



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ № 3-НДВ

Объектов недвижимости – земельного участка площадью 1 132 кв. м, с улучшением – административным зданием, площадью 660,6 кв. м, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Маршала Бирюзова, д. 2, корп. 1

дата оценки — 22 мая 2017 года

дата составления отчета об оценке — 26 мая 2017 года

Исполнитель:

ООО «Бизнес Диагностик»

Заказчик:

ОАО «ВСУМ»

Конкурсному управляющему ОАО «ВСУМ»

Прилепину Н. Е.

Уважаемый Николай Егорович!

Согласно Договору № 3/2017 от 16.03.2017 г. специалистами ООО «Бизнес Диагностика» выполнена оценка рыночной стоимости объектов недвижимости, в том числе:

- 1) Административное здание, назначение: нежилое, этажность 1, подвал, общая площадь 660,6 кв.м, кадастровый номер: 77:08:0009033:1032. Адрес (местонахождение): г. Москва, ул. Маршала Бирюзова, д.2, корп.1;
- 2) Земельный участок площадью 1 132 кв. м, кадастровый номер: 78:08:0009033:3458. Адрес (местонахождение): г. Москва, ул. Маршала Бирюзова, вл.2, корп.1.

Оценка рыночной стоимости объектов оценки выполнена по состоянию на 22.05.2017 г.

Назначением оценки является обоснование рыночной стоимости объекта оценки для определения начальной цены имущества для реализации на торгах в соответствии со ст. 130 Федерального закона №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»

В настоящем письме приведены данные о результатах оценки. Полная характеристика Объектов оценки, необходимая информация и расчеты представлены в Отчете, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений, а также лишь в указанных целях.

Оценка проведена в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами и стандартами оценочной деятельности:

- Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297;
- Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298;
- Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299;
- Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.11.201 № 611;
- стандартами и правилами оценочной деятельности СРО «НК СО».

Все исходные данные, принятые допущения и расчеты указаны в соответствующих разделах отчета.



Проведенный анализ и расчеты позволяют сделать следующий вывод, что рыночная стоимость объектов оценки, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Маршала Бирюзова, д. 2, корп. 1, по состоянию на 22.05.2017 г., округленно составляет:

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС
	Административное здание, расположенное на земельном участке, в том числе:	42 700 000	38 848 000
1	Улучшения земельного участка (нежилое здание общей площадью 660,6 кв.м, кадастровый номер: 77:08:0009033:1032.	21 400 000	17 548 000
2	Земельный участок площадью 1 132 кв. м, кадастровый номер: 78:08:0009033:3458.	21 300 000	21 300 000

Важно отметить, что результат рыночной стоимости, независимо от методов оценки всегда содержит некоторую неопределенность. Сложившаяся практика оценки позволяет утверждать, что величина указанной неопределенности принимается, как правило, равной (+/-) 30%.

Характеристика Объекта оценки, анализ рынка, описание расчетов и необходимые обоснования представлены в соответствующих разделах отчета об оценке (далее — Отчет), отдельные части которого не могут трактоваться обособленно, а только с учетом полного текста Отчета и всех принятых в нем допущений и ограничений.

В случае необходимости нами могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

Благодарим за возможность оказать Вам услуги.

С уважением,

Генеральный директор
ООО «Бизнес Диагностика»

_____/Котов Д. И./



Содержание

Глава 1. Основные факты и выводы	5
Глава 2. Задание на оценку	6
Глава 3. Сведения о заказчике и оценщике	8
3.1 Сведения о Заказчике оценки	8
3.2 Сведения об Оценщике	8
3.3 Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	8
3.4 Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	9
3.5 Сведения о независимости оценщика	9
Глава 4. Применяемые стандарты оценки	10
Глава 5. Принятые при проведении оценки Объектов оценки допущения	11
5.1 Основные допущения	11
5.2 Особые допущения	12
Глава 6. Последовательность определения стоимости Объекта оценки	13
Глава 7. Описание Объекта оценки	14
7.1 Описание местоположения объектов оценки	14
7.2 Оцениваемые права, данные о собственнике (правообладателе) объектов оценки	15
7.3 Описание количественных и качественных характеристик Объектов оценки	17
Глава 8. Анализ рынка Объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на стоимость	24
8.1 Макроэкономическая ситуация в Российской Федерации	24
8.2 Краткая характеристика региона местонахождения объекта оценки	26
8.3 Обзор рынка земельных участков Москвы	28
8.4 Обзор рынка офисной недвижимости Москвы	30
Глава 9. Сроки экспозиции объектов на рынке	36
Глава 10. Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки	37
Глава 11. Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов к оценке	39
11.1 Анализ возможности применения подходов к оценке	39
11.2 Обоснование применяемых подходов	40
Глава 12. Расчет стоимости объектов оценки сравнительным подходом	41
12.1 Расчет стоимости здания с земельным участком сравнительным подходом	41
12.2 Расчет стоимости земельного участка как условно свободного сравнительным подходом	48
Глава 13. Расчет стоимости объектов оценки доходным подходом	54
Глава 14. Согласование результатов	66
Глава 15. Сертификат стоимости	67
Глава 16. Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения	68
Приложение 1. ИСТОЧНИКИ РЫНОЧНОЙ И ОБЩЕЙ ИНФОРМАЦИИ	69
Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА	78
Приложение 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	85



Глава 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

I. СНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ		
Основание для проведения оценки	договор возмездного оказания услуг по оценке № 3/2017 от 16 марта 2017 года, заключенному между ОАО «ВСМУ» и ООО «Бизнес Диагностика».	
II. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ		
Объекты оценки	<p>Недвижимое имущество, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Маршала Бирюзова, д.2, корп.1, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Административное здание, назначение: нежилое, этажность 1, подвал, общая площадь 660,6 кв.м, кадастровый номер: 77:08:0009033:1032. ▪ Земельный участок площадью 1 132 кв. м, кадастровый номер: 78:08:0009033:3458. 	
III. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОВОЙ СТОИМОСТИ		
Дата проведения оценки (дата определения стоимости)	22 мая 2017 года	
Дата составления отчета	26 мая 2017 года	
Период определения стоимости	Процесс оценки проходил в период с 17.03.2017 г. по 26.05.2017 г. Использование результатов оценки рекомендуем к применению в течение 6 месяцев от даты составления отчета (согласно ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»), то есть с 26.05.2017 г. по 25.11.2017 г. включительно	
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки	
Назначение оценки	<p>Обоснование рыночной стоимости объекта оценки для определения начальной цены имущества для реализации на торгах в соответствии со ст. 130 Федерального закона №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»</p> <p>Полученная итоговая величина стоимости Объекта оценки может быть использована только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки, установленным Задаaniem на оценку.</p>	
Вид оцениваемой стоимости	Рыночная стоимость	
Согласно п.3 ФСО №3 и ст.12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.		
IV. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ		
Название подход	Весовые коэффициенты	Стоимость, руб. с НДС
Затратный	не использовался	не использовался
Доходный	50%	47 900 000
Сравнительный	50%	37 400 000
V. ИТОВОГАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ		
№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб. с НДС
1	Административное здание, общая площадь 660,6 кв. м, кадастровый номер: 77:08:0009033:1032.	21 400 000
2	Земельный участок площадью 1 132 кв. м, кадастровый номер: 78:08:0009033:3458.	21 300 000
	Итого	42 700 000



Глава 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Приложение №1 к Договору № 3/2017 от 16.03.2017г.

1. Объекты оценки и состав объекта оценки

Объектами оценки является недвижимое имущество, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Маршала Бирюзова, д. 2, к. 1, в том числе:

- 1) Административное здание, назначение: нежилое, этажность 1, подвал, общая площадь 660,6 кв.м, кадастровый номер: 77:08:0009033:1032.
- 2) Земельный участок площадью 1 132 кв. м, кадастровый номер: 78:08:0009033:3458.

2. Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей

Характеристики объекта оценки установлены по доступным Оценщику документам (см. Приложение 3), а именно:

- правоподтверждающие и правоустанавливающие документы;
- техническая документация на объект оценки;
- прочие вспомогательные документы.

3. Права на Объекты оценки, учитываемые при определении стоимости Объектов оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки

- Административное здание – право собственности; обременения не зарегистрированы.
- Земельный участок – право долгосрочной аренды на 49 лет. Согласно Договору аренды земельного участка №М-08-050049 от 22.12.2016 г. участок предоставляется без права возведения временных и капитальных зданий и сооружений.

4. Цель оценки

Определение рыночной стоимости Объектов оценки.

5. Предполагаемое использование результатов оценки

Обоснование рыночной стоимости объекта оценки для определения начальной цены имущества для реализации на торгах в соответствии со ст. 130 Федерального закона №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»

6. Вид стоимости

Рыночная стоимость.

7. Дата оценки

22 мая 2017 г.

8. Срок проведения оценки

15 рабочих дней с момента предоставления всего перечня документов, необходимых для оценки (п.3.1 и 3.4 Договора № 3/2017 от «16» марта 2017г.)

9. Допущения, на которых должна основываться оценка

- Оценка имущества проводится на основании информации, предоставленной Заказчиком оценки, а также лично собранной информацией Оценщиком. Перечень документов, необходимых Оценщику и срок предоставления может согласовываться Сторонами при заключении соответствующего договора на оценку.
- Оценка активов производится без учета залоговых обременений. В случае наличия по данным Собственника или Заказчика оценки прочих видов обременений (договоров лизинга, долгосрочных договоров аренды с нерыночными условиями и пр.) необходимость их учета согласовывается дополнительно. В отсутствие документально подтвержденных обременений в отношении Объекта оценки оценка такого объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких обременений;
- Определение рыночной стоимости объектов оценки производится исходя из условия их реализации на территории РФ, за исключением случаев, когда согласно проведенному

Оценщиком анализу, сделан вывод о невозможности такой реализации или обоснована целесообразность реализации за пределами РФ.

- В рамках данной работы Оценщик не указывает возможные границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость.
- Прочие допущения и ограничения формулируются Оценщиком исходя из поставленной цели оценки, предполагаемого использования результатов оценки, а также специфики Объектов оценки.

10. Заключительные положения

Любые дополнения, изменения и предложения к настоящему Заданию на оценку действительны лишь при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями всех Сторон.

Глава 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКЕ

3.1 Сведения о Заказчике оценки

№ п/п	Показатель	Значение
1	Полное наименование	Открытое акционерное общество «ВСУМ», далее — ОАО «ВСУМ»
2	Юридический адрес	121433, г. Москва, ул. Б. Филевская, д. 28, корп. 2
3	ИНН/КПП/ОКПО	7704057736/773001001/17323902
4	Свидетельство о регистрации	ОГРН 1027700071563, дата присвоения 29.07.2002

3.2 Сведения об оценщике

Фамилия, имя, отчество Оценщика	Котов Денис Иванович
Место нахождения, электронный адрес	Общество с ограниченной ответственностью "Бизнес Диагностик", ООО "Бизнес Диагностик" ОГРН:1167847060590, дата государственной регистрации: 21.01.2016 г. Фактический адрес: 197198, г. Санкт-Петербург, ул. Ропшинская, д.1/32, пом. 8Н, тел: (812) 309-75-08, адрес электронной почты: d.kotov@b-diagnostic.com
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Оценщик является действительным членом Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации «Национальной коллегии специалистов-оценщиков», регистрационный номер Оценщика 00963, дата регистрации 27.12.2007
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Санкт-Петербургский государственный инженерно-экономический университет Диплом ПП-Н 060255 от 03.07.2007 Программа: Оценка стоимости предприятия (бизнеса)
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Страховой полис на сумму 1 000 000 руб. Страховщик: СПАО "РЕСО-ГАРАНТИЯ". Полис №922/1154524047 от 19.12.2016 с 01.01.2017 по 31.12.2017г.
Стаж работы в оценочной деятельности	Более 10 лет

3.3 Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Общество с ограниченной ответственностью «Бизнес Диагностик» (сокращенное наименование — ООО «Бизнес Диагностик») (далее — Исполнитель).

Место нахождения: Российская Федерация, 197198, г. Санкт-Петербург, ул. Ропшинская, д.1/32, пом. 8Н.

Почтовый адрес: Российская Федерация, 197350, г. Санкт-Петербург, а/я №6.

ОГРН: 1167847060590 от 21.01.2016.

Сведения о страховании гражданской ответственности исполнителя: Страховой полис на сумму 100 000 000 руб. Страховщик: СПАО "РЕСО-ГАРАНТИЯ". Полис №922/1073940926/1 от 24.11.2016 с 01.12.2016 по 14.06.2017г.

3.4 Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

Настоящим ООО «Бизнес Диагностики» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

ООО «Бизнес Диагностики» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в Объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете.

3.5 Сведения о независимости оценщика

Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке. Также нормы о соблюдении принципа независимости оценщиком при осуществлении оценочной деятельности установлены и Типовыми правилами профессиональной этики оценщиков, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 30.09.2015 № 708.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица-заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в Объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица-заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.

Размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.



Глава 4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Настоящий Отчет выполнен в соответствии с Федеральными стандартами оценки, являющимися обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности:

- «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297, — стандарт определяет общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности,
- «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298, — стандарт раскрывает цель оценки, предполагаемое использование результата оценки, а также определение рыночной стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной стоимости,
- «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299, — стандарт устанавливает требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам,
- «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.11.2014 № 611, — стандарт определяет требования к проведению оценки стоимости объектов недвижимости,

а также в соответствии со стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации, членом которой является Оценщик:

- стандарты и правила оценочной деятельности СРО «НКСО».

В рамках проведения расчетов в настоящем Отчете были использованы отечественные и зарубежные методические разработки, не противоречащие принципам оценки, установленным в указанных стандартах.

Глава 5. ПРИНЯТИЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Согласно п. 4 ФСО № 3, отчет об оценке выполняется в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений.

Согласно п. 9 ФСО № 1, допущение — предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Согласно п. 24 ФСО № 1, при проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

5.1 Основные допущения

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме, включая все приложения и учитывая все принятые в Отчете основные и особые допущения, а также ограничения и пределы применения полученного результата.
2. Вся предоставленная Заказчиком информация, подписанная и заверенная в установленном порядке, а также все полученные от третьих лиц данные считаются достоверными. Исполнитель и Оценщик не принимают на себя ответственность за надежность такой информации, за исключением случаев, когда Оценщик, используя доступные средства и методы, был способен выявить обратное.
3. Специальные измерения параметров Объекта оценки не проводились. Исполнитель и Оценщик не несут ответственность за возможное несоответствие указанных в документах и действительных параметров Объекта оценки, которое может оказать влияние на стоимость Объекта оценки, за исключением случаев, когда Оценщик, используя доступные средства и методы, был способен выявить такое несоответствие.
4. Техническая экспертиза и прочие виды специализированных исследований в отношении Объекта оценки не проводились. Исполнитель и Оценщик не несут ответственность за наличие скрытых факторов, влияющих на стоимость Объекта оценки, за исключением случаев, когда указанные факторы можно было выявить при анализе используемой для проведения оценки информации.
5. Юридическая экспертиза правового статуса Объекта оценки и подтверждающих его документов не проводилась. Описание прав на Объект оценки выполнено в соответствии с предоставленной документацией.
6. В отсутствие документально подтвержденных обременений в отношении Объекта оценки, его оценка проводится исходя из предположения об отсутствии таких обременений, если в задании на оценку не указано иное.
7. Стоимость Объекта оценки определяется по состоянию на конкретную дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за возможное изменение стоимости Объекта оценки после даты оценки в силу изменения характеристик Объекта оценки или социально-экономической ситуации, а также появления прочих влияющих на стоимость Объекта оценки факторов.
8. Настоящий Отчет содержит основанное на собранной информации и проведенных расчетах профессиональное суждение Оценщика относительно итоговой величины стоимости Объекта оценки на дату оценки и не является гарантией того, что сделка с Объектом оценки будет совершена на открытом рынке в условиях конкуренции по указанной величине.
9. Настоящий Отчет может быть применим только в части конечного результата: итоговой величины стоимости и иных расчетных величин, предусмотренных Заданием на оценку (при наличии). Никакая отдельно взятая часть Отчета не может служить основанием для принятия решения, ссылка на любую промежуточную величину, вычисленную или приведенную, не является правомочной.

10. Все расчеты в рамках настоящей оценки выполнены с помощью Microsoft Excel. В связи с более точным вычислением десятичных знаков, результаты расчетов могут отличаться от результатов, выполненных с помощью калькулятора.
11. Настоящий Отчет не может быть полностью или частично распространен, тиражирован или опубликован без разрешения Исполнителя.

5.2 Особые допущения

1. Оцениваемые права, относящиеся к объектам оценки, считаются достоверными и достаточными для рыночного оборота объектов оценки, что позволяет использовать в оценке стандарт рыночной стоимости. Оценщик не несет ответственности за юридическую достоверность предоставленных Заказчиком документов, подтверждающих право собственности (или иные имущественные права) на оцениваемые объекты.
2. Оценщик не проводил технической экспертизы конструктивных элементов и технического состояния оцениваемого здания. Все выводы об их состоянии сделаны на основе визуального осмотра, предоставленных документов и сведений, полученных в результате интервью с представителями Заказчика, а также опыта работы Оценщика по аналогичным объектам.
3. Согласно п. 11 Задания на оценку: итоговый результат оценки стоимости привести без суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость Объектов оценки.
4. Заказчиком не был представлен Технический паспорт на объект оценки. Описание конструктивных элементов здания и признаков их износа было составлено Оценщиком на основании проведенного осмотра.
5. Согласно п. 7 ФСО №7: в отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта производится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.
6. На дату оценки объект обеспечен всеми инженерными коммуникациями, обслуживание которых приостановлено. В настоящей работе делается допущение, что затраты на возобновление обслуживания сетей будут не существенными и не окажут существенного влияния на стоимость объекта.
7. Прочие допущения и ограничения формулируются Оценщиком исходя из поставленной цели оценки, предполагаемого использования результатов оценки, а также специфики Объекта оценки.

Глава 6. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно п. 23 ФСО № 1, проведение оценки включает следующие этапы:

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

Согласно Заданию на оценку, в настоящем Отчете определяется рыночная стоимость Объекта оценки.

Согласно ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» под **рыночной стоимостью** объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Согласно п. 11 ФСО № 1, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. Согласно п. 24 ФСО № 1, оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Подробное описание последовательности определения стоимости Объекта оценки, включая обоснование выбора подходов и методов оценки, описание расчетов, а также расчеты и пояснения к ним представлены в последующих разделах Отчета.

Глава 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с Задаaniem на оценку объектом оценки является недвижимое имущество, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Маршала Бирюзова, д.2, корп.1, в том числе:

- Административное здание, назначение: нежилое, этажность 1, подвал, общая площадь 660,6 кв.м, кадастровый номер: 77:08:0009033:1032.
- Земельный участок площадью 1 132 кв. м, кадастровый номер: 78:08:0009033:3458.

7.1 Описание местоположения объектов оценки

Согласно существующему административно-территориальному делению, объекты недвижимости расположены в районе Щукино Северо-Западного административного округа города Москвы.

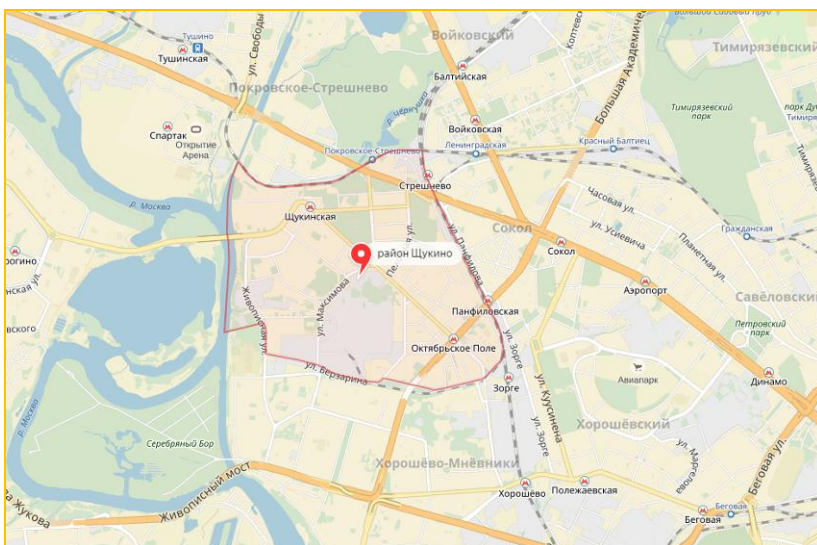


Рисунок 1. Местоположение района Щукино на карте города

Краткое описание района Щукино представлено в таблице ниже

Таблица 2. Краткое описание района Щукино

Название района	Щукино
Расположение	Западная граница района примыкает к берегу Москвы-реки, южная его часть граничит с Серебряным бором, северная – «цепляется» за Волоколамское шоссе, соединяя Щукино с деловым центром столицы
Площадь, кв. м	7,685
Численность населения, чел.	109 147 (на 2016 год)
Плотность населения, чел./кв.км	14 202,6 (на 2016 год)
Экономика	Щукино является значительным центром науки: здесь расположены крупнейшие российские НИИ: Курчатовский институт, НИИ эпидемиологии им. Гамалеи, институт генетики, медицинский биофизический Центр, НИИ неорганических материалов, НИИ вирусологии и др. Население района – соответствующее преобладающим здесь учреждениям, в основном научные работники и интеллигенция, что делает Щукино одним из немногих в Москве социально благополучных районов. Жилищный фонд района весьма разнообразен: здесь представлены как довоенные 3-этажные постройки, так и современные жилые комплексы бизнес-класса, самым известным из которых является ЖК «Алые Паруса». В его арсенале – полный спектр элитной инфраструктуры, от аквапарка, теннисного центра и яхт-клуба до вертолетной площадки на крыше одного из корпусов. Инфраструктура развита хорошо, от медицинских и образовательных объектов до торгово-развлекательных: ТРЦ «Шука» и ТЦ «Алые Паруса». В основном жилье представлено объектами среднего и бизнес-класса по цене 250-270 тыс. руб. за 1 кв. м, а на эконом-сегмент приходится лишь 25% от совокупного объема щукинского жилищного фонда.
Транспорт	На территории района располагаются две станции метро – Щукинская, Октябрьское поле

Источник информации: <http://mosopen.ru>



Характеристика локального расположения объектов оценки

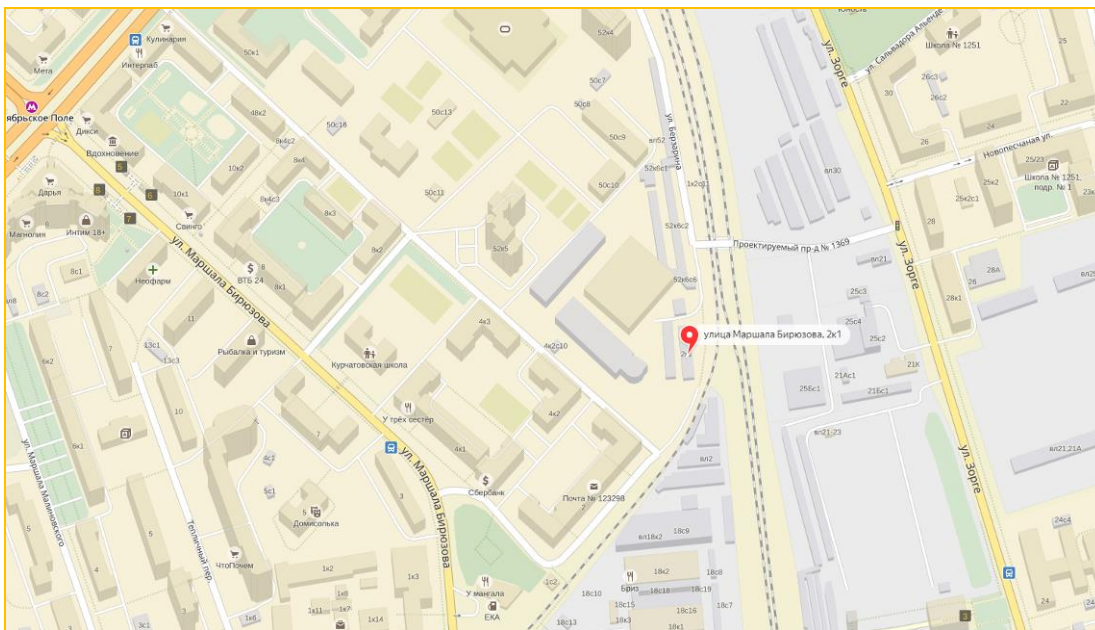


Рисунок 2. Схема местоположения объектов недвижимости

Дислокация объектов недвижимости

Квартал, в котором расположены объекты недвижимости, ограничен: с севера - ул. Народного ополчения, с востока – ул. Березина, с юга – ж/д путями, с востока – ул. Маршала Бирюзова.

Ближайшее окружение

Объекты расположены в окружении жилой застройки и объектов спецназначения (недвижимость Министерства обороны РФ). Рассматриваемый земельный участок границами примыкает к выделенной зоне железнодорожной инфраструктуры.

Транспортная доступность

Подъезд автомобильного транспорта осуществляется с улицы Березина, интенсивность автомобильных потоков – низкая. На расстоянии 0,5 км от объектов недвижимости проходит крупная транспортная магистраль – ул. Народного Ополчения. Доступность автомобильным транспортом – нормальная.

Ближайшая остановка общественного транспорта находится на ул. Маршала Бирюзова на расстоянии 0,3 км от объектов недвижимости, курсируют следующие маршруты общественного транспорта: автобусы №№ 39, 39к.

Объекты расположены на расстоянии около 0,7 км от станции метрополитена «Октябрьское поле».

Условия подъезда и парковки

Подъездные пути – асфальтовые, состояние покрытия можно охарактеризовать как «нормальное». Есть возможность организованной парковки на земельном участке.

7.2 Оцениваемые права, данные о собственнике (правообладателе) объектов оценки

В настоящем отчете оценивается право собственности на отдельно стоящее здание и право долгосрочной аренды на земельный участок.

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

Арендная плата, или плата за пользование, в соответствии со ст. 614 ГК РФ может выступать «в виде определенных в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно».

Объект арендуемого государственного имущества - земельный участок - считается отданным в аренду на длительный срок в том случае, если срок действия арендного договора превышает 5 лет.

Максимальный срок аренды земельных участков, находящихся в муниципальной либо государственной собственности, равен 49 годам. Кроме того, в некоторых случаях имеют место некоторые ограничения в плане целевого использования государственных земельных ресурсов.

В отношении долгосрочной аренды действует большинство положений общего арендного сегмента гражданского права. Несмотря на тот факт, что одной из сторон правоотношения является государство, арендатор имеет преимущественное право на продление арендного договора - по истечении срока действия подобного договора собственник земли, если у него сохраняется намерение сдавать ее в аренду, обязан в первую очередь попытаться продлить данный договор с прежним арендатором. Расторжение договора долгосрочной аренды земельного участка возможно на общих основаниях.

Право пользования - это юридически обеспеченная возможность извлечения из вещи полезных свойств в процессе ее личного или производительного потребления.

Право владения - это юридически обеспеченная возможность хозяйственного господства над вещью.

Таким образом, под арендой понимаются имущественные права владения и пользования объектом по договору аренды. Оценщик при описании зарегистрированных и оцениваемых прав ориентировался на предоставленную Заказчиком документацию.

Описание зарегистрированных прав на объекты оценки представлено ниже в таблице.

Таблица 1. Описание зарегистрированных прав на объекты оценки

Показатель	Земельный участок	Административное здание
Общая площадь, кв. м	1132	660,6
Кадастровый (условный) номер	78:08:0009033:3458 (08/01/01802)	77:08:0009033:1032
Адрес	г. Москва, ул. Маршала Бирюзова, вл.2, корп.1	г. Москва, ул. Маршала Бирюзова, д.2, корп.1
Вид права	право долгосрочной аренды до 29.11.2065 г.	собственность
Правообладатель	Открытое акционерное общество «ВСУМ» Юридический адрес: 121433, г. Москва, ул. Б. Филевская, д. 28, корп. 2 ОГРН 1027700071563, дата присвоения 29.07.2002	
Основание возникновения права	Договор аренды земельного участка, предоставляемого правообладателю зданий, сооружений, расположенных на земельном участке №М-08-050049 от 22.12.2016 г.	План приватизации, утвержденный Министерством государственного имущества Российской Федерации от 31.08.1998 г.; Решение Хорошевского районного суда города Москвы по делу №2-157/14 от 29.04.2017 г. дата вступления в законную силу: 04.08.2014 г.
Правоудостоверяющий документ	№М-08-050049 от 22.12.2016 г.	Свидетельство о государственной регистрации права от 07.12.2015 г. серия 77 АС №384484
Обременения	не зарегистрировано	не зарегистрировано
Оцениваемое право	право долгосрочной аренды	право собственности

Необходимо отметить, что в соответствии с пунктом 4.3 Договора аренды земельного участка №М-08-050049 от 22.12.2016 г., участок предоставляется без права возведения временных и капитальных зданий и сооружений.

Оцениваемые права, относящихся к объектам оценки, считаются достоверными и достаточными для рыночного оборота Объектов оценки, что позволяет использовать в оценке стандарт рыночной стоимости. Оценщик не несет ответственности за юридическую достоверность предоставленных Заказчиком документов, подтверждающих право собственности (или иные имущественные права) на оцениваемые объекты.

7.3 Описание количественных и качественных характеристик Объектов оценки

Описание земельного участка

Краткая характеристика участка сделана на основании визуального осмотра, документов и данных, предоставленных Заказчиком.

Таблица 3. Описание земельного участка

Показатель	Значение
Наименование объекта	Земельный участок
Адрес объекта оценки	г. Москва, ул. Маршала Бирюзова, вл.2, корп.1
Площадь объекта оценки, кв.м	1132
Кадастровый (условный) номер участка	77:08:0009033:3458 (08/01/01802)
Кадастровая стоимость, руб. (согласно кадастровому паспорту от 29.11.2016 г.)	53 183 069,32
Кадастровая стоимость, руб./кв. м (согласно кадастровому паспорту от 29.11.2016 г.)	46 981,51
Кадастровая стоимость, руб. (согласно данным Росреестра, https://rosreestr.ru/ , дата утверждения стоимости 31.12.2016г.)	48 831 627,36
Кадастровая стоимость, руб./кв. м (согласно данным Росреестра, https://rosreestr.ru/)	43 137,48
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	деловое управление (4.1) (земельный участок, предназначенный для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7))
Инженерно-техническое обеспечение	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение

Ниже на рисунке представлен план оцениваемого земельного участка.

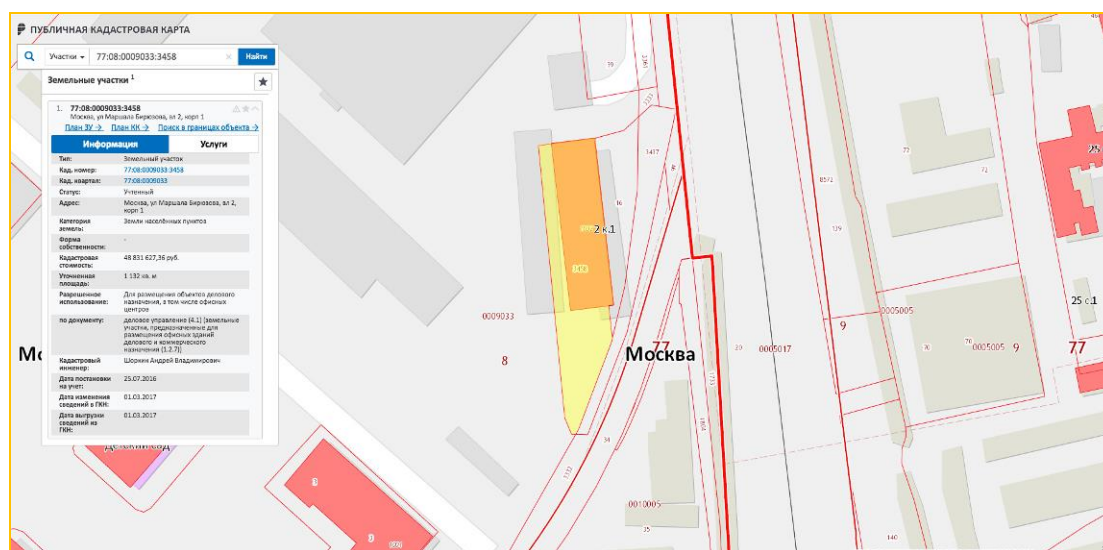


Рисунок 3. План оцениваемого участка

Согласно генеральному плану города Москвы (в соответствии с Законом о Генеральном плане города Москвы (с изменениями на 15 марта 2017 года) № 17 от 05.05.2010 года) территория, в границах которой расположен земельный участок, по функциональному назначению входит в состав зоны – «Специальные зоны».

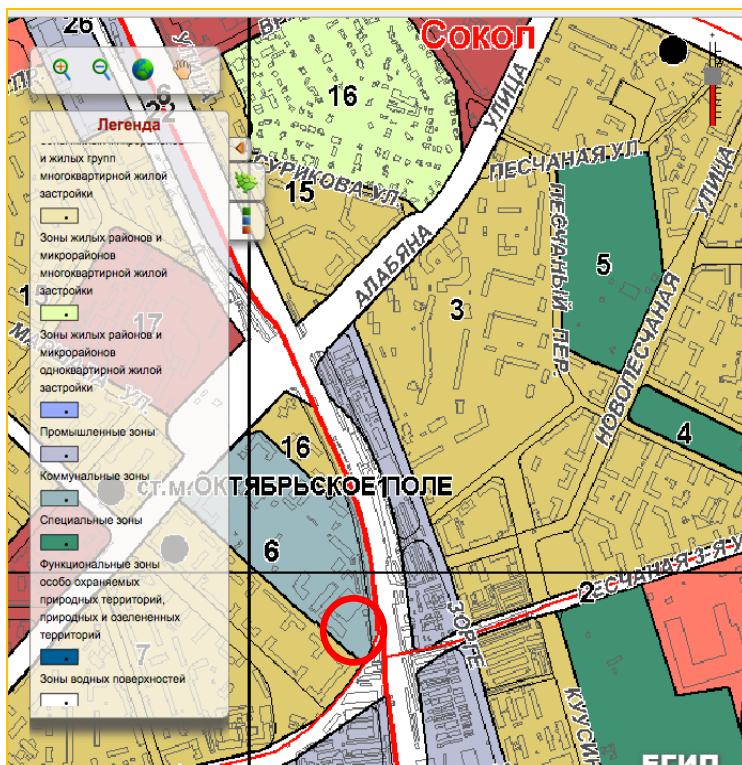


Рисунок 4. Карта границ функциональных зон согласно Генеральному плану города Москвы

На земельном участке расположено оцениваемое административное здание, другие постройки на участке отсутствуют.

Описание оцениваемого здания

Описание здания составлено на основании предоставленных документов, данных осмотра, отраженных в Акте осмотра, данных, полученных в результате интервью с Заказчиком.

Таблица 4. Описание здания

Показатель	Значение
Наименование объекта	Административное здание
Кадастровый номер	77:08:0009033:1032
Адрес	г. Москва, ул. Маршала Бирузова, д.2, корп.1
Год постройки здания	1972
Год реконструкции/капитального ремонта	н/д
Общая площадь здания, кв.м	660,6
Площадь застройки, кв. м	330,3
Этажность	1, подвал
Материал стен	деревянные
Группа капитальности	4
Назначение	нежилое здание
Текущее использование	не используется
Кадастровая стоимость, руб. (согласно кадастровому паспорту от 15.02.2016 г.)	17 963 821,31
Кадастровая стоимость, руб./кв.м (согласно кадастровому паспорту от 15.02.2016 г.)	27 193,19
Состояние здания	удовлетворительное
Планировка здания	кабинетная
Состояние помещений здания	требует ремонта
Инженерно-техническое обеспечение	водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение

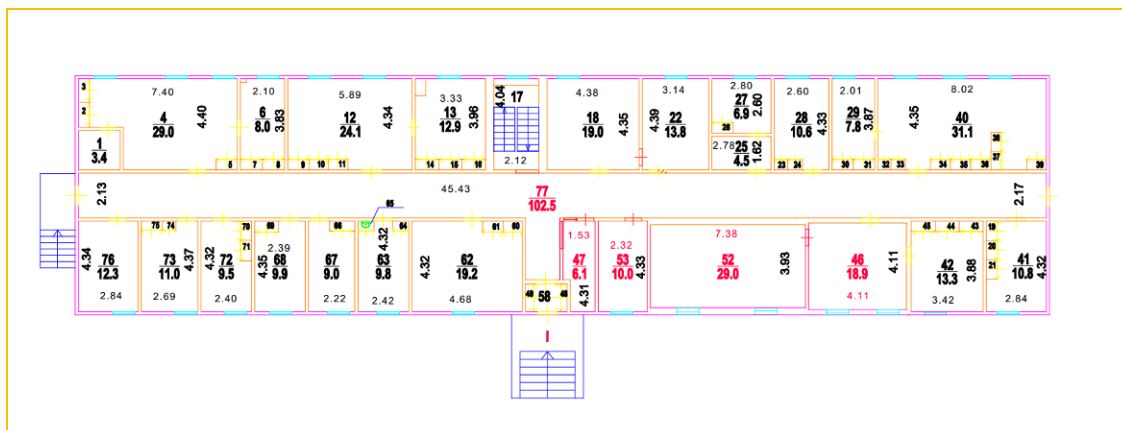


Рисунок 5. План 1 этажа

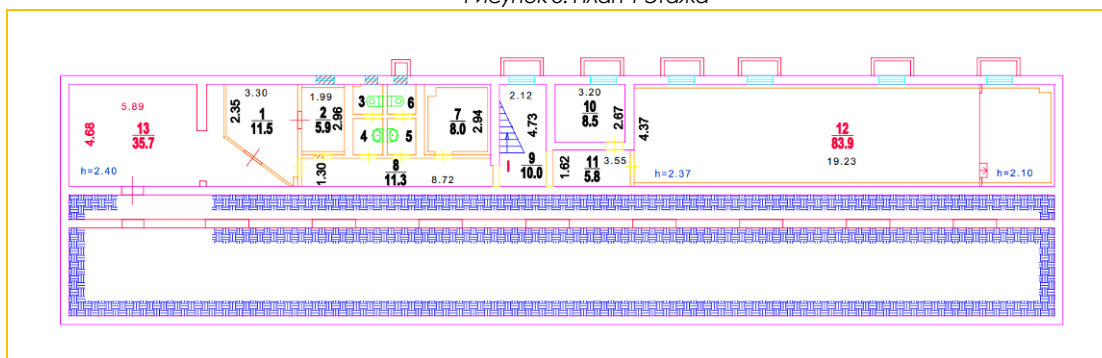


Рисунок 6. План подвала

Таблица 5. Характеристика конструктивных элементов здания

№ п/п	Наименование	Характеристика	Признаки износа
1	Фундамент	ленточный	трещины в подвале
2	Стены и их наружная отделка	деревянные	нарушение геометрии, рассыхание досок, отслоение окрасочного слоя
3	Перегородки	деревянные	
4	Перекрытия	чердачное	деревянные
		междуэтажное	деревянные
		надподвальное	бетонные плиты
5	Крыша	металлическая по деревянным стропилам	мелкие повреждения
6	Полы	бетонные, линолеум, кафель	отдельные мелкие выбоины, отставание материалов в стыках, разрывы
7	Оконные проемы	деревянные двойные	оседание полотна, часть стекол отсутствует
8	Дверные проемы	филенчатые	расшатаны петли
9	Внутренняя отделка	штукатурка, окраска, подвесные потолки, керамическая плитка, обои	обрушение окрасочного слоя, сколы плитки, отсутствие отделки стен и полов в подвале
10	Инженерно-технические коммуникации	Отопление, водопровод, канализация, водоснабжение	исправность сетей не установлена ввиду приостановки обслуживания сетей

Текущее использование

На дату оценки объект не используется.

Результаты визуального осмотра

Описание объекта оценки составлено исключительно по результатам визуального осмотра. Инженерного обследования строительных конструкций и внутренних инженерных сетей здания не проводилось.

По результатам осмотра Оценщик сделал следующие выводы:



- Здание на дату оценки находится в удовлетворительном состоянии¹;
- Состояние внутренней отделки помещений здания оценивается как «требуется капитальный ремонт» или «без отделки».
- Объект оценки оснащен следующими инженерно-техническими коммуникациями: электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, водоотведение. На текущий момент приостановлено обслуживание всех инженерных сетей.

Осмотр объектов проводился 17.03.2017 г. представителем ООО «Бизнес Диагностика» (Котов Д.И.). Результаты фотофиксации приведены ниже.



Фото 1. Ближайшее окружение, подъездные пути



Фото 2. Ближайшее окружение, подъездные пути

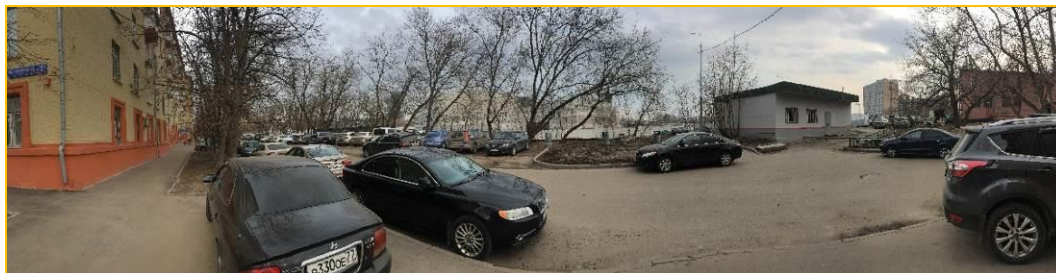


Фото 3. Ближайшее окружение, подъездные пути



Фото 4. Ближайшее окружение, подъездные пути

¹ Оценщик использует следующую градацию состояния зданий (основанную на Методике определения физического износа гражданских зданий, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 года № 404):

«Отличное» – здание новое, построенное (реконструированное или в котором произведен капитальный ремонт) не более 10 лет назад. Фасад здания выполнен из высококачественных строительных материалов. Не имеет заметных дефектов и не требует ремонта.

«Нормальное» – здание, построенное (реконструированное или в котором произведен капитальный ремонт) более 10 лет назад (износ в соответствии с технической документацией от 0 до 20%). Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ. Отделка фасада здания имеет небольшие дефекты, которые не влияют в целом на привлекательность облика здания и могут быть устранены с помощью небольшой косметической реставрации.

«Удовлетворительное» – здание, построенное (реконструированное или в котором произведен капитальный ремонт) более 10 лет назад (износ в соответствии с технической документацией от 21 до 60%). Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии. Отделка фасада здания имеет дефекты, влияющие на привлекательность облика здания.



Фото 5. Земельный участок, здание



Фото 6. Земельный участок, здание



Фото 7. Вход в здание



Фото 8. Стояние помещений 1-го этажа



Фото 9. Стояние помещений 1-го этажа



Фото 10. Стояние помещений 1-го этажа



Фото 11. Стояние помещений 1-го этажа



Фото 12. Стояние помещений 1-го этажа



Фото 13. Стояние помещений 1-го этажа



Фото 14. Стояние помещений 1-го этажа



Фото 15. Стояние помещений 1-го этажа



Фото 16. Стояние подвала



Фото 17. Стояние подвала



Фото 18. Стояние помещений 1-го этажа



Фото 19. Стояние помещений 1-го этажа



Фото 20. Стояние помещений 1-го этажа

7.5 Позиционирование объектов оценки

Оценщик произвел осмотр объектов оценки и их описание. Логическим завершением является позиционирование объектов оценки на рынке коммерческой недвижимости г. Москвы.

Позиционирование объекта – это определение, по ряду наиболее существенных признаков, того сегмента рынка, к которому может принадлежать объект оценки и, тем самым, соответствовать этому сегменту по условиям аренды (в том числе передаваемым правам), основному функциональному назначению, физическим размерам, потенциалу местоположения и другим ценообразующим характеристикам.

Изучив технические, правоудостоверяющие и нормативные документы, а также изучив физические характеристики здания путем визуального осмотра, Оценщик пришел к выводу, что данный объект можно позиционировать на рынке как объект коммерческой недвижимости – здание офисного назначения. При определении сектора рынка, к которому относятся объекты недвижимости, были учтены следующие факты:

- доступность общественным транспортном – нормальная, доступность автомобильным транспортом – нормальная;
- земельный участок относится к категории земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование - земельные участки, предназначенный для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения.
- кабинетная планировка;
- наличие полного инженерно-технического обеспечения.

Таким образом, оцениваемые объекты недвижимого имущества можно позиционировать на рынке коммерческой недвижимости г. Москвы в качестве земельного участка для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения и здания офисного назначения.

7.6 Перечень данных, использованных при проведении оценки с указанием источников их получения

Данные	Источник
Информация о Заказчике	
Правовой статус, количественные и качественные характеристики объектов оценки	<ul style="list-style-type: none"> ■ Документы, предоставленные Заказчиком (перечень документов см. в таблице ниже); ■ Задание на оценку; ■ Данные визуального осмотра
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки	
Копии документов, предоставленных Заказчиком	<ul style="list-style-type: none"> ■ Свидетельство о гос. регистрации права от 07.12.2015 г. серия 77 АС №384484; ■ Договор аренды земельного участка, предоставляемого правообладателю зданий, сооружений, расположенных на земельном участке №М-08-050049 от 22.12.2016 г.; ■ Кадастровая выписка Здания №77/201/16-148650 от 15.02.2016 г.; ■ поэтажный план здания.
Аналитическая информация	
Макроэкономическая ситуация в России	Интернет сайт Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) http://www.economy.gov.ru/
Анализ социально-экономического положения Москвы	Интернет сайт Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по г. Москве http://moscow.gks.ru
Анализ рынка офисной недвижимости Москвы	http://irg.ru ; http://comestate.ru ; http://www.cre.ru
Анализ рынка земельных участков Москвы	http://irg.ru ; http://comestate.ru ; https://www.im.ru/ ; http://blackwood.ru
Рыночная информация	
Рыночная информация	http://zdanie.info ; https://www.avito.ru ; https://www.cian.ru ; http://bazametrov.ru

7.7 Иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов оценки

В ходе выполнения настоящей работы, Оценщик пришел к выводу, что никаких иных сведений, необходимых для полного и недвусмысленного толкования результатов настоящей оценки, кроме приведенных в настоящем отчете, нет.

Глава 8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ

На рыночную стоимость объекта оценки существенное влияние оказывает общая макроэкономическая ситуация в стране и локальная ситуация, сложившаяся в регионе расположения объекта. Ниже приведен краткий анализ макроэкономической ситуации в России, социально-экономическое положение города Москвы, анализ рынка коммерческой недвижимости и земельных участков Москвы.

Согласно п. 10 ч. V ФСО №7 для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Приведенное в разделе 6.4 данного Отчета позиционирование оцениваемого имущества определило его использование в качестве земельного участка для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения и здания офисного назначения. Таким образом, анализируемый объект недвижимости относится к офисному сегменту рынка недвижимости Москвы. Так как в данном случае производится расчет в том числе и земельного участка, то также приводится обзор рынка земельных участков коммерческого назначения Москвы.

8.1 Макроэкономическая ситуация в Российской Федерации

Таблица 6. Основные социально-экономические показатели

	Основные показатели развития экономики, % г/г					
	2015			2016		
	ОКТ.	ЯНВ.- ОКТ.	СЕНТ.	ОКТ.	ОКТ М/М	ЯНВ.- ОКТ.
ВВП ¹⁾	-3,6	-3,7	-0,7	-0,5	0,0	-0,7
Потребительская инфляция на конец периода ²⁾	0,7	11,2	0,2	0,4		4,5
Промышленное производство ³⁾	-3,6	-3,3	-0,8	-0,2	0,3	0,3
Обрабатывающие производства	-5,9	-5,3	-1,6	-0,8	0,5	-0,9
Производство продукции сельского хозяйства	7,0	2,7	1,7	2,4	0,1	2,9
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	-4,9	-5,1	-6,8	-0,8	1,6	-5,0
Ввод в действие жилых домов	-12,3	5,0	-3,6	-13,0	-3,9	-6,4
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁴⁾	-6,8 ⁵⁾	-4,5 ⁵⁾	-1,5	-5,9	-0,7	-5,3
Реальная заработная плата работников организаций	-10,5	-9,2	1,9	2,0 ⁵⁾	0,1	0,5 ⁵⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	33357	33107	35843	36200 ⁶⁾		35770 ⁶⁾
Уровень безработицы	5,5		5,2	5,4	5,5	
Оборот розничной торговли	-11,3	-9,2	-3,6	-4,4	-0,5	-5,3
Объем платных услуг населению	-2,4 ⁵⁾	-1,8 ⁵⁾	-0,6	-2,1	-0,5	-0,7
Экспорт товаров, млрд. долл. США	57,0	287,3	25,5	26,5 ⁶⁾		266,0 ⁶⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	16,9	159,0	18,2	18,1 ⁶⁾		154,5 ⁶⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	46,8	53,6	44,2	47,7		40,5

¹⁾ Оценка Минэкономразвития России.

²⁾ Сентябрь, октябрь – в % к предыдущему месяцу, январь-октябрь – в % к декабрю предыдущего года.

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

⁴⁾ Предварительные данные

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

⁶⁾ Оценка.

Росстатом опубликована предварительная оценка динамики ВВП в III квартале 2016 года. Снижение ВВП замедлилось до 0,4 % г/г (третий квартал подряд, с начала 2016 г.) по сравнению с падением на 3,7 % г/г в III квартале годом ранее, благодаря позитивной динамике добывающих производств и сельского хозяйства, а также наметившемуся замедлению спада в строительстве.

В целом за девять месяцев 2016 г. валовой внутренний продукт (с учетом предварительной оценки III квартала) сократился на 0,7 % г/г, что совпадает с оценкой Минэкономразвития России.

В октябре сезонно сглаженный индекс ВВП, по оценке Минэкономразвития России, показал нулевую динамику. Позитивную динамику с сезонной корректировкой показали обрабатывающие производства и строительство. За десять месяцев 2016 г. снижение ВВП оценивается в 0,7 % г/г, в том числе за октябрь – на 0,5 % г/г.

Промышленное производство

Ситуация в промышленном производстве в целом в октябре несколько улучшилась относительно предыдущего месяца. Индекс промышленного производства снизился на 0,2 % год к году против снижения на 0,8 % в сентябре, по итогам десяти месяцев 2016 г. – вырос на 0,3 % год к году.

Добыча полезных ископаемых в октябре продолжает показывать положительные темпы (0,8 % год к году), за десять месяцев – рост на 2,2 % год к году. Обрабатывающие производства в октябре вдвое замедлили темпы снижения против сентября (-0,8 % год к году). Снижение за январь-сентябрь составило 0,9 % год к году. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды выросло на 1,1 % в октябре и на 0,7 % в январе-октябре год к году.

Расчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный индекс также показывает, что динамика промышленного производства в октябре положительна (0,3 % м/м). С исключением сезонных и календарных факторов добыча полезных ископаемых не изменилась в сравнении с предыдущим месяцем, производство и распределение электроэнергии, газа и воды также показало нулевую динамику, обрабатывающие производства выросли на 0,5 % м/м.

Инвестиции и строительство

В III квартале динамика инвестиций в основной капитал перешла в положительную область (+0,3 % г/г) на фоне низкой базы прошлого года (-13,0 % г/г в III кв. 2015 г.), сезонно очищенный рост составил +0,6 % кв./кв.

По итогам девяти месяцев сокращение инвестиций замедлилось до -2,3 % г/г. Пересмотрены данные за 2015-2016 гг. по объему работ по виду деятельности «Строительство» за счет уточнения итогов 2015 года.

В результате падение в 2015 году сократилось до -4,8 % г/г (ранее -7,0 % г/г), а по итогам девяти месяцев 2016 г. усилилось до -5,8 % г/г (ранее -4,4 % г/г). В октябре наблюдается наименьший отрицательный темп прироста с декабря 2014 года. Сокращение составило -0,8% г/г (сезонно сглаженный индекс увеличился на 1,6 % м/м), по итогам десяти месяцев сокращение замедлилось до -5,0 % г/г.

Динамика вводов жилых домов остается в отрицательной области (-13,0% г/г в октябре, с устранением сезонности – -3,9 % м/м), введено 6,1 млн. кв. м общей площади. С начала года снижение составило 6,4 % г/г. По оперативным данным, по итогам девяти месяцев сальдированный финансовый результат по основным видам экономической деятельности вырос на 20,6 % г/г. Наибольший положительный вклад в прирост финансовых результатов деятельности организаций внесли операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг, транспорт и обрабатывающие производства.

Инфляция

В октябре, по данным Росстата, потребительская инфляция ускорилась до 0,4 % с 0,2 % в сентябре. При этом основной вклад в инфляцию октября внесло удорожание продовольственных товаров, в основном за счет сезонного возобновления роста цен на плодоовощную продукцию. Рост цен на непродовольственные товары замедлился, а на услуги цены снизились. В годовом выражении инфляция продолжает снижаться – до 6,1 % с 6,4 % в сентябре, чему способствуют низкий рост потребительских цен в текущем году и высокая база предыдущего года. С начала года по 14 ноября прирост потребительских цен сохранился на минимальном уровне – 4,8 %, что на 6,9 п. пункта ниже прироста потребительских цен за аналогичный период прошлого года.

Банковский сектор

Продолжается снижение активов банковского сектора, сопровождаемое, в целом, улучшением их структуры. В октябре кредитная активность улучшилась по сравнению с сентябрем, но все равно остается на невысоком уровне. Качество кредитного портфеля улучшается – просроченная задолженность как по кредитам в рублях, так и по кредитам в валюте продолжает снижаться.

Депозиты населения показывают положительную динамику, депозиты юридических лиц – отрицательную. За октябрь количество действующих кредитных организаций сократилось с 649 до 643. Кредитные организации продолжают показывать высокую прибыль.

Денежно-кредитная политика

Совет директоров Банка России 28 октября 2016 г. принял решение сохранить ключевую ставку на уровне 10,0% годовых, сохраняя, тем самым, умеренно жесткую денежно-кредитную политику в качестве условия закрепления тенденции к снижению инфляции. Банк России подтвердил, что при соответствии динамики инфляции и экономической активности базовому прогнозу необходимо поддерживать данный уровень ключевой ставки до конца 2016 г. с возможностью ее снижения в I полугодии 2017 года.

Выводы:

- Снижение ВВП замедлилось до 0,4 % г/г (третий квартал подряд, с начала 2016 г.) по сравнению с падением на 3,7 % г/г в III квартале годом ранее, благодаря позитивной динамике добывающих производств и сельского хозяйства, а также наметившемуся замедлению спада в строительстве.
- Совет директоров Банка России 28 октября 2016 г. принял решение сохранить ключевую ставку на уровне 10,0% годовых, сохраняя, тем самым, умеренно жесткую денежно кредитную политику в качестве условия закрепления тенденции к снижению инфляции.
- Индекс промышленного производства снизился на 0,2 % год к году против снижения на 0,8 % в сентябре, по итогам десяти месяцев 2016 г. – вырос на 0,3 % год к году.
- В октябре, по данным Росстата, потребительская инфляция ускорилась до 0,4 % с 0,2 % в сентябре.

8.2 Краткая характеристика региона местонахождения объекта оценки

Представленные ниже краткие характеристики составлены с использованием сообщений Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по г. Москве (<http://moscow.gks.ru>)

Таблица 7. Основные показатели, характеризующие экономику г. Москвы, в январе-декабре 2016 года

Показатель	В фактических ценах	Январь-декабрь 2016 г. в % к январю-декабрю 2015 г., в сопоставимой оценке	Декабрь 2016 г. в % к декабрю 2015 г. в сопоставимой оценке	Справочно: январь-декабрь 2015 г. в % к январю-декабрю 2014 г., в сопоставимой оценке
Индекс промышленного производства, %	x	103,0	109,0	94,9
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн. руб.	699757,5	104,5	92,9	104,9
Введено в действие общей площади жилых домов, тыс. кв. м.	3361,8	85,8	93,8	117,3
Оборот розничной торговли, млн. руб.	4194927,0	90,9	92,9	82,8
Объем перевозок грузов автомобильным транспортом организаций всех видов экономической деятельности (без субъектов малого предпринимательства), млн. тонн	22,8	90,8	101,3	88,4
Номинальная среднемесячная заработная плата одного работника за январь-ноябрь, руб.	68699,7	108,2 ¹⁾	107,1 ²⁾	103,9 ³⁾
Реальная заработная плата одного работника за январь-ноябрь, %	x	100,2 ⁴⁾	100,7 ⁵⁾	88,9 ⁶⁾
Сводный индекс потребительских цен на товары и услуги, %	x	107,8	106,2	116,6
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, рассчитанная на основе единых объемов потребления, установленных в целом по Российской Федерации для межрегионального сопоставления уровня потребительских цен (на конец декабря), руб.	4447,8	105,0 ⁷⁾	105,0 ⁷⁾	108,1 ⁸⁾
Численность официально зарегистрированных в органах труда и занятости безработных (на конец декабря), тыс. человек	36,9	83,7 ⁹⁾	83,7 ⁹⁾	153,9 ¹⁰⁾

¹⁾ Январь-ноябрь 2016 г. в % к январю-ноябрю 2015 г. в фактических ценах.

²⁾ Ноябрь 2016 г. в % к ноябрю 2015 г. в фактических ценах.

³⁾ Январь-ноябрь 2015 г. в % к январю-ноябрю 2014 г. в фактических ценах.

⁴⁾ Январь-ноябрь 2016 г. в % к январю-ноябрю 2015 г. в сопоставимой оценке.

⁵⁾ Ноябрь 2016 г. в % к ноябрю 2015 г. в сопоставимой оценке.

⁶⁾ Январь-ноябрь 2015 г. в % к январю-ноябрю 2014 г. в сопоставимой оценке.

⁷⁾ Декабрь 2016 г. в % к декабрю 2015 г. в фактических ценах.

⁸⁾ Декабрь 2015 г. в % к декабрю 2014 г. в фактических ценах.

⁹⁾ Декабрь 2016 г. в % к декабрю 2015 г.

¹⁰⁾ Декабрь 2015 г. в % к декабрю 2014 г.

Динамика числа хозяйствующих субъектов

В территориальном разделе Статистического регистра хозяйствующих субъектов (Статрегистра Росстата) по г. Москве по состоянию на 1 января 2017 г. насчитывалось 1271,8 тыс. хозяйствующих субъектов, включая предприятия, организации, их филиалы и другие обособленные подразделения, индивидуальных предпринимателей. В их число входят действующие и не действующие зарегистрированные хозяйствующие субъекты.

Строительство

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в январе-декабре 2016 г. составил 699,8 млрд. рублей, или 104,5 % к уровню января-декабря 2015 года.

На территории г. Москвы в январе-декабре 2016 г. введены в действие жилые дома общей площадью 3361,8 тыс. кв. метров, что на 14,2 % меньше, чем в январе-декабре 2015 года.

Из объектов социальной инфраструктуры в январе-декабре 2016 г. введены в эксплуатацию дошкольные образовательные организации на 4940 мест, общеобразовательные организации на 7475 ученических мест, амбулаторно-поликлинические организации на 1110 посещений в смену, больничные организации на 160 коек.

Транспорт

Автомобильным транспортом организаций всех видов экономической деятельности (без субъектов малого предпринимательства) в январе-декабре 2016 г. перевезено 22,8 млн. тонн грузов, что на 9,2% меньше, чем в январе-декабре 2015 г.; грузооборот составил 5,4 млрд. тонно-километров и по сравнению с уровнем января-декабря 2015 г. увеличился на 5,3%

Городскими автобусами, включая маршрутные такси, организаций (без субъектов малого предпринимательства) за январь-декабрь 2016 г. перевезено 1286,6 млн. человек, что составило 106,0% к январю-декабрю 2015 года.

Потребительский рынок товаров и услуг

Оборот розничной торговли за январь-декабрь 2016 г. составил 4194,9 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 9,1% меньше, чем за январь-декабрь 2015 года.

Снижение розничной продажи товаров по сравнению с 2015 г. было характерно для всех месяцев минувшего года. Наибольший спад отмечен в мае (на 16,2%) и в апреле (на 14,9%).

Общий объем оборота розничной торговли на 88,4% был сформирован торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынков, на 11,6% - за счет продажи товаров на розничных рынках и ярмарках (в январе-декабре 2015 г. - 85,2% и 14,8% соответственно). Торгующие организации за январь-декабрь 2016 г. по сравнению с январем-декабрем 2015 г. снизили оборот розничной торговли на 5,6%, продажа товаров на розничных рынках и ярмарках сократилась на 29,0%.

Товарные запасы в организациях розничной торговли по состоянию на 1 января 2017 г. снизились по сравнению с запасами на эту же дату 2016 г. на 5,5% и составили 30 дней. В течение года уровень товарных запасов был устойчивым и составлял 29-31 день.

Оборот общественного питания в январе-декабре 2016 г. снизился по сравнению с аналогичным периодом 2015 г. в сопоставимых ценах на 13,9% и составил 160,9 млрд. рублей.

Платных услуг населению за январь-декабрь 2016 г. оказано на 1533,3 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах выше уровня января-декабря 2015 г. на 4,0%. В структуре объема платных услуг населению продолжали преобладать жилищно-коммунальные, транспортные услуги и услуги связи. На их долю в целом приходилось 70,6% общего объема услуг.

Услуг бытового характера оказано на 64,7 млрд. рублей, или 101,3% к уровню января-декабря 2015 года.

Денежные доходы населения

В январе-декабре 2016 г. по сравнению с январем-декабрем 2015 г. денежные доходы населения с учетом роста потребительских цен уменьшились, по предварительным данным, на 8,1%. Номинальные среднемесячные денежные доходы в расчете на душу населения за январь-декабрь 2016 г. уменьшились на 1,4% и составили 59,0 тыс. рублей.

Реальные располагаемые денежные доходы населения (денежные доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен) за январь-декабрь 2016 г., по предварительным данным, уменьшились на 8,5% по сравнению с январем-декабрем 2015 года.

Среднемесячная заработная плата работников предприятий, учреждений и организаций всех форм собственности, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, в январе-

ноябре 2016 г. составила 83846 рублей и выросла по сравнению с соответствующим периодом 2015 г. на 10,4%.

Выводы:

- Индекс промышленного производства в январе-декабре 2016 г. по сравнению с январем-декабрем 2015 г. составил 103,0%, в том числе по обрабатывающим производствам - 102,2%, по производству и распределению электроэнергии, газа и воды - 106,3%.
- Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в январе-декабре 2016 г. составил 699,8 млрд. рублей, или 104,5 % к уровню января-декабря 2015 года.
- В январе-декабре 2016 г. (здесь и далее в разделе «Цены и тарифы»: декабрь 2016 г. в % к декабрю 2015 г.) индекс потребительских цен на товары и услуги в г. Москве составил 106,2%.
- В январе-декабре 2016 г. по сравнению с январем-декабрем 2015 г. денежные доходы населения с учетом роста потребительских цен уменьшились, по предварительным данным, на 8,1%. Номинальные среднемесячные денежные доходы в расчете на душу населения за январь-декабрь 2016 г. уменьшились на 1,4% и составили 59,0 тыс. рублей.

8.3 Обзор рынка земельных участков Москвы

Источники информации: <http://irrg.ru>, <http://comestate.ru>, <https://www.im.ru/>, <http://blackwood.ru>

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

Значительно снизились цены предложений к продаже земель сельскохозяйственного назначения, земель под строительство дач и коттеджей на окраине города. Некоторое снижение стоимости земли под застройку наблюдалось также и в предыдущем году.

Что касается предложения земельных участков производственного назначения, а также отведенных под торговые павильоны или офисные здания, то их количество не велико и во многом это связано с неразрывностью объектов, расположенных на этих земельных участках.

Это выражается в следующем: во многих объявлениях о продаже объектов коммерческой недвижимости содержится информация о площади и правовом статусе земельного участка, на котором размещен указываемый объект. И, как правило, стоимость участка включена в стоимость продаваемого объекта.

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

Площадь земельных ресурсов Москвы составляет 108 083,0 га.

В количественном отношении административные округа Москвы располагают следующими земельными ресурсами:

Таблица 8. **Земельные ресурсы Москвы**

Округ	Площадь (га)
Центральный	6 617,55
Северо-Восточный	10 188,30
Восточный	15 483,55
Юго-Восточный	11 755,97
Южный	13 177,29
Юго-Западный	11 136,22
Западный	5 303,43
Северо-Западный	9 328,10
Северный	11 372,60
Зеленоградский	3 719,99
ИТОГО:	108 083

Предоставление земельных участков для строительства с предварительным согласованием мест размещения объектов осуществляется в аренду, государственным и муниципальным

учреждениям, федеральным казенным предприятиям – в постоянное (бессрочное) пользование, религиозным организациям для строительства зданий, строений, сооружений религиозного и благотворительного назначения – в безвозмездное срочное пользование на срок строительства этих зданий, строений, сооружений.

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

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

Большинство экспонируемых участков коммерческого назначения в Москве имеет площадь от 20 до 100 соток. На сегодняшний день вид права подавляющего большинства предлагаемых к продаже участков – право аренды.

Цены

Рынок земли под застройку в Москве крайне ограничен и цены на рынке разнятся в несколько раз. Примеры предложения земельных участков общественно-делового и торгового назначения представлены ниже.

Таблица 9 **Предложение участков общественно-делового и торгового назначения на вторичном рынке**

№ п/п	Местоположение	Общая площадь, кв.м	Стоимость по объявлению, руб.	Стоимость руб./кв.м	Источник
1	г. Москва, Шосейный проезд, вл. 30	8910	240 000 000	26 936	https://www.avito.ru/moskva/zemelye_uchastki/uchastok_89_sot_pro_mnaznacheniya_865197148
2	г. Москва, ул Полярная, 6к1	1700	19 900 000	11 706	https://www.avito.ru/moskva/zemelye_uchastki/uchastok_17_sot_pro_mnaznacheniya_1187496763
3	г. Москва, ул. Сормовская, 23с2	7519	100 000 000	13 300	https://www.avito.ru/moskva/zemelye_uchastki/uchastok_75_sot_pro_mnaznacheniya_1221656603
4	г. Москва, Варшавское шоссе, 39	900	13 000 000	14 444	https://www.avito.ru/moskva/zemelye_uchastki/uchastok_9_sot_prom_naznacheniya_889533481
5	г. Москва, Очаковское ш., 12С1	13000	449 116 800	34 547	https://www.cian.ru/sale/suburban/143851299/
6	г. Москва, Котляковская ул., д.6	4400	100 000 000	22 727	https://www.cian.ru/sale/suburban/153023381/
7	г. Москва, ул. Дорожная, д. 6А	3 800	25 500 000	6 711	http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-moskva-dorozhnaya-ulica-150099435/
8	г Москва, ул. Юности, вл. 11Б	5 000	35 000 000	7 000	http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-moskva-ulica-yunosti-114120185/

Диапазон цен предложений земельных участков под строительство общественно-деловых объектов по городу Москве составляет 6 700 – 34 000 руб./кв. м.

Следует отметить, что в результате процесса торга между продавцом и покупателем, представленные в открытых источниках цены предложений, как правило, превышают цены сделки на величину «скидки на торг».

«Скидка на торг»

Ввиду отсутствия данных по реальным сделкам, следует ограничиваться информацией, по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, приводящую к искусственному завышению рыночной стоимости, обычно используется понижающая процентная поправка – «скидка на торг». Данная скидка при продаже земельных участков в Москве находится в диапазоне от 5 до 15%.

Ценообразующие факторы

На стоимость недвижимости оказывает влияние множество факторов. Основные ценообразующие параметры, присущие объектам, и их влияние на цену можно разбить на 2 группы: коммерческие и параметрические. К коммерческим параметрам относят вид передаваемых прав, условия финансирования, условия сделки. Параметрические факторы рассматривают с точки зрения местоположения объекта, регламентации целевого назначения и

разрешенного использования, соотношения площади застройки объекта, общей площади земельного участка объекта, и др.

- **Местоположение.** К характеристикам местоположения объектов недвижимости торгово-офисного назначения относят местоположение относительно района расположения, расстояние до ближайшей станции метрополитена. Наибольшую стоимость имеют земельные участки, расположенные на расстоянии до 2 км (включительно) до ближайшей станции метрополитена.
- **Площадь.** Как правило, площадь объекта влияет на его удельную стоимость, причем увеличение площади, обычно приводит к снижению удельной стоимости 1 кв. м недвижимости (так называемая «скидка на опт»).
- **Инженерно-техническое обеспечение.** Наличие инженерных коммуникаций в значительной степени влияет на рыночную стоимость земельных участков. Это связано с тем, что подключение коммуникаций требует затрат времени на согласование, а также финансовых вложений. Кроме того, инженерные сети перегружены и зачастую отсутствует возможность подключить объект к сетям.

Выводы:

- Большинство экспонируемых участков коммерческого назначения в Москве имеет площадь от 20 до 100 соток. На сегодняшний день вид права подавляющего большинства предлагаемых к продаже участков – право аренды.
- Диапазон цен предложений земельных участков под строительство общественно-деловых объектов по городу Москве составляет 6 700 – 34 000 руб./кв. м.
- Для земельных участков под торгово-офисную застройку диапазон скидки на торг составляет 5 - 15%.

8.4 Обзор рынка офисной недвижимости Москвы

Источники информации: <http://rtg.ru>, <http://comestate.ru>, <http://www.cre.ru>, <https://zдание.info>

Предложение

Объем нового строительства в 2016 году показал рекордно низкое значение. По итогам года в эксплуатацию было введено только 317 300 кв. м новых офисных площадей. Такое значение в 2,3 раза уступает показателю 2015 года (721 500 кв. м) и является минимальным показателем более чем за 10 лет.

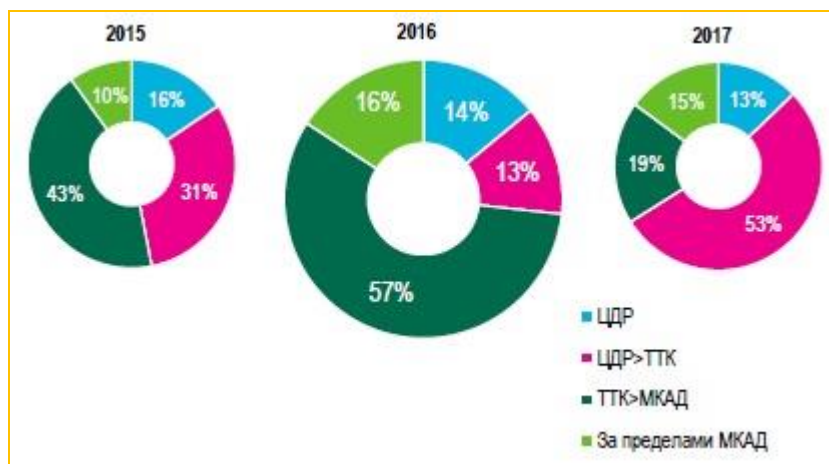


Рисунок 7. Новое строительство по зонам Москвы

Низкая девелоперская активность проявляется как в отсутствии новых крупных офисных проектов, так и в переносе сроков ввода многих бизнес-центров, запланированных на 2016 год. Данная тенденция существенно отразилась в сегменте класса «А», объем нового строительства, в котором составил 70 500 кв. м, что более чем в 4 раза ниже значения 2015 года.

В классе «А» были введены в эксплуатацию 3 объекта, крупнейшим из которых стала первая очередь бизнес-парка G10 (30 300 кв. м).

В сегменте класса «В», на который пришлось 88% нового предложения, крупнейшими объектами стали МФК «ЦСКА» (40 900 кв. м), Nagafino i-Land – фаза II «Декарт» (28 100 кв. м), «Даниловская Мануфактура» – корпус «Мещерин» (25 800 кв. м) и БЦ «Отрадный» – фаза II (25 300 кв. м).

Объект оценки относится к наименее открытому и информативному сегменту рынка офисной недвижимости. Это обуславливается самим типом данных объектов – отдельно стоящее здание, площадью до 2 000 кв.м. Как правило, управлением такой недвижимостью заняты сами собственники. Сделки с таким типом недвижимости не оказывают существенного влияния на рынок коммерческой недвижимости в целом ввиду ограниченного предложения.

Спрос

В 2016 году наблюдался рост спроса на офисную недвижимость, в результате которого объем сделок новой аренды и продажи достиг докризисного уровня 2013 года и составил 1,06 млн кв. м. Такой показатель на 22% превосходит значение предыдущего года, и на 44% больше значения в 2014 году.

В 2016 году сократился объем сделок по продлению и пересмотру коммерческих условий, пик которых пришелся на 2015 год. Их доля в общем объеме транзакций снизилась с 39% в 2015 до 27%, что все еще выше докризисного уровня.

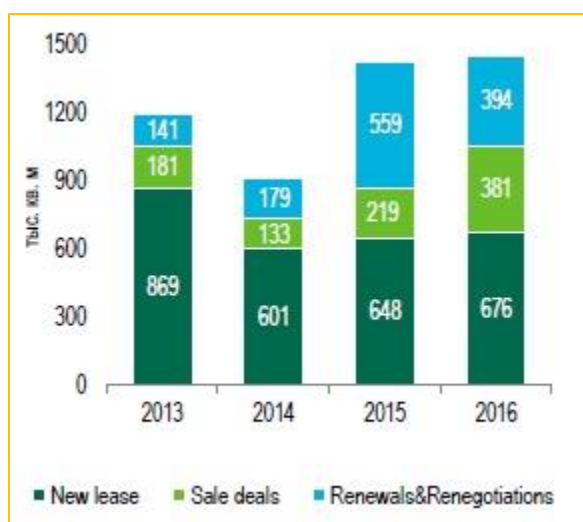


Рисунок 8. Структура сделок на офисном рынке Москвы

Крупные сделки по переходу прав собственности двух бизнес-центров (Башня «Евразия» и «Президент Плаза») во многом определили характер спроса первой половины года. Преимущественно за счет них объем сделок по продаже офисных площадей в структуре спроса увеличился с 25% в 2015 году до 36% в 2016 году.

Начиная с III квартала на рынке наблюдалось увеличение рыночных сделок. Объем сделок новой аренды и продажи во второй половине года показал сопоставимые с началом года значения, но изменился структурно. В июле-декабре 2016 года доминировали сделки по аренде офисных помещений, доля которых по итогам года составила 64%.

Объем купленных и арендованных офисных помещений класса «А» в 2016 году увеличился в 1,5 раза по сравнению с 2015 годом и составил 568 000 кв. м. Доля класса «А» в структуре новых сделок увеличилась на 10 п.п. до 54%. Спрос на помещения класса «В» в абсолютных значениях не изменился по сравнению с прошлым годом, тогда как его доля в структуре сделок снизилась до 46%.

В территориальном распределении новых сделок наиболее значительно выросла доля ЦДР (275 000 кв. м), на которую в 2016 году пришлось больше четверти арендованных и купленных помещений. Одними из крупнейших сделок стали аренда офисов компаниями Яндекс в БП «Аврора» и Samsung Electronics в «Новинском пассаже».

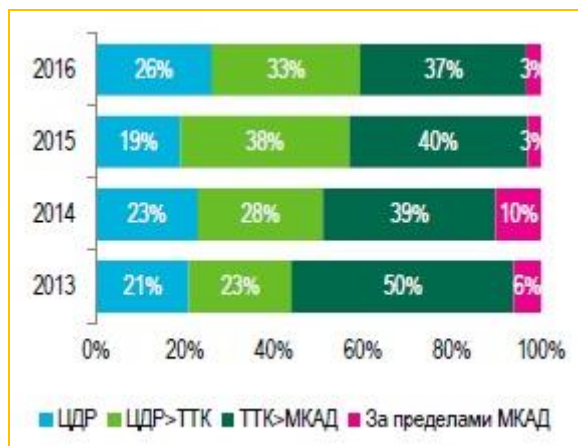


Рисунок 9. Распределение новых сделок по зонам Москвы

Активность иностранных компаний на рынке офисной недвижимости в 2016 году выросла. В структуре спроса на них пришлось 22% новых сделок, тогда как российские компании арендовали и купили 78% площадей.

В 2016 году наиболее активными были финансовые компании, доля которых увеличилась с 12% до 33% по сравнению с 2015 годом. Крупнейшие сделки были связаны с представителями банковской сферы. Существенную долю в структуре спроса сохранили сегменты ИТ и телекома и потребительских товаров, на которые пришлось 11% и 10% соответственно.

Арендные ставки и цены

В 2016 году значительно снизилось давление на ставки аренды со стороны волатильности на сырьевых и валютных рынках. Рубль на протяжении года постепенно укреплялся. Такая экономическая ситуация способствовала стабилизации арендных ставок на офисные помещения.

Наиболее качественные бизнес-центры класса «А Прайм» по-прежнему заявляют ставки аренды в долларах в диапазоне \$800-900 за кв. м/год.

Долларовые договоры в 2016 году были заключены на 10% арендованных площадей. Подавляющее большинство собственников сохраняют номинированные ставки аренды в рублях.

При продаже административных зданий и зданий бизнес-центров класса «С» стоимость предложений варьируется в диапазоне 40 000 – 120 000 руб./кв.м с учетом НДС.



Рисунок 10. Цены продажи объектов офисного назначения класса С в зависимости от района расположения

Согласно Рисунку 10 по итогам I квартала 2017 при продаже объектов офисного назначения средняя стоимость предложения составила 118 472 руб./кв.м в западном районе Москвы (юго-юго-запад, юго-запад, запад, северо-запад, северо-северо-запад от ТТК до МКАД) и 98 825 руб./кв.м в восточном районе (северо-северо-восток, северо-восток, восток, юго-восток, юго-юго-восток от ТТК до МКАД). Таким образом, стоимость предложений о продаже объектов офисного



назначения в западном районе выше стоимости аналогичных объектов в восточном районе на 16,58%.

Район		Объем предложения, тыс. м ²	Класс А				Класс В			
			Средневзвешенная ставка аренды*		Уровень вакантных площадей, %	Средневзвешенная ставка аренды*		Уровень вакантных площадей, %		
			\$/м ² /год	руб./м ² /год		\$/м ² /год	руб./м ² /год			
Бульварное кольцо	Центральный деловой район	712	712	39 186	21,3	459	24 309	9,3		
ТТК-МКАД	ТТК-МКАД Север	627	-	25 000	16,3	-	12 035	15,4		
	ТТК-МКАД Северо-Запад	692	460	25 290	11,3	-	15 047	20,9		
	ТТК-МКАД ЮГ	1 152	-	-	-	-	10 465	13,6		
	ТТК-МКАД Запад	565	-	355	19 508	21,9	296	15 664	12 823	13,4
	ТТК-МКАД Юго-Запад	626	-	11 643	32,8	-	242	14 016	16,1	14,7
	ТТК-МКАД Восток	453	-	-	-	-	-	9 000	7,6	
	ТТК-МКАД Преображенский	291	-	13 286	60,8	-	-	14 831	22,2	

Рисунок 11. Арендные ставки объектов офисного назначения класса В в зависимости от района расположения

Рынок аренды объектов офисного назначения имеет более детальное разделение территории на районы, чем рынок продажи аналогичных объектов. Согласно Рисунку 11 по итогам I квартала 2017 средневзвешенная арендная ставка объектов офисного назначения в районе от ТТК до МКАД составила 12 823 руб./м² в год. Средневзвешенная арендная ставка объектов в северо-западном районе ниже средневзвешенной арендной ставки в западном районе на 4% и выше чем средневзвешенные арендные ставки в юго-западном, северном, южном, восточном районах на 7, 25, 44, 67% соответственно.

По итогам 2016 г. Арендные ставки (без учета НДС и эксплуатационных расходов) в среднем для объектов класса «С», расположенных за пределом ТТК составили - 5 000 – 15 000 руб./кв. м/год.

Ниже приведены примеры предложений административных зданий, расположенных в Москве в зоне от ТТК до МКАД.

Таблица 10 Предложение отдельно стоящих зданий офисного назначения к продаже

№п/п	Местоположение	Общая площадь ЗУ, кв.м	Общая площадь улучшений, кв. м	Стоимость по объявлению, руб.	Стоимость, руб./кв.м улучшений	Источник информации
1	г. Москва, Иловайская ул., д. 1, стр.1	1000	528,2	40 000 000	75 729	http://zdanie.info/2385/2400/object/29779
2	г. Москва, ул. Подъёмная, 14с42	1700	737,8	60 000 000	81 323	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_737.8_m_1168414642
3	Москва, ул. Большая Почтовая, дом 38, строение 6	542	1204	99 000 000	82 226	http://zdanie.info/2385/2400/object/16119
4	Москва, 4-й Рошинский проезд, 21С1	2500	750	59 500 000	79 333	https://www.cian.ru/sale/commercial/143327280/
5	г. Москва, ул. Большая Очаковская, д. 15с1	1059,1	1059,1	95 000 000	89 699	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_1059.1_m_1070012208
6	г. Москва, ул. Лефортовский Вал, 7ГС4	7000	2400	99 000 000	41 250	https://www.cian.ru/sale/commercial/152395972/
7	г. Москва, Габричевского ул., д. 5, корп. 8	1358	2179,8	190 000 000	87 164	http://zdanie.info/2385/2400/object/15322
8	г. Москва, Ставропольская ул., д. 84 С2	2000	1000	50 000 000	50 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/155512502/

Ценообразующие факторы

При продаже офисных зданий основным ценообразующим факторам относятся:

- Местоположение. К характеристикам местоположения объектов недвижимости торгового-офисного назначения относят: расстояние до ближайшей станции метрополитена (больше ценятся объекты, расположенные на расстоянии до 1,5 км до ближайшей станции метрополитена), местоположение относительно административных района города;
- коэффициент застройки (коэффициент застройки характеризует долю свободного земельного участка, чем ниже коэффициент, тем больше эта доля, а, следовательно, объект в целом должен стоить дороже. Стоимость объектов максимальна при коэффициенте застройки менее 0,75);
- общая площадь (как правило, площадь объекта влияет на его удельную стоимость, причем увеличение площади, обычно приводит к снижению удельной стоимости 1 кв. м недвижимости (так называемая «скидка на опт»));
- состояние помещений (внутренняя отделка и техническое состояние; без отделки, требует косметического ремонта, среднее);
- инженерно-техническое обеспечение (электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация);
- материал стен здания (деревянные, кирпичные);

При аренде помещений офисного назначения к основным ценообразующим факторам относятся:

- Местоположение. К характеристикам местоположения объектов недвижимости торгового-офисного назначения относят: расстояние до ближайшей станции метрополитена, (объекты, расположенные на расстоянии до 1,5 км до ближайшей станции метрополитена, ценятся выше, чем объекты, расположенные на расстоянии от 1,5 км), местоположение относительно района города;
- состояние помещений ((внутренняя отделка и техническое состояние; без отделки, требует косметического ремонта, среднее);
- общая площадь (как правило, площадь объекта влияет на его удельную стоимость, причем увеличение площади, обычно приводит к снижению удельной стоимости 1 кв. м недвижимости (так называемая «скидка на опт»));
- инженерно-техническое обеспечение (электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация);
- материал стен здания (деревянные, кирпичные);
- парковка (организованная, стихийная).

Дисконт при заключении договора с покупателем низкокласных офисных объектов составляет 10-20%, при заключении договора аренды дисконт составляет 5-10 %.

Операционные расходы

Как правило, смена арендаторов происходит ориентировочно 1 раз в 3 года, в этот период проводится поиск новых арендаторов.

Размер операционных расходов отдельно стоящих зданий может составлять 8-25% от стоимости аренды в зависимости не только от характеристик того или иного помещения, но и от параметров хозяйственной деятельности арендатора/покупателя).

Из них 80-90% составляют платежи за коммунальные услуги (плата за электроэнергию, канализацию, тепло- и водоснабжение и т.п.), поскольку в большинстве случаев для данного рынка они представляют собой почти все операционные расходы по объекту (в отличие от профессионально управляемых объектов недвижимости, например, бизнес-центров и торговых комплексов, где в состав операционных расходов включаются также затраты на охрану, услуги управляющей компании, эксплуатацию здания, рекламу, содержание паркинга и т.п.).

Обычно затраты на управление находятся на низком уровне. Средняя величина расходов на управление составляет в среднем 6-12%, расходы на охрану составляют порядка 5-15%, расходы на страхование имущества – около 0,3%. Прочие расходы составляют 1-3%.

Выводы:

- Объем нового строительства в 2016 году показал рекордно низкое значение. По итогам года в эксплуатацию было введено только 317 300 кв. м новых офисных площадей. Такое значение в 2,3 раза уступает показателю 2015 года (721 500 кв. м) и является минимальным показателем более чем за 10 лет.
- При продаже административных зданий и зданий бизнес-центров стоимость предложений варьируется в диапазоне 40 000 – 120 000 руб./кв.м с учетом НДС.
- По итогам 2016 г. Арендные ставки (без учета НДС и эксплуатационных расходов) в среднем для объектов класса «С», расположенных за пределом ТТК составили - 5 000 – 15 000 руб./кв. м/год.
- Дисконт при заключении договора с покупателем офисных объектов составляет 10-20%, при заключении договора аренды дисконт составляет 5-10 %.

Глава 9. СРОКИ ЭКСПОЗИЦИИ ОБЪЕКТОВ НА РЫНКЕ

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной 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 объектов, т.е. время, которое требуется для продажи объектов на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Срок экспозиции – это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на имущество.

Иными факторами, влияющими на ликвидность, являются:

Эластичность спроса на данный вид имущества. При отсутствии дефицита и достаточно большом предложении аналогичных объектов на рынке относительно небольшое снижение цены может привести к увеличению количества желающих приобрести данный объект. Спрос на оцениваемые объекты – эластичен.

Состояние имущества. Объект в отличном состоянии обычно пользуется большим спросом среди потенциальных покупателей, так как не требует дополнительных инвестиций и может эксплуатироваться сразу же после совершения сделки. Состояние оцениваемого имущества – требует капитально ремонта, без отделки.

Соответствие современным технологиям. Рассматривая объекты недвижимости, можно выделить используемые технологии строительства, материалы. Когда одни материалы замещаются другими – более технологичными, удобными, безопасными или экологичными, соответственно падает спрос на недвижимость, построенную в соответствии с устаревшими технологиями. Объект оценки не соответствует современным технологиям (материал стен – деревянные), что снижает ликвидность объектов.

Масштабность. Данным фактором характеризуется снижение ликвидности имущества, обладающего характеристиками, существенно отличающимися в большую сторону от средних значений. Площади объектов попадают в диапазон типичных значений на рынке, что повышает ликвидность объектов.

Количество. Достаточно часто ликвидное в небольших количествах имущество теряет ликвидность, когда объем залоговой массы превышает емкость рынка. Рынок подобных объектов достаточно развит.

С учетом вышеизложенного, можно сказать, что степень ликвидности объекта оценки может быть охарактеризована как средняя. Таким образом, примерный срок реализации объекта составит 9 месяцев.

Данные выводы отражают только наше мнение, носят исключительно ознакомительный характер и не могут рассматриваться как гарантия, обещание, консультация и т.д.

Попытки владельца имущества уменьшить срок экспозиции неизбежно будут приводить к снижению цены продажи. При необходимости срочной продажи объектов (до 9 месяцев), цена продажи может быть снижена относительно реальной рыночной стоимости, установленной Оценщиком в предположении чистой сделки и типичных для российского рынка сроков получения денег.

Глава 10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Выбор варианта наиболее эффективного использования объекта осуществляется посредством проведения анализа по следующим критериям:

- юридическая правомочность — выбираются все возможные варианты использования объекта, которые не запрещены законодательством и частными юридическими ограничениями;
- физическая осуществимость — из всех юридически правомочных вариантов использования выбираются те, которые физически осуществимы;
- финансовая оправданность — анализируется финансовая состоятельность юридически правомочных и физически осуществимых вариантов использования объекта и делается вывод о том, сможет ли использование объекта по рассматриваемому назначению обеспечить положительную конечную отдачу, соизмеримую с отдачей по альтернативным инвестициям;
- максимальная эффективность — в качестве наиболее эффективного варианта использования выбирается такое использование объекта, которое соответствует максимальной отдаче среди всех рассмотренных финансово оправданных вариантов.

Юридическая правомочность

Согласно Договору аренды земельного участка №М-08-050049 от 22.12.2016 г., земельный участок предоставлен в пользование на условиях аренды для целей эксплуатации здания административного назначения. Согласно Кадастровому паспорту земельного участка от 29.11.2016 г. категория земель, на котором расположен объект оценки – земли населенных пунктов, разрешенное использование - деловое управление (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения). Таким образом, иное использование земельного участка является юридически неправомочным.

В соответствии с договором аренды участок предоставлен в аренду без права возведения временных и капитальных зданий и сооружений. Таким образом, снос текущего здания, с последующим строительством нового объекта является также юридически неправомочным.

Юридически допустимо использовать объект по его текущему назначению под административную функцию.

Физическая осуществимость

В рамках настоящей работы не предполагалось проведение технической экспертизы и инструментального осмотра объекта недвижимости.

На основе визуального осмотра не выявлено каких-либо препятствий физического характера для эксплуатации здания. После проведения капитального ремонта помещений, объект может быть использован под любую функцию (торгово-офисную, жилую, либо складскую).

Финансовая оправданность и максимальная эффективность

Во многом финансовая оправданность использования объекта оценки зависит от его местоположения. Для объекта, расположенного вблизи жилого квартала на некотором удалении от метро, где располагаются основные торгово-офисные объекты, наиболее экономически выгодным будет его использование под офисную или торговую функцию. Использование объекта под производственно-складское назначение не оправданно: узкие улицы для подъезда, не рассчитанные для грузового транспорта, отсутствие парковки для большегрузных автомобилей, отсутствие пандусов для погрузки/разгрузки – все это снижает доходность объекта при использовании в качестве производственно-складской недвижимости.

В случае использования помещений под торговую функцию необходимо учесть низкую проходимость объекта в данном месте расположения. Также особенности планировки здания, которая выполнена с использованием коридорного решения, не является оптимальной для торгового центра, где основой служит общее торговое пространство с нарезкой на отдельные

сегменты/магазины. Учитывая вышесказанное, можно сделать вывод, что использование объекта под торговую функцию не позволит извлекать максимальный доход.

Необходимо отметить, что рассматриваемые помещения имеют, преимущественно, коридорную планировку, которая предпочтительна для офисных объектов. Умеренное удаление от станции метро и транспортных магистралей также подходит для офисной недвижимости.

Таким образом, с точки зрения финансовой оправданности, наиболее эффективным вариантом использования имущества является использование по целевому назначению. Учитывая соответствие оцениваемого имущества определенным стандартам, есть все основания полагать, что использование объекта по назначению в дальнейшем принесет собственнику ожидаемую прибыль.

Заключение

В результате, учитывая характеристики объекта оценки, а также основываясь на проведенном анализе внешних факторов, влияющих на рынок объекта оценки, можно сделать вывод о том, что текущее использование объекта оценки (нежилое, коммерческое) **является оптимальным.**

Факторов, свидетельствующих о том, что текущее использование объекта оценки очевидно и явно не является наиболее эффективным, в рамках настоящего исследования не выявлено. В связи с чем, оценка осуществляется исходя из предположения «как есть» («as is»), то есть под **офисную функцию.**

Таким образом, наиболее эффективным использованием объектов оценки является их использование по целевому назначению – в качестве офисного здания с земельным участком.

Глава 11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

11.1 Анализ возможности применения подходов к оценке

Согласно п. 11 ФСО № 1, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации.

Согласно п. 24 ФСО № 1, оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Затратный подход

Согласно п. 15 ФСО №1, **затратный подход** — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому благоразумный покупатель не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется приобретение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству сооружения в приемлемые сроки, чтобы создать объект недвижимости равной полезности.

В затратном подходе стоимость недвижимости равна рыночной стоимости участка земли плюс стоимость строительства улучшений за вычетом накопленного износа. Данный подход может привести к объективным результатам, если достаточно надежно просчитываются восстановительная стоимость и износ.

Сравнительный подход

Согласно п. 14 ФСО №1, сравнительный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

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

Последовательность оценки в рамках сравнительного подхода:

- отбор единиц сравнения и проведение сравнительного анализа оцениваемого объекта и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;
- корректировка значений единиц сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик оцениваемого объекта и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
- согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Доходный подход

Согласно п. 13 ФСО №1, доходный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход определяет стоимость объекта приведением ожидаемых будущих доходов к их текущей стоимости на момент оценки. Доходный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов с требованиями инвестора к конечной отдаче. Требования к конечной отдаче отражают различия в рисках, включая тип недвижимости, местоположение, условия и возможности регионального рынка и др.

Измерение текущей стоимости всех будущих доходов может быть осуществлено либо посредством анализа дисконтированных денежных потоков, либо посредством метода прямой капитализации. Метод дисконтирования будущих доходов наиболее применимый к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные денежные потоки.

11.2 Обоснование применяемых подходов

В рамках настоящей работы проводится определение рыночной стоимости земельного участка, с расположенным на нем административным зданием. Стоимость объектов как единого комплекса была определена с использованием доходного и сравнительного подходов.

Затратный подход не применялся по следующим причинам:

- Основное поле применения затратного подхода: оценка недавно построенных объектов, а так же оценка уникальных или специализированных объектов, которым трудно или невозможно подыскать рыночные аналоги. Подход дает наиболее точные результаты для новых или относительно новых объектов, построенных по типовым проектам. Существенным недостатком подхода чаще всего называют его неспособность учитывать конъюнктуру рынка при оценке объектов, не являющихся объектами современного типа (т.е. построенными в результате реализации девелоперских проектов, ориентированных на рынок). Оцениваемое здание является зданием 1972 года постройки. В сложившихся экономических условиях затратный подход не может дать надежных индикаторов рыночной стоимости.
- Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке (Глава VII п. 24, п.п. «в» ФСО № 7). В данном случае, рынок недвижимости достаточно развит и при расчете объекта оценки будет применен сравнительный подход.

Учитывая назначение оценки необходимо определить рыночную стоимость каждого объекта, входящего в состав объекта оценки. В результате, дополнительно была определена **рыночная стоимость земельного участка**, как условно свободного (то есть без учета стоимости капитальных строений). Расчет рыночной стоимости объекта проведен сравнительным подходом.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Поскольку в рамках настоящей работы стоимость земельного участка определяется в предположении, что он условно свободный, затратный подход фактически совпадает со сравнительным подходом и дополнительно не приводится.

Доходный подход к оценке земельного участка включает методы, позволяющие получить оценку стоимости земли исходя из ожидаемых доходов. Поскольку рынок аренды подобных земельных участков не достаточно развит, в рамках настоящей работы не может быть применен метод капитализации земельной ренты.

Для реализации на участке, каких либо объектов необходимо разработать проект планировки территории оцениваемого участка. При этом сроки и стоимость разработки необходимой документации и строительства на земельном участке объектов могут в значительной степени отличаться. Учитывая невозможность точного определения исходных данных для определения стоимости доходным подходом, его использование может привести к получению некорректного результата. Таким образом, расчет рыночной стоимости земельного участка доходным подходом не проводился.

Рынок продажи земельных участков Москвы достаточно развит. В открытом доступе находится полная информация о местоположении, ценах продаж и характеристиках объектов сравнения. Таким образом, для расчета рыночной стоимости оцениваемого земельного участка был использован только сравнительный подход (метод сравнительного анализа продаж).



Глава 12. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Согласно п. 12 ФСО № 1, сравнительный подход — совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Согласно п. 13 ФСО № 1, сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

Последовательность оценки объектов недвижимости в рамках сравнительного подхода:

- определение критериев отнесения объектов к аналогам объекта оценки и формирование выборки аналогов;
- выбор единиц сравнения;
- определение элементов сравнения на основе информации о рыночных ценообразующих факторах;
- расчет стоимости объекта оценки на основе данных о ценах объектов-аналогов следующими основными способами в зависимости от выбранного метода оценки:
 - ✓ корректировка значений единицы сравнения аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик оцениваемого объекта и аналога по данному элементу сравнения с последующим согласованием полученных результатов по аналогам;
 - ✓ приведение стоимостей аналогов к искомой стоимости оцениваемого объекта посредством построения эконометрической модели, отражающей зависимость значения единицы сравнения объектов-аналогов от их ценообразующих характеристик, с последующей проверкой статистической значимости и качества модели и получением стоимости оцениваемого объекта при подстановке в модель его характеристик.

Согласно п. 22 ФСО № 7, сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

Согласно п. 10 ФСО № 1, объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

В соответствии с п. 22 ФСО № 7, 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.

Поскольку рынок коммерческой недвижимости достаточно развит и информация о ценах предложений доступна, было принято решение применить в данной работе метод сравнительного анализа продаж.

12.1 Расчет стоимости здания с земельным участком сравнительным подходом

Подбор объектов сравнения

Для определения стоимости оцениваемого объекта, были подобраны близкие по функциональному назначению аналоги, предлагаемые к продаже до даты оценки². Критерием отбора объектов сравнения послужило назначение объекта (административные здания), площадь объекта и его местоположение. На дату оценки представлено ограниченное количество предложений по продаже сопоставимых объекту оценки аналогов. На информационных ресурсах по поиску объявлений: доска объявлений «Авито» (<https://www.avito.ru/>), порталы недвижимости «Здание.инфо» (<http://zдание.info>), «ЦИАН» (<https://www.cian.ru>), «The property» (<http://theproperty.ru/>) сопоставимых с объектом оценки аналогов по местоположению (Западная часть города от ТТК до МКАД) на дату оценки не представлено. Вследствие чего, оценщиком было принято решение о расширении границ поиска аналогов по местоположению. Таким образом, в расчете были использованы аналоги, находящиеся в восточной

²В соответствии с требованиями ФСО №7 «Оценка недвижимости», п. 19, пп.б



части Москвы от ТТК до МКАД. При этом, необходимая корректировка на местоположение будет описана и приведена ниже. Ввиду отсутствия сопоставимых с объектом оценки аналогов по технико-физическим характеристикам, для расчета были использованы аналоги, находящиеся не на равноудаленном расстоянии от ближайшей станции метрополитена с объектом оценки. Корректировка на расстояние до ближайшей станции метрополитена будет описана и приведена ниже.

Источники информации по подобранным объектам-аналогам представлены в Приложении 2 настоящего отчета.

Далее представлена карта с указанием расположения объектов аналогов (ОА) и объекта оценки (ОО).

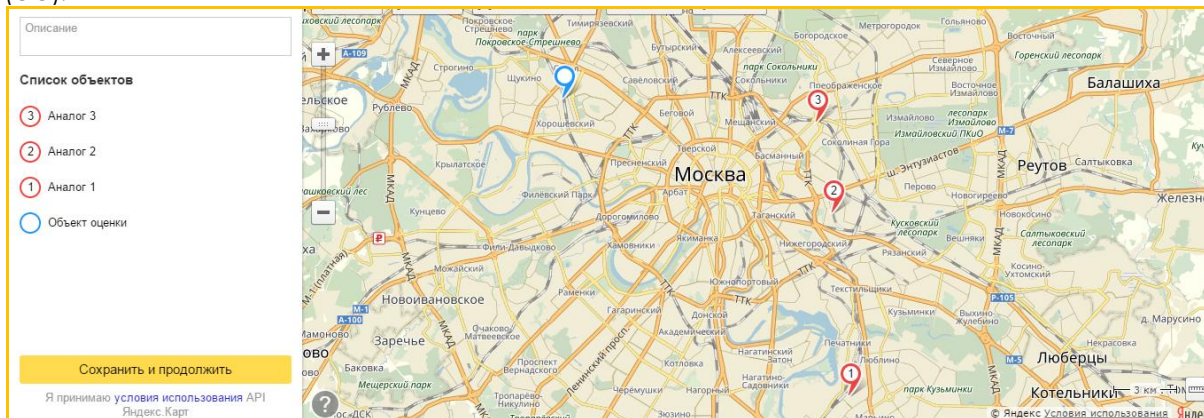


Рисунок 12. Расположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте

Основные характеристики объектов сравнения представлены в таблице 12.1.1 настоящего отчета. В случае, когда информации, предоставленной в объявлении, было недостаточно для установления характеристик объекта, осуществлялись консультации с агентами недвижимости по данному конкретному объекту.

Далее приведена краткая характеристика каждого объекта сравнения. Подробное описание представлено в Приложении 1 (Источники информации).

Выбор единицы сравнения, как правило, определяется типом недвижимости. Единица сравнения используется для того, чтобы сделать удобнее процедуру сравнения оцениваемого объекта и его аналогов.

Объектами аналогами являются отдельно стоящие административные здания. В качестве единицы сравнения принят показатель руб./кв. м общей площади здания с учетом НДС.

Описание проведенных корректировок

На рисунке выше представлена выборка сопоставимых с оцениваемым объектом аналогов. Для устранения различий между объектами-аналогами и объектом оценки были проведены корректировки их стоимостей.

Различают несколько основных элементов сравнения, по которым выполняются корректировки цен аналогов:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия сделки (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иными условиями);
- дата предложения (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- местоположение;
- разрешенное использование/категория земель;
- физические характеристики;
- экономические характеристики;
- компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости.

В данной работе элементы сравнения разделены на две группы.



Первая группа элементов сравнения

Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Корректировка на передаваемые имущественные права не проводилась, ввиду того, что у всех объектов-аналогов, как и у оцениваемого объекта, передается одинаковый набор прав и отсутствуют ограничения (обременения) этих прав.

Корректировка на условия финансирования сделки. Цены на объекты недвижимости могут отличаться из-за различных условий финансирования (использование различных кредитных схем или форм оплаты). Поскольку мы не располагаем информацией о наличии существенных отличий в условиях финансирования, то данная корректировка не проводилась.

Корректировка на условия сделки. Все объекты-аналоги были скорректированы на разницу в величинах цен предложения и цен сделок. Корректировка на торг определяется на основании данных, представленных в «Справочнике оценщика недвижимости-2016. Том II Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А. (стр. 300). Информация о скидках на цены предложений на активном рынке представлена в таблице далее. Учитывая низкую ликвидность объекта ввиду его конструктивных особенностей, в данной работе скидка на торг принята на уровне максимального значения расширенного интервала для офисно-торговых объектов свободного назначения на активном рынке, то есть 14,7%.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,2%	5,8%	14,7%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	5,7%	13,6%
3. Высококлассная торговая недвижимость	9,2%	5,3%	13,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,7%	7,7%	17,6%

Корректировка на дату предложения. В связи с тем, что все объявления по продаже аналогов актуальны на дату оценки, корректировка на дату предложения не проводилась.

Вторая группа элементов сравнения

Корректировка на местоположение. Местоположение недвижимости – наиболее значимый фактор. В каждом городе могут быть свои критерии, по которым тот или иной район может быть отнесен к дорогим или более дешевым. Объекты-аналоги расположены в восточной части Москвы, на территории от ТТК до МКАД. Объект оценки расположен в северо-западной части Москвы. Согласно обзору рынка, объекты, расположенные в западной части, ценятся больше, чем в восточной части города. Стоимость предложений о продаже объектов офисного назначения в западном районе выше стоимости аналогичных объектов в восточном районе на 16,58%. (согласно обзору рынка, представленному в разделе 8.4 настоящего отчета). Стоимость объектов аналогов будет скорректирована на данный показатель.

Согласно существующему административно-территориальному делению территорий г. Москвы, объект-аналог №3 расположен в Центральном административном округе. Однако, согласно обзору рынка (раздел 8.4 настоящего Отчета), на цену оказывает влияние фактическое расположение объекта относительно объектов транспортной инфраструктуры – ТТК, МКАД и прочее. Поскольку Объект аналог №3 расположен за пределами ТТК, при описании местоположения Оценщик отнес его к Восточному району города.

Также важную роль в ценообразовании для офисной недвижимости играет расстояние до ближайшей станции метрополитена. Согласно обзору рынка (раздел 8.4 настоящего Отчета) наибольшую стоимость имеют объекты, расположенные на расстоянии до 1,5 км до ближайшей станции метрополитена.

Объект оценки расположен на расстоянии 700 м до ближайшей станции метрополитена, данное расстояние для объектов аналогов №№1, 2 составляет 2 км. Таким образом, возникает необходимость проведения корректировки.

Для расчета корректировки были подобраны аналоги (не участвующие в расчетах) – земельные участки с отдельно стоящим зданием, отличающиеся только одним ценообразующим фактором

– расстоянием до ближайшей станции метрополитена.
 Корректировка была рассчитана по следующей формуле:

$$\Delta_1 = \frac{C_{s1} - C_{s2}}{C_{s2}}$$

где C_{s1} - цена предложения за 1 кв. м объекта, находящегося на расстоянии до 1,5 км до ближайшей станции метрополитена ;
 C_{s2} - цена предложения за 1 кв. м объекта, находящегося на расстоянии более 1,5 км до ближайшей станции метрополитена ;

Таблица 12.1.1 Расчет корректировки на расстояние до ближайшей станции метрополитена

Характеристики объекта	Объекты-аналоги	
	ОА 1	ОА 2
Тип объекта	ОСЗ+ЗУ	ОСЗ+ЗУ
Тип передаваемых прав на ЗУ	https://www.cian.ru/sale/commercial/8183416/	https://www.cian.ru/sale/commercial/152562770/
Местоположение	г. Москва, ул. Свободы, 22к1	г. Москва, Сходненская ул., 8
район	Северо-западный	Северо-западный
расстояние до станции метрополитена	2,1 км	1,4 км
Общая площадь ЗУ, кв.м	1361	1200
Общая площадь улучшений	1032	800
Коэффициент застройки	1,3	1,5
Материал стен здания	кирпич	кирпич
Состояние объекта	отличное	отличное
Стоимость по объявлению, руб.	100 000 000	80 000 000
Стоимость, руб./кв.м с НДС	96 899	100 000
Корректировка	3,20%	-3,10%

Таким образом, корректировка стоимости объектов, расположенных на расстоянии более 1,5 км от ближайшей станции метрополитена составляет 3,2%

Корректировка на площадь земельного участка

Корректировка вводилась при наличии существенных различий в площади земельных участков, на которых расположены административные здания. Важным параметром здесь выступает коэффициент застройки земельного участка: чем меньше коэффициент застройки, тем больше стоимость объекта, поскольку на прилегающей территории к зданию можно организовать парковочные места, что является дополнительным плюсом для офисного здания. При расчете коэффициента застройки было выявлено, что по всем объектам сравнения (за исключением объекта №3) коэффициент варьируется от 3,3 до 4,6, что сопоставимо с объектом оценки (коэффициент 3,4).

Объект-аналог №3 расположен на небольшом земельном участке, который не позволяет организовать парковку (участок близок к площади застройки, коэффициент равен 1,3). В таком случае стоимость ОА №3 требует корректировки на площадь земельного участка.

Размер корректирующего коэффициента принят по «Справочнику оценщика недвижимости-2016, Том 2 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под. ред. Л. А. Лейфера, стр. 126. Так в соответствии со справочником, отношение удельной цены объекта с организованной парковкой у удельной цене объекта со стихийной парковкой в среднем составляет 1,11.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта без парковки к удельной цене (арендной ставке) объекта со стихийной парковкой	0,91	0,90	0,92
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта с организованной парковкой к удельной цене (арендной ставке) объекта со стихийной парковкой	1,11	1,10	1,13

Корректировка на состояние внутренней отделки

Корректировка на состояние отделки проводилась согласно матрицам коэффициентов, представленных в «Справочнике оценщика недвижимости-2016. Том II Офисно-торговая недвижимость

и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А. (стр. 185):

Матрицы коэффициентов Таблица 58

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,93	0,79	0,65
	требует косметического ремонта	1,08	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,26	1,17	1	0,82
	отделка "люкс"	1,54	1,43	1,22	1

Корректировка на инженерно-техническое обеспечение не проводилась, так как объект оценки и объекты-аналоги имеют подключение ко всем необходимым коммуникациям (см. раздел 5.2 «Особые допущения»).

Корректировка на материал стен. Конструктивными особенностями объекта оценки является материал стен, они выполнены из щитовых деревянных панелей, группа капитальности здания - 4. Все объекты-аналоги имеют кирпичные стены и относятся к 1-2 группам капитальности. В данном случае возникает необходимость проведения корректировки на материал стен. Корректировка определена по «Справочнику оценщика недвижимости-2016. Том II Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А. (стр. 150). В соответствии со справочником корректировка стоимости на отличие в материале стен составила 22% (как минимальное значение расширенного интервала).

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов Таблица 43

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена		0,74	0,89
Отношение удельной цены объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,81		
Отношение удельной цены деревянного объекта к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,69	0,61	0,78

Определение стоимости объекта сравнительным подходом

В результате проведенных корректировок были получены суммарные корректировки и скорректированные цены объектов сравнения. Рыночная стоимость объекта оценки была получена как взвешенное значение скорректированных стоимостей за 1 кв. м объектов-аналогов. Веса присваивались исходя из величины проведенных корректировок: чем больше абсолютное значение корректировок, тем меньший вес присваивается данному аналогу. Расчет стоимости объекта оценки представлен далее в таблице.

Таблица 12.1.2 Расчет стоимости здания сравнительным подходом

Характеристики объекта	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		ОА 1	ОА 2	ОА 3
Фото				
Передаваемые права на ЗУ	Право аренды	долг. аренда	долг. аренда	долг. аренда
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение
Дата предложения	март 2017 г.	март 2017 г.	март 2017 г.	март 2017 г.
Местоположение	г. Москва, ул. Маршала Бирюзова, вл.2, корп.1	г. Москва, Иловаяская ул., д. 1, стр.1	г. Москва, ул. Подъёмная, 14с42	Москва, ул. Большая Почтовая, дом 38, строение 6
район	Северо-Западный	Юго-Восточный	Юго-Восточный	Восточный
расстояние до станции метрополитена	700 м до ст. м "Октябрьское поле"	2 км до ст. м "Братиславская"	2 км до ст. м "Римская"	600 м до ст. м "Электрозаводская"
Тип объекта	ОС3+ЗУ	ОС3+ЗУ	ОС3+ЗУ	ОС3+ЗУ
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	деловое управление (4.1) (земельные участки, предназначенный для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7))	промназначения	Для размещения объектов предпринимательской деятельности	эксплуатации здания под административные цели
Площадь земельного участка, кв.м	1 132	1 000	1 700	542
Общая площадь улучшений, кв.м	660,6	528,2	737,8	1204
Коэффициент застройки	3,4	3,8	4,6	1,4
Материал стен здания	деревянные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Состояние объекта	без отделки	требует ремонта	хорошее	хорошее
Инженерно-техническое обеспечение	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации
Стоимость по объявлению, руб.	x	40 000 000	60 000 000	99 000 000
Стоимость, руб./кв.м с НДС	x	75 729	81 323	82 226
Источник информации	x	Елена Чалик, т. +7 (499) 266-88-15, +7 (903) 773-05-64	Александр, т. 722-24-03	Александр, т.+7 (962) 993-78-58
	x	http://zдание.info/2385/2400/object/29779	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/zдание_737.8_m_1168414642	http://zдание.info/2385/2400/object/16119
Первая группа корректировок				
Передаваемые права на улучшения	собственность	собственность	собственность	собственность
Изменение в %	x	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	x	75 729	81 323	82 226
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Изменение в %	x	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	x	75 729	81 323	82 226
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение
Изменение в %	x	-14,7%	-14,7%	-14,7%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	x	64 597	69 368	70 139
Дата предложения	март 2017 г.	март 2017 г.	март 2017 г.	март 2017 г.
Изменение в %	x	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	x	64 597	69 368	70 139
Базовая скорректированная стоимость, руб./кв.м	x	64 597	69 368	70 139



Характеристики объекта	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		ОА 1	ОА 2	ОА 3
Вторая группа корректировок				
МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ	Г. МОСКВА, УЛ. МАРШАЛА БИРЮЗОВА, ВЛ.2, КОРП.1	Г. МОСКВА, ИЛОВАЙСКАЯ УЛ., Д. 1, СТР.1	Г. МОСКВА, УЛ ПОДЪЁМНАЯ, 14С42	МОСКВА, УЛ. БОЛЬШАЯ ПОЧТОВАЯ, ДОМ 38, СТРОЕНИЕ 6
РАССТОЯНИЕ ДО СТАНЦИИ МЕТРОПОЛИТЕНА	700 М ДО СТ. М "ОКТЯБРЬСКОЕ ПОЛЕ"	2 КМ ДО СТ. М "БРАТИСЛАВСКАЯ"	2 КМ ДО СТ. М "РИМСКАЯ"	600 М ДО СТ. М "ЭЛЕКТРОЗАВОДСКАЯ"
КОРРЕКТИРОВКА, %	0%	3,2%	3%	0%
РАЙОН	СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ	ЮГО-ВОСТОЧНЫЙ	ЮГО-ВОСТОЧНЫЙ	ВОСТОЧНЫЙ
КОРРЕКТИРОВКА, %	X	16,58%	16,58%	16,58%
ПЛОЩАДЬ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, КВ.М	1 132	1 000	1 700	542
КОЭФФИЦИЕНТ ЗАСТРОЙКИ	3,4	3,8	4,6	1,4
КОРРЕКТИРОВКА, %	X	0,00%	0,00%	11,00%
МАТЕРИАЛ СТЕН ЗДАНИЯ	ДЕРЕВЯННЫЕ	КИРПИЧНЫЕ	КИРПИЧНЫЕ	КИРПИЧНЫЕ
КОРРЕКТИРОВКА, %	X	-22,00%	-22,00%	-22,00%
СОСТОЯНИЕ ВНУТРЕННЕЙ ОТДЕЛКИ	БЕЗ ОТДЕЛКИ	ТРЕБУЕТ РЕМОНТА	ХОРОШЕЕ	ХОРОШЕЕ
КОРРЕКТИРОВКА, %	X	-7,00%	-21,00%	-21,00%
ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ	ВСЕ НЕОБХОДИМЫЕ КОММУНИКАЦИИ	ВСЕ НЕОБХОДИМЫЕ КОММУНИКАЦИИ	ВСЕ НЕОБХОДИМЫЕ КОММУНИКАЦИИ	ВСЕ НЕОБХОДИМЫЕ КОММУНИКАЦИИ
КОРРЕКТИРОВКА, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
СУММАРНАЯ КОРРЕКТИРОВКА ПО 2-ОЙ ГРУППЕ	X	-12,42%	-26,42%	-15,42%
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ СТОИМОСТЬ, РУБ./КВ.М	X	56 574	51 041	59 323
ВЕСОВЫЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ	X	3	1	2
ДОЛЯ ВЕСА	X	50%	17%	33%
ВЗВЕШЕННОЕ ЗНАЧЕНИЕ	X	28 287	8 507	19 774
СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, РУБ./КВ. М С УЧЕТОМ НДС	56 568			
СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, РУБ. С УЧЕТОМ НДС, ОКРУГЛЕННО	37 400 000			

Таким образом, стоимость земельного участка с административным зданием, полученная сравнительным подходом округленно составила:

37 400 000 (Тридцать семь миллионов четыреста тысяч) рублей с учетом НДС.

12.2 Расчет стоимости земельного участка как условно свободного сравнительным подходом

Подбор объектов сравнения

Для определения стоимости земельного участка объекта, были подобраны близкие по функциональному назначению аналоги, предлагаемые к продаже до даты оценки³. Критерием отбора объектов сравнения послужило назначение объекта, площадь объекта и его местоположение. На дату оценки представлено ограниченное количество предложений по продаже сопоставимых аналогов. На информационных ресурсах по поиску объявлений: доска объявлений «Авито» (<https://www.avito.ru/>), порталы недвижимости «Здание.инфо» (<http://zдание.info>), «ЦИАН» (<https://www.cian.ru>), «The property» (<http://theproperty.ru/>) сопоставимых с объектом оценки аналогов по расположению в Западной части города (от ТТК до МКАД) на дату оценки не представлено. Вследствие чего, оценщиком было принято решение о расширении границ поиска аналогов по местоположению. Таким образом, в расчете были использованы аналоги, находящиеся в восточной части Москвы от ТТК до МКАД. Корректировка на местоположение описана и приведена ниже.

Источники информации по подобранным объектам-аналогам представлены в Приложении 2 настоящего отчета.

Далее представлена карта с указанием расположения объектов аналогов (ОА) и объекта оценки (ОО).

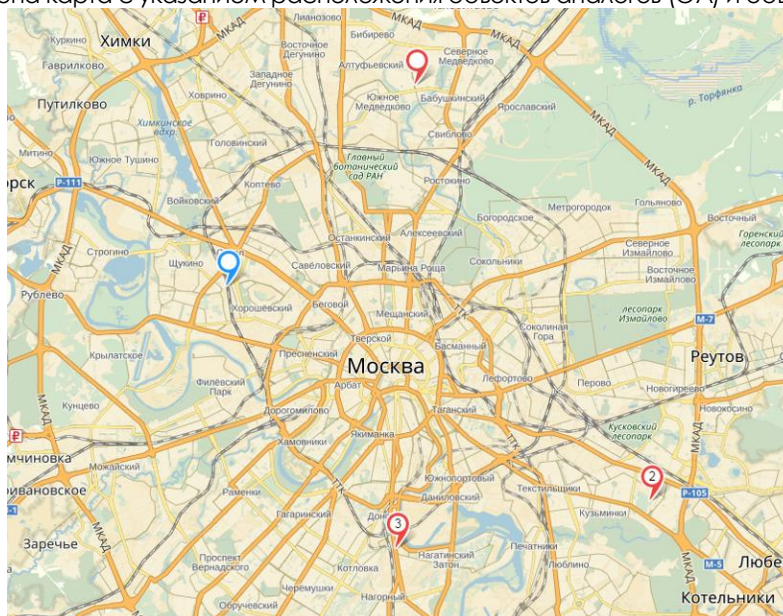


Рисунок 13. Расположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте

Основные характеристики объектов сравнения представлены в таблице 12.2.2 настоящего отчета. В случае, когда информации, предоставленной в объявлении, было недостаточно для установления характеристик объекта, осуществлялись консультации с агентами недвижимости по данному конкретному объекту.

Выбор единицы сравнения

Выбор единицы сравнения, как правило, определяется типом недвижимости. Единица сравнения используется для того, чтобы сделать удобнее процедуру сравнения оцениваемого объекта и его аналогов.

Объектами аналогами являются свободные земельные участки. В качестве единицы сравнения принят показатель руб./кв. м общей площади земельного (НДС не облагается).

Описание проведенных корректировок

На рисунке выше представлена выборка сопоставимых с оцениваемым объектом аналогов. Для устранения различий между объектами-аналогами и объектом оценки были проведены корректировки их стоимостей.

Различают несколько основных элементов сравнения, по которым выполняются корректировки цен аналогов:

³В соответствии с требованиями ФСО №7 «Оценка недвижимости», п. 19, пп.б



- 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, иными условиями);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение;
- физические характеристики;
- экономические характеристики;
- компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости.

В данной работе элементы сравнения разделены на две группы.

Первая группа элементов сравнения

Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Корректировка на передаваемые имущественные права не проводилась, ввиду того, что у всех объектов-аналогов, как и у оцениваемого объекта, передается одинаковый набор прав.

Корректировка на условия финансирования сделки. Цены на объекты недвижимости могут отличаться из-за различных условий финансирования (использование различных кредитных схем или форм оплаты). Поскольку мы не располагаем информацией о наличии существенных отличий в условиях финансирования, то данная корректировка не проводилась.

Корректировка на условия сделки. Все объекты-аналоги были скорректированы на разницу в величинах цен предложения и цен сделок. Корректировка на торг определяется на основании данных, представленных в «Справочнике оценщика недвижимости-2016. Том 3 Земельные участки» под редакцией Лейфера Л.А. (стр. 279). Информация о скидках на цены предложений на активном рынке представлена в рисунке ниже. Учитывая размер участка и его высокую ликвидность, скидка на торг была принята на уровне минимального значения расширенного интервала для земельных участков под офисно-торговую функцию на активном рынке - 6,2%.

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
Цены предложений объектов		
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,6%	7,5% 15,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	9,7%	6,2% 13,2%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,1%	10,2% 20,1%

Корректировка на дату предложения. В связи с тем, что все объявления по продаже аналогов актуальны на дату оценки, корректировка на дату предложения не проводилась.

Вторая группа элементов сравнения

Корректировка на местоположение. Местоположение недвижимости – наиболее значимый фактор. В каждом городе могут быть свои критерии, по которым тот или иной район может быть отнесен к дорогим или более дешевым. Объекты-аналоги расположены в восточной части Москвы, на территории от ТТК до МКАД. Объект оценки расположен в северо-западной части Москвы. Ввиду ограниченности предложений по продаже свободных земельных участков с сопоставимым с объектом оценки назначением, возможность проведения выборки, отвечающей достаточной степени информативности и достоверности отсутствует. Таким образом, при определении корректировки на отношение к району города, Оценщик использовал обзор рынка офисной недвижимости. Согласно обзору рынка (раздел 8.4 настоящего Отчета), объекты, расположенные в западной части, ценятся больше, чем в восточной части города. Стоимость предложений о продаже коммерческих объектов недвижимости офисного назначения в западном районе выше стоимости аналогичных объектов в восточном районе на 16,58%. (согласно обзору рынка коммерческой недвижимости г. Москвы, представленном в разделе 8.4 настоящего Отчета). Стоимость объектов аналогов будет скорректирована на данную величину.

Также важную роль в ценообразовании для офисной недвижимости играет расстояние до

ближайшей станции метрополитена. Наибольшую стоимость имеют земельные участки, расположенные на расстоянии до 2 км (включительно) до ближайшей станции метрополитена. (согласно обзору рынка, представленному в разделе 8.3 настоящего отчета)
 Объект оценки расположен на расстоянии 700 м до ближайшей станции метрополитена, объекты-аналоги расположены на расстоянии от 500 м до 2 км. Корректировка на расстояние до ближайшей станции метрополитена не проводилась.

Корректировка на площадь земельного участка

Корректировка вводилась при наличии существенных различий в площади земельных участков. Размер корректирующего коэффициента принят по «Справочнику оценщика недвижимости-2016. Том 3 Земельные участки» под редакцией Лейфера Л.А. (стр. 172).

Так, в данном справочнике предложена экспоненциальная модель снижения цены объекта недвижимости от его площади. Модель приведена с указанием уравнения, коэффициент торможения которого можно использовать при корректировке цен объектов аналогов. В данной работе использовано уравнение, полученное на основе средних данных по опросу экспертов-оценщиков, то есть:

$$y = 1,9152 * x^{-0,094},$$

где: y – коэффициент масштаба объекта;
 x – площадь объекта.



Таким образом, путем подстановки площади аналогов и объекта оценки в уравнение был получен коэффициент площади, на основе которого путем соотношения коэффициента объекта оценки и коэффициентов объектов-аналогов была рассчитана корректировка на площадь.

Корректировка на инженерно-техническое обеспечение. Все объекты сравнения не имеют подключения к инженерным коммуникациям, тогда как объект оценки обеспечен инженерией. Ввиду этого, необходимо провести корректировку стоимости по данному критерию оценки.

Размер корректирующего коэффициента принят по «Справочнику оценщика недвижимости-2016. Том 3 Земельные участки» под редакцией Лейфера Л.А. (стр. 213).

Таким образом, корректировка для земельных участков под офисно-торговую функцию при отсутствии водоснабжения и канализации в среднем составила 1,16, при отсутствии электроснабжения – 1,16.



Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 61

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,17	1,15	1,18
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,16	1,15	1,18
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,15	1,14	1,15
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,16	1,15	1,17
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,15	1,14	1,15
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,16	1,15	1,17

Определение стоимости объекта

В результате проведенных корректировок были получены суммарные корректировки и скорректированные цены объектов сравнения. Рыночная стоимость объекта оценки была получена как взвешенное значение скорректированных стоимостей за 1 кв. м объектов-аналогов. Веса присваивались исходя из величины проведенных корректировок: чем больше абсолютное значение корректировок, тем меньший вес присваивается данному аналогу. Расчет стоимости объекта оценки представлен далее в таблице.

Таблица 12.2.1 Расчет стоимости объекта оценки представлен далее в таблице.

Характеристики объекта	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		ОА 1	ОА 2	ОА 3
Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Передаваемые права	долгосрочная аренда	долгосрочная аренда	долгосрочная аренда	долгосрочная аренда
Дата предложения	март 2017 г.	март 2017 г.	март 2017 г.	март 2017 г.
Местоположение	г. Москва, ул. Маршала Бирюзова, вл.2, корп.1	г. Москва, ул. Полярная, 6к1	г. Москва, ул. Сормовская, 23с2	г. Москва, Варшавское шоссе, 39
район	Северо-Западный	Северо-Восточный	Юго-Восточный	Юго-юго-восточный
расстояние до станции метрополитена	700 м до ст. м "Октябрьское поле"	1,8 км до ст. м "Бабушинская"	2 км до ст. м "Рязанский проспект"	500 м д ст. м "Нагатинская"
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для размещения офисных объектов	Для размещения объектов торговли	Для объектов общественно-делового значения	Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов
Площадь, кв.м	1 132	1 700	7 519	900
Инженерно-техническое обеспечение	все необходимые коммуникации	нет	нет	нет
Стоимость по объявлению, руб.	x	19 900 000	100 000 000	13 000 000
Стоимость, руб./кв.м	x	11 706	13 300	14 444
Источник информации	x	Ангелина, 8-916-595-36-72	Георгий, т. 8-926-901-80-83	Евгения, т.8-917-570-72-20
		https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_17_sot_promnaznacheniya_1187496763	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_75_sot_promnaznacheniya_1221656603	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot_promnaznacheniya_889533481
Первая группа корректировок				
Передаваемые права	долгосрочная аренда	долгосрочная аренда	долгосрочная аренда	долгосрочная аренда
Изменение в %	x	0,00%	0,00%	0,00%
Изменение в руб./кв.м	x	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	x	11 706	13 300	14 444
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Изменение в %	x	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	x	11 706	13 300	14 444
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение
Изменение в %	x	-6,2%	-6,2%	-6,2%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	x	10 980	12 475	13 549
Дата предложения	март 2017 г.	март 2017 г.	март 2017 г.	март 2017 г.
Изменение в %	x	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	x	10 980	12 475	13 549
Вторая группа корректировок				
Местоположение	г. Москва, ул. Маршала Бирюзова, вл.2, корп.1	г. Москва, ул. Полярная, 6к1	г. Москва, ул. Сормовская, 23с2	г. Москва, Варшавское шоссе, 39
район	Северо-Западный	Северо-Восточный	Юго-Восточный	Юго-юго-восточный
Изменение в %	x	16,85%	16,85%	16,85%

Характеристики объекта	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		ОА 1	ОА 2	ОА 3
Площадь, кв.м	1 132	1 700	7 519	900
Коэффициент по справочнику	0,99	0,95	0,83	1,01
Изменение в %	x	3,90%	19,48%	-2,13%
Инженерно-техническое обеспечение	2 элемента	0 элементов	0 элементов	0 элементов
водоснабжение/канализация/теплоснабжение	есть	нет	нет	нет
Изменение в %	x	15,00%	15,00%	15,00%
Электроэнергия	есть	нет	нет	нет
Изменение в %	x	15,00%	15,00%	15,00%
Итого корректировка, %	x	30,00%	30,00%	30,00%
Общая корректировка (2 группа)	x	50,75%	66,33%	44,72%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	x	16 552	20 750	19 608
Доля коэффициента	x	33,33%	16,67%	50,00%
Весовые коэффициенты	x	2	1	3
Приведенная арендная ставка, руб. х (вес.к-т)	x	5 517	3 458	9 804
Стоимость объекта оценки, руб./кв. м	18 779			
Стоимость объекта оценки, руб. (округленно)	21 300 000			

Таким образом, стоимость земельного участка, определенная сравнительным подходом, округленно составляет:

21 300 000 (Двадцать один миллион триста тысяч) рублей (НДС не облагается).

Глава 13. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

В соответствии с ФСО №1 доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов в соответствии с наилучшим использованием объекта и с требованиями инвестора к конечной отдаче на вложенный капитал. Требования к норме отдачи отражают различия в рисках, включая тип недвижимости, местоположение, условия и возможности регионального рынка и др.

Измерение текущей стоимости всех будущих доходов может быть осуществлено методом капитализации (дисконтирования денежных потоков) по норме отдачи на капитал или методом прямой капитализации дохода с помощью коэффициента капитализации.

Метод капитализации по норме отдачи на капитал имеет две модификации:

- Метод анализа дисконтированных денежных потоков (АДДП-метод);
- Метод капитализации по расчетным моделям (КРМ-метод).

Метод дисконтирования денежных потоков (АДДП-метод) используется для оценки объектов с нестабильным потоком доходов. Признаками, указывающими на то, что денежные потоки доходов от недвижимости будут существенно различаться по годам, являются: нестабильность экономики в целом, нестабильность регионального рынка недвижимости и сама специфика оцениваемой недвижимости.

Анализ дисконтированных денежных потоков – метод оценки, который предполагает прогнозирование доходов или денежных потоков на каждый интервал планирования в течение прогнозного периода, определение дохода от перепродажи объекта в конце прогнозного периода или от его бессрочного функционирования, и их дисконтирование (приведение к стоимости на дату оценки) по ставке дисконтирования.

Ставка дисконтирования – ставка дохода на капитал, которую требует типичный инвестор на рынке, если бы он приобретал оцениваемый объект недвижимости. Ниже приводится формула определения стоимости объекта недвижимости данным методом:

$$PV = \sum_{i=1}^n \frac{NOI_i}{(1+r)^{i-0,5}} + \frac{TV_n}{(1+r)^n},$$

где PV – текущая стоимость объекта оценки,

NOI_i – чистый операционный доход за период i,

r – ставка дисконтирования,

n – прогнозный период,

TV_n – терминальная стоимость (продленная стоимость постпрогнозного периода).

Таким образом, метод дисконтированных денежных потоков при оценке недвижимости требует:

- моделирования денежных поступлений с учетом динамики их изменения;
- составления прогноза относительно изменения стоимости недвижимости в течение установленного прогнозного периода;
- оценка риска, присущего объекту;
- расчета ставки доходности.

Метод прямой капитализации часто используется, если объект на дату оценки является действующим и генерируемые им денежные потоки стабильны. Тогда стоимость объекта определяется по формуле:

$$V = \frac{I_0}{R_0},$$

где V – стоимость объекта;

I₀ – чистый операционный доход;

R₀ – общий коэффициент капитализации.

Основные этапы процедуры оценки методом прямой капитализации:

1. определение ожидаемого годового дохода, в качестве дохода, генерируемого объектом недвижимости;
2. определение годовых расходов;
3. расчет ставки капитализации;
4. определение стоимости объекта недвижимости на основе чистого операционного дохода и коэффициента капитализации путем деления чистого операционного дохода в конце прогнозного периода на коэффициент капитализации.

Выбор применяемого метода

Поскольку оцениваемое административное здание на дату оценки находится в состоянии «требуется ремонт, без отделки» и для сдачи в аренду объекта требуется проведение ремонта помещений, то для расчета здания доходным подходом использовался метод дисконтированных денежных потоков. Метод будет учитывать изменение дохода от сдачи помещений в аренду по мере готовности их отделки.

Расчет стоимости данным методом произведен в рублях. Оценщик принял в расчетах прогнозный период длительностью 2 года, 3-ий год - постпрогнозный.

Согласно обзору коммерческой недвижимости существует спрос на встроенные паркинги в историческом центре города, поэтому можно предположить, что, доходы, генерируемые объектом оценки, будут стабильными. Таким образом, для расчета стоимости помещения паркинга доходным подходом применялся метод прямой капитализации чистого операционного дохода.

В общем случае, процедура оценки рыночной стоимости объекта недвижимости доходным подходом включает в себя следующие этапы:

- Определение потенциального валового дохода:
 - расчет рыночной ставки аренды;
 - расчет потенциального валового дохода.
- Определение действительного валового дохода.
- Расчет операционных расходов.
- Расчет коэффициента капитализации.
- Определение стоимости объекта недвижимости доходным подходом.

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

Определение потенциального валового дохода

- Объектами оценки являются земельный участок со зданием административного назначения. Потенциальный валовой доход объекта оценки формируется от сдачи объектов в аренду.
- Для определения ставки аренды были подобраны близкие по функциональному назначению аналоги (объекты сравнения), предлагаемые к сдаче в аренду, расположенные в различных районах Москвы. Все ставки аренды не включают НДС и эксплуатационные расходы.

Сбор информации по объектам-аналогам

Для определения арендной ставки за здание, были подобраны близкие по функциональному назначению аналоги, предлагаемые в аренду до даты оценки.⁴ Критерием отбора объектов сравнения послужило назначение объекта, площадь объекта и его местоположение. На дату оценки представлено ограниченное количество предложений по продаже сопоставимых с объектом оценки аналогов. На информационных ресурсах по поиску объявлений: доска объявлений «Авито» (<https://www.avito.ru/>), порталы недвижимости «Здание.инфо» (<http://zдание.info>), «ЦИАН» (<https://www.cian.ru>), «The property» (<http://theproperty.ru/>) сопоставимых с объектом оценки аналогов по расположению в Северо-западном административном округе города (от ТТК до МКАД) на дату оценки не представлено. Вследствие чего, оценщиком было принято решение о расширении границ поиска аналогов по местоположению. Таким образом, в расчете были использованы аналоги, находящиеся в северном, западном, юго-западном административном округе города, от ТТК до МКАД. Корректировка на местоположение будет описана и приведена ниже.

⁴В соответствии с требованиями ФСО №7 «Оценка недвижимости», п. 19, пп.б



Анализ рынка проводился с использованием следующих ресурсов: <http://bazametrov.ru>, <https://www.cian.ru>, и др. Источники информации по подбору объектов-аналогов представлены в Приложении 1 настоящего отчета.

Ниже представлена карта с указанием расположения объектов аналогов и объекта оценки.

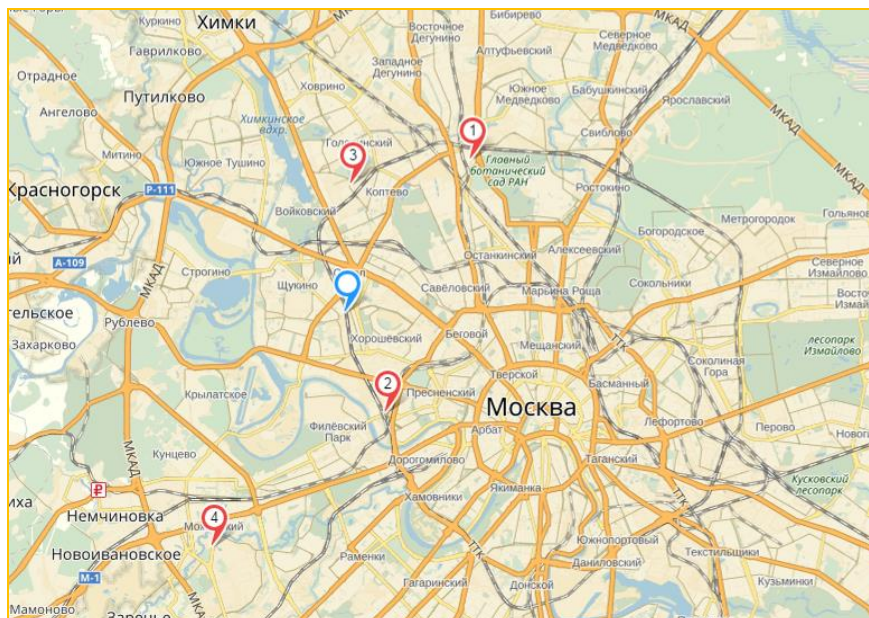


Рисунок 14. Расположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте

По всем объектам сравнения известны основные технические характеристики и конструктивные особенности, их состояние и местоположение. В случае, когда информации, предоставленной в объявлении, было недостаточно, для установления характеристик объекта, осуществлялись консультации с агентами недвижимости по данному конкретному объекту. Основные характеристики объектов сравнения представлены в таблице 13.1 настоящего отчета.

Выбор единицы сравнения

Выбор единицы сравнения, как правило, определяется типом недвижимости. Единица сравнения используется для того, чтобы сделать удобнее процедуру сравнения оцениваемого объекта и его аналогов.

В качестве единицы сравнения в данной работе для офисного здания был принят показатель руб./кв.м. в месяц без учета НДС и КУ.

Описание проведенных корректировок

Различают несколько основных элементов сравнения, по которым выполняются корректировки цен аналогов:

- передаваемые имущественные права;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- рыночные условия;
- физические характеристики;
- экономические характеристики;
- компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости;

В данной работе элементы сравнения разделены на две группы.

Первая группа элементов сравнения

Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Корректировка на передаваемые имущественные права не проводилась, ввиду того, что у всех объектов-аналогов, как и у оцениваемого объекта, передается одинаковый набор прав и отсутствуют ограничения (обременения) этих прав.



Корректировка на условия финансирования сделки. Цены на объекты недвижимости могут отличаться из-за различных условий финансирования (использование различных кредитных схем или форм оплаты). Поскольку мы не располагаем информацией о наличии существенных отличий в условиях финансирования, то данная корректировка не проводилась.

Корректировка на условия сделки. Все объекты-аналоги были скорректированы на разницу в величинах ставок предложения и ставок сделок. Корректировка на торг определяется на основании данных, представленных в «Справочнике оценщика недвижимости-2016. Том II Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А. (стр. 300). Информация о скидках на цены предложений на активном рынке представлена в рисунке ниже. Так для офисно-торговых объектов свободного назначения среднее значение скидки на торг на активном рынке составляет 8,4%.

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
Таблица 90

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,2%	9,8%	10,7%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	9,2%	10,1%
3. Высококлассная торговая недвижимость	9,2%	8,8%	9,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,7%	12,0%	13,3%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	7,9%	8,9%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	7,6%	8,7%
3. Высококлассная торговая недвижимость	7,8%	7,3%	8,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,7%	10,1%	11,3%

Корректировка на дату предложения. В связи с тем, что все объявления по продаже аналогов актуальны на дату оценки, корректировка на дату предложения не проводилась.

Вторая группа элементов сравнения

Корректировка на местоположение. Местоположение недвижимости – наиболее значимый фактор. В каждом городе могут быть свои критерии, по которым тот или иной район может быть отнесен к дорогим или более дешевым. Согласно обзору рынка (раздел 8.4 настоящего Отчета), рынок аренды объектов офисного назначения имеет более детальное разделение территории на районы, чем рынок продажи аналогичных объектов. По итогам I квартала 2017 г. средневзвешенная арендная ставка объектов в северо-западном районе ниже средневзвешенной арендной ставки в западном районе на 4% и выше чем средневзвешенные арендные ставки в юго-западном, северном, южном, восточном районах на 7, 25, 44, 67% соответственно (раздел 8.4 настоящего Отчета). Таким образом, стоимость объектов-аналогов, расположенных в западном, юго-западном и северном районах будет скорректирована на -4%, 7% и 25% соответственно.

Второй значимой характеристикой местоположения является расстояние до ближайшей станции метрополитена. Объекты, расположенные на расстоянии до 1,5 км до ближайшей станции метрополитена, ценятся выше, чем объекты, расположенные на расстоянии от 1,5 км (согласно обзору рынка, представленному в разделе 8.4 настоящего отчета).

Объект оценки расположен на расстоянии 700 м до ближайшей станции метрополитена, данное расстояние для объектов аналогов №№1, 4 составляет 2,3 км и 1,9 км соответственно. Таким образом, возникает необходимость проведения корректировки.

Для расчета корректировки были подобраны аналоги (не участвующие в расчетах) – отдельно стоящие здания, отличающиеся только одним ценообразующим фактором – расстоянием до ближайшей станции метрополитена.

Корректировка была рассчитана по следующей формуле:

$$\Delta_1 = \frac{C_{S1} - C_{S2}}{C_{S2}}$$

где C_{S1} - цена предложения за 1 кв. м объекта, находящегося на расстоянии до 1,5 км до ближайшей станции метрополитена ;
 C_{S2} - цена предложения за 1 кв. м объекта, находящегося на расстоянии более 1,5 км до ближайшей станции метрополитена ;

Таблица 13.1 Расчет корректировки на расстояние до ближайшей станции метрополитена

Характеристики объекта	Объекты-аналоги	
	ОА 1	ОА 2
Источник информации	http://theproperty.ru/12646105/	http://theproperty.ru/12699705/
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ
Передаваемые права	право аренды	право аренды
Местоположение	г. Москва, Волоколамское шоссе, 5с1	г. Москва, ул. Мневники 17
Район	Западный	Западный
расстояние до станции метрополитена	900 м до ст. м "Сокол"	1,8 км до ст. м "Хорошево"
Назначение объекта	офисное	офисное
Общая площадь, кв.м	1300	1318
Состояние помещений	отличное	отличное
Арендная ставка по объявлению, руб.	1 125 руб./кв.м /мес., без НДС, без КУ	1083 руб./кв.м/мес. без НДС и КУ
Арендная ставка, руб./кв.м без НДС, КУ в мес.	1 125	1 083
Корректировка	-4%	4%

Таким образом, корректировка стоимости объектов, расположенных на удалении более 1,5 км от ближайшей станции метрополитена составила -4%.

Корректировка на состояние внутренней отделки

Корректировка на состояние отделки не проводилась, так как состояние объекта оценки принято, как «отличное», то есть с учетом проведения капитального ремонта. В дальнейшем, стоимость капитального ремонта будет отражена в величине операционных расходов.

Корректировка на инженерно-техническое обеспечение не проводилась, так как объект оценки и объекты-аналоги имеют равное количество подключенных инженерно-технических коммуникаций.

Корректировка на материал стен. Поскольку все объекты сравнения имеют группу капитальности 1-2 (капитальные стены), а объект оценки выполнен из деревянных щитовых панелей (группа капитальности 4), то необходимо провести корректировку на материал стен. Корректировка проводилась согласно границам расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов по «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том II Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А. (стр.150). Значения представлены на рисунке ниже.

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		капит	сэндвич	дерево
объект оценки	капит	1	1,16	1,32
	сэндвич	0,86	1	1,13
	дерево	0,76	0,88	1

Корректировка на тип парковки проводилась согласно матрицам коэффициентов по «Справочнику оценщика недвижимости-2016. Том II Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А. (стр. 135). Значения представлены на рисунке ниже.

Цены/арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		без парковки	стихийная	организованная
объект оценки	без парковки	1	0,91	0,82
	стихийная	1,10	1	0,90
	организованная	1,23	1,11	1

Корректировка на общую площадь объектов не проводилась, поскольку площадь всех объектов аналогов, как и объекта оценки составляет до 1000 кв.м.

Определение потенциального валового дохода

В результате проведенных корректировок была получена базовая арендная ставка за 1 кв.м. объектов-аналогов в месяц. Арендная ставка объекта оценки была получена как среднее значение скорректированных арендных платежей объектов-аналогов. Расчет потенциального валового дохода за объект оценки представлен далее в таблице.

Таблица 13.2 Расчет арендной ставки

Характеристики объекта	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		ОА 1	ОА 2	ОА 3	ОА 4
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Передаваемые права	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Местоположение	г. Москва, ул. Маршала Бирюзова, д.2, корп.1	г. Москва, ул. Гродненская, д. 9с2	г. Москва, ул. Баркляя, д. 18/19	г. Москва, ул. Дмитрия Ульянова, д. 37с3	г. Москва, ул. Новопетровская, д. 1с7
округ	Северо-Западный	Западный	Западный	Юго-Западный	Северный
расстояние до станции метрополитена	700 м до ст. м "Октябрьское поле"	2,3 км до ст. м "Кунцевская"	400 м до ст. м "Багратионовская"	1 км м до ст. м "Академическая"	1,9 км до ст. м "Войковская"
Назначение объекта	административное/офисное	административное/офисное	административное/офисное	административное/офисное	административное/офисное
Общая площадь, кв.м	660,6	820	450	454	420
Этажность	1, подвал	2, подвал	2	2	3
Материал стен	дерево	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Состояние помещений	отличное	отличное	отличное	отличное	отличное
Тип парковки	организованная (собственная)	организованная	стихийная	стихийная	стихийная
Инженерно-техническое обеспечение	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации
Арендная ставка по объявлению, руб.	x	1 300 000 руб. весь объект в мес. без КУ, УСН	19 500 руб./кв.м/год без КУ, УСН	546 610 руб. за весь объект в мес. Без КУ, УСН	14 000 руб./м2/год с НДС без КУ
Арендная ставка, руб./кв.м с НДС, КУ в мес.	x	1 585	1 625	1 204	1 167
Арендная ставка, руб./кв.м без НДС, КУ в мес.	x	1 585	1 625	1 204	989
Источник информации	x	Михаил, т. 7-495-589-47-44 http://theproperty.ru/11903330/	Максим, т. 8-968-610-88-42 http://theproperty.ru/12692796/	Т. +7 (495) 768-37-33 https://www.cian.ru/rent/commercial/154456289/	http://www.arendator.ru/offers/565399/
Первая группа корректировок					
Передаваемые права	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Изменение в %	x	0%	0%	0%	0%
Арендная ставка без учета НДС и КУ, руб./кв. м в мес.	x	1 585	1 625	1 204	989
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Изменение в %	x	0%	0%	0%	0%
Арендная ставка без учета НДС и КУ, руб./кв. м в мес.	x	1 585	1 625	1 204	989
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Изменение в %	x	-8,4%	-8,4%	-8,4%	-8,4%
Арендная ставка без учета НДС и КУ, руб./кв. м в мес.	x	1 452	1 489	1 103	906
Дата предложения	март 2017 г.	март 2017 г.	март 2017 г.	март 2017 г.	март 2017 г.
Изменение в %	x	0%	0%	0%	0%
Арендная ставка без учета НДС и КУ, руб./кв. м в мес.	x	1 452	1 489	1 103	906
вторая группа корректировок					
Местоположение	г. Москва, ул. Маршала Бирюзова, д.2, корп.1	г. Москва, ул. Гродненская, д. 9с2	г. Москва, ул. Баркляя, д. 18/19	г. Москва, ул. Дмитрия Ульянова, д. 37с3	г. Москва, ул. Новопетровская, д. 1с7



Характеристики объекта	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		ОА 1	ОА 2	ОА 3	ОА 4
Район	Северо-Западный	Западный	Западный	Юго-Западный	Северный
Изменение в %	x	-4%	-4%	7%	25%
расстояние до ближайшей станции метрополитена, км	700 м до ст. м "Октябрьское поле"	2,3 км до ст. м "Кунцевская"	400 м до ст. м "Багратионовская"	1 км м до ст. м "Академическая"	1,9 км до ст. м "Войковская"
Изменение в %	x	4%	0%	0%	4%
Общая площадь, кв. м	660,6	820	450	454	420
Изменение в %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Материал стен	дерево	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Изменение в %	x	-24%	-24%	-24%	-24%
Состояние помещений	отличное	отличное	отличное	отличное	отличное
Изменение в %	x	0%	0%	0%	0%
Тип парковки	организованная (собственная)	организованная	стихийная	стихийная	стихийная
Изменение в %	x	0%	11%	11%	11%
Инженерно-техническое обеспечение	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации
Изменение в %	x	0%	0%	0%	0%
Общая корректировка (2 группа)	x	-24%	-17%	-6%	16%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	x	1 105	1 236	1 041	1 051
Весовые коэффициенты	x	10%	20%	40%	30%
Доля веса	10	1	2	4	3
Приведенная арендная ставка, руб. х (вес.к-т)	x	110	247	416	315
Арендная ставка за помещения , руб./кв. м в мес. без НДС и КУ	1 089	950			
Арендная ставка за помещения , руб./кв. м в год без НДС и КУ	13 071				

Арендопригодная площадь

Арендопригодная площадь здания принята на уровне общей площади здания в предположении, что здание будет занимать один-два арендатора. Таким образом, полезная арендопригодная площадь составила 660,6 кв.м.

Итоговый расчет потенциального валового дохода

Далее представлен расчет потенциального валового дохода от сдачи отдельно стоящего административного здания.

Таблица 13.2 Расчет потенциального валового дохода

Показатели	на дату оценки	1 год	2 год
Общая площадь помещений, кв.м	661		
Арендопригодная площадь, кв.м	661	661	661
Арендная ставка, руб./кв.м в год.	13 071	13 071	13 071
Итого, потенциальный валовый доход, руб.	8 634 384	8 634 384	8 634 384

Определение действительного валового дохода

Недозагруз офисного здания

На дату оценки в помещениях офисного центра необходимо провести ремонт, что напрямую влияет на загрузку бизнес-центра. Предполагается, что длительность ремонтных работ и работы по поиску арендаторов составит примерно 4 месяца (что подтверждается экспертами рынка ремонтных работ (<http://stroy-design.net/>-, <http://mezzonin.com/remont-ofisa/remont-ofisa.php>)). Таким образом, недозагруз в первый прогнозный год, в связи с ремонтом составит 33% (4 мес./12 мес.).

Начиная со второго периода, с учетом необходимого для поиска арендаторов времени, процент недозагрузки предположительно будет находиться на уровне 5%. ввиду небольшого количества арендаторов.

Потери при сборе арендной платы

Потери при сборе арендной платы в расчетах стоимости объекта оценки доходным подходом не учитывались по следующим причинам. При заключении стандартных договоров аренды, как правило, оговариваются штрафные санкции за задержку арендных платежей в виде пеней. Также арендный договор, обычно, предусматривает авансовые расчеты, что предотвращает задержку или неуплату арендной платы. Таким образом, потери при сборе арендной платы равны нулю.

Операционные расходы

Под операционными расходами понимаются расходы, связанные с эксплуатацией объекта недвижимости, такие как, управленческие расходы, платежи за землю, налог на имущество, оплата коммунальных услуг, резерв на замещение, имущественное страхование и др. К операционным расходам не относится амортизация и расходы по обслуживанию долга. Текущие операционные расходы могут быть разделены на условно-постоянные и условно-переменные.

Условно-постоянные расходы – это те, которые не изменяются с изменением коэффициента загрузки объекта. К ним относятся платежи за землю, имущественный налог, страхование.

Условно-переменные расходы напрямую зависят от загрузки объекта. Они включают в себя оплату коммунальных услуг, затраты на управление, рекламу и маркетинг.

Управлением объектом оценки может заниматься специальная управляющая компания, либо непосредственно сам собственник. Величина вознаграждения по данной статье затрат включает оплату труда управляющего (физического лица), ведение учета, прочие неучтенные расходы, что обеспечит нормальное функционирование объекта, контроль полноты и регулярности поступления арендных платежей, привлечение консультантов в случае необходимости, т. д.

Условно-постоянные расходы

Арендная плата за землю. Согласно Договору аренды земельного участка, предоставляемого правообладателю зданий, сооружений, расположенных на земельном участке №М-08-050049 от 22.12.2016 г., ставка арендной платы устанавливается в размере 1,5% от кадастровой стоимости земельного участка.

Кадастровая стоимость земельного участка по состоянию на 01.03.2017 года составляет 48 831 627,36 руб. (согласно данным Росреестра, <https://rosreestr.ru/>, утверждена в 31.12.2016г.).

Таким образом, ежегодная арендная плата составит 732 474 руб.

Налог на имущество. В соответствии с Законом города Москвы «О налоге на имущество организаций» (с изменениями на 23.11.2016 г., в редакции, действующей с 01.01.2017 г.) Для отдельно стоящих нежилых зданий (строений, сооружений) общей площадью свыше 1000 кв. метров и помещений в них, фактически используемых в целях делового, административного или коммерческого назначения, а также в целях размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания налоговая база определяется как кадастровая стоимость объекта. Налоговая ставка в отношении таких объектов, устанавливается в следующих размерах:

- 1,4 процента - в 2017 году;
- 1,5 процента - в 2018 году.

Таким образом, налог на имущество составил: 251 493 руб. – в 2017 году и 269 457 руб. – в 2018 году.

Расходы на страхование. Нами был проведен опрос страховых компаний, на предмет величины страховой тарифной ставки для оцениваемого объекта. По данным компании «Росгосстрах» (тел.324-69-69) страховка может составлять от 0,1 до 1% от стоимости, по данным компании «Класс» (тел.325-89-90) – от 0,2 до 0,6 %. Таким образом, размер страховой премии составляет от 0,1% до 1% стоимости объекта. В качестве страховой стоимости используется стоимость улучшений, полученная в результате процедуры подбора параметров. Таким образом, расходы на страхование составляют 27 690 рублей в год (0,3%).

Условно-переменные расходы

К условно-переменным расходам относятся: коммунальные расходы, расходы на охрану, расходы на управление, прочие расходы.

Поскольку на дату оценки состояние помещений объекта можно охарактеризовать как «без отделки», а в расчете арендной ставки за объект было принято состояние отделки помещений – «отличное» необходимо учесть стоимость проведения работ по капитальному ремонту в 1 год.

В таблице ниже приведены данные по стоимости ремонта офисных помещений в Москве.

Таблица 13.3 **Стоимость проведения капитального ремонта офисных помещений**

Источник	Название организации	Стоимость, руб./кв.м
http://stroy-design.net/-	ООО "Строй-Дизайн"	9 000
http://luxelitstroy.ru/remont_office/	ООО "ЛюксЭлитСтрой".	12 500
http://remont-formula.ru/remont-ofisa/	ООО "Формула Ремонта"	12 000
http://mezzonin.com/remont-ofisa/remont-ofisa.php	ООО "Мезонин"	8 500
http://www.remont-klyuch.ru/kalkulyator-remonta/	ООО "Иллеонстрой"	14 279
Среднее значение		11 256
Площадь объекта, кв.м.		660,6
Стоимость капитального ремонта, округленно, руб.		7 500 000

Таким образом, стоимость капитального ремонта здания составит 7 500 000 руб.

Коммунальные расходы. Поскольку рассчитанная ранее арендная ставка не включает в себя коммунальные расходы и они должны оплачиваться отдельно, то в данном случае коммунальные расходы не учитываются в доходной модели.

Согласно исследованиям аналитиков, расходы на управление офисного центра могут составлять 5-10% от валового дохода (Becar Realty Group, http://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/160/_____2015-2016_____.pdf). Поскольку предполагается, что оцениваемый объект будет сдан 1-2 арендаторам, что не требует большого количества управляющего персонала, то расходы на управление устанавливаются на среднем значении интервала – 7,5%.

Расходы на охрану по данным того же источника составляют 4-8% от валового дохода. В настоящей работе используется среднее значение диапазона ввиду небольшого размера объекта.

Также в модели были учтены прочие расходы в размере 3% от валового дохода.

Коэффициент капитализации и ставка дисконтирования для отдельно стоящего здания офисного назначения

Коэффициент капитализации был принят согласно «Справочнику оценщика недвижимости -2016 Том II Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфера Л.А. и составил 12,1%.

Таким образом, полученный коэффициент капитализации был использован при определении рыночной стоимости объекта оценки в постпрогнозный период.

Можно говорить о том, что полученная ставка капитализации является рыночной и в полной мере отражает сложившуюся ситуацию на рынке коммерческой недвижимости.

Для проведения дисконтирования денежных потоков необходимо определить ставку дисконтирования для оцениваемого объекта недвижимости. В общем виде зависимость между ставкой дисконта и коэффициентом капитализации следующей формулой:

$$Y_0 = R_0 - SFF(n, i_p),$$

где R_0 – коэффициент капитализации;

Y_0 – ставка дисконта;

$SFF(n, i_p)$ – фактор фонда возмещения.

Часть текущих доходов, которые приносит объект недвижимости, должна идти на рекапитализацию, так как предполагается обесценивание недвижимости в конце срока экономической жизни. Оценщик считает возможным применить для расчета фактора фонда возмещения метод Хоскольда, который предполагает возврат инвестиций в течение экономического срока жизни оцениваемого объекта по безрисковой ставке. В настоящей работе в качестве безрисковой ставки используется результат расчета ММВБ бескупонной доходности облигаций федерального займа (срок до погашения 30 лет), который проводится на основании результатов торгов ОФЗ по методике, разработанной совместно с Банком России (http://www.cbr.ru/hd_base/Default.aspx?Prfid=zсус_params). Таким образом, безрисковая ставка составила 8,32%. Период возврата капитала составил 20 лет.

В результате проведенных расчетов, ставка дисконтирования составила 10,0%.

Определение рыночной стоимости объекта доходным подходом

Стоимость продажи здания бизнес-центра в конце прогнозного периода определялась посредством деления годового чистого операционного дохода на коэффициент капитализации. Ниже представлены расчеты стоимости объектов оценки доходным подходом.

Таблица 13.4 Расчет рыночной стоимости офисного здания

Показатели	на дату оценки	1 год	2 год
Общая площадь помещений, кв.м	661		
Арендопригодная площадь, кв.м	661	661	661
Арендная ставка, руб./кв.м в год.	13 071	13 071	13 071
Итого, потенциальный валовый доход, руб.	8 634 384	8 634 384	8 634 384
Коэффициент недозагрузки		33%	0%
Коэффициент неплатежей		0%	0%
Итого, действительный валовый доход, руб.		5 756 256	8 634 384
Постоянные операционные расходы:			
Арендная плата за землю, руб./год	732 474	732 474	732 474
Кадастровая стоимость здания (база для расчета налога на имущество), руб.	17 963 821	17 963 821	17 963 821
Налог на имущество (от кадастровой стоимости), %	1,4%	1,4%	1,5%
Налог на имущество (от кадастровой стоимости), руб.	251 493	251 493	269 457
Стоимость объекта для расчета взносов страхования	22 522 201	22 522 201	22 522 201
Отчисления на страховку (от рыночной стоимости), руб.	0,3%	67 567	67 567
Переменные операционные расходы			
Стоимость ремонта и реконструкции	7 500 000	7 500 000	
Коммунальные расходы, руб.			
Расходы на охрану, руб.	6%	345 375	345 375
Расходы на управление, руб.	7,5%	431 719	431 719
Прочие расходы, руб.	3%	172 688	172 688
Итого, операционные расходы, руб.		9 501 317	2 019 281
Итого, операционные расходы, %		165%	23%
Коэффициент капитализации, %	12,10%		
Ставка дисконтирования, %	10,0%		



Показатели	на дату оценки	1 год	2 год
Итого чистый операционный доход (ЧОД), руб.		-3 745 061	6 615 104
Реверсия			54 670 279
Фактор дисконтирования		0,9535	0,8669
Текущая стоимость ЧОД (на середину года), руб.		-3 570 921	47 393 122
Стоимость объекта оценки, полученная по результату доходного подхода, руб. без учета НДС	43 822 201		
Стоимость объекта оценки, полученная по результату доходного подхода, руб. с учетом НДС*, округленно	47 900 000		

**Исходя из стоимости земельного участка 21 300 т. руб, определенной в разделе 12.2. Право аренды земельного участка не облагается налогом на добавленную стоимость*

Таким образом, стоимость земельного участка с административным зданием, полученная в рамках доходного подхода округленно составила:

47 900 000 (Сорок семь миллионов девятьсот тысяч) рублей с учетом НДС.

Глава 14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемых объектов является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических подходов оценки. Целью согласования результатов является определение наиболее вероятной стоимости прав на оцениваемый объект на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

- достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ;
- способность отразить действительные намерения типичного покупателя/арендатора и/или продавца/арендодателя, прочие реалии спроса/предложения;
- действительность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски);
- способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, размер, качество строительства и отделки, накопленный износ, потенциальная доходность и т. д.

В настоящей работе для определения стоимости объекта оценки применялись сравнительный и доходный подходы к оценке. Согласование полученных результатов различными подходами осуществлялось экспертным присвоением весовых коэффициентов каждому подходу с учетом специфики оцениваемого объекта.

Сравнительный подход наиболее приближен к рынку и опирается на конкретные условия, тенденции, сложившиеся на момент оценки по подобным объектам. В данном случае рынок офисной недвижимости хорошо развит, что позволило найти сопоставимые аналоги, предлагаемые в продажи и путем применения минимального набора корректировок получить рыночную стоимость объекта оценки.

Стоимость, полученная доходным подходом, характеризует ситуацию, которая сложилась в настоящий момент на рынке аренды доходной недвижимости, показывает реальные рыночные потоки доходов, получение которых возможно при использовании объекта наиболее эффективным образом. Тем не менее, доходный подход требует определенных допущений, достоверность которых определяется и политическими событиями в будущем, и экономическими факторами.

В соответствии с п.3.3 Методических рекомендаций «Оценка имущественных активов для целей залога», утв. решением Комитета Ассоциации российских банков (Протокол от «25» ноября 2011г.) приемлемым считается расхождение в рамках различных подходов до 30%: «При формировании итогового вывода о стоимости важно убедиться в том, что полученные в рамках того или иного подхода результаты оценки несущественно отличаются друг от друга. В случае если результаты, полученные в рамках каждого из подходов, различаются более чем на 30%, Оценщику следует привести аргументированное обоснование данного отклонения».

Таким образом, учитывая вышесказанное, а также то, что разница между величинами стоимости, полученными различными подходами, составляет не более 30%, что является допустимым, то каждому подходу был присвоен равный вес – по 1/2.

Согласно п. 14 ФСО № 3, допускается округление итоговой величины стоимости Объекта оценки по математическим правилам округления.

Таблица 14.1 **Согласование рыночной стоимости объектов оценки**

Наименование	Общая площадь, кв.м.	Результат доходного подхода, руб.	Результат сравнительного подхода, руб.	Вес ДП	Вес СП	Рыночная стоимость, руб. с НДС
Земельный участок с административным зданием	660,6	47 900 000	37 400 000	0,5	0,5	42 700 000

Таблица 14.2 **Итоговая рыночная стоимость объектов оценки**

Наименование	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС
Земельный участок с административным зданием, в т.ч.:	-	42 700 000	38 848 000
Улучшения земельного участка	660,6	21 400 000	17 548 000
Земельный участок	1 132	21 300 000	21 300 000

Глава 15. СЕРТИФИКАТ СТОИМОСТИ

Мы, нижеподписавшиеся, настоящим подтверждаем:

- содержащиеся в Отчете мнения Оценщика и полученные результаты представляют собой основанные на собранной информации и проведенных расчетах непредвзятые профессиональные суждения, ограниченные только пределами оговоренных в настоящем Отчете допущений;
- вознаграждение Исполнителя и Оценщика ни в какой степени не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки;
- оценка проведена и Отчет составлен в полном соответствии с действующим на дату оценки законодательством Российской Федерации, Федеральными стандартами оценки, а также стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков;
- в результате проведенного анализа и расчетов Оценщик установил, что рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет:

Наименование	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС
Земельный участок с административным зданием, в т.ч.:	-	42 700 000	38 848 000
Улучшения земельного участка	660,6	21 400 000	17 548 000
Земельный участок	1 132	21 300 000	21 300 000

Важно отметить, что результат рыночной стоимости, независимо от методов оценки всегда содержит некоторую неопределенность. Сложившаяся практика оценки позволяет утверждать, что величина указанной неопределенности принимается, как правило, равной (+/-) 30%.

Оценщик:

Котов
Денис Иванович _____

Генеральный директор:

Котов
Денис Иванович _____

Глава 16. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Нормативные документы

1. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
3. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
4. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
5. Приказ Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 328 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)».
6. Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «НКСО».

Методические материалы

1. Профессиональный научно-практический журнал «Вопросы оценки», 1996 – 2014.
2. Ковалев А.П. Оценка стоимости активной части основных фондов: Учебно-методическое пособие. — М.: Финстатинформ, 1997.
3. Озеров Е. С. Экономическая оценка объектов гражданских прав. Научно-методические рекомендации. СПб., ООО «Копи-Р Групп», 2012.
4. Оценка автотранспортных средств / Ю. В. Андрианов. — М.: Дело, 2003 г.
5. Оценка машин, оборудования и транспортных средств: Учебное пособие/ Под ред. В. П. Антонова — М.: Институт оценки природных ресурсов, 2001.
6. Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств / А. П. Ковалев, А. А. Кушель, В. С. Хомяков, Ю. В. Андрианов, Б. Е. Лужанский, И. В. Королев, С. М. Чемерикин. — М.: Интерреклама, 2003.
7. Оценка рыночной стоимости машин и оборудования / Под общ. редакцией В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. — М.: Дело, 1998.
8. Оценка рыночной стоимости машин и оборудования / Под общ. редакцией О.С. Назарова, Э.А. Третьякова. — М.: 2004.
9. Оценка стоимости машин и оборудования / Под ред. В. П. Антонова. — 3-е изд., перераб. и доп. — М.: 2005.
10. Практика оценки стоимости машин и оборудования: учебник / А. П. Ковалев, А. А. Кушель, И. В. Королев, П. В. Фадеев; под ред. М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007.

Источники рыночной и общей информации

Данные информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (точные ссылки на сайты представлены по тексту Отчета).



ПРИЛОЖЕНИЕ 1.
ИСТОЧНИКИ РЫНОЧНОЙ И ОБЩЕЙ ИНФОРМАЦИИ



Аналоги для расчета стоимости земельного участка с расположенным на нем отдельно стоящим зданием офисного/административного назначения

Объект-аналог 1

The screenshot shows a real estate listing for an office building. The main image is a two-story brick building. The listing includes the following details:

- Площадь:** 528.2 м²
- Цена за м²:** 75 758 руб.
- Цена всего:** 48 000 000 руб.
- Адрес:** Володарская ул., д. 1, стр. 1
- Описание:** 2-х этажное здание общей площадью 528,2 кв. м. Здание со всеми коммуникациями: электроснабжение 30 кВт; водоснабжение; канализация; отопление; вентиляция для помещений. Территория оплодотворена, возможна стоянка для авто перед зданием. Отлично подходит для размещения офиса/дизайн в ночную. Хорошая транспортная доступность, рядом станция «Перерва», остановки общественного маршрутного транспорта.
- Дополнительные характеристики:**
 - Обычно тихо в работе
 - Специальная планировка
 - Этаж — 1-2 из 2
 - Электроснабжение — мощность 30 кВт

On the right side, there are social media sharing options, a 'КРЕДИТОВАНИЕ' section with 'СБЕРБАНК' logo, and a 'PLACE PM' logo with contact information: +7 495 230 05 95, place-pm.ru.

<http://zдание.info/2385/2400/object/29779>

Объект-аналог 2

The screenshot shows a real estate listing for an office building on Avito.ru. The main image is a modern, multi-story office building. The listing includes the following details:

- Здание, 737.8 м²**
- № 1168418642, размещено вчера в 17:35**
- Цена:** 60 000 000 руб.
- Агентство:** Александр Подчерпан, No Auto с января 2010
- Контактное лицо:** Александр
- Адрес:** Москва, м. Авиамоторная, ул. Подъёмная, 14с42
- Площадь:** 737.8 м²
- Адрес:** Москва, ул. Подъёмная, 14с42
м. Авиамоторная (1.1 км) | м. Тушино/Саввинская (1.5 км)
м. Андроновка (1.7 км) | [Посмотреть карту](#)
- Цена за кв. м от:** 225.000 руб.
- Подъёмный этаж**
- Криптографическая защита**
- Информационная прозрачность**
- Платформа**



https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_737.8_m_1168414642

Объект-аналог 3



<http://zdanie.info/2385/2400/object/16119>



Аналоги для расчета корректировки на местоположение для расчета стоимости земельного участка с расположенным на нем отдельно стоящим зданием офисного/административного назначения сравнительным подходом

Аналог 1

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа зданий в Москве > СЗАО > Покровское-Стрешнево > метро Тушинская > улица Свободы

Новый поиск

здание

Москва, район Покровское-Стрешнево, ул. Свободы, 22к1

Показать на карте

Тушинская

100 000 000 руб.
96 900 руб. за м², продажа

Следить за изменением цены

Показать телефон

О здании

Тип здания:	административное здание
Общая площадь:	1 032 м²
Этажей в здании:	2
Состояние:	дизайнерский ремонт

СОБСТВЕННИКИ!!!
Отдельно-стоящее здание площадью 1032 кв м,
Первый этаж - 532 м², планировка кабинетная.
Второй этаж - 500 м², из которых 400 м² мансарда, 100 м² - полноценный второй этаж.
Здание готово ко въезду, сделан ремонт.
Земельный участок 1361 м², из которых 5 соток под зданием, 8 соток - территория.
Здание огорожено, перед зданием есть еще стихийная парковка.

Условия продажи: 100 000 000 рублей, из которых 60 000 000 - можно в рассрочку, на 3 года под 3% годовых. Ежемесячный платеж 1 800 000 рублей (ипотека от города, подписан договор)

Банк ВЕНИТ
Ежемесячный платеж от 967 396 Р

Продавательный расчет
Заполните онлайн-заявку на ипотеку сейчас

ЦИАН ID 336689

ПСК на Поддубной улице
Транспортная доступность. Удобство выезда на ТТК. Шоссе Энтузиастов и

Аналог 2

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа зданий в Москве > СЗАО > Покровское-Стрешнево > метро Тушинская > улица Свободы

Новый поиск

здание

Москва, район Южное Тушино, Сходненская ул., 8

Показать на карте

Сходненская

80 000 000 руб.
100 000 руб. за м², продажа

Следить за изменением цены

Показать телефон

О здании

Тип здания:	свободное
Общая площадь:	800 м²
Этажей в здании:	2
Высота потолков:	3 м
Класс:	B-
Состояние:	типовой ремонт
Участок:	0,12 га
Категория:	действующий
Вентиляция:	естественная
Кондиционирование:	центральное
Отопление:	центральное
Система пожаротушения:	гидрантная
Тип парковки:	наземная

Продажа офисного административного здания. Количество этажей: 2.

Здание: нежил (административное). Планировка: кабинетная, смешанная. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Лифты: нет. Провайдеры: ант-мтс. Вакантные

Банк ВЕНИТ
Ежемесячный платеж от 773 917 Р

Продавательный расчет
Заполните онлайн-заявку на ипотеку сейчас

ЦИАН ID 418467

Не можете выбрать лучший объект?
Отправим самые выгодные объекты на почту

Введите E-mail

Отправить



Объекты-аналоги, используемые для расчета арендной ставки

Объект-аналог 1

Аренда здания — Гродненская улица, 9с2, Москва

весь объект | в месяц | 1 300 000 руб. / 23 400 \$ / 20 800 € / 18 200 £

Распечатать страницу

Объект № 11 903 330

Район	ЗАО, Можайский район
Метро, ориентир	м. Кунцевская — 1,8 км
Площадь	820,00 м ²
Здание	
Всего этажей	2

Дополнительная информация
 Лот 15549 Здание (ОСЗ), 10 мин. трансп. от м. Кунцевская. Отдельно стоящее офисное здание, со своей огороженной территорией с парковкой на 30 автомобилей. Расположено вблизи Можайского шоссе. Красивая территория озеленена, есть небольшой пруд. Здание имеет функциональную планировку и качественную отделку. В подвале оборудованная кухня со столовой. Количество этажей: 2, здание нежилое (Административное). Планировка: смешанная. Отделка: с отделкой за выездом арендаторов. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: сплит-системы. Безопасность: видеонаблюдение, контроль доступа, круглосуточная охрана, круглосуточный доступ. Парковка: наземная. Лифты: нет. Промышленность: Коммерческая. Инфраструктура: столовая. Важные площади: Общая арендуемая площадь 820 м². Подвал - 257,7 м² (высота потолка: 2,55 метра). 1-й этаж - 279,8 м² (3,35 метра), 2-й этаж - 282,8 м² (3,35 метра). Предыдущий арендатор - детский сад. Арендная ставка: 1300000 руб/мес. УСН. Отдельно оплачиваются коммунальные платежи и электричество, аренда участка у города. Парковка на 30 м/м БЕСПЛАТНО. 10 минут транспортом от метро

Мне нравится | Уведомить | Поделиться

Следите за новостями Theproperty в Telegram

Контактная информация
 Имя: [Максим](#)
 тел.: +74955894744
 эл. почта: rentavils@rentavils.ru

<http://theproperty.ru/11903330/>
Объект-аналог 2

theproperty

АРЕНДА | ПРОДАЖА | БИЗНЕС-ЦЕНТРЫ | ТЦ И ТРК

Аренда здания — Баркляя ул., д. 18/19, Москва

ква | в год | 21 000 руб. / 378 \$ / 336 € / 294 £

Распечатать страницу

Объект № 12 692 796

Район	ЗАО, Филевский Парк район
Метро, ориентир	м. Баркляевская — 0,3 км
Площадь	450,00 м ²
Тип сделки	аренда через управляющую компанию
Особые условия	возможен торг
Здание	
Всего этажей	2
Парковка	есть
Состояние здания	еврремонт
Тип строения	Отдельно стоящее здание

Дополнительная информация
 Офисное ОСЗ на охраняемой огороженной территории бизнес-центра. Отдельный вход. Планировка: кабинетно-коридорная. После свежего ремонта. Уютный двор. Круглосуточная охрана. Парковка: 2 500 руб. за м/м. Арендная ставка: 21 000 руб./м²/год.

Мне нравится | Уведомить | Поделиться

Следите за новостями Theproperty в Telegram

Контактная информация
 Имя: [Максим](#)
 тел.: 89686108842
 эл. почта: mxalgen@mail.ru

<http://theproperty.ru/12692796/>



Объект-аналог 3

Надежный | <https://www.cian.ru/rent/commercial/156007068/>

В БЦ КЛАССА В+
 +7(495) 252 50 05
 www.workki.co

Недвижимость в Москве > Коннереская > Аренда зданий в Москве > ЮЗАО > Академический > метро Академическая > улица Дмитрия Ульянова

Новый поиск

здание
Москва, район Академический, ул. Дмитрия Ульянова, 37С3
 Показать на карте
 М. Академическая, 10 мин. пешком

546 610 руб. в месяц
 14 577 руб. за м² в год

Следить за изменением цены

Показать телефон

Тип аренды: аренда
 Срок аренды: длительный

О здании
 Общая площадь: 450 м²
 Этажей в здании: 2

ЦИАН ID 28717

Здание (ОСЗ), 10 мин. пешком от м. Академическая. Комплекс особняков на огороженной территории. Вторая линия домов. Красивая и ухоженная территория со своей парковкой. Парковка на территории на 6 м/м. Количество этажей: 2, здание нежилое (административное). Планировка: кабинетная. Отделка с оградкой за выходы арендаторов. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: сплит-системы. Безопасность: видеонаблюдение, круглосуточный доступ. Парковка: наземная, сплитная. Лифты: нет. Провайдеры: Возможно заведение провайдеров. Инфраструктура: столовая, кафе, рестораны, банк. Лот: 13777

Rentavik Real Estate
 Показать телефон
 ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ

Продажа офисов. БЦ «Парк Легенд»
 Новые офисы класса В+ у метро Автомагистраль. Площадь от 42 до 93 кв. м. Стоимость от 130 000 руб./кв.м. Срок сдачи - 1 квартал 2017 г.

<https://www.cian.ru/rent/commercial/154456289/>

Объект-аналог 4

www.arendator.ru/offers/565399/

ОБЪЕЛЕНИЯ
КАТАЛОГ ОБЪЕКТОВ
СПЕЦИАЛЬНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ
НОВОСТИ
ЖУРНАЛ
МЕРОПРИЯТИЯ
ЕЩЕ
Ссылки
Вход
Добавить

1 главная страница > Все ПСН > Аренда помещений свободного назначения 420 м² в особняке

Аренда помещения свободного назначения 420 м² в особняке
 Объявление ID 565399, размещено Сегодня в 07:40

г. Москва, САО, Котлово, Новоситовская улица 1с7
 ● Войновская, 6, 20 мин.

Контакты
 +7 958 762-62-50

Отправить заявку

Ваше имя:

Телефон:

E-mail:

даю согласие на обработку персональных данных

Отправить

Аренда

Ставка: 14 000 Р/м²/год
 Стоимость: 490 000 Р/месяц Отправить заявку

Описание

Аренда здания 420 кв. м., прямая аренда, срок аренды - долгосрочная, м. Войновская, пешком 24 минуты. Ленинградское шоссе, отдельное строение, 2003 год постройки. Класс В+. Этажность здания - 3. Первая линия домов. Отдельный вход. В помещении хороший евро-ремонт. В здании система отопления, система водоснабжения. Интернет, телефон. Парковка. Предоплата 1 месяц, Интернет: есть. Городской телефон: есть. Год постройки: 2003.

Основные характеристики

Площадь: 420 м²

Техническое оснащение

Вентиляция: естественная
 Отопление: центральное
 Пожаротушение: система пожарной сигнализации

Здание

Смотрите также

- Аренда ПСН в Москве
- Аренда ПСН на Войновской
- Аренда ПСН в САО
- Аренда ПСН в районе Котлово
- Аренда ПСН от 400 до 450 м²

<http://www.arendator.ru/offers/565399/>



Аналоги для расчета корректировки на местоположение для расчета стоимости земельного участка с расположенным на нем отдельно стоящим зданием офисного/административного назначения доходным подходом

Аналог 1

← → theproperty.ru/12646105/



АРЕНДА ПРОДАЖА БИЗНЕС-ЦЕНТРЫ ТЦ И ТРК

Аренда здания — Волоколамское шоссе, 5с1, Москва

Распечатать страницу

весь объект в месяц 1 462 500 руб. / 26 325 \$ / 23 400 € / 20 475 £

ОБЪЕКТ

объект № 12 646 105

Район ЗАО, Солнцево район
 Метро, ориентир м. Савеловская

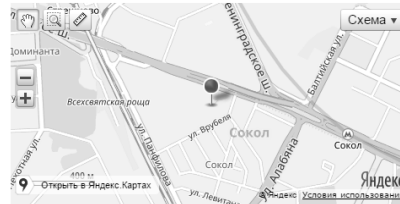
Площадь 1 300,00 м²
 Особые условия Комиссия для клиента: 0%, Комиссия для агента: 0%

Здание
 Всего этажей 2

Дополнительная информация

Лот 4235 Сдается в аренду офисное помещение (часть особняка) общей площадью 1300 кв. метров (полностью) в отдельно стоящем двухэтажном здании по адресу Волоколамское шоссе, дом 5 (вторая линия домов). Коридорная система расположения кабинетов, Вход в здание: свободный
 Количество телефонных линий: 0
 Возможность проведения дополнительных телефонных линий: нет

На карте



Фотографии объекта



Аналог 2

коммерческая недвижимость

Аренда здания — улица Мневники 17, Москва

Распечатать страницу

весь объект в месяц 1 427 833 руб. / 25 701 \$ / 22 845 € / 19 990 £

ОБЪЕКТ

объект № 12 699 705

Район СЗАО, Хорошево-Мневники район
 Метро, ориентир м. Полежаевская

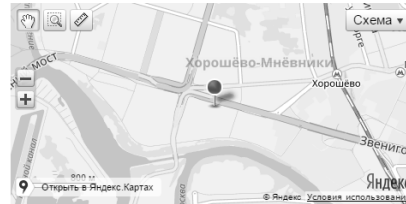
Площадь 1 318,00 м²

Здание
 Всего этажей не указано

Дополнительная информация

ОСЗ/Особняк класса В- СЗАО / ИФНС №34 Аренда особняка, здания (ОСЗ) 1318 м² в 15 м/п от м. Полежаевская и 15 м/п от м. Октябрьское поле. Расположенного на земельном участке площадью Помещение готово к въезду, смешанной планировки. ХАРАКТЕРИСТИКИ:
 Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: сплит-системы.
 Провайдеры: Билайн (Beeline), МГТС (MGTS). Безопасность: Круглосуточная охрана здания, Система видеонаблюдения.
 Инфраструктура: Кафе, Столовая, Ресторан, Отделение Банка, Магазины, Аптека, Банкомат. . на 60м2 арендуемой площади выделяется 1 м/м. ЦЕНА: 22 000 руб. кв.м./год (2 416 334 руб. в мес.).

На карте



Фотографии объекта



Мне нравится +1 | Нравится +1 | Поделиться 0

Следите за новостями Theproperty в Telegram



Объекты-аналоги, используемые для расчета стоимости земельного участка

Объект-аналог 1

Участок 17 сот. (промназначения)
№ 1187496763, размещено 20 марта в 17:14 · 1336 (чтв)

19 900 000 Р

Показать телефон
8 916 XXXXX XX

Написать сообщение

Продавец
Ангелина
Подтвержден
№ Авито с 22 марта 2017

Адрес
Москва, м. Медведово, ул. Полярная,
6к1

Промокод **PROMO2017**

2 600 руб
купить

Промокод **PROMO2017**

10%
41 200 руб

Участок 17 сот. (промназначения) 19 900 000 Р Ангелина

Показать телефон Написать сообщение

Промокод **PROMO2017**

10%
41 200 руб

Торговые и офисные помещения
№1/а-5.comedate.ru/

Площадь: 17 сот.

Адрес: Москва, ул. Полярная, 6к1
м. Медведово (2.1 км) м. Бабушкинская (1.7 км) м. Свиблово (2.2 км)
Посмотреть карту

Предлагаем к продаже земельный участок в Москве, СВАО
Расположение: г. Москва, СВАО, внутригородское муниципальное образование Северное Медведово, ул. Полярная
Все коммуникации рядом, плотный жилой массив;
Платье: асфальтовая дорога;
Площадь земельного участка - 1 700 кв.м.;
Количество собственников: 1;
Парковка: открытая площадка 288 кв.м., на 16 парковочных мест;
Участок предназначен для строительства центра технического обслуживания и ремонта автотранспортных средств
Имеется ГПЗУ № RU77-150200-004453 с показателями:
• Общая площадь объекта 1 385 кв.м.
• Этажность - 3
• Верхняя отметка - 15,0 м.
• Площадь застройки - 500к2

Разработан проект, возможность эксплуатируемая кровля, проект получил положительное заключение экспертизы;
1-й этаж - мода, шинмонтаж, автосервис;
2-й этаж - кафе-ресторан;
3-й этаж - офисы;
450 м2 под летнее кафе

Заключены договоры о теплоснабжении и электроснабжении объекта.
Строительство объекта не началось.

Имеется полный комплект проектной документации для получения разрешения на строительство и ордера на производство земляных работ.
Готовы оказать помощь в прохождении всех комиссий, а также в получении ордера для начала строительства и сдаче объекта в эксплуатацию.

Пожалуйста

Похожие объявления

https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_17_sot._promnaznacheniya_1187496763

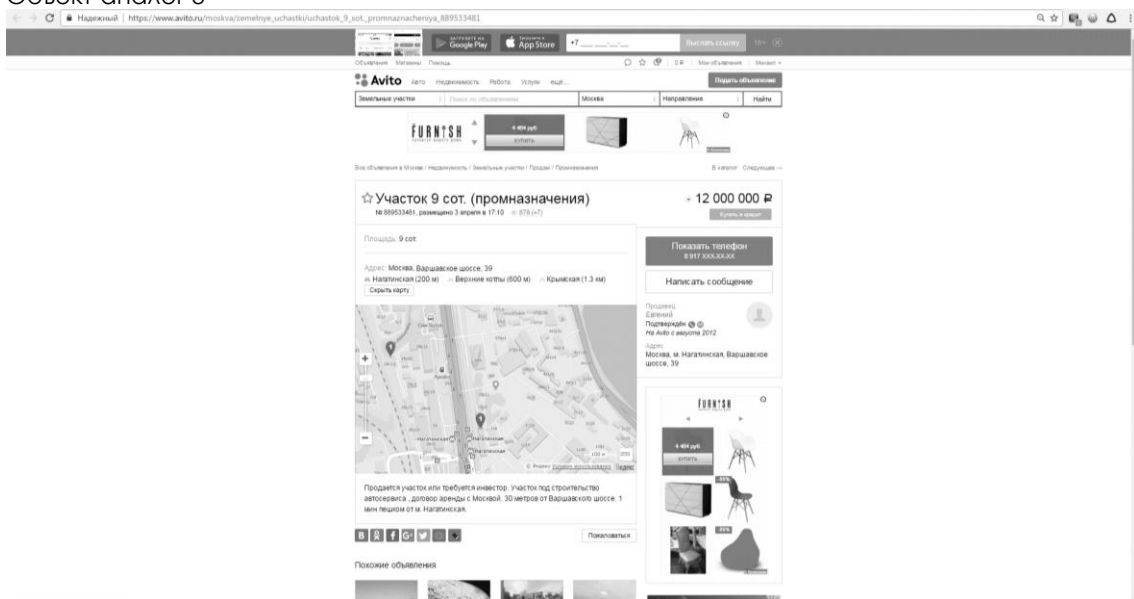


Объект-аналог 2



https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_75_sot_promnaznacheniya_1221656603

Объект-аналог 3



https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot_promnaznacheniya_889533481

ПРИЛОЖЕНИЕ 2.
ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

КОТОВ

Денис Иванович

ИНН 781135013038

является членом

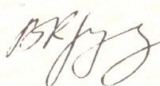
Некоммерческого партнерства
**«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»**

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

Основание: Протокол заседания Правления НП "СРО "НКСО" от 25 октября 2007
года №11

Президент



 В.В. Кругликов

Регистрационный № 00963

Дата выдачи 27 декабря 2007 года



СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ

Нагорный пр-д, 6, Москва, 117105
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru



RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY

6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
т. (495) 730-3000, fax (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС № № 922/1073940926 / 1
страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки

Настоящий полис выдан в подтверждение факта заключения СПАО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Нагорный пр-д, д.6; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) со Страхователем договора страхования, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «24» ноября 2016 г. Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Наименование организации ООО «БИЗНЕС ДИАГНОСТИК» Юридический адрес 190000, Санкт-Петербург, ул.Парашютная д.54 кв.191 ОГРН. 1167847060590 ИНН: 7814637507 Е – mail alex-2004si@mail.ru тел.89030952552 р/с 40702810955070004028 в СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК, БИК 044030653
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 01.12.2016г. по 24 часа 00 минут 14.06.2017г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 01.12.2016 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	22 000 (Двадцать две тысячи) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/1073940926 / 1 от 24.11.2016 - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Миролюбов М.А. Код 9486315

Экземпляр Правил страхования получен. С упомянутыми Правилами Страхователь ознакомлен и согласен.



Страховщик

М.П.

М.П.

01



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Костову Денису Ивановичу (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 15 марта 2013 г. по 15 мая 2013 г. повышал(а) свою квалификацию в (на) ФГО ВПО "Санкт-Петербургский государственный экономический университет" (наименование образовательной организации)

по программе "Ученая деятельность"

в объеме 104 часов (количество часов)

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

Наименование	Количество часов	Оценка
Современные подходы и методы в оценочной деятельности	24	зачет
Стандарты оценки и критерии исключения	18	зачет
Информационное освещение оценочной деятельности	10	зачет

Прошло(а) стажировку в (на) _____ (наименование предприятия, организации, учреждения)

в (на) _____ (наименование организации, учреждения)

по теме Удл. итоговый квалификационный экзамен с оценкой "отлично"

Город Санкт-Петербург год 2013

Ректор (директор) [Подпись]
Секретарь _____

Генш. ЛРР - Механ. 2011

Свидетельство является государственным документом о повышении квалификации

Регистрационный номер 6352





СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
РЕСО-ГАРАНТИЯ

Нагорный пр-д, 6, Москва, 117105
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru



РЕСО-ГАРАНТИЯ
INSURANCE COMPANY

6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000, fax (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС № 922/1154524047
страхования ответственности оценщика

СПАО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» (125047, г. Москва, ул. Гашека д. 12 стр. 1, ОГРН 1027700042413; ИНН/КПП: 7710045520/775001001, р/с 40701810401400000014, «Альфа-Банк» ОАО г. Москва, БИК: 44525593, корр. счет 3010181020000000593), именуемое в дальнейшем Страховщик, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования») и на основании Заявления на страхование, являющегося неотъемлемой частью договора страхования, заключило настоящий договор страхования (Полис)

Дата оформления полиса « 19 » декабря 2016 г. Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Ф.И.О. Котов Денис Иванович. Дата рождения: 25 апреля 1981 Адрес по месту регистрации: 197350, Санкт-Петербург, ул.Парашютная д.54 кв. 191 Паспорт: 4002 №967985, выдан: 30.09.2002 32 ОМ Невского р-на С-Петербурга Член СРО оценщиков: Ассоциация саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» E-mail: d.kotov@b-diagnostic.com тел.8-921-9445576
Представитель страховщика:	Миролюбов Михаил Андреевич Код 9486315

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 01.01.2017г., но не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии, по 24 часа 00 минут 31.12.2017г.
2. Объект страхования:	Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам
3. Застрахованные работы:	Действие настоящего Полиса распространяется на работы в рамках оценочной деятельности, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками Страхователя в период, начиная с 01 января 2017 года
4. Страховой случай:	4.1. Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 4.2. Урегулирование нескольких требований (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая
5. Страховая сумма:	1.000.000 (Один миллион) рублей
6. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
7. Исключения из страхования:	5.1. Согласно разделу 5 Правил страхования, кроме того действие настоящего Полиса не распространяется на требования (претензии, иски): 5.1.1. связанные с проведением кадастровой оценки; 5.1.2. основанные или связанные с несоблюдением Страхователем сроков выполнения работ, а также расходами на переделку или доделку работ.
8. Страховая премия:	2 990 (Две тысячи девятьсот девяносто) рублей
9. Порядок оплаты страховой премии:	Единовременный платеж по 31.12.2016г. включительно

Страхователь

Страховщик

- 1 -

ПРИЛОЖЕНИЕ 3.
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ



Акт осмотра

1. Дата проведения осмотра: 17.03.2017 г.
2. Общие сведения об объектах недвижимости

№ п/п	Тип объекта	Адрес объекта	Общая площадь, кв.м
1	Земельный участок	г. Москва, ул. Маршала Бирюзова, вл.2, корп.1	1132
2	Отдельно стоящее здание	г. Москва, ул. Маршала Бирюзова, д.2, корп.1	660,6

3. Сведения, полученные в результате проведения визуального осмотра и интервью с Заказчиком

№ п/п	Показатель	Значение	
		Земельный участок	Отдельно стоящее здание
1	Наличие инженерно-технических коммуникаций	электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, водоотведение. Коммуникации подведены, здание оснащено электропроводкой, радиаторами отопления, душевыми кабинами, санузлами. На дату осмотра обслуживание сетей приостановлено.	
2	Наличие парковочных мест	имеется возможность организованной парковки на земельном участке	-
3	Материал стен здания	-	деревянные
4	Состояние объекта	-	требует капитального ремонта
5	Текущее использование	не используется	не используется

Представитель ООО «Бизнес Диагностик»

Представитель Заказчика





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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Москва

Дата выдачи: 07.12.2015

Документы-основания: • План приватизации, утвержденный Министерством государственного имущества Российской Федерации от 31.08.1998

• Решение Хорошевского районного суда города Москвы по делу №2-157/14 от 29.04.2014, дата вступления в законную силу: 04.08.2014

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "ВСУМ", ИНН: 7704057736, ОГРН: 1027700071563

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 77:08:0009033:1032

Объект права: нежилое здание, назначение: нежилое, площадь 660,6 кв.м., количество этажей: 1, в том числе подземных: 1, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Маршала Бирюзова, д.2, корп.1

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07" декабря 2015 года сделана запись регистрации № 77-77/015-77/015/002/2015-830/1

Государственный регистратор



Зверева Н. А.

77-77/015-77/015/002/2015-830/1



**ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
предоставляемого правообладателю зданий, сооружений,
расположенных на земельном участке**

№ М - 08 - 050049

(Номер договора)

22 12 2016

(Число) (Месяц) (Год)

77:08:0009033:3458

(Кадастровый №)

08/01/01802

(Условный №)

г. Москва

Департамент городского имущества города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице заместителя начальника Управления оформления имущественных и земельно-правовых отношений Департамента городского имущества города Москвы Татаринцевой Татьяны Дмитриевны, действующей и на основании Положения о Департаменте городского имущества города Москвы, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 20 февраля 2013 г. № 99-ПП «Об утверждении Положения о Департаменте городского имущества города Москвы», и доверенности от «21» Октября 2016 г., зарегистрированной в реестре за № 9-1040, от имени Правительства Москвы, с одной стороны, и **ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ВСУМ»**, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице конкурсного управляющего Прилепина Николая Егоровича, действующего на основании решения Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-79318/11 от 26 марта 2013 г., с другой стороны, в соответствии со статьями 22, 39.2, 39.6, 39.8, 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации, статьей 28 Федерального закона от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», постановлениями Правительства Москвы от 28 августа 2007 г. № 753-ПП «Об обременениях земельных участков и ограничениях их использования в городе Москве», от 15 мая 2012 г. № 199-ПП «Об утверждении административных регламентов предоставления государственных услуг Департаментом городского имущества города Москвы», а также в связи с обращением **ОТКРЫТОГО АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА «ВСУМ»** от 29 ноября 2016 г. № 33-5-182375/16-(0)-0, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

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

1.1. Предметом Договора является земельный участок, именуемый в дальнейшем «Участок», площадью **1 132 (одна тысяча сто тридцать два) кв.м** из состава земель населенных пунктов, кадастровый номер **77:08:0009033:3458**,



-2-

имеющий адресный ориентир: г. Москва, ул. Маршала Бирюзова, вл. 2, корп. 1, предоставляемый в пользование на условиях аренды для целей эксплуатации здания административного назначения.

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

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

1.4. Границы Участка идентифицированы на прилагаемой к Договору копии кадастрового паспорта земельного участка (Приложение 1), являющейся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.5. На Участке расположено одноэтажное нежилое здание (в том числе подземных 1) общей площадью 660,6 кв.м по адресу: Российская Федерация, г. Москва, ул. Маршала Бирюзова, д. 2, корп. 1, принадлежащее Арендатору на праве собственности (выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 30 ноября 2016 г. № 77/100/271/2016-7568, запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 07 декабря 2015 г. № 77-77/015-77/015/002/2015-830/1).

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком до **29 ноября 2065 года**.

2.2. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

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

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

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

3.2. Арендная плата начисляется с 25 июля 2016 г. (с даты постановки Участка на государственный кадастровый учет) и вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа первого месяца каждого отчетного квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой государственной регистрации Договора.

В случае принятия нормативного правового акта города Москвы или Арендодателя, устанавливающего иной, чем в Договоре, срок внесения арендной платы, он принимается к исполнению Сторонами с даты вступления



в силу упомянутого акта без внесения изменений в Договор аренды. Основанием для его исполнения является письменное уведомление Арендодателя или размещение информации об изменении срока внесения платежа на официальном сайте Арендодателя в сети Интернет.

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

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

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

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

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

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

3.6. При передаче Арендатором арендуемого Участка либо его части в установленном порядке в субаренду ежегодная арендная плата за такой участок составляет 2% от кадастровой стоимости арендуемого Участка на срок действия договора субаренды.

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

4.1. Арендатор обязан с соблюдением правил настоящего Договора письменно уведомить Арендодателя в случае передачи третьим лицам права аренды Участка.

4.2. Арендатор обязан в двухнедельный срок с даты присвоения



Арендодателем Договору учетного номера представить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве документы, необходимые для государственной регистрации Договора.

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

4.4. Арендатор Участка обязан обеспечить возможность проведения эксплуатационными службами аварийно-восстановительных работ, работ по предотвращению возникновения чрезвычайных ситуаций, ремонта, обслуживания и реконструкции расположенных на Участке подземных коммуникаций и сооружений и доступ на Участок для этого специалистов соответствующих эксплуатирующих и других специализированных организаций, строительной и специальной техники, а также получать согласование этих организаций для проведения на данном Участке земляных и строительных работ в технических (охранных) зонах указанных подземных коммуникаций и сооружений.

4.5. Арендатору принять к сведению, что в случае несоблюдения Арендатором порядка внесения арендной платы, установленной Приложением 2 к Договору, Арендатор несет ответственность перед бюджетом за несвоевременные бюджетные платежи в установленном Договором и (или) законодательством порядке.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

Арендатор имеет право:

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

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

5.2. При условии надлежащего уведомления Арендодателя в установленном порядке сдавать арендуемый по настоящему Договору Участок в субаренду с изменением величины арендной платы по Договору в соответствии с действующим на момент заключения договора субаренды порядком. Использование Участка по договору субаренды не должно противоречить цели предоставления Участка согласно настоящему Договору.

5.3. По истечении срока действия настоящего Договора заключить договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению Арендатора, направленному Арендодателю не позднее, чем за три месяца до истечения срока действия настоящего Договора.

5.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

5.5. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются



и действуют в соответствии законодательством Российской Федерации и/или города Москвы.

Арендатор обязан:

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

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

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

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

5.10. В случае передачи Участка (части Участка) в субаренду в течение трех дней после заключения договора субаренды направить Арендодателю нотариально заверенную копию указанного договора.

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

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

5.13. Не нарушать прав соседних землепользователей.

5.14. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации юридического лица, платежных и иных реквизитов.

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

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

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

Арендодатель имеет право:

6.1. В одностороннем порядке отказаться от настоящего Договора досрочно в случае нарушения Арендатором условий Договора, в том числе:



-6-

- невнесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- осуществления самовольного строительства на Участке;
- использования Участка не в соответствии с целью предоставления и (или) не в соответствии с разрешенным использованием;
- неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;
- использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и /или города Москвы;
- осуществления без уведомления Арендодателя или без регистрации сделок, предусмотренных настоящим Договором, с правом аренды Участка, Участком, размещения без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке;
- по иным основаниям, предусмотренным правовыми актами Российской Федерации и города Москвы.

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

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

6.4. В случае нарушения разрешенного использования (несоблюдения цели предоставления) Участка уполномоченные органы исполнительной власти города Москвы с привлечением при необходимости государственных учреждений города Москвы и иных организаций осуществляют мероприятия по пресечению незаконного (нецелевого) использования Участка.

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

Арендодатель обязан:

6.6. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

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

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

Установленный абзацем первым пункта 6.8. порядок оперативного извещения об изменении указанных реквизитов не требует отдельного дополнительного соглашения к настоящему Договору.

7. САНКЦИИ

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

7.2. В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю пени. Пени за просрочку платежа начисляются на сумму задолженности в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка



Российской Федерации за каждый день просрочки по день уплаты включительно.

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

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

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

8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

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

8.2. До истечения срока действия Договора Арендатор обязан принять меры к освобождению Участка (кроме законно созданных зданий и/или сооружений, являющихся недвижимым имуществом) и вернуть Арендодателю Участок в последний день действия Договора, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами или настоящим Договором. Возврат Участка может производиться по акту сдачи-приемки по требованию Арендодателя.

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

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

9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

Все споры между Сторонами, возникшие из данного договора или в связи с



-8-

ним, рассматриваются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством в Арбитражном суде города Москвы.

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, города Москвы и настоящим Договором.

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

10.3. Уведомления, предложения и иные сообщения могут быть направлены заказным письмом, а также телексом или телефаксом и иными способами, предусмотренными законодательством или Договором.

10.4. Лица, подписавшие настоящий Договор, заявляют об отсутствии ограничений полномочий руководителей, а также иных лиц, подписывающих настоящий Договор.

Приложения к Договору:

- 1 - Копия кадастрового паспорта земельного участка
- 2 - Расчет арендной платы



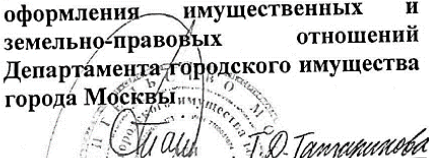
11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:	АРЕНДАТОР:
Департамент городского имущества города Москвы	ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ВСУМ»
Юридический адрес: 125009, г. Москва, Газетный пер., д. 1/12	Юридический адрес: 121433, г. Москва, ул. Б. Филёвская, д. 28, корпус 2
Почтовый адрес: 109992, г. Москва, ул. Бахрушина, д. 20	Почтовый адрес: 129515, г. Москва, ул. Академика Королева, д. 9, кв. 15
ИНН/КПП 7705031674/770301001, ОКПО 16412348, ОКВЭД 75.11.21	ИНН/КПП 7704057736/773001001 ОКПО 17323902
Расчетный счет № 40201810200000000179	Расчетный счет № 40702810700000099256
в Отделение 1 Москва	банк ВТБ 24 (ПАО) в г. Москве
Лицевой счет № 0307111000450284	Корреспондентский счет № 30101810100000000716
БИК 044583001	БИК 044525716
Телефон 8-495-777-77-77	Телефон:

12. ПОДПИСИ СТОРОН

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

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


« 1 » 201_ года
М.П.

От Арендатора:
Конкурсный управляющий
ОТКРЫТОГО АКЦИОНЕРНОГО
ОБЩЕСТВА «ВСУМ»



Н.Е. Прилепин

201_ года



Приложение 1 к Договору
№ М-08-050049
от «22» 12 2016 г.

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Москве
(полное наименование органа государственного управления)

КЛ.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"29" ноября 2016г. № 77/50/16-1370196		2	Лист № 1	3	Всего листов: 2.
1	Кадастровый номер: 77:08:009033:3458				
4	Номер кадастрового квартала: 77:08:009033	6	Дата вступления в государственный кадастр недвижимости:		
5	Предельные номера: 77:08:009033:16				
7					
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: 77:08:009033:1032				
9	Адрес (описание местоположения): Москва, ул Маршала Бирюзова, вл 2, корп 1				
10	Категория земель: Земли населенных пунктов				
11	Разрешенное использование: деловое управление (4.1) (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (4.2.7))				
12	Площадь: 1132 +/- 12 кв. м				
13	Кадастровая стоимость: 53183069,32 руб.				
14	Сведения о правах: Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 77:08:009033:39				
15	Сведения о природных объектах: —				
16	Сведения о приростных объектах: —				
Дополнительные сведения:					
17.1	Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком: —				
17.2	Кадастровый номер преобразованного участка: 77:08:009033:16				
17.3	Кадастровые номера участков, подлежащих снятию или снятых с кадастрового учета: —				
17.4	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: —				
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте недвижимости имеют статус временные. Дата истечения срока действия временного характера: 26.07.2021				
19	Сведения о кадастровых инженерах: Шерем Андрей Владимирович №77-11-660, 19.07.2016				

Начальник отдела
(подпись)

М.П.

Г.С. Баранов
(подпись, фамилия)

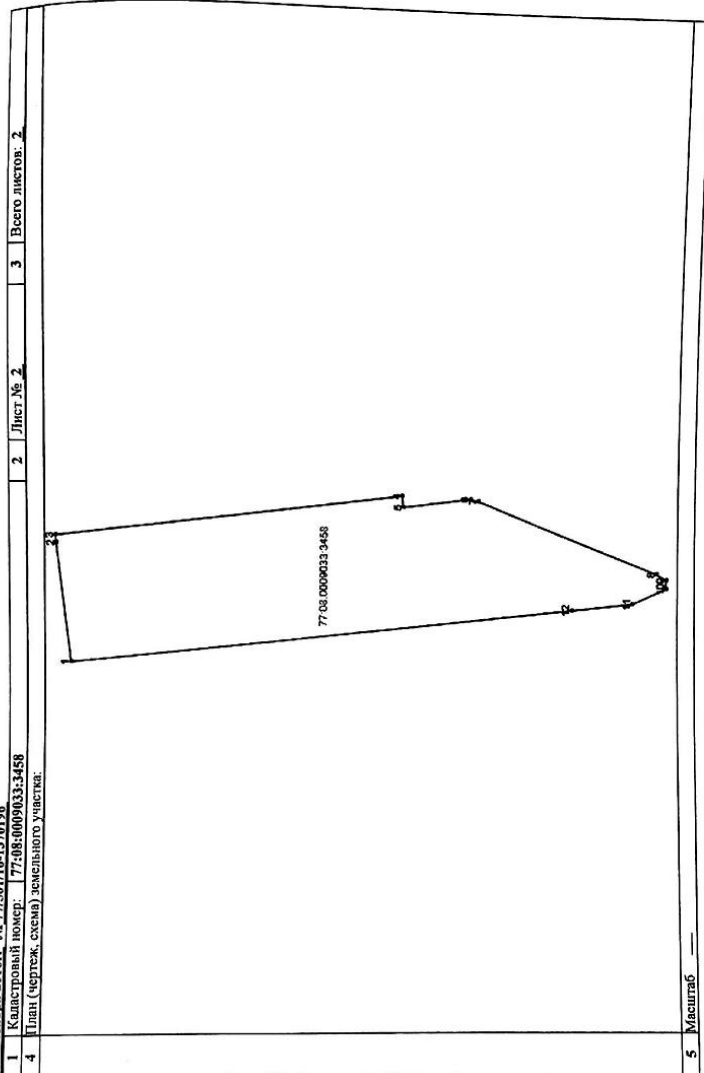


КСЛД.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"29" ноября 2016г. № 77/501/16-1370196

1 Кадастровый номер: 77:08:009033:3458
4 План (чертеж, схема) земельного участка:



5 Масштаб

Начальник отдела
(подпись)

М.П.

(подпись)

Г.С. Баранов
(подпись, Фамилия)



АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-08- 050049 -001

Арендатор: **ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ВСУМ»**
Адрес участка: г. Москва, ул. Маршала Бирюзова, вл. 2, корп. 1
Дело № 08/01/01802
Кадастровый номер 77:08:0009033:3458

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1.1. Площадь Участка, всего	кв.м	1 132,00
1.2. Кадастровая стоимость Участка*	руб.	53 183 069,32
1.3. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1,5
1.4. Годовая арендная плата* (начисляется с 25.07.2016)	руб.	797 746,04

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

2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА

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

2.2. Пени начисляются на сумму недоимки за каждый календарный день просрочки платежа и определяется в процентах от неуплаченной суммы арендной платы. Процентная ставка пени составляет 1/300 от действующей в это время ставки рефинансирования ЦБ РФ.

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Получатель платежа: Управление федерального казначейства по г. Москве (для Департамента городского имущества города Москвы);

ИНН: 7705031674; КПП: 770301001;

Расчетный счет: 40101810800000010041;

Банк получателя: Отделение 1 Главного управления Центрального банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу г. Москва;

БИК: 044583001;

КБК: 07111105011028001120;

ОКТМО: 45 372 000;

Назначение платежа: Арендная плата за землю за __ квартал ____ года

ФЛС № _____ -001 НДС не облагается.



4. ПРИМЕЧАНИЕ

Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановления Правительства Москвы от 25 апреля 2006 г. № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве», и кадастрового паспорта земельного участка.

5. ПОДПИСИ СТОРОН

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


« _____ » _____ 201_ года
м.п.

От Арендатора:
Конкурсный управляющий
ОТКРЫТОГО АКЦИОНЕРНОГО
ОБЩЕСТВА «ВСУМ»


Н.Е. Прилепин
« _____ » _____ 201_ года




Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве
№ _____ округа _____
Принимается к государственной регистрации
№ _____ от _____ 2017 г.
Д. МИТРИЩЕВ Е. А.



ПРИНЯТИЕ КОПИИ
ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ
Управление оформления имущественных и земельно-правовых отношений
Послуживательно, сброшюровано и скреплено
лист. № _____ из _____ 2017 г.
исполн. *Михаил Е.*





Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Москве
(полное наименование органа кадастрового учета)

КВ.1

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист №	1	Всего листов:	6
--------	---	---------------	---

« 15 » февраля 2016 г. № 77/501/16-148650	
Кадастровый номер:	77:08:0009033:1032
Номер кадастрового квартала:	77:08:0009033
Предыдущие номера:	2137781
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	23.05.2012

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Адрес (описание местоположения):	123298 Москва, р-н Щукино, ул Маршала Бирюзова, д 2, корп 1		
2	Основная характеристика:	площадь	660.6	кв.м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%):	_____		
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Наименование:	_____		
5	Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, а также подземных 1		
6	Материал наружных стен:	Деревянные		
7	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	1972		
8	Кадастровая стоимость (руб.):	17963821.31		
9	Система координат:	СК кадастрового округа		
10	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	_____		
11	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия: _____			
12	Сведения о кадастровых инженерах: _____			
13	Особые отметки: _____			
14	Дополнительные сведения:			
	14.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости: _____		
	14.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости: _____		



	14.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета: _____
15		Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные

Инженер I категории		С.В. Пугачев
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.



КВ.2

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист №	2	Всего листов:	6
--------	---	---------------	---

« 15 » февраля 2016 г. № 77/501/16-148650	
Кадастровый номер:	77:08:0009033:1032

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах)

77:08:0009033:1032

Масштаб 1: _____

Инженер I категории		С.В. Пугачев
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.



КВ.3

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист №	3	Всего листов:	6
--------	---	---------------	---

« 15 » февраля 2016 г. № 77/501/16-148650	
Кадастровый номер:	77:08:0009033:1032

Номер точки	Координаты		Радиус (R)	Особые отметки (точность определения)
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	13886.71	283.46	_____	_____
2	13840.74	288.92	_____	_____
3	13842.20	301.08	_____	_____
4	13869.06	297.91	_____	_____
5	13888.17	295.62	_____	_____
1	13886.71	283.46	_____	_____

Инженер I категории		С.В. Пугачев
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.



КВ.5

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист №	4	Всего листов:	6
--------	---	---------------	---

« 15 » февраля 2016 г. № 77/501/16-148650	
Кадастровый номер:	77:08:0009033:1032

Перечень помещений, расположенных в здании, сооружении:

№ п/п	Кадастровый номер	Номер этажа (этажей)	Площадь, м ²
1	77:08:0009033:2997	Подвал № 0	188.6
2	77:08:0009033:2998	Этаж № 1	472.0

Инженер I категории		С.В. Пугачев
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.



КВ.6

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист №	5	Всего листов:	6
--------	---	---------------	---

« 15 » февраля 2016 г. № 77/501/16-148650	
Кадастровый номер:	77:08:0009033:1032

План расположения помещения с кадастровым номером 77:08:0009033:2997 на плане этажа Подвал № 0

<input checked="" type="checkbox"/> Файл с планом помещения отсутствует	
Масштаб 1:	_____

Инженер I категории		С.В. Пугачев
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.



КВ.6

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист №	6	Всего листов:	6
--------	---	---------------	---

« 15 » февраля 2016 г. № 77/501/16-148650	
Кадастровый номер:	77:08:0009033:1032

План расположения помещения с кадастровым номером 77:08:0009033:2998 на плане этажа Этаж № 1

<input checked="" type="checkbox"/> Файл с планом помещения отсутствует	
Масштаб 1:	_____

Инженер I категории		С.В. Пугачев
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

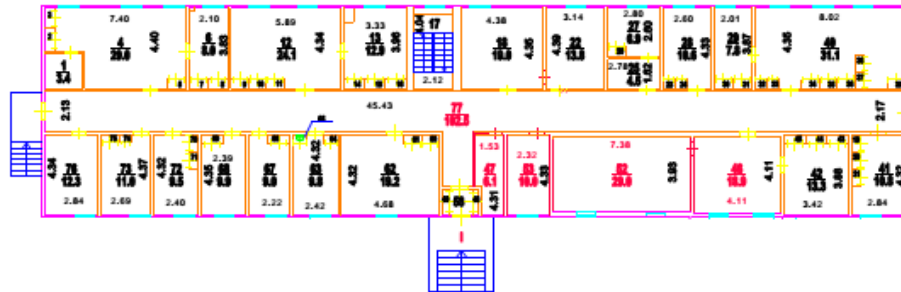
М.П.



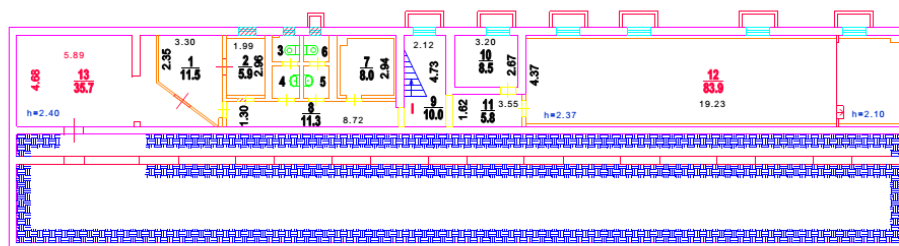
<p>ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН по адресу: <u>Адрес</u> домов. (эл.) <u>Участ. №</u> дом. <u>Дом. №</u> корпус <u>Кор. №</u> строение (сооружения) <u>Стр. №</u> квартал № <u>Кв. №</u> <u>Спб.АО г. Москва</u></p>	<u>ЭТ.ЭТАЖ</u>	ДЕЙСТВИТЕЛЬНО В ТЕЧЕНИЕ 3-х ЛЕТ
<p>ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН по адресу: <u>Адрес</u> домов. (эл.) <u>Участ. №</u> дом. <u>Дом. №</u> корпус <u>Кор. №</u> строение (сооружения) <u>Стр. №</u> на часть <u>ЭТ. №</u> этажа помес. (квартиры) <u>Кв. №</u> квартал № <u>Кв. №</u> <u>Спб.АО г. Москва</u></p>	АНТРЕСОЛЬ АНТРЕСОЛЬ <u>ЭТ.ЭТАЖА</u>	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию не предъявлено
<p>КЛАПАН К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ <u>ЭТ.ЭТАЖА</u> по адресу: <u>Адрес</u> домов. (эл.) <u>Участ. №</u> дом. <u>Дом. №</u> корпус <u>Кор. №</u> строение (сооружения) <u>Стр. №</u></p>	ТЕХ.ЭТАЖ ПОДВАЛ МЕЗОНИН	
<p>Разрешение на введение <u>№</u> <u>ЭТ. №</u> Территориальному бюро технической инвентариза- ции не предъявлено * <u>DAY</u> * <u>MONTH</u> * <u>YEAR</u> г. Исполнитель <u>Author</u> Проверил <u>Checker</u></p>	НАДСТРОЙКА	
<p>Разрешение на произве- дение переоборудования в <u>№</u> <u>Кв. №</u> Территориальному бюро технической инвентариза- ции не предъявлено * <u>DAY</u> * <u>MONTH</u> * <u>YEAR</u> г. Исполнитель <u>Author</u> Проверил <u>Checker</u></p>	МАНСАРДА СВЕТЁЛКА ЧЕРДАК	
<p>Изменения в поэтажный план в <u>№</u> <u>Кв. №</u> ВНЕСЕНЫ * <u>DAY</u> * <u>MONTH</u> * <u>YEAR</u> г. Исполнитель <u>Author</u> Проверил <u>Checker</u></p>	ТЕХНИЧЕСКОЕ ПОДПОЛЬЕ	
<p>Лег от * <u>DAY</u> * <u>MONTH</u> * <u>YEAR</u> г. № <u>ЭТ. №</u> о проведённой перепланировке помещения № <u>Кв. №</u> Исполнитель <u>Author</u></p>	ЦОКОЛЬНЫЙ ЭТАЖ	До переоборудования
Масштаб 1:200		<p>НЕ ДЕЙСТВИТЕЛЬНО без технического паспорта жилого помещения (квартиры) уч. № <u>0000000000</u> от <u>00</u> <u>00</u> <u>00</u> г.</p>
		<p>Поэтажный план переналожён * <u>DAY</u> * <u>MONTH</u> * <u>YEAR</u> г. с учётом текущих изменений Исполнитель <u>Author</u> Проверил <u>Checker</u></p>
		<p>Поэтажный план составлен по состоянию на * <u>DAY</u> * <u>MONTH</u> * <u>YEAR</u> г. Пллан снят <u>Author</u> Проверил <u>Checker</u> * <u>DAY</u> * <u>MONTH</u> * <u>YEAR</u> г.</p>



1-й этаж
ул.Маршала Бирюзова,д.2,кор.1



подвал
ул.Маршала Бирюзова,д.2,кор.1





**КОНКУРСНЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ
ОАО «ВСУМ»**

Прилепин Николай Егорович

Почтовый адрес: 123308, г. Москва, а/я 30 Тел./факс. (967) 036-80-52

Юридический адрес: 121433, г. Москва,

Филевская Б. улица, дом №28, стр.2

ОГРН 1027700071563

ИНН 7704057736 КПП 773001001

БУХГАЛТЕРСКАЯ СПРАВКА №01-ОС

г. Москва

17.04.2017г.

По состоянию на 1 апреля 2017 года остаточная (балансовая) стоимость строения, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Маршала Бирюзова, д.2, общей площадью 660,6 кв. м, учитываемого в составе основных средств (сч. 08 «Вложения во внеоборотные активы»), составляет 17 963 821,31 руб.

Конкурсный управляющий
ОАО «ВСУМ»



Н.Е.Прилепин

