамбур	3.8		3.8				учрежд. 09.04.2018 г.
того по помещению			544.1	369.9	174.2				
Нежилые помещения всего			544.1	369.9	174.2				
в т.ч. Учрежденческие			544.1	369.9	174.2				

Экспликация на 2 страницах

13.07.2018 г.

Исполнитель

Бугрецова Е. В.



**Договор аренды нежилого помещения
город Москва
21 июня 2018 г.**

ООО «УНИКОР-Сервис» в лице Конкурсного управляющего Рощина Михаила Михайловича, действующего на основании Решения арбитражного суда города Москвы от 16.02.2017 года по делу №А40-26474/16 (далее именуемое «Решение»), именуемого в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и

ООО «Гербалайф Интернэшнл РС», именуемый в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Силиной Ирины Андреевны, действующей на основании Устава, с другой стороны,

по отдельности и совместно в дальнейшем именуемые соответственно «Сторона» и «Стороны», заключили настоящий Договор, далее именуемый «Договор», о нижеследующем:

1. Предмет Договора.

1.1. Арендодатель передает Арендатору во временное владение и пользование имущество, указанное в пункте 1.2. Договора, именуемое далее «Имущество».

1.2. Характеристики Имущества.

1.2.1. Имущество, Нежилое помещение общей площадью 544,1 кв.м., расположенное на первом этаже в здании по адресу: г. Москва, Ленинградский пр-т. д.76, корп. 1, со следующими характеристиками:

Помещение 1, комнаты №1 (112,5 кв.м.), №1а (55,2 кв.м.), №1б (3,0 кв.м.), №1в (4,9 кв.м.), №2 (1,6 кв.м.), №3 (11,7 кв.м.), №4 (105,2 кв.м.), №4а (3,5 кв.м.), №5 (6,1 кв.м.), №7 (1,7 кв.м.), №8 (2,8 кв.м.), №9 (3,0 кв.м.), №10 (18,1 кв.м.), № 11 (6,7 кв.м.), , №13 (5,3 кв.м.), №14 (5,1 кв.м.), №15 (1,8 кв.м.), №16 (1,5 кв.м.), , №18 (33,9 кв.м.), №18а (4,9 кв.м.), №19 (9,0 кв.м.), , №21 (10,1 кв.м.), №22 (14,4 кв.м.), , №25 (11,1 кв.м.), №26 (107,2 кв.м.), №27 (3,8 кв.м.) в соответствии с экспликацией и поэтажным планом БТИ (Приложение 1).

1.2.2. Арендодатель является собственником Имущества и имеет право передавать Имущество в аренду в соответствии с положениями Договора. Арендодатель заявляет и гарантирует, что указанное обстоятельство подтверждается общедоступными сведениями Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество.

1.2.3. Целевое назначение Имущества – торговое и офисное Помещение.

В рамках Договора Арендатор имеет право использовать Имущество только в строгом соответствии с его назначением.

1.3. При заключении Договора до Арендатора Арендодателем доведена следующая информация об особенностях правового положения Арендодателя: Решением Арбитражного суда Арендодатель объявлен несостоятельным (банкротом), в отношении его имущества (в том числе Имущества) введена процедуры конкурсного производства; всех правовых последствиях, введения процедуры конкурсного производства, предусмотренных Федеральным законом №127-ФЗ от

**Non-residential Premise Lease Contract
Moscow
21 June 2018**

UNICOR-Service LLC in the name of bankruptcy manager Roschin Mikhail Mikhailovich, acting on the basis of the judgement of Moscow Commercial Arbitration Court of 16 Feb 2017 re A40-26474/16 (hereinafter referred to as the “Judgement”), hereinafter referred to as the “Lessor”, on one side and

Herbalife International RS LLC hereinafter referred to as the “Lessee”, in the name of Silina Irina Andreevna, the General Director, acting on the basis of the Charters, on the other side,

individually and collectively hereinafter referred to as "Party" and "Parties" respectively, have entered into this Contract, hereinafter referred to as the "Contract", as follows:

1. Subject of the Contract

1.1 The Lessor transfers to the Lessee for temporary possession and use a premise that is specified in clause 1.2 of the Contract and hereinafter is referred to as the “Property”.

1.2 Characteristics of the Property:

1.2.1. The Property is a non residential premise of total area of 544,1 sq. m. located on the ground floor of the building located at the address: 76 Leningradky prospect, building 1, Moscow with the following characteristics:

Premise 1, rooms No.1 (112,5 sq. m.), No.1a (55,2 sq. m.), No.1b (3,0 sq. m.), No.1v (4,9 sq. m.), No.2 (1,6 sq. m.), No.3 (11,7 sq. m.), No.4 (105,2 sq. m.), No.4a (3,5 sq. m.), No.5 (6,1 sq. m.), No.7 (1,7 sq. m.), No.8 (2,8 sq. m.), No.9 (3,0 sq. m.), No.10 (18,1 sq. m.), No. 11 (6,7 sq. m.), No.13 (5,3 sq. m.), No.14 (5,1sq. m.), No.15 (1,8 sq. m.), No.16 (1,5 sq. m.), No.18 (33,9 sq. m.), No.18a (4,9 sq. m.), No.19 (9,0 sq. m.), No.21 (10,1 sq. m.), No.22 (14,4 sq. m.), No.25 (11,1 sq. m.), No.26 (107,2 sq. m.), No.27 (3,8 sq. m.) in accordance with the Legend and the floor plan of the Technical Inventory Bureau (Appendix 1).

1.2.2. The Property belongs to the Lessor on the basis of the rights of ownership. The Lessor the right to lease the Property in accordance with the Contract. The Lessor declares and guarantees that described instance is confirmed by publicly available information provided by the Unified State Register of the Real Estate Property.

1.2.3. Purpose of the Property – sales-office premise.

Under the Contract, the Lessee has the right to use the Property only in strict accordance with its purpose.

1.3. At the conclusion of the Contract, the Lessor has brought the following information about the distinctions of the legal status of the Lessor to the Lessee: By the Judgement of Commercial Arbitration Court Lessor is declared insolvent (bankrupt), bankruptcy proceedings were introduced with respect to its bankruptcy estate (including the Property); all legal consequences, the introduction of the procedure for bankruptcy proceedings provided for by Federal Law No. 127-FZ of 22.10.2002 "On Insolvency (Bankruptcy)" hereinafter referred to as the "Bankruptcy Law"; the bankruptcy manager of the Debtor shall, during

22.10.2002 года «О несостоятельности (банкротстве)», далее именуемого «**Закон о банкротстве**»; конкурсный управляющий Должника в течение срока действия Договора осуществляет продажу (реализацию) Имушества, как имущества входящего в конкурсную массу Должника, в соответствии с положениями Закона о банкротстве, с уведомлением за 6 месяцев о прекращении арендных отношений по Договору в случае продажи (реализации) Имушества в ходе проведения конкурсного производства в отношении Арендодателя. Арендодатель обязуется направить официальное уведомление Арендатору о смене собственника имущества с указанием новых действительных реквизитов в течение 1 рабочего дня после продажи (реализации) Имушества новому собственнику.

1.4. Передача Имушества от Арендодателя Арендатору осуществляется по Акту приема-передачи Имушества.

1.5. Арендатор не имеет права сдавать Имушество или его часть в субаренду без получения предварительного письменного согласия Арендодателя, а также передавать иные права по Договору третьим лицам, в том числе в залог, вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственные кооперативы.

2. Права и обязанности Сторон.

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. Передать Имушество в аренду Арендатору в день подписания Договора;

2.1.2. Не препятствовать Арендатору пользоваться Имушеством, не вмешиваться в его производственную, хозяйственную деятельность, и иную деятельность, в случае ее осуществления в соответствии с нормами действующего законодательства РФ.

2.2. Арендатор обязуется:

2.2.1. Принять Имушество в соответствии с Актом приема-передачи Имушества в день подписания Договора;

2.2.2. Производить оплату всех платежей в строгом соответствии с условиями Договора;

2.2.3. Использовать Имушество исключительно по его прямому назначению;

2.2.4. Своими силами и за свой счет осуществлять исполнение санитарно-эпидемиологического порядка, норм противопожарной безопасности в ходе аренды Имушества. Выполнять противопожарные требования для имущества данного типа. Соблюдать правила эксплуатации электроустановок, самостоятельно и за свой счет своевременно устранять выявленные нарушения указанных норм. Назначить представителя, ответственного за электрохозяйство и пожарную безопасность в Имушестве.

2.2.5. Своими силами и за свой счет и в оптимальные сроки устранять последствия аварий в Имушестве, включая ремонт инженерных сетей и оборудования. Не совершать действий и/или бездействий, приводящих к ухудшению качественных характеристик Имушества, территории, прилегающей к Имушеству, инженерных систем и оборудования;

2.2.6. Не проводить: никаких ремонтно-

the term of the Contract, sell the Property as the part of the bankruptcy estate of the Debtor, in accordance with the provisions of the Bankruptcy Law with 6 month notice the lease under the Contract is terminated in case of the sale of the Property during the bankruptcy proceedings with respect to the Lessor. The Lessor shall send an official notification to the Lessee concerning the change of the owner of the Property with the indication of the new valid details of the settlement account within 1 business day after the sale of the Property to the new owner.

1.4 The Lessee shall accept the Property from the Lessor according to the Acceptance-Transfer Act after signing the Contract.

1.5 The Lessee has no right to lease the Property or sublease a part of thereof without obtaining the prior written consent of the Lessor, nor the Lessee shall transfer other rights under the Agreement to third parties, including pledging, making them as a contribution to the authorized capital of economic partnerships and companies or a share in production cooperatives.

2. Rights and obligations of the Parties.

2.1. The Lessor shall be obliged:

2.1.1. To transfer the Property to the Lessee according to the Acceptance-Transfer Act in the day of signing the Contract.

2.1.2. Not to perform any actions that would prevent the Lessee from using the Property, neither to interfere with its production, economic activities, and other activities, in the case of its realization in accordance with the norms of the current legislation of the Russian Federation.

2.2. The Lessee shall be obliged:

2.2.1. To accept the Property in accordance with the Acceptance-Transfer Act in the day of signing the Contract.

2.2.2. Make all payments in strict accordance with the terms of the Contract;

2.2.3. Use the Property solely for its intended purpose;

2.2.4. At own means and at own expense to carry out the implementation of sanitary and epidemiological order, fire safety standards during the lease of Property. Perform fire-fighting requirements for this type of property. Comply with the rules for the operation of electrical installations, independently and at own expense, in due time eliminate the violations of the norms specified above. To appoint a representative responsible for the electric appliances and fire safety in the Property. Strictly observe the "Rules for Tenants", as well as other Instructions developed by the Lessor;

2.2.5. At own means and using own resources in the best possible time, eliminate the consequences of accidents in the Property, including the repair of engineering networks and equipment. Do not undertake any actions and / or lack of actions leading to deterioration of the quality characteristics of the Property, the territory adjacent to the Property, engineering systems and equipment;

2.2.6. Do not carry out: any repair and construction, finishing and other works at the Property, reconstruction of the Property, work on the repair of engineering systems and

строительных, монтажных, отделочных и иных работ Имушества, реконструкцию Имушества, работы по ремонту инженерных систем и оборудования в Имушества без прямого и безусловного письменного разрешения и согласования с Арендодателем и контролирующими государственными и муниципальными органами в соответствии с действующим Законодательством РФ;

2.2.7. За счет собственных средств производить текущий ремонт Имушества и оснащать его оборудованием, необходимым для осуществления своей хозяйственной и иной деятельности;

2.2.8. При обнаружении признаков аварийного состояния Имушества, инженерных систем, оборудования незамедлительно уведомить об этом Арендодателя и принять срочные неотложные меры по их локализации и устранению;

2.2.9. В случае действий Арендатора в результате которых Имушество и/или его инженерные системы и оборудование пришли в аварийное состояние или повреждены, а также неприятия Арендатором необходимых и своевременных мер по предотвращению аварийного состояния Имушества, инженерных систем и оборудования Арендатор обязан по требованию Арендодателя полностью возместить причиненный им ущерб в течение трёх рабочих дней с момента предъявления Арендодателем соответствующего требования. В то же время Арендатор не несет ответственности за системы отопления, холодного водоснабжения, канализации, охранно-пожарной сигнализации, электрооборудования общих зон, не относящихся к Имушеству;

2.2.10. Не хранить внутри Имушества пожароопасные, взрывоопасные, отравляющие, ядовитые и иные запрещенные к использованию вещества, а также не создавать препятствия в функционировании инженерных систем и оборудования Имушества; в случае создания таких препятствий или нанесения каких-либо повреждений Имушеству, по первому требованию Арендодателя либо немедленно устранить их в полном соответствии с требованиями Арендодателя и/или полностью возместить причиненные Арендодателю убытки в течение трех рабочих дней с момента предъявления Арендодателем соответствующего требования.

2.2.11. Самостоятельно и за свой счет осуществлять охрану арендуемого Имушества и находящихся в нем материальных ценностей;

2.2.12. Самостоятельно и за свой счет оформлять витрины, рекламные щиты и другие элементы фасада при обязательном получении письменного разрешения Арендодателя и при соблюдении норм действующего законодательства РФ, получать необходимые разрешения и согласования, выполнять требования государственных и муниципальных органов власти по содержанию фасада Имушества;

2.2.13. По истечению срока действия Договора, а также в случае досрочного его расторжения, освободить Имушество от принадлежащих Арендатору материальных ценностей и иного имущества и передать Имушество Арендодателю по Акту приема-передачи (возврата) в состоянии, не ухудшенном по сравнению с тем, в котором оно находилось на дату начала срока аренды, не позднее дня истечения срока действия

equipment in the Property without direct and unconditional written permission and coordination with the Lessor and the controlling state and municipal authorities in accordance with the current legislation of the Russian Federation;

2.2.7 At own expense to conduct current repairs of the Property and provide it with equipment necessary for the performance of its economic and other activities;

2.8.8. In case of the notice of an emergency condition of the Property, engineering systems, equipment, immediately notify the Lessor about this and take urgent measures for their localization and elimination;

2.2.9. In the event Lessee undertakes actions that lead to the accident condition or damage of the Property as well as the failure of the Lessee to undertake necessary and timely measures to prevent the emergency condition of the Property, engineering systems and equipment, the Lessee shall, at the Lessor's request, compensate for damages within three business days from the moment the Lessor submits a corresponding claim. At the same time, the Lessee is not responsible for heating systems, cold water supply, sewerage, security and fire alarm systems, electrical equipment of common areas not related to the Property;

2.2.10. Do not store flammable, explosive, poisonous and other substances that are prohibited for use in the Property, or create obstacles to the functioning of the engineering systems and equipment of the Property; in case of creating such obstacles or causing any damage to the Property, upon the first request of the Lessor, either immediately eliminate them in full compliance with the Lessor's requirements and / or fully compensate the losses incurred by the Lessor within three business days from the moment the Lessor presents the respective demand.

2.2.11. Independently and at own expense to protect the leased Property and its material assets;

2.2.12. Independently and at own expense to design showcases, billboards and other elements of the facade with the obligatory receipt of the written permission of the Lessor and in compliance with the norms of the current legislation of the Russian Federation, obtain the necessary permits and approvals, fulfill the requirements of the state and municipal authorities for the maintenance of the facade of the Property;

2.2.13. Upon the expiration of the term of the Contract, as well as in the event of early termination thereof, to release the Property from the tangible property and other property belonging to the Lessee and transfer the Property to the Lessor under the Acceptance-Transfer Act (of return) in a condition not deteriorated in comparison with the one in which it was located at the start date of the lease, not later than the expiry date of the Agreement or termination of the Agreement. In the event of a violation of the period indicated here, the Lessee shall, upon a written request of the Lessor, pay the Rent fee for the entire period of delay,

Договора или расторжения Договора. В случае нарушения указанного здесь срока Арендатор по письменному требованию Арендодателя обязан уплатить Арендную плату за все время просрочки, возместить все расходы Арендодателя в связи с этим и уплатить пени в размере и порядке, предусмотренном Договором;

2.3. Арендодатель имеет право:

2.3.1. Требовать от Арендатора пользоваться Имуществом в соответствии с условиями Договора, а также проводить проверки состояния арендуемого Имущества

Для осуществления таких проверок уполномоченные представители Арендодателя в присутствии представителя Арендатора имеют право беспрепятственного доступа внутрь Имущества во время, согласованное с Арендатором предварительно;

2.3.2. Осуществлять все необходимые действия, по реализации, продаже Имущества в рамках проведения процедуры банкротства в отношении Арендодателя.

2.4. Арендатор имеет право:

2.4.1. Занимать Имущество и пользоваться им в соответствии с назначением, без каких-либо помех, вмешательства или препятствий со стороны Арендодателя, за исключением требований о надлежащем исполнении Арендатором своих обязанностей по Договору;

2.4.2. Арендатор имеет право производить улучшения Имущества без нарушения несущих конструкций Имущества и без компенсации стоимости данных работ Арендодателем;

2.4.3. Арендатор имеет право проводить текущий ремонт Имущества и за его пределами, но без компенсации стоимости данных работ Арендодателем.

2.4.4. Самостоятельно заключать договоры на предоставление услуг связи с соответствующими службами, контрагентами.

2.4.5. Арендатор имеет право за свой счет устанавливать при входе в Имущество собственные системы режимного обеспечения безопасности и нанимать свой собственный, материальных ценностей и работников Арендатора.

3. Платежи по Договору.

3.1. Расчётный период по начислению и оплате арендной платы по настоящему Договору составляет один календарный месяц. В случае если первый и последний месяцы фактической аренды Имущества являются неполными, при расчёте арендной платы по настоящему Договору Стороны применяют фактическое количество календарных дней в каждом календарном месяце, за который производится расчёт.

3.2. Арендная плата по настоящему Договору составляет 1 161 041,67 руб. (один миллион сто шестьдесят одна тысяча сорок один рубль шестьдесят семь копеек) за арендуемое Имущество в месяц включая НДС в размере 177 108,05 руб. (сто семьдесят семь тысяч сто восемь рублей пять копеек), далее именуемая «**Арендная плата**».

Арендная плата подлежит изменению только на условиях прямо предусмотренных Договором.

3.3. По Соглашению Сторон Арендная плата подлежит начислению Арендодателем с даты

reimburse all Lessor's expenses in connection with this and pay penalties in the amount and in the procedure provided for in the Contract;

2.3. The Lessor shall have a right to:

2.3.1. Require the Lessee to use the Property in accordance with the terms of the Contract;

To carry out inspections by authorized representatives of the Lessor in the presence of the representative of the Lessee. The Lessor has the right of unhindered access to the Property within the time agreed with the Lessee in advance;

2.3.2. To carry out all the necessary actions for the sale of the Property in consistency with the bankruptcy proceedings in respect of the Lessor.

2.4. The Lessee shall have a right to:

2.4.1. To occupy Property and use it in accordance with its purpose, without any interference or impediments on the part of the Lessor, with the exception of the requirements for proper performance by the Lessee of its obligations under the Contract;

2.4.2. The Lessee has the right to make improvements to the Property without disturbing the bearing structures of the Property and without compensation for the cost of these works by the Lessor;

2.4.3. The Lessee has the right to conduct current repair of the Property and beyond, but without compensation for the cost of these works by the Lessor.

2.4.4. Independently conclude contracts for the provision of communication services with the relevant services, contractors.

2.4.5. The Lessee shall have the right at own expense to establish at own entrance to the Property own system of regime security and to hire own personnel to protect the Property, tangible assets and employees of the Lessee.

3. Lease Payments.

3.1. The calculation period for calculating and paying the Lease payment under this Contract is one calendar month. In the event that the first and last months of the actual lease of the Property are incomplete, in calculating the Lease payments under the Contract, the Parties shall apply the actual number of calendar days in each calendar month for which the calculation is made.

3.2. The Lease payment under the Contract makes 1 161 041,67 rubles (one million one hundred sixty one thousand forty one rubles sixty-seven kopecks) for leased Property per month including VAT in the amount of 177 108,05 rubles (one hundred seventy seven thousand one hundred eight rubles five kopecks), hereinafter referred to as "**Lease payment**".

The Lease payment is subject to changes only on the terms expressly provided in the Contract.

3.3. The Parties agreed that the Lease payment shall be calculated by the Lessor from the date of signing of the Contract. The Lease payment is calculated until the moment when the Lessee vacates the property.

подписания настоящего Договора. Арендная плата начисляется до момента фактического освобождения Арендатором арендуемого Имущества.

3.4. Арендатор уплачивает Арендодателю Арендную плату за первый месяц аренды в течение пяти рабочих дней с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи. В дальнейшем Арендатор уплачивает Арендную плату ежемесячно авансом до пятого числа текущего месяца. Оплата Арендной платы осуществляется на основании настоящего Договора. Арендодатель вправе по собственному усмотрению в целях напоминания Арендатору о необходимости оплаты Арендной платы выставлять Арендатору счета на оплату, однако отсутствие указанных счетов не является основанием для просрочки оплаты и/или неоплаты Арендной платы.

Арендная плата оплачивается Арендатором путем перевода безналичных денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

3.5. Арендатор возмещает Арендодателю стоимость коммунальных услуг и эксплуатационных расходов по обслуживанию Помещения, а именно: за центральное отопление, водоснабжение и канализацию, подогрев воды, электроэнергию, очистку территории, вывоз мусора и т.д. Арендатор ежемесячно оплачивает коммунальные услуги на основании выставляемых Арендодателем счетов в течении 5 рабочих дней с момента получения счетов по расценкам организаций, предоставляющих соответствующие услуги, подтвержденных первичными документами. Услуги за пользование телефоном и интернетом Арендатор оплачивает отдельно компании-поставщику услуг.

3.6. Обязательства Арендатора по внесению Арендной платы считаются выполненными с момента поступления денежных средств в предусмотренном Договором размере на расчетный счет Арендодателя.

4. Ответственность Сторон.

4.1. В случае если какая-либо из Сторон уклоняется от выполнения своих обязательств, предусмотренных Договором, другая Сторона вправе требовать исполнения Договора в судебном порядке. При этом Сторона, уклоняющаяся от выполнения обязательств по Договору, обязана возместить другой Стороне причиненные убытки. Убытки взыскиваются сверх неустойки.

4.2. За нарушение сроков оплаты платежей по Договору Арендатор выплачивает Арендодателю пеню в размере 0,1% (одна десятая процента) от невнесенной суммы платежа за каждый день просрочки. Уплата пени не освобождает Арендатора от исполнения своих обязательств по Договору.

4.3. Арендатор несет полную ответственность за обеспечение пожарной безопасности и безопасности при использовании электротехнического оборудования, за правильную эксплуатацию технических средств и инженерного оборудования в арендуемом Имуществе, а также за последствия ненадлежащего исполнения предусмотренных настоящим пунктом Договора условий.

4.4. Если состояние возвращаемого Имущества по окончании Срока действия Договора по вине Арендатора окажется хуже состояния, в котором оно ему было передано Арендодателем с учетом

3.4. The Lessee shall pay the Lessor the Lease Payment for the first month of the lease within five business days from the date of signing by the Parties of the Acceptance-Transfer Act. From then on, the Lessee pays the Lease payments monthly in advance until the fifth day of the current month. Lease payment is carried out on the basis of this Contract. The Lessor has the right, at own discretion, to remind the Lessee of the necessity to pay the Lease Payments by billing the Lessee, but the absence of such billing shall not be the grounds for delay in payment and / or non-payment of Lease Payments.

The Lease payment is paid by the Lessee by transferring non-cash funds to the Lessor's settlement account.

3.5. The Lessee shall compensate utilities cost and operating expenses for the Property, namely: for central heating, water supply and sewerage, water heating, power supply, cleaning of the Property, garbage removal, etc. The Lessee shall pay to utilities each month on the basis of invoices issued by the Lessor according to the rates of organizations providing respective services within 5 business days upon receiving the invoices, confirmed by primary documents. Services for use of telephone and Internet shall be paid by the Lessee to the provider of such services.

3.6. The obligations of the Lessee on Lease Payment shall be deemed fulfilled upon crediting funds due to the settlement account of the Bank of the Lessor in accordance with the Contract.

4. Liabilities of the Parties.

4.1 In the event that any Party evades from fulfilling their obligations under the Contract, the other Party has the right to demand the execution of the Contract in court. In this case, the Party that is evading fulfillment of the obligations under the Contract shall be obliged to reimburse the other Party for the losses incurred. Losses are collected in excess of the penalty.

4.2. For violation of payment terms provided by the Contract, the Lessee pays to the Lessor a fine of 0.1% (one tenth of percent) of the unbilled amount of payment for each day of delay. Penalty payment does not release the Lessee from the performance of its obligations under the Contract.

4.3. The Lessee bears full responsibility for ensuring fire safety and security while using electrical equipment, for the proper operation of technical equipment and engineering equipment in the leased property, as well as for the consequences of improper performance of the conditions stated in this clause of the Contract.

4.4. If the condition of the returned Property upon termination of the term of the Contract due to fault of the Lessee is worse than the condition in which it was transferred by the Lessor in view of normal wear and tear, the Lessee shall compensate the Lessor for the damage in full within seven business days from the moment of receipt

нормального износа, то Арендатор возмещает Арендодателю причиненный ущерб в полном объеме в течение семи рабочих дней с момента получения Арендатором требования об этом путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя, если Стороны не придут к соглашению об ином.

4.5. В случае нарушения Арендатором срока возврата Имуущества Арендатор уплачивает Арендодателю пени в размере, равном 1% (один процент) от суммы месячной Арендной платы за каждый день просрочки в случае отсутствия спора между Сторонами.

5. Действие Договора.

5.1. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до исполнения Сторонами обязательств по нему.

Датой подписания Договора и передача Имуущества в аренду, по соглашению Сторон, признается дата, указанная в верхней части первого листа Договора.

5.2. Стороны, представители Сторон подписавшие, заключившие Договор гарантируют наличие у них полномочий для совершения данных юридически значимых действий.

В случае если заключение, исполнение Договора, передача Имуществ в аренду требует в соответствии с Законом о банкротстве согласования, одобрения со стороны комитета кредиторов, собрания кредиторов Арендатора, или иного лица, Договор вступает в силу с момента принятия соответствующего решения.

5.3. Договор заключен сроком на 11 (одиннадцать) календарных месяцев.

5.4. Если Арендатор намеревается заключить договор аренды Имуущества на новый срок, то Арендатор информирует об этом Арендодателя в письменном виде не менее чем за тридцать календарных дней до истечения срока действия Договора.

Арендатор имеет право преимущественной аренды Имуществ на новый срок.

5.5. Арендодатель может отказаться в одностороннем внесудебном порядке от Договора в случае необоснованного и неоднократной просрочки Арендатором исполнения обязательства по уплате Арендной платы и иных предусмотренных Договором платежей более чем на десять рабочих дней с момента наступления срока платежа (платежей) по Договору.

При этом Арендатор обязан уплатить Арендодателю Арендную плату по день фактического освобождения Имуущества, а также погасить любую иную задолженность перед Арендодателем, возникшую у Арендатора до указанной даты.

В случае применения данного пункта 5.5. Арендодатель отправит письменное уведомление о расторжении договора не менее, чем за 1 (один) календарный месяц до даты расторжения.

5.6. Договор может быть изменен и (или) дополнен только на основании двустороннего соглашения Сторон. Все изменения и дополнения оформляются в виде дополнительных соглашений к Договору, являются его неотъемлемой частью и считаются действительными, если они совершены в письменной форме.

5.7. Возврат Имуущества, включая также возврат

by the Lessee of this requirement transfer of funds to the Lessor's settlement account, unless the Parties agree otherwise.

4.5. In the event of a violation by the Lessee of the term of the Return of the Property, the Lessee shall pay to the Lessor a fine equal to 1% (one percent) of the monthly rent for each day of delay in the absence of a dispute between the Parties.

5. Validity of the Contract.

5.1. The Contract is valid from the moment of its signing by the Parties and until the Parties fulfill their obligations.

The Parties came to the agreement that the date of signing of the Contract and transfer of the Property to the lease shall be the date indicated in the upper part of the first page of the Contract.

5.2. The parties as well as the representatives of the Signatories of the Contract guarantee their authority to perform such legally significant actions.

In the event that the validity and performance of the Agreement, the transfer of Property for lease require in accordance with the Bankruptcy Law approvals from the creditors' committee, a meeting of creditors of the Lessee, or another party, the Contract shall enter into force upon the adoption of the relevant decision.

5.3. The contract is concluded for a period of 11 (eleven) calendar months.

5.4. If the Lessee intends to negotiate a contract to lease the Property for a new term, the Lessee shall inform the Lessor in writing of this in writing at least thirty calendar days before the expiry of the Contract.

The Lessee shall have the right to pre-empt property for a new period.

5.5. The Lessor can refuse unilaterally extrajudicially from the Agreement in case of unreasonable and repeated delay of the fulfillment of obligation by the Lessee to pay Lease payment and other payments provided by the Contract for more than ten business days from the moment of maturity of payments (payments) under the Contract.

At the same time, the Lessee is obligated to pay the Lessor the Lease payment on the day of actual vacation of the Property, as well as to pay any other obligations to the Lessor that occurred at the Lessee before date of vacation.

In case of application of clause 5.5, the Lessor shall send a written notice of termination of the Contract not less than 1 (one) calendar month before the date of termination.

5.6. The Contract may be amended and / or supplemented only on the basis of a bilateral agreement of the Parties. All changes and additions are made out in the form of additional agreements to the Contract, are its integral part and are deemed valid if they are made in writing.

5.7. The return of the Property, including the return of the Property upon the expiration of the Agreement, is carried out by the Lessee no later than the date of

Имущества по истечении срока действия Договора, осуществляется Арендатором в срок не позднее дня прекращения действия Договора. Арендатор освобождает и передает Имущество по Акту приема-передачи (возврата) в таком же состоянии, в котором оно было передано Арендодателем Арендатору с учетом естественного износа. В Акте приема-передачи (возврата) Имущества Стороны указывают состояние Имущества на момент возврата Арендодателю.

6. Обстоятельства непреодолимой силы.

6.1. В случае возникновения Обстоятельств непреодолимой силы, как они определяются действующим законодательством РФ, срок исполнения обязательств по Договору соответственно отодвигается на время действия таких Обстоятельств или их последствий.

6.2. Сторона, для которой создалась невозможность выполнения своих обязательств по Договору, обязана в письменной форме известить другую Сторону о наступлении и предполагаемом сроке действия вышеуказанных обстоятельств в течение трёх рабочих дней. Свидетельство Торгово-Промышленной Палаты или иного компетентного государственного органа или организации соответствующей страны будет являться достаточным доказательством возникновения и/или прекращения указанных выше обстоятельств.

6.3. Если невозможность полного или частичного исполнения обязательства по форс-мажорным обстоятельствам существует свыше трёх месяцев, каждая из Сторон имеет право расторгнуть Договор полностью или частично с произведением взаиморасчетов.

7. Иные условия.

7.1. Договор и взаимоотношения Сторон по нему регулируется и подлежит толкованию в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.2. Договор подписан, заключен в двух оригинальных экземплярах, имеющих равную юридическую силу и хранящихся по одному экземпляру у каждой из Сторон.

7.3. Стороны пришли к договоренности о не распространении положений статьи 317.1 ГК РФ к данному договору.

7.4 В случае противоречий (расхождений) между версией на русском языке и версией на английском языке настоящего Договора версия на русском имеет преимущественную силу.

8. Разрешение споров по Договору.

8.1. Все споры и разногласия, возникшие в процессе заключения, исполнения Договора, или как-либо связанные с Договором, Стороны будут стремиться разрешить путем переговоров. В случае если путем переговоров Стороны не могут прийти к согласию, дело между Сторонами рассматривается в Арбитражном суде Московской области в соответствии с действующим материальным и процессуальным законодательством РФ.

Срок ответа на полученную одной из Сторон претензию не должен превышать 10 календарных дней с момента ее получения другой Стороной.

9. Антикоррупционное законодательство

termination of the Agreement. The Lessee shall release and transfer the Property under the Acceptance-Transfer Act (of return) in the same condition in which it was transferred by the Lessor to the Lessee taking into account the natural wear and tear. In the Acceptance-Transfer Act (of return) of the Property the Parties indicate the state of the Property at the time of return to the Lessor.

6. Force – majeure.

6.1. In the event of the occurrence of Force Majeure circumstances as determined by the current legislation of the Russian Federation, the deadline for the performance of obligations under the provisions of the Contract is accordingly postponed for the duration of such circumstances or their consequences.

6.2. The Party that faces such circumstances and hence has no possibility to fulfill its obligations under the Contract is required to notify the other Party in writing of the occurrence and the expected duration of the above circumstances within three business days. The certificate of the Chamber of Commerce or other competent state body or organization of the country concerned will be sufficient evidence of the occurrence and / or termination of the above circumstances.

6.3. If it is impossible to fully or partially fulfill the obligation due to force majeure circumstances for more than three months, each of the Parties has the right to terminate the Agreement in whole or in part with the product of mutual settlements.

7. Other provisions.

7.1. The Contract and mutual relations of the Parties are regulated and subject to interpretation in accordance with the current legislation of the Russian Federation.

7.2. The contract is signed, concluded in two original copies, having equal legal force and stored one copy from each of the Parties.

7.3. The parties agreed to not extend the provisions of Article 317.1 of the Civil Code of the Russian Federation to this Contract

7.4. In the event of inconsistencies between Russian and English versions of the Contract, the Russian version shall prevail.

8. Settlements of disputes.

8.1. All disputes and disagreements that have arisen in the process of concluding, enforcing the Contract, or in any way connected with the Contract, the Parties will seek to resolve through negotiations. If by negotiation the Parties cannot reach an agreement, the case between the Parties is considered in the Commercial Arbitration Court of the Moscow Province in accordance with the applicable material and procedural legislation of the Russian Federation.

The period for responding to a claim received by one of the Parties shall not exceed 10 calendar days from the date of its receipt by the other Party.

9. Antibribery Law

Herbalife International RS LLC, as a company within the Herbalife Group) is subject to the compliance with the **Foreign Corrupt Practices Act of the United States ("FCPA")**, and the **Bribery Act 2010 of the UK ("UK**

ООО «Гербалайф Интернэшнл РС», как компания в группе Гербалайф, подчиняется соблюдению Закона США о коррупции за рубежом («FCPA») и Закона Великобритании о взяточничестве 2010 года («Закон Великобритании о взяточничестве»). Вследствие такого обстоятельства ООО «Гербалайф Интернэшнл РС» не должен (прямо или косвенно) платить, предлагать, давать или обещать выплачивать или разрешать выплату какой-либо части компенсации или возмещения, полученной по настоящему Договору, или любых других денежных средств или других ценностей должностным лицам или сотрудникам правительства или любого департамента, агентства или инструментария или общественной международной организации; любой политической партии или ее должностного лица; любому кандидату на политический пост; любому субподрядчику или поставщику или любому другому лицу по предложению, просьбе или указанию или в интересах любого из вышеперечисленных лиц и организаций в целях воздействия на официальные действия или решения или обеспечения каких-либо ненадлежащих преимуществ для получения или удерживания бизнеса или участвовать в актах или сделках, противоречащих любому применимому законодательству о борьбе с взяточничеством, включая Конвенцию ОЭСР о борьбе с взяточничеством в международных коммерческих сделках (с принятыми поправками) и эквивалентные местные законы, в том числе Закон США о коррупции за рубежом («FCPA») Закон о взяточничестве 2010 года Великобритании («Закон Великобритании о взяточничестве») и аналогичные многосторонние соглашения о борьбе с взяточничеством

В этой связи Арендодатель обязуется, в свою очередь, соблюдать любые и все положения или законы в отношении вышеупомянутых вопросов, которые являются обязательными для Арендодателя в соответствии с российским законодательством.

Кроме того, Арендодатель должен уведомить Арендатора о том, что в любое время в течение срока действия Договора аренды ему известно о любом поведении или действии, противоречащем указанным выше принципам. Стороны должны добросовестно сотрудничать в случае возникновения подобных ситуаций.

10. Реквизиты Сторон по Договору.

«Арендодатель»

ООО «УНИКОР-Сервис»

ОГРН 1027700460732, ИНН 7701005480, КПП 770101001.

Адрес места нахождения в соответствии с данными Единого государственного реестра юридических лиц: Россия, 105005, город Москва, улица Бакунинская, 14.

Адрес для направления почтовой корреспонденции «Продавцу» по «Договору»: Россия, 123242, город Москва, абонентский ящик 39.

Банковские реквизиты: р/с 40702810800004806801 в АО АКБ «РУССОБАНК» г. Москва, к/с 30101810800000000294 в ГУ Банка России по ЦФО,

Bribery Act”). As a consequence of such circumstance, Herbalife International RS LLC shall not (directly or indirectly) pay, offer, give or promise to pay or authorize the payment of, any portion of the compensation or reimbursements received hereunder or any other monies or other things of value to an officer or employee of a government or any department, agency, or instrumentality or public international organization; any political party or official thereof; any candidate for political office; any subcontractor or supplier, or any other person at the suggestion, request or direction or for the benefit of any of the above-described persons and entities for purposes of influencing official actions or decisions or securing any improper advantage in order to obtain or retain business, or engage in acts or transactions otherwise in violation of any applicable anti-bribery legislation, including the OECD Convention on Combating Bribery in International Business Transactions (as amended from time to time), and equivalent local laws, including the Foreign Corrupt Practices Act of the United States (“FCPA”), the Bribery Act 2010 of the UK (“UK Bribery Act”) and similar multilateral anti-bribery agreements.

In this regard, the Lessor shall undertake, in turn, to comply with any and all regulation or law regarding the abovementioned matters which are binding to the Lessor in accordance to Russian Law.

In addition, the Lessor shall notify the Lessee in case that, at any time during the term of the Lease Agreement, it is aware of any behavior or action which is contrary to the principles indicated above and the parties shall in good faith cooperate in case any controversy arises in relation thereto.

10. Details And Signatures Of The Parties.

“The Lessor”

UNICOR-Service LLC

OGRN 1027700460732, INN 7701005480, KPP 770101001.

The address of the location in accordance with the information provided by the Unified State Register of Legal Entities: Russia, 105005, Moscow, 14 Bakuninskaya Street.

The address for sending mail correspondence to the "Seller" under the "Contract": Russia, 123242, Moscow, user's box 39.

Settlement account: No 40702810800004806801 in JSC JSCB "RUSSOBANK" Moscow, Correspondent account 30101810800000000294 in the Central Bank of Russia for

БИК 044525294.

Адрес для направления почтовой корреспонденции по Договору: Россия, 123242, город Москва, абонентский ящик №39, Рошину М. М.

«Арендодатель»

Конкурсный управляющий



/ Рошин М. М. /

М. П.

«Арендатор»:

Общество с ограниченной ответственностью
«Гербалайф Интернешнл РС»

Юридический Адрес:

105064, г. Москва, ул. Земляной Вал, д.9, этаж 12,
помещение 1, комнаты 1,3-7

Почтовый Адрес:

105064, г. Москва, ул. Земляной Вал, д.9, этаж 12,
помещение 1, комнаты 1,3-7

Тел: 729-50-00

Факс: 729-50-01

ИНН/КПП: 7702512933/770901001

р/с 40702810000701199111

в АО КБ «Ситибанк»

к/с 30101810300000000202,

БИК 044525202

«Арендатор»

Генеральный директор



/Силина И.А. /

М. П.

the Central Federal District,
BIC 044525294.

Address for sending mail correspondence under the Contract: Russia, 123242, Moscow, PO Box No. 39, to the attention of Roshchin M. M.

“The Lessor”

Bankruptcy manager



/ Roschin M.M. /

Place for seal

“The Lessee”

Herbalife International RS LLC

Legal address:

Rooms 1,3-7, premise 1, 12th floor, 9 Zemlyanoy Val,
Moscow 105064

Mailing address:

Rooms 1,3-7, premise 1, 12th floor, 9 Zemlyanoy Val,
Moscow 105064

Tel.: 729-50-00

Fax: 729-50-01

INN/KPP 7702512933/770901001

Settlement account: No 40702810000701199111

in AO KB “Citibank”, Moscow

Correspondent account 30101810300000000202;

BIC 044525202;

“The Lessee

General Director



/Silina I.A. /

Place for seal

ПРИЛОЖЕНИЕ 1 / APPENDIX 1

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

по адресу Ленинградский просп.
наименование ул., просп., бульв. и т.д.

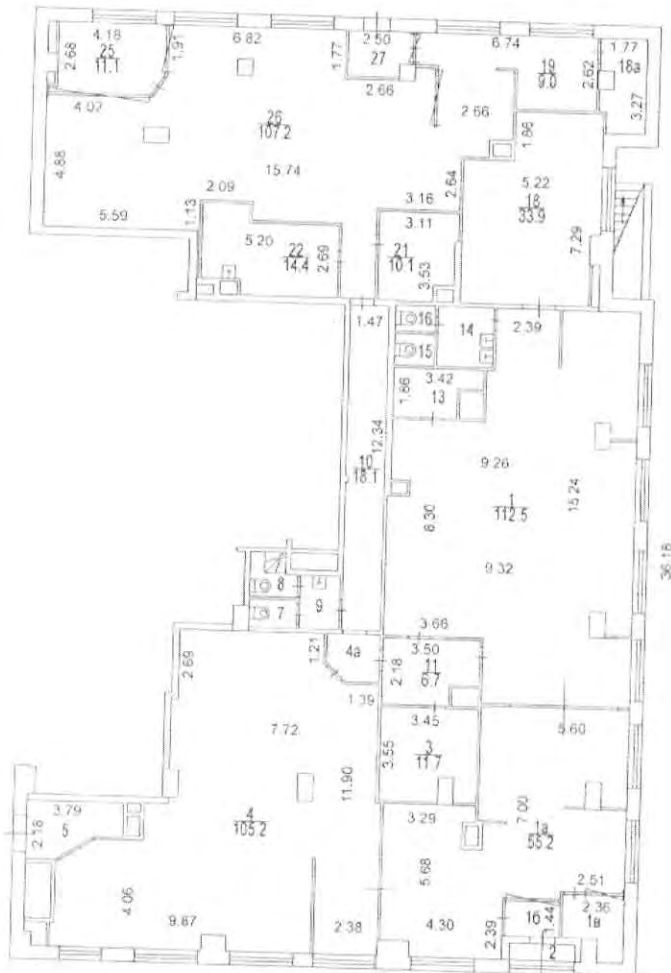
домовлад. (вл.) _____ дом 76
наименование двора

корпус 1 строение (сооружение) _____
наименование строения

на часть 1 этажа помещ. (квартира) 1

квартал № 2241 Северный АО г.Москвы

1 ЭТАЖ



№11 Второе территориальное
управление
ТБУ МосгорБТИ

Поэтажный план составлен по состоянию на
 " 09 " 04 2018 г.

Планировал: Будоргина И.А.
подпись

Проверил: Гуденко Т.М.
подпись

" 15 " май 2018 г.

Масштаб 1:200

ГБУ Московское городское бюро технической инвентаризации

Второе территориальное управление

Адрес: 127018, г. Москва, ул. Стрелецкая, д. 9А

Телефон: 8 (495) 656-29-50, 8 (495) 656-22-19

к заказу 84 93 300328 от 12.03.2018 г.



ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ ПОМЕЩЕНИЯ

Адрес (иное описание местоположения)
город Москва, Ленинградский проспект, дом 76, корпус 1

№11 Второе территориальное
 управление
 ГБУ МосгорБТИ

стр. 1

Помещение № 1 Тип: Нежилое

ф. 25

Акт Москилинспекции о завершеном переустройстве и перепланировке н/ж помещения от 07.02.2018 г.

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещения	Площадь общая, кв. м			Площадь помещения вспомогательного использования (с коэф. 1) кв. м			Высота, см	Примечание Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	поджик	балконов	прочих		
I	1	офис	112,5	112,5				300	учрежд. 09.04.2018 г.	
	1а	коридор	55,2		55,2				учрежд. 09.04.2018 г.	
	1б	тамбур	3,0		3,0				учрежд. 09.04.2018 г.	
	1в	помещение подсобное	4,9		4,9				учрежд. 09.04.2018 г.	
	2	тамбур	1,6		1,6				учрежд. 09.04.2018 г.	
	3	помещение подсобное	11,7		11,7				учрежд. 09.04.2018 г.	
	4	служебное	105,2	105,2					учрежд. 09.04.2018 г.	
	4а	тамбур	3,5		3,5				учрежд. 09.04.2018 г.	
	5	тамбур	6,1		6,1				учрежд. 09.04.2018 г.	
	7	уборная	1,7		1,7				учрежд. 09.04.2018 г.	
	8	санузел совмещенный	2,8		2,8				учрежд. 09.04.2018 г.	
	9	умывальная	3,0		3,0				учрежд. 09.04.2018 г.	
	10	коридор	18,1		18,1				учрежд. 09.04.2018 г.	
	11	коридор	6,7		6,7				учрежд. 09.04.2018 г.	
	13	помещение подсобное	5,3		5,3				учрежд. 09.04.2018 г.	
	14	умывальная	5,1		5,1				учрежд. 09.04.2018 г.	
	15	уборная	1,8		1,8				учрежд. 09.04.2018 г.	
	16	уборная	1,5		1,5				учрежд. 09.04.2018 г.	
	18	кабинет	33,9	33,9					учрежд. 09.04.2018 г.	
	18а	помещение подсобное	4,9		4,9				учрежд. 09.04.2018 г.	
	19	коридор	9,0		9,0				учрежд. 09.04.2018 г.	
	21	помещение подсобное	10,1		10,1				учрежд. 09.04.2018 г.	
	22	помещение подсобное	14,4		14,4				учрежд. 09.04.2018 г.	



02 93 17 0027043

Адрес (иное описание местоположения)
 город Москва, Ленинградский проспект, дом 76, корпус 1

стр. 2

25	кабинет	11 1	11 1						учрежд. 09.04.2018 г.
26	офис	107 2	107 2						учрежд. 09.04.2018 г.
27	тамбур	3 8		3 8					учрежд. 09.04.2018 г.
Итого по помещению		544 1	369 9	174 2					
Нежилые помещения всего		544 1	369 9	174 2					
в т.ч. Учрежденные		544 1	369 9	174 2					

Экспликация на 2 страницах


15.05.2018 г.

Исполнитель



Судоргина И. А.

№11 Второе территориальное
 управление
 ГБУ МосгорБТИ

Руководитель группы
 по инвентаризации строений
 и сооружений 2-го инженерного
 отдела Второго ТУ
 Р.М. Кузнецова 

**Дополнительное соглашение к договору аренды от
21 июня 2018 г.**

г. Москва

21.05.2019

ООО «УНИКОР-Сервис» в лице Конкурсного управляющего Рощина Михаила Михайловича, действующего на основании Решения арбитражного суда города Москвы от 16.02.2017 года по делу №А40-26474/16 (далее именуемое «**Решение**»), именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», с одной стороны, и

ООО «Гербалайф Интернэшнл РС», именуемый в дальнейшем «**Арендатор**», в лице Генерального директора Силиной Ирины Андреевны, действующей на основании Устава, с другой стороны,

по отдельности и совместно в дальнейшем именуемые соответственно «**Сторона**» и «**Стороны**», заключили настоящее Соглашение, далее именуемое «**Соглашение**», о нижеследующем:

Стороны договорились:

1. Пункт 3.2. Договора аренды от 21 июня 2018 г. изложить в следующей редакции:

«Арендная плата по настоящему договору составляет 1 239 756,36 рублей (один миллион двести тридцать девять тысяч семьсот пятьдесят шесть рублей тридцать шесть копеек) за арендуемое Имущество в месяц, включая НДС в размере 206 626,06 рублей (двести шесть тысяч шестьсот двадцать шесть рублей шесть копеек), далее именуемая «Арендная плата».

Арендная плата подлежит изменению только на условиях прямо предусмотренных Договором.»

2. Пункт 5.3. Договора аренды от 21 июня 2018 г. изложить в следующей редакции:

«Срок Договора аренды продлевается на 11 (одиннадцать) календарных месяцев с даты подписания Соглашения.»

3. Дополнить Договор аренды от 21 июня 2018 г. пунктом 8.2 в следующей редакции:

«В связи с произведенным в предыдущем арендном периоде капитальным ремонтом с перепланировкой Арендатор обязан завершить регистрацию и оформление произведенных планировок, и предоставить Арендодателю до 31 мая 2019г. всю необходимую документацию (обновленные планы БТИ и документы по внесению изменений в кадастровый паспорт Помещения), а также проектную и исполнительную документацию на инженерные системы, соответствующие произведенным работам. При нарушении указанной обязанности, Арендатор уплачивает штраф в размере 30 000 (тридцать тысяч) рублей за каждый месяц нарушения обязанности. Арендатор принимает все риски, связанные с наложением на Арендодателя каких-либо штрафов за нарушение сроков осуществления указанных действий и в случае привлечения Арендодателя или единоличного исполнительного органа Арендодателя к административной или уголовной ответственности обязуется возместить понесенные убытки.

Отдельно Арендатор обязуется оплатить штраф в размере 300 000,00 (триста тысяч) рублей единовременно за незавершение регистрации и оформления произведенных планировок в предыдущие периоды. Арендатор обязуется оплатить единовременный платеж до 31 мая 2019 г.»

4. Пункт 8.1. Договора аренды от 21 июня 2018 г. изложить в следующей редакции:

«Все споры и разногласия, возникшие в процессе заключения, исполнения Договора, или как-либо связанные с Договором, Стороны будут стремиться разрешить путем переговоров. В случае если путем переговоров Стороны не могут прийти к согласию, дело между Сторонами рассматривается в Арбитражном суде города Москвы в соответствии с действующим материальным и процессуальным законодательством РФ.

Срок ответа на полученную одной из Сторон претензию не должен превышать 10 календарных дней с момента ее получения другой Стороной.»

5. Иные условия Договора аренды от 21 июня 2018 г. остаются без изменений.

6. Соглашение заключено в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

«Арендодатель»:

ООО «УНИКОР-Сервис»

ОГРН 1027700460732, ИНН 7701005480, КПП 770101001.
Адрес места нахождения в соответствии с данными Единого государственного реестра юридических лиц: Россия, 105005, город Москва, улица Бакунинская, 14.
Адрес для направления почтовой корреспонденции «Продавцу» по «Договору»: Россия, 123242, город Москва, абонентский ящик 39.
Банковские реквизиты: р/с 40702810501100016883 в АО "АЛЬФА-БАНК", БИК: 044525593 К/с: 30101810200000000593 в ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЦФО ИНН 7728168971.

«Арендодатель»

Конкурсный управляющий

М. П.

/ Рощина М.М. /

«Арендатор»:

**Общество с ограниченной ответственностью
«Гербалайф Интернэшнл РС»**

Юридический Адрес:
105064, г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 9

Почтовый Адрес:
105064, г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 9
ИНН/КПП: 7702512933/770901001

р/с 40702810000701199111
в АО КБ «Ситибанк»
к/с 30101810300000000202,
БИК 04452520

«Арендатор»

Генеральный директор

М. П.

/ Силина И.А. /

