

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

**объекта недвижимости,
расположенного по адресу:
г.Москва, пер. Капранова, д.3, стр.4**

Номер отчета	2/08/17
Дата оценки	08 сентября 2017 года
Дата составления	14 сентября 2017 года
Заказчик	ОАО «Восток»
Исполнитель	ИП Лякин Н.Е.



**Санкт-Петербург
2017**

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с имеющимся договором мной произведена оценка рыночной стоимости объекта недвижимости - здание общей площадью 2324,2 кв.м с земельным участком площадью 5700,0 кв.м, расположенное по адресу: город Москва, переулок Капранова, дом 3, строение 4 (далее – «объект оценки»)

Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки в соответствии с Федеральным законом РФ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98г. №135-ФЗ и Федеральными стандартами оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7), обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденными Приказами Минэкономразвития России №№ 297, 298, 299 от 20.05.2015 и №611 от 25.09.2014, а также стандартами и правилами НП СМАО.

Предполагается, что результат оценки будет использоваться для совершения сделки купли-продажи (для обоснования начальной цены торгов).

Настоящее сопроводительное письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Отдельные части отчета об оценке не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете об оценке, оценщик пришел к следующему заключению:

Рыночная стоимость объекта оценки – здания общей площадью 2324,2 м² с земельным участком площадью 5700,0 м², расположенного по адресу: г. Москва, пер. Капранова, д.3, стр.4, по состоянию на 08 сентября 2017 года без учета НДС составляет 407 000 000 (Четыреста семь миллионов) рублей

Основная информация и анализ, использованные для оценки стоимости, отражены в соответствующих разделах отчета. В случае необходимости оценщиком могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

ИП, оценщик



Лякин Н.Е.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. Задание на оценку	4
2. Применяемые стандарты оценки	8
3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения.....	9
4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике	11
4.1. Сведения о заказчике	11
4.2. Сведения об оценщике, подписавшем отчет об оценке	11
4.3. Информация о привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	11
5. Основные факты и выводы	13
6. Определение оцениваемой стоимости и оцениваемых прав	15
7. Последовательность определения стоимости объекта оценки	17
8. Описание объекта оценки	19
8.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	19
8.2. Реквизиты собственника и балансовая стоимость объекта оценки	19
8.3. Имущественные права на объект оценки, информация об обременениях, связанных с объектом оценки	19
8.4. Количественные и качественные характеристики.....	21
8.4.1. Описание объекта недвижимости.....	21
8.4.2. Анализ местоположения объекта оценки	29
9. Анализ рынка объекта оценки.....	34
9.1. Анализ социально-экономического положения Российской Федерации и региона.....	34
9.2. Обзор рынка недвижимости города Москвы	37
10. Анализ наиболее эффективного использования.....	49
11. Описание процесса оценки объекта оценки	51
11.1. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов.....	51
11.2. Расчет стоимости объекта оценки с использованием сравнительного подхода..	54
11.3. Расчет стоимости объекта оценки с использованием доходного подхода.....	60
12. Согласование результатов оценки и итоговая величина стоимости	68
13. Сертификат оценки.....	70
Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных.....	71
Список литературы	72
ПРИЛОЖЕНИЯ	73
Приложение №1: Рыночная информация.....	74
Приложение №2: Копии документов по объекту оценки.....	79
Приложение №3: Копии документов оценщика	97

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Задание на оценку является неотъемлемой частью договора на проведение оценки. Ниже приведен текст Задания на оценку – приложения к Договору на проведение оценки №2/08/17 от 01.09.2017.

1. Объект оценки:

Объект оценки представляет собой объект недвижимости – здание общей площадью 2324,2 кв.м с земельным участком площадью 5700,0 кв.м, расположенное по адресу: город Москва, переулок Капранова, дом 3, строение 4.

Состав объекта оценки, характеристика объекта оценки и его частей

Общие сведения о земельном участке	
Адрес	г. Москва, пер. Капранова, д. 3, вл. 3
Кадастровый номер	77:01:0004031:50
Площадь участка	5700,0 кв.м
Категория земель	Земли населенных пунктов
Целевое использование (Договор аренды земельного участка от 31.10.2001 № М-01-019767)	Для эксплуатации зданий и территории под административные - 0,189 га, торговые - 0,035 га и производственные цели - 0,346 га без права дополнительной застройки прилегающей территории
Разрешенное использование (согласно данным Росреестра)	Для размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров
Разрешенное использование по документу (согласно данным Росреестра)	участки размещения жилищно-коммунальных объектов: объекты размещения помещений и технических устройств многоэтажных и подземных гаражей, стоянок (1.2.3), объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными, непродовольственными группами товаров (1.2.5), объекты размещения организаций общественного питания (1.2.5), объекты размещения коммерческих организаций, не связанных с проживанием населения (1.2.7), объекты размещения финансово-кредитных учреждений и организаций (1.2.7)
Расположенные на участке ОКС (согласно данным Росреестра)	- строение 1 общей площадью 8 992,8 кв.м; - строение 2 общей площадью 7 257,7 кв.м; - строение 3 общей площадью 5 494,3 кв.м; - строение 4 общей площадью 2 324,2 кв.м; - строение 5 общей площадью 64,0 кв.м; - строение 6 общей площадью 13,4 кв.м.
Общие сведения об объекте капитального строительства	
Тип объекта	Здание
Адрес	г. Москва, пер. Капранова, д. 3, стр. 4
Кадастровый номер	77:01:0004031:1085
Общая площадь	2324,2 кв.м
Количество этажей	4 - этажный (подземных этажей - 1)
Год постройки	1974
Год реконструкции	2002-2004
Степень технического благоустройства	Водопровод, канализация, горячая вода, отопление центральное от ТЭЦ, электричество
Основные конструктивные элементы	Фундаменты – ж/б, каркас ж/б промышленной серии, стены – ж/б панели, кирпич, перекрытия – ж/б
Назначение	Нежилое здание (административное)
Текущее использование	Не используется
Текущее состояние	Состояние здания (конструктивных элементов) – хорошее; состояние внутренней отделки – без отделки.

2. Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:

Имущественные права на объект оценки:

- ✓ земельный участок: право аренды (до 14.02.2051);
- ✓ объект капитального строительства: право собственности.

Оцениваемые права на объект оценки:

- ✓ земельный участок: право долгосрочной аренды;
- ✓ объект капитального строительства: право собственности.

3. Информация об ограничениях, обременениях прав на объект оценки:

Земельный участок: нет данных.

Объект капитального строительства:

Ограничения прав и обременение объекта недвижимости (<i>Выписка из ЕГРН 21.08.2017 №77/100/226/2017-8257</i>)		
4.1.1.	Вид:	Запрещение сделок с имуществом, Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра в отношении объекта недвижимого имущества, расположенного по адресу: г.Москва, пер.Капранова, д.3, строен.4, кад.№ 77:01:0004031:1085, все здание, назначение: нежилое, 4 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 2 324, 2 кв.м, инв.№ 45:286:002:000192060.м
	Номер и дата гос.регистрации:	№ 77-77/015-77/015/014/2015-550/1 от 25.08.2015
	Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	Данные отсутствуют
	Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Данные отсутствуют
Основание гос.регистрации:	Постановление о запрете (ИП от 11.08.2015 №32445/15/77015-ИП, на основании ИЛ ФСН№004370629 от 11.06.2015, выдан. Арбитражным судом г.Москвы по делу №А40-214296/14-7-1618, вступ. в з/с 11.06.2015) от 12.08.2015, выдавший орган: Пресненский РОСП УФССП России по Москве, пристав-исполнитель Хугаев Д.С	
4.1.2.	Вид:	Ипотека, 1) г.Москва, пер.Капранова, д.3, стр.4, усл.№ 10047, НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, 4 - этажный, общая площадь 2298, 7 кв. м, инв.№ 600/3, лит. 3 2) г.МОСКВА, ПЕРЕУЛОК КАПРАНОВА влад.3, кад.№ 77:01:0004031:50, Земельный участок городской застройки, площадь: 5700 кв. м
	Номер и дата гос.регистрации:	№77-77-18/048/2011-945 от 06.10.2011
	Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	по 01.08.2016
	Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "АКЦИОНЕРНЫЙ БАНК "РОССИЯ", ИНН: 7831000122
Основание гос.регистрации:	Договор ипотеки (последующий) от 30.08.2011 №2.2-3/225/2011, дата регистрации 06.10.2011, №77-77-18/048/2011-945; Дополнительное соглашение №1 от 26.06.2012 к Договору ипотеки (последующему) от 30.08.2011 №2.2-3/225/2011, дата регистрации 24.07.2012, №77-77-11/150/2012-766; Дополнительное соглашение № 2 от 02.12.2013г. к договору ипотеки от 30.08.2011 №2.2-3/225/2011, дата регистрации 04.04.2014, №77-77-11/002/2014-514	
4.1.3.	Вид:	Ипотека, Здание площадью: 1545, 9 кв.м ВЕСЬ ОБЪЕКТ этаж надстройка - комната Б; помещение I - комнаты 1, 2; помещение II - комната 1; помещение III - комната 1; подвал - комната А; помещение 1 - комнаты 1, 2; цоколь - комнаты а, Б, б; помещение III - комнаты 1, с 3 по 15; помещение IV - комнаты с 1 по 3; этаж 1 - комната А; помещение 1 - комнаты с 1 по 4, с 6 по 17; помещение 2 - комнаты с 1 по 4; помещение I - комнаты 5, 8а; этаж 2 - комнаты А, Б; помещение 2 - комнаты с 13 по 17; помещение I - комнаты 1, 1а; помещение II - комнаты с 1 по 12; помещение III - комната 1; этаж 3 - комнаты А, Б; помещение I - комната 1; помещение II - комнаты с 1 по 23; помещение III - комнаты 1, а
	Номер и дата гос.регистрации:	№ 77-77-12/011/2007-394 от 01.02.2016
	Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	01.02.2016
	Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Открытое акционерное общество "Акционерный Банк "РОССИЯ" ОАО "АБ"РОССИЯ", ИНН: 7831000122
Основание гос.регистрации:	Договор ипотеки № 07/05/108/173 от 15.05.2007 г. Дополнительное соглашение от 15.05.2007 г. к договору ипотеки № 07/05/108/173 от 15.05.2007 г.	

		Договор о кредитовании № 07/05/105/151 от 15.05.2007 г.; Дополнительное соглашение от 26.06.2012 № 10 к Договору ипотеки № 07/05/108/173 от 15.05.2007 г. от 26.06.2012, дата регистрации 25.07.2012, №77-77-11/150/2012-760
4.1.4.	Вид:	Ипотека, антресоль 3, помещение IV - комната 1; антресоль 4, помещение III - комнаты с 1 по 8; подвал, помещение 1 - комнаты 1, 2; помещение I - комнаты 3, 3а, 3б, с 4 по 6; этаж 1, помещение 1 - комнаты с 1 по 4, с 6 по 17; помещение 2 - комнаты с 1 по 4; помещение I - комнаты 5, 6а, с 18 по 26; помещение II - комнаты с 1 по 16; помещение III - комната 1; этаж 2 - комнаты а, А; помещение I - комнаты с 1 по 25; помещение II - комната 1; помещение III - комната 1; этаж 3 - комната А; помещение I - комнаты с 1 по 15; помещение II - комната 1; помещение III - комната 1; этаж 4 - комната А; помещение I - комнаты 1, 1а, с 2 по 5, 5а, с 6 по 15; помещение II - комнаты 1, 2
	Номер и дата гос.регистрации:	№ 77-77-12/024/2007-666 от 19.10.2007
	Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	по 11.10.2016
	Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Открытое акционерное общество "Акционерный Банк "РОССИЯ" ОАО "АБ"РОССИЯ", ИНН: 7831000122
	Основание гос.регистрации:	Договор последующей ипотеки № 07/05/108/590 от 12.10.2007 Договор о кредитовании № 07/05/105/302 от 12.10.2007; Дополнительное соглашение от 26.06.2012 к договору последующей ипотеки от 12.10.2007 №07/05/108/590, дата регистрации 24.07.2012, №77-77-11/150/2012-768
4.1.5.	Вид:	Арест, Наложить арест на недвижимое имущество по адресу: г.Москва, пер.Капранова, д.3, строен.4, усл.№ 10047, все здание, назначение: нежилое, 4 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 2 324, 2 кв.м, инв.№ 45:286:002:000192060
	Номер и дата гос.регистрации:	№ 77-77-15/011/2014-676 от 06.06.2014
	Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	данные отсутствуют
	Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	данные отсутствуют
	Основание гос.регистрации:	Постановление о наложении ареста от 15.04.2014 №8206/13/11/77 (и/п от 21.02.2013 №8206/13/11/77, на основании и/л ВС№020470545 Пресненского районного суда г.Москвы по делу №2-3808/2012), выдавший орган: МОСП по ОИП УФССП России по Москве, судебный пристав-исполнитель С.В.Пылаева

4. Цель оценки: определение рыночной стоимости объекта оценки.

5. Предполагаемое использование результатов оценки: предполагается, что результат оценки будет использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки купли-продажи (для обоснования начальной цены торгов).

6. Вид определяемой стоимости: рыночная стоимость.

7. Дата определения стоимости объекта оценки (дата оценки): 08 сентября 2017 года.

8. Собственник объектов оценки: Открытое акционерное общество «Восток», 123242, г.Москва, пер.Капранова, д.3. ИНН 7703009842, ОГРН 1037739440287, дата присвоения ОГРН 05.02.2003.

9. Балансовая стоимость объекта оценки:

	Первоначальная стоимость, руб.	Остаточная стоимость на дату оценки, руб.
Земельный участок	В аренде, на бухгалтерском учете не стоит	
Объект капитального строительства (здание)	Нет данных	Нет данных

10. Документы по объекту оценки, предоставляемые Заказчиком:

- Копия выписки из ЕГРН на здание от 21.08.2017 №77/100/226/2017-8257.
- Копия свидетельства о государственной регистрации права на здание от 20.01.2012.
- Копия кадастрового паспорта на здание от 16.12.2011.
- Копия поэтажного плана на здание, составленного Центральным территориальным бюро технической инвентаризации г.Москвы по состоянию на 17.12.2011.
- Копия справки БТИ о состоянии здания от 16.12.2011.
- Копия экспликации помещений, выполненной Центральным ТБТИ 16.12.2011.
- Копия Договора аренды земельного участка от 31.10.2001 № М-01-019767 с Дополнительным соглашением от 22.05.2008.

11. Допущения, на которых должна основываться оценка:

- Ввиду отсутствия доступа во внутренние помещения оцениваемого здания (ОКС), оценка проводится без осмотра объекта оценки.
- При проведении оценки не учитываются существующие ограничения прав и обременения объекта недвижимости в виде арестов и ипотеки.
- Оценщик проводит анализ и идентификацию объекта оценки на основании имеющихся сведений и документов, представленных ему для оценки Заказчиком.
- Полученные от Заказчика данные, используемые в процессе оценки, считаются достоверными и не требуют дополнительной проверки (экспертизы) со стороны оценщика.

11. Прочие условия:

- Стоимость объекта оценки должна быть представлена в российских рублях, без учета НДС.
- Оценщик не обязан приводить в отчете свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться стоимость объекта оценки.
- Итоговая величина стоимости должна быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления.

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Согласно Федеральному закону №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 стандартами оценочной деятельности определяются требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности.

Федеральные стандарты оценки разрабатываются Национальным советом с учетом международных стандартов оценки.

Стандарты и правила оценочной деятельности разрабатываются и утверждаются саморегулируемой организацией оценщиков и не могут противоречить федеральным стандартам оценки.

Обоснование примененных стандартов оценки

В настоящем отчете рыночная стоимость объекта оценки определялась на основании:

1. Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности:

➤ Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №297.

➤ Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №298.

➤ Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России 20 мая 2015г. №299.

➤ Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014г.

2. Стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков.

Федеральные стандарты оценки, утвержденные Минэкономразвития России, обязательны к применению субъектами оценочной деятельности и наиболее полно описывают термины, определения, понятия и методы оценки, применяемые при проведении работ по оценке рассматриваемого объекта.

Оценщик при осуществлении своей деятельности кроме обязательных к применению федеральных стандартов использует внутренние стандарты и правила ведения оценочной деятельности той саморегулируемой организации оценщиков, членом которой он является. В данном случае – это стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков, 123007, Москва, Хорошевское ш. д.32.

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Нижеследующие условия, допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего отчета.

Общие условия

Настоящий отчет достоверен в полном объеме и лишь в указанных в отчете целях. Ни одна из сторон не может использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

Положения об ответственности

В своих действиях оценщик выступал как независимый исполнитель. При проведении оценки оценщик исходил из того, что представленная ему информация является точной и достоверной, и не проводил ее проверки. Размер вознаграждения оценщика ни в какой степени не связан с выводами о стоимости оцениваемого объекта.

Освобождение от ответственности

От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, кроме как на основании отдельного договора с заказчиком или официального вызова суда.

Описание имущества

Оценщик не принимает на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Права собственности на оцениваемое имущество предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.

Объект оценки оценивается свободным от каких бы то ни было прав удорожания и долговых обязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально. Оценщик исходил из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям нормативных документов государственного и местного уровней, или несоответствия такого уровня указаны, определены и рассмотрены в отчете.

Заключительные положения

Информация, оценки и мнения, полученные оценщиком и содержащиеся в настоящем отчете, были получены из достоверных, по мнению оценщика, источников. Тем не менее, оценщик не может принять на себя ответственность за точность этих данных, поэтому там, где это возможно, он делает ссылки на источник информации.

Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта является действительным только на дату, специально оговоренную в настоящем отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за социальные, экономические, физические или правительственные изменения, которые могут произойти после этой даты, отразится на рыночных факторах и таким образом повлиять на суждение оценщика.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно величины рыночной стоимости собственности. Это не является

гарантией того, что собственность будет продана согласно величине оцененной стоимости.

Конфиденциальность

Без письменного согласия оценщика заказчик должен принять условие сохранять конфиденциальность в отношении любой информации, полученной от оценщика. Согласно установленным профессиональным стандартам, привлекаемые к работе эксперты оценщика также сохраняют конфиденциальность в отношении любой информации, полученной от заказчика, или рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.

Особые допущения и ограничительные условия

- Ввиду отсутствия доступа во внутренние помещения оцениваемого здания (ОКС), оценка проводится без осмотра объекта оценки. Предполагается, что оцениваемые помещения не имеют чистовой отделки.

- При проведении оценки не учитываются существующие ограничения прав и обременения объекта недвижимости в виде арестов и ипотеки.

- Оценщик проводит анализ и идентификацию объекта оценки на основании имеющихся сведений и документов, представленных ему для оценки Заказчиком.

- Полученные от Заказчика данные, используемые в процессе оценки, считаются достоверными и не требуют дополнительной проверки (экспертизы) со стороны оценщика.

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

Ограничения и пределы применения полученного результата оценки

- Результаты расчета могут применяться согласно указанному в Задании на оценку предполагаемому использованию.

- Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст.12 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

- Настоящий отчет достоверен лишь в рамках указанных в нем основных предположений, ограничительных условий и особых допущений.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. Сведения о заказчике

Организационно-правовая форма: Открытое акционерное общество.

Полное наименование: Открытое акционерное общество «Восток».

Сокращенное наименование: ОАО «Восток».

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН): 1037739440287.

Дата присвоения ОГРН: 05.02.2003.

Место нахождения: 123242, г.Москва, пер.Капранова, д.3.

4.2. Сведения об оценщике, подписавшем отчет об оценке

Непосредственным исполнителем работ при проведении настоящей оценки является оценщик 1-й категории Лякин Николай Евгеньевич.

Образование:

1. Ленинградское высшее военное инженерное строительное Краснознаменное училище, специальность: строительство зданий и сооружений.

- Диплом серия ИВ №096466, выдан 25 июня 1983 г.

2. ГОУВПО «Санкт-Петербургский государственный университет экономики и финансов».

- Диплом о профессиональной переподготовке ПП №730551 от 28.06.2004.

- Свидетельство о повышении квалификации №1604 от 19.06.2007.

- Свидетельство о повышении квалификации №2183 от 28.06.2010.

Членство в СРО: Оценщик является членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков, свидетельство №1582 от 22.01.2008г.

На основании решения Общего собрания членов НП «СМАОс» от 17 апреля 2015 г. Некоммерческое партнерство «Сообщество специалистов-оценщиков СМАО» переименовано в Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков. Сокращенное наименование на русском языке – СМАО. Дата регистрации изменений 17 июня 2015 г. Адрес СМАО: 123007, Москва, Хорошевское ш. д.32 а. сайт www.smao.ru

Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: Гражданская ответственность оценщика при осуществлении профессиональной оценочной деятельности застрахована ОАО «АльфаСтрахование» – полис №7862R/776/00001/7, действует до 19 января 2018 года.

Стаж работы в оценочной деятельности с 1997 года.

4.3. Информация о привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

В случаях, когда необходимая для оценки информация о влиянии на стоимость оцениваемого объекта тех или иных ценообразующих факторов, характеристик не находится в свободном доступе на рынке объекта оценки, не могла быть найдена в аналитических обзорах на интернет-ресурсах или в специализированных периодических изданиях, или имеющаяся информация не позволяла однозначно определить условия проведения оценки, оценщик в процессе работы по определению величины стоимости оцениваемого объекта проводил интервьюирование экспертов.

При проведении оценки в качестве экспертов привлекались следующие практикующие оценщики:

- оценщик 1-й категории Е.Н.Климова, (ООО «Экспертно-аналитический центр», г. Санкт-Петербург), стаж работы в оценочной деятельности более 10 лет;
- оценщик 1-й категории С.В.Пацера, (ООО «Академия недвижимости», г. Санкт-Петербург), стаж работы в оценочной деятельности более 10 лет;
- оценщик 1-й категории А.Ф.Сапогов (ООО «Центр оценки», г. Санкт-Петербург), стаж работы в оценочной деятельности более 10 лет.

Участие экспертов заключалось в интервьюировании и экспертных оценках при определении стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода на этапе оценки премий при определении ставки дисконтирования методом кумулятивного построения.

5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки		
Объект оценки:	Объект недвижимости – здание общей площадью 2324,2 кв.м с земельным участком площадью 5700,0 кв.м, расположенное по адресу: город Москва, переулок Капранова, дом 3, строение 4	
Имущественные права на объект оценки:	<input checked="" type="checkbox"/> земельный участок: право аренды (до 14.02.2051); <input checked="" type="checkbox"/> объект капитального строительства: право собственности.	
Собственник (правообладатель) объекта на дату оценки:	ОАО «Восток» 123242, г.Москва, пер.Капранова, д.3. ИНН 7703009842, ОГРН 1037739440287 от 05.02.2003.	
Обременения:	См. раздел 8.3. настоящего Отчета	
Данные об отчете		
Дата определения стоимости объекта оценки (дата оценки, дата проведения оценки):	08 сентября 2017 года	
Дата составления отчета:	14 сентября 2017 года	
Номер отчета:	№2/08/17	
Основание для проведения оценщиком оценки объект оценки:	Договор №2/08/17 от 01.09.2017 г.	
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости объекта оценки	
Предполагаемое использование результатов оценки:	Предполагается, что результат оценки будет использоваться для совершения сделки купли-продажи (для обоснования начальной цены торгов)	
Вид определяемой стоимости:	Рыночная стоимость	
Оцениваемые права:	<input checked="" type="checkbox"/> земельный участок: право долгосрочной аренды; <input checked="" type="checkbox"/> объект капитального строительства: право собственности.	
Оценщик, подписавший отчет:	Лякин Николай Евгеньевич Членство в СРО: Оценщик является членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков, свидетельство №1582 от 22.01.2008. Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: Гражданская ответственность оценщика при осуществлении профессиональной оценочной деятельности застрахована ОАО «АльфаСтрахование» – полис №7862R/776/00001/7, действует до 19 января 2018 года.	
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
подход	вес при согласовании	значение, рублей
Сравнительный подход	0,5	416 190 000
Доходный подход	0,5	397 810 000
Затратный подход	не применялся	-
Итоговая величина стоимости объекта оценки		
Рыночная стоимость объекта оценки (без НДС)	407 000 000 рублей	
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости		
1. Результаты расчета могут применяться согласно указанному выше предполагаемому использованию. 2. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской		

Федерации (ст.12 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

3. Настоящий отчет достоверен лишь в рамках указанных в нем основных предположений, ограничительных условий и особых допущений (см. соответствующие разделы отчета).

6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ И ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ

Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки.

Определение рыночной стоимости¹

«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 открытый рынок в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки, с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

Определение оцениваемых прав

В настоящем отчете оценивается право собственности на объект капитального строительства и право долгосрочной аренды на земельный участок.

Содержание права собственности²:

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам, не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц. В том числе, собственник вправе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставляя за собой право владения, пользования и распоряжения имуществом, а также отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Право аренды

Рыночная арендная плата - расчетная денежная сумма, за которую объект недвижимости может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях (ФСО №7 «Оценка недвижимости»).

По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью³.

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

² Гражданский кодекс Российской Федерации, часть 1, статья 209.

³ Глава 34 ГК РФ

В аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи).

7. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №297 «проведение оценки включает следующие этапы:

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

Процесс проведения настоящей оценки включал в себя следующие этапы:

Заключение договора с заказчиком: с заказчиком заключен договор об оценке рассматриваемого объекта.

Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки. Оценщик изучил количественные и качественные характеристики объекта оценки, собрал информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

➤ информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;

➤ информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;

➤ информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов: при проведении оценки были рассмотрены затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке, из которых оценщик использовал наиболее приемлемые и корректные для целей проводимого исследования подходы. Обоснования использования или отказа от использования того или иного подхода, выбор конкретных методов оценки в рамках каждого подхода, а также осуществленные расчеты приведены в соответствующих разделах отчета.

Согласование результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки. Для получения итоговой стоимости объекта оценки оценщик осуществляет согласование (в случае необходимости) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки учитываются вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов.

Составление и передача заказчику отчета об оценке: на данном этапе результаты, полученные на предыдущих этапах, сводятся воедино, излагаются в виде повествовательного отчета и передаются заказчику.

Отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с:

1. Федеральным законом от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

2. Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №299.

3. Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611.

4. Стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

При идентификации объекта оценки использовались следующие документы, полученные от Заказчика:

- ✓ Копия выписки из ЕГРН на здание от 21.08.2017 №77/100/226/2017-8257.
- ✓ Копия свидетельства о государственной регистрации права на здание от 20.01.2012.
- ✓ Копия кадастрового паспорта на здание от 16.12.2011.
- ✓ Копия поэтажного плана на здание, составленного Центральным территориальным бюро технической инвентаризации г.Москвы по состоянию на 17.12.2011.
- ✓ Копия справки БТИ о состоянии здания от 16.12.2011.
- ✓ Копия экспликации помещений, выполненной Центральным ТБТИ 16.12.2011.
- ✓ Копия Договора аренды земельного участка от 31.10.2001 № М-01-019767 с Дополнительным соглашением от 22.05.2008.

8.2. Реквизиты собственника и балансовая стоимость объекта оценки

Оцениваемый объект принадлежит ОАО «Восток».

Полное наименование: Открытое акционерное общество «Восток».

Сокращенное наименование: ОАО «Восток».

Место нахождения: г.Москва, пер.Капранова, д.3.

Дата государственной регистрации: 05 февраля 2003 года.

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН): 1037739440287.

Балансовая стоимость объекта оценки:

	Первоначальная стоимость, руб.	Остаточная стоимость на дату оценки, руб.
Земельный участок	в аренде, на бухгалтерском учете не стоит	
Объект капитального строительства	нет данных	нет данных

Источник: данные Заказчика, Задание на оценку

8.3. Имущественные права на объект оценки, информация об обременениях, связанных с объектом оценки

ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Земельный участок	
Вид права:	Аренда
Номер и дата государственной регистрации права:	77-01/05-02/2002-546 от 14.02.2002
Срок аренды:	С даты государственной регистрации до 14.02.2051
Основание государственной регистрации:	Решение Городской комиссии по предоставлению земельных участков и градостроительному регулированию от 26.09.2001 № 34; Договор аренды земельного участка от 31.10.2001 № М-01-

	019767; Дополнительное соглашение 22.05.2008 к договору аренды (с изменениями от 23.06.2003, от 17.12.2004) от 31.10.2001 № М-01-019767
Объект капитального строительства (здание)	
Вид права:	Собственность
Номер и дата государственной регистрации права:	№ 77-01/00-017/2001-1113 от 20.02.2001
Документы-основания:	План приватизации с актами оценки стоимости имущества, утвержденный распоряжением Государственного Комитета РФ по управлению государственным имуществом от 11.04.1994 №767-р Устав ОАО «Восток», зарегистрированный МРП 07.12.2000

ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОГРАНИЧЕНИЯХ, ОБРЕМЕНЕНИЯХ ПРАВ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИЗемельный участок: нет данных.Объект капитального строительства:

Ограничения прав и обременение объекта недвижимости (Выписка из ЕГРН 21.08.2017 №77/100/226/2017-8257)		
4.1.1.	Вид:	Запрещение сделок с имуществом, Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра в отношении объекта недвижимого имущества, расположенного по адресу: г.Москва, пер.Капранова, д.3, строен.4, кад.№ 77:01:0004031:1085, все здание, назначение: нежилое, 4 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 2 324, 2 кв.м, инв.№ 45:286:002:000192060.м
	Номер и дата гос. регистрации:	№ 77-77/015-77/015/014/2015-550/1 от 25.08.2015
	Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	Данные отсутствуют
	Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Данные отсутствуют
	Основание гос. регистрации:	Постановление о запрете (ИП от 11.08.2015 №32445/15/77015-ИП, на основании ИЛ ФС№004370629 от 11.06.2015, выдан. Арбитражным судом г.Москвы по делу №А40-214296/14-7-1618, вступ. в з/с 11.06.2015) от 12.08.2015, выдавший орган: Пресненский РОСП УФССП России по Москве, пристав-исполнитель Хугаев Д.С
4.1.2.	Вид:	Ипотека, 1) г.Москва, пер.Капранова, д.3, стр.4, усл.№ 10047, НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, 4 - этажный, общая площадь 2298, 7 кв. м, инв.№ 600/3, лит. 3 2) г.МОСКВА, ПЕРЕУЛОК КАПРАНОВА влад.3, кад.№ 77:01:0004031:50, Земельный участок городской застройки, площадь: 5700 кв. м
	Номер и дата гос. регистрации:	№77-77-18/048/2011-945 от 06.10.2011
	Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	по 01.08.2016
	Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "АКЦИОНЕРНЫЙ БАНК "РОССИЯ", ИНН: 7831000122
	Основание гос. регистрации:	Договор ипотеки (последующий) от 30.08.2011 №2.2-3/225/2011, дата регистрации 06.10.2011, №77-77-18/048/2011-945; Дополнительное соглашение №1 от 26.06.2012 к Договору ипотеки (последующему) от 30.08.2011 №2.2-3/225/2011, дата регистрации 24.07.2012, №77-77-11/150/2012-766; Дополнительное соглашение № 2 от 02.12.2013г. к договору ипотеки от 30.08.2011 №2.2-3/225/2011, дата регистрации 04.04.2014, №77-77-11/002/2014-514
4.1.3.	Вид:	Ипотека, Здание площадью: 1545, 9 кв.м ВЕСЬ ОБЪЕКТ этаж надстройки - комната Б; помещение I - комнаты 1, 2; помещение II - комната 1; помещение III - комната 1; подвал - комната А; помещение 1 - комнаты 1, 2; цоколь - комнаты а, Б, б; помещение III - комнаты 1, с 3 по 15; помещение IV - комнаты с 1 по 3; этаж 1 - комната А; помещение 1 - комнаты с 1 по 4, с 6 по 17; помещение 2 - комнаты с 1 по 4; помещение I - комнаты 5, 8а; этаж 2 - комнаты А, Б; помещение 2 - комнаты с 13 по 17; помещение I - комнаты 1, 1а; помещение II - комнаты с 1 по 12; помещение III - комната 1; этаж 3 - комнаты А, Б; помещение I - комната 1; помещение II - комнаты с 1 по 23; помещение III - комнаты 1, а
	Номер и дата гос. регистрации:	№ 77-77-12/011/2007-394 от 01.02.2016
	Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	01.02.2016
	Лицо, в пользу которого	Открытое акционерное общество "Акционерный Банк "РОССИЯ" ОАО

	установлено ограничение прав и обременение объекта:	"АБ"РОССИЯ", ИНН: 7831000122
	Основание гос.регистрации:	Договор ипотеки № 07/05/108/173 от 15.05.2007 г. Дополнительное соглашение от 15.05.2007 г. к договору ипотеки № 07/05/108/173 от 15.05.2007 г. Договор о кредитовании № 07/05/105/151 от 15.05.2007 г.; Дополнительное соглашение от 26.06.2012 № 10 к Договору ипотеки № 07/05/108/173 от 15.05.2007 г. от 26.06.2012, дата регистрации 25.07.2012, №77-77-11/150/2012-760
4.1.4.	Вид:	Ипотека, антресоль 3, помещение IV - комната 1; антресоль 4, помещение III - комнаты с 1 по 8; подвал, помещение 1 - комнаты 1, 2; помещение I - комнаты 3, 3а, 3б, с 4 по 6; этаж 1, помещение 1 - комнаты с 1 по 4, с 6 по 17; помещение 2 - комнаты с 1 по 4; помещение I - комнаты 5, 6а, с 18 по 26; помещение II - комнаты с 5 по 16; помещение III - комната 1; этаж 2 - комнаты а, А; помещение I - комнаты с 1 по 25; помещение II - комната 1; помещение III - комната 1; этаж 3 - комната А; помещение I - комнаты с 1 по 15; помещение II - комната 1; помещение III - комната 1; этаж 4 - комната А; помещение I - комнаты 1, 1а, с 2 по 5, 5а, с 6 по 15; помещение II - комнаты 1, 2
	Номер и дата гос.регистрации:	№ 77-77-12/024/2007-666 от 19.10.2007
	Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	по 11.10.2016
	Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Открытое акционерное общество "Акционерный Банк "РОССИЯ" ОАО "АБ"РОССИЯ", ИНН: 7831000122
	Основание гос.регистрации:	Договор последующей ипотеки № 07/05/108/590 от 12.10.2007 Договор о кредитовании № 07/05/105/302 от 12.10.2007; Дополнительное соглашение от 26.06.2012 к договору последующей ипотеки от 12.10.2007 №07/05/108/590, дата регистрации 24.07.2012, №77-77-11/150/2012-768
4.1.5.	Вид:	Арест, Наложить арест на недвижимое имущество по адресу: г.Москва, пер. Капранова, д.3, строен.4, усл.№ 10047, все здание, назначение: нежилое, 4 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 2 324, 2 кв.м, инв.№ 45:286:002:000192060
	Номер и дата гос.регистрации:	№ 77-77-15/011/2014-676 от 06.06.2014
	Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	данные отсутствуют
	Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	данные отсутствуют
	Основание гос.регистрации:	Постановление о наложении ареста от 15.04.2014 №8206/13/11/77 (и/п от 21.02.2013 №8206/13/11/77, на основании и/л ВС№020470545 Пресненского районного суда г.Москвы по делу №2-3808/2012), выдавший орган: МОСП по ОИП УФССП России по Москве, судебный пристав-исполнитель С.В.Пылаева

Согласно Заданию на оценку, при проведении оценки не учитываются существующие ограничения прав и обременения объекта недвижимости в виде арестов и ипотеки.

Оцениваемые права на объект оценки:

- ✓ земельный участок: право долгосрочной аренды;
- ✓ объект капитального строительства: право собственности.

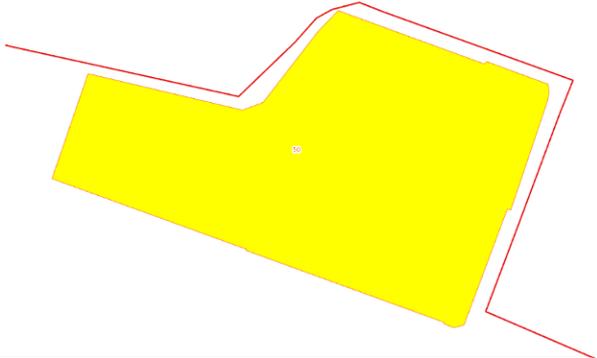
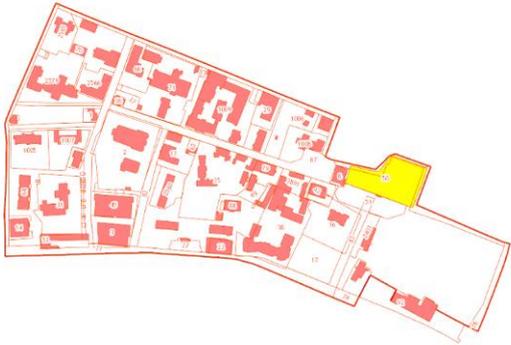
8.4. Количественные и качественные характеристики

8.4.1. Описание объекта недвижимости

Описание составлено на основании: документов и сведений, предоставленных Заказчиком, данных Публичной кадастровой карты (<http://pkk5.rosreestr.ru>), а также <https://www.google.ru/maps>, <http://office.realty-guide.ru>

Описание земельного участка

Адрес	г. Москва, пер. Капранова, д. 3, вл. 3
Кадастровый номер	77:01:0004031:50
Площадь участка	5700,0 кв.м
Категория земель	Земли населенных пунктов
Целевое использование (Договор аренды)	Для эксплуатации зданий и территории под административные - 0,189 га, торговые - 0,035 га и

земельного участка от 31.10.2001 № М-01-019767)	производственные цели - 0,346 га <i>без права дополнительной застройки прилегающей территории</i>
Разрешенное использование (согласно данным Росреестра)	Для размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров
Разрешенное использование по документу (согласно данным Росреестра)	Участки размещения жилищно-коммунальных объектов: объекты размещения помещений и технических устройств многоэтажных и подземных гаражей, стоянок (1.2.3), объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными, непродовольственными группами товаров (1.2.5), объекты размещения организаций общественного питания (1.2.5), объекты размещения коммерческих организаций, не связанных с проживанием населения (1.2.7), объекты размещения финансово-кредитных учреждений и организаций (1.2.7)
Кадастровая стоимость	636 032 220,0 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	111 584,6 руб./кв.м
Форма участка	Неправильная 
Участок в кадастровом квартале	
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Водоснабжение, канализация, отопление, электроснабжение
Подъезд к участку	Автотранспортом со стороны пер. Капранова
Фактическое использование участка	Расположенные на участке ОКС (согласно данным Росреестра) - строение 1 общей площадью 8 992,8 кв.м;



Описание объекта капитального строительства (здания)

Тип объекта	Здание
Адрес	г. Москва, пер. Капранова, д. 3, стр. 4
Кадастровый номер	77:01:0004031:1085
Кад. № участка, на котором расположен ОКС	77:01:0004031:50
Общая площадь	2324,2 кв.м
Количество этажей	4 - этажный (подземных этажей - 1)
Год постройки	1974
Год реконструкции	2002-2004
Кадастровая стоимость	570 274 334,78 руб.
Уд.показатель кадастровой стоимости	245 363,7 руб./кв.м
Степень технического благоустройства	Водопровод, канализация, горячая вода, отопление центральное от ТЭЦ, электричество
Основные конструктивные элементы	Фундаменты – ж/б, каркас – ж/б промышленной серии, стены – ж/б панели, кирпич, перекрытия – ж/б
Назначение	Нежилое здание (административное)
Текущее использование	Не используется
Текущее состояние	Состояние здания (конструктивных элементов) – хорошее; состояние внутренней отделки – без отделки.
Схема расположения ОКС на земельном участке	
Вход	Несколько отдельных входов со стороны пер.Капранова
Парковка автотранспорта	Есть, ограничена

Иллюстративные материалы по объекту оценки

Источник: <https://www.google.ru/maps>



Внешний вид объекта оценки со стороны пересечения пер. Капранова и Верхнего Предтеченского пер.



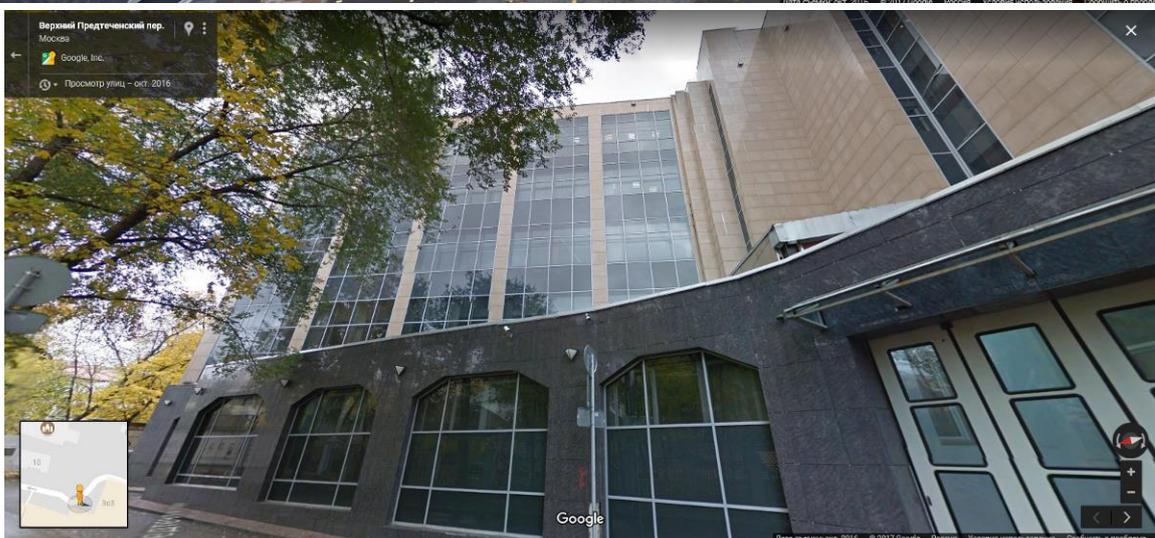
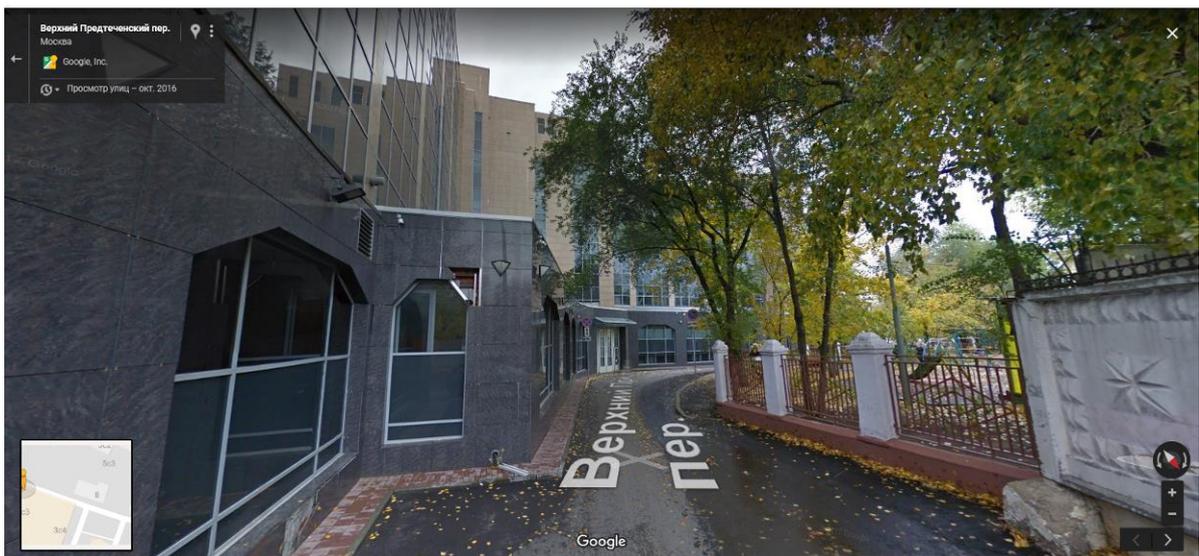
Вид на объект оценки со стороны пер. Капранова

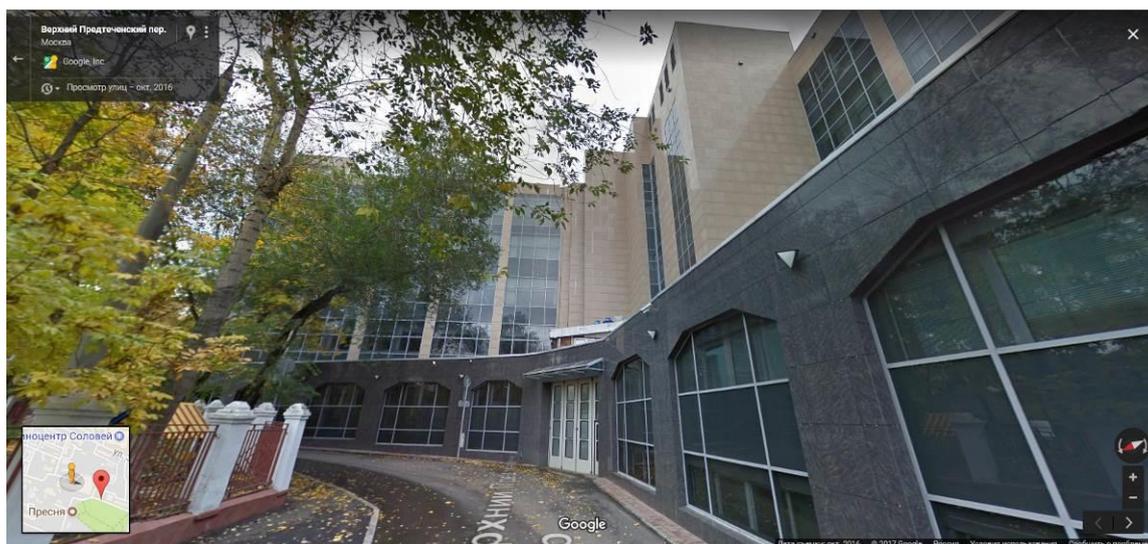
Рассматриваемый объект капитального строительства был реконструирован в начале 2000-х годов в рамках концепции Бизнес-центра «Премьер Плаза». Фактически все строения бизнес-центра расположены на земельном участке, входящем в состав объекта оценки. Все строения имеют единое внешнее

стилистическое оформление.

Иллюстративные материалы по комплексу строений, расположенных на земельном участке, входящем в состав объекта оценки, по адресу пер. Капранова, д.3

Источник: <https://www.google.ru/maps>





Бизнес-центр «Премьер Плаза» является действующим бизнес-центром класса А.

Справочно: информация по БЦ «Премьер Плаза».

Бизнес-центр «Премьер Плаза» расположен недалеко от Белого Дома, представляя собой роскошный комплекс высокой категории «А». Аренда офиса на его территории даст возможность получить сервис поистине качественного уровня, поэтому комплекс пользуется известной популярностью среди московских предпринимателей и компаний.

БЦ «Премьер Плаза» представляет собой довольно современное здание, реконструированное с помощью стекла и бетона. Благодаря современным инженерным, техническим и коммуникационным системам, арендаторы получают комфорт круглосуточно. За их безопасность отвечает профессиональная служба охраны. Аренда офиса доступна здесь по сравнительно недорогой цене.

Бизнес-центр «Премьер Плаза» предлагает только качественные варианты офисных площадей. Каждое помещение имеет достойное панорамное остекление, а также современное оснащение, красиво сделанные интерьеры и многое другое. На входе всех посетителей встречает отличная служба ресепшн.

Ниже приведены иллюстративные материалы по БЦ «Премьер Плаза».



въезд на территорию



территория



фасад



фасад



фойе



фойе



ресепшен



фойе



лифтовый холл



офисные помещения



конференцзал



банкетный зал



ресторан



ресторан



бар



бильярдная



туалетная комната



туалетная комната



подземный паркинг



подземный паркинг



вид из окна



вид из окна



вид из окна



автостоянка

Источник: <http://office.realty-guide.ru/objects/?key=417&part=1&sell=1>

Выводы по разделу 8.4.1:

Положительные характеристики объекта:

- Здание - объект оценки было реконструировано в начале 2000-х годов. Хорошее состояние основных конструктивных элементов строения.
- Входит в группу строений, объединенную единой концепцией бизнес-центра класса А - «Премьер Плаза».
- Внешняя отделка из высококачественных материалов.
- Наличие парковки.
- Довольно значительный прилегающий участок.

Отрицательные характеристики объекта

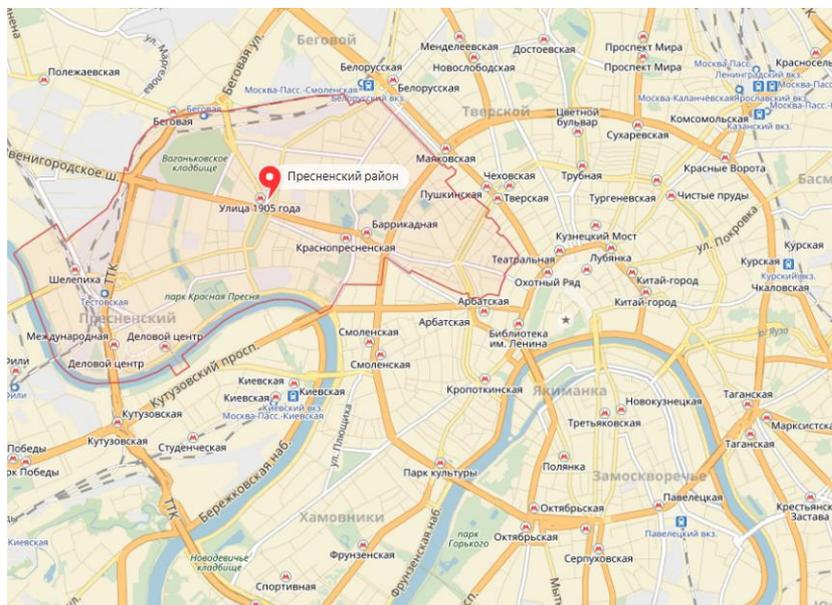
- На участке, кроме оцениваемого ОКС, расположены еще 5 зданий, не принадлежащих собственнику объекта оценки.
- Согласно договору аренды, участок предоставлен для эксплуатации зданий и территории без права дополнительной застройки прилегающей территории.
- Состояние внутренней отделки ОКС – требуется ремонт (без отделки).

8.4.2. Анализ местоположения объекта оценки

Источник: <https://napresne.info>, <https://ru.wikipedia.org>

Согласно существующему административно-территориальному делению объект оценки расположен в границах Пресненского района города Москвы.

Пресненский район города Москвы



<https://yandex.ru/maps/>

Пресненский район - район в Москве, расположенный на западе Центрального административного округа города. Району соответствует внутригородское муниципальное образование «Пресненское».

Основные магистрали района - улицы Красная Пресня, 1905 года, Звенигородское шоссе, Краснопресненская набережная, Мантулинская, Большая и Малая Никитские, Малая Бронная. По территории района проходит часть Садового кольца протяженностью 1,8 километра - улицы Большая Садовая, Садовая-Кудринская. Южную границу района на протяжении 5 километров омывает Москва-река.

Площадь района - 11,2 кв. км. Численность населения - свыше 116 тысяч человек, в том числе трудоспособного - более 73 тысяч человек. Численность работающих в районе около 150 тысяч человек.

В районе расположены объекты федерального и общегородского значения: Дом Правительства Российской Федерации, Центр международной торговли, выставочный комплекс "Экспоцентр", ИТАР-ТАСС, Дом кино, Киноцентр.

На территории района находятся пять станций Московского метрополитена. Ведется строительство крупнейшего в Европе Московского международного делового центра «Москва-Сити», завершилось строительство Звенигородского проспекта, который соединил центр города с Новорижским шоссе.

В районе имеется довольно значительное количество заводов и фабрик. Ранее Краснопресненский район был одним из наиболее индустриально развитых районов Москвы. Ввиду строительства центра «Москва-Сити» и программы вывода предприятий из центра города округ теряет свой промышленный потенциал.

Наиболее крупные предприятия района:

- Трёхгорная мануфактура - старейшее текстильное предприятие России. Основана в 1799. В настоящее время переводится на территорию Гаврилово-Ямского льнокомбината.

- ТЭЦ-7- небольшая электростанция, в настоящее время - филиал ТЭЦ-12. Примыкает к территории Трёхгорной мануфактуры.

- «Хлебозавод им. В.П.Зотова» - бывший Хлебозавод № 5, построен в 1929-1933 гг., инженер - Г.П.Марсаков. Производственный корпус хлебозавода является объектом культурного наследия регионального значения. С конца 2013 года начата реализация проекта реконструкции производственного корпуса и застройки близлежащей территории высотными зданиями многофункционального жилого комплекса «Хрустальные башни». В производственном корпусе планируется разместить музей пекарного дела и кафе со специализацией хлебобулочные изделия.

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

Пресня - крупнейший центр науки. В районе располагается Институт физики земли им. О.Ю. Шмидта, Росгидрометцентр, Научно-исследовательский институт радиостроения.

Одна из отличительных особенностей Пресни - большое число учреждений культуры, памятников архитектуры и истории. Здесь сосредоточены крупнейшие творческие вузы страны - Литературный институт им. А.М. Горького, Академия театрального искусства, Московская консерватория им. П.И. Чайковского, а также Московская государственная юридическая академия.

На Пресне «прописаны» МХАТ им.А.М.Горького, академические театры имени Моссовета, имени А.С. Пушкина, имени В.В. Маяковского, театры Сатиры и на Малой Бронной, Театр у Никитских ворот под руководством Марка Розовского, Государственный музей Востока, Государственный биологический музей им. К. Тимирязева, множество историко-архитектурных памятников. На территории района расположен крупнейший в стране Московский зоопарк.

Непременной архитектурной и исторической составляющей района всегда были храмы. Сейчас в Пресненском районе действует 12 православных храмов, 1 костел, 1 храм Армянской апостольской церкви (Святого Воскресения), Англиканский собор Святого апостола Андрея, синагога Любавичских хасидов.

Среди православных храмов наиболее знаменит храм «Большое Вознесение» у Никитских ворот. С ним связано много исторических событий. Здесь венчался А.С. Пушкин. В нем Святейший патриарх Тихон совершил свою последнюю службу.

Достоинством оформления улиц, переулков Пресни служит зеленое ожерелье парков, скверов, бульваров, которые занимают территорию более 34 тыс. кв. м.

Один из крупнейших зеленых массивов в районе – парк культуры и отдыха «Красная Пресня», сохранившийся на месте старинной усадьбы «Студенец». От парка и до Звенигородского шоссе протянулась зона отдыха на Красногвардейских прудах. Не менее популярен в районе Детский парк «Пресненский» – тихое, уютное место отдыха, расположенное рядом с Домом Правительства Российской Федерации.

Еще одно из самых известных и романтических мест отдыха на Пресне – сквер у Патриарших прудов. Немаловажное место в природном ландшафте района занимает сад «Аквариум», который ведет свою историю с конца XIX века.

На Пресне - 165 улиц, почти 900 жилых домов. В основном жилищный фонд района построен в 1900-1962 годах. До 15 процентов жилых строений в нем относятся к категории ветхого жилья, построенного до 1900 года.

В советские годы Патриаршие Пруды и Никитские Ворота в Пресненском районе столицы считались одними из самых престижных мест. Здесь возведено много совминовских домов и ЖК в Пресненском районе для членов творческих объединений.

В настоящее время здесь реализуются проекты элитных жилых комплексов. Новостройки в Пресненском районе возводятся с использованием современных строительных технологий. В числе предложений на рынке строящейся недвижимости Пресненского района есть и многофункциональные комплексы.

Локальное местоположение объекта оценки

Границы квартала

Квартал ограничен: Верхним Предтеченским и Нововаганьковским переулками – на севере; переулками Капранова и Глубоким – на востоке; улицей Рочдельской – на юге; Малым Трехгорным переулком – на западе.

Укрупненно микрорайон расположения объекта оценки можно обозначить следующим образом: на севере – ул.Красная Пресня; на востоке – Садовое кольцо; на юге – ул.Новый Арбат, Краснопресненская наб.; на западе – ул.1905 года.

Характер использования окружающей недвижимости

В ближайшем окружении от объекта оценки расположены:

✓ Министерство экономического развития РФ (на севере), территория Дома правительства РФ (на юге).

✓ Досуговые зоны – детский оздоровительно-образовательный центр «Парк Пресненский», мемориальная территория, стадион «Красная Пресня»; скверы; кинотеатр «Соловей», детско-юношеский центр «Пресня».

✓ Храм Рождества Иоанна Предтечи на Пресне, различные образовательные учреждения, учреждения здравоохранения, Гиromетцентр России, бизнес-центры.

✓ Жилые многоквартирные дома.

Транспортная доступность

Доступность к объекту для пешеходов - хорошая. Расстояние до ближайшей станции метро «Краснопресненская» около 300 метров или около 5 минут пешком.

Доступность для автотранспорта в целом удовлетворительная. На расстоянии порядка 0,3-0,5 км проходят Краснопресненская наб. и ул. Красная Пресня (Звенигородское шоссе). Однако, что характерно для всех центральных районов города, - в «часы пик» возможны серьезные затруднения движения.

Подъезд к объекту оценки осуществляется по переулку Капранова.

Парковка

Парковка возможна, но ограничена - на прилегающих улицах и проездах.

Вдоль здания - объекта оценки организована автостоянка с ограниченным количеством машино-мест.

Выводы по разделу 8.4.2:

Положительные характеристики территории

· Расположение в ЦАО г.Москвы, в одной из престижнейших частей города - рядом с Домом Правительства РФ.

· Отличная доступность для пешеходов, сравнительно удобная – для автомобилистов.

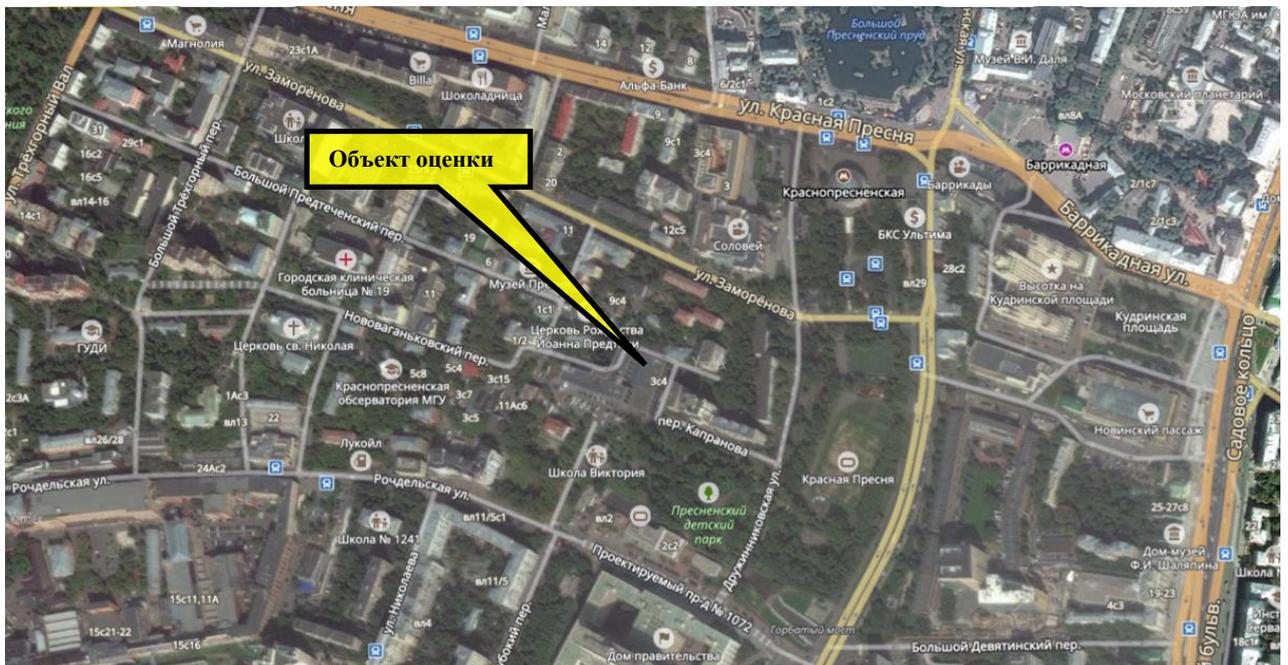
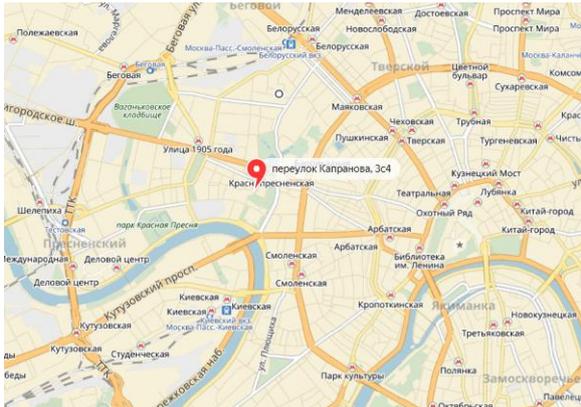
· Наличие организованной парковки.

Отрицательные характеристики территории

· Доступность для автотранспорта: в «часы пик» возможны серьезные затруднения движения, что характерно для всех центральных районов города.

· Объект несколько удален от зон с интенсивными пешеходными и транспортными потоками (актуально для торговой функции).

Расположение объекта оценки на карте города



Источник: <https://yandex.ru/maps>

9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При проведении оценки существенное влияние на результаты расчетов могут оказать данные макроэкономического анализа. Изучение экономико-политической ситуации в стране и регионе, состояния кредитно-денежной системы и инвестиционного климата, ситуации на внутренних и внешних финансовых рынках и динамики инвестиций (в том числе и иностранных) в реальный сектор экономики необходимо для проведения корректной оценки, что делает данный раздел неотъемлемой частью отчета об оценке.

9.1. Анализ социально-экономического положения Российской Федерации и региона

Социально-экономическая ситуация в Российской Федерации в январе-июне 2017 года

Источник: Росстат <http://www.gks.ru/>

Основные показатели (январь-июнь 2017 года)

	Июнь 2017г.	В % к		I полу- годие 2017г. в % к I полу- годию 2016г.	Справочно		
		июню 2016г.	маю 2017г.		июнь 2016г. в % к		I полу- годие 2016г. в % к I полу- годию 2015г.
					июню 2015г.	маю 2016г.	
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	20090,9 ¹⁾	100,5 ²⁾			99,6 ³⁾		
Индекс промышленного производства ⁴⁾		103,5	101,7	102,0	102,0	103,8	101,3
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	329,9	98,7	99,6	100,2	102,9	101,2	103,4
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	441,6	108,8	96,6	107,3	101,7	97,2	101,2
в том числе железнодорожного транспорта	202,6	107,2	96,6	107,4	102,2	96,5	101,6
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2417,0	101,2	101,1	99,5	95,0	100,7	95,1
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	717,2	99,0	99,3	100,0	98,6	101,5	99,2
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	47,8 ⁵⁾	131,0 ⁶⁾	108,2 ⁷⁾	129,3 ⁸⁾	79,5 ⁶⁾	99,0 ⁷⁾	75,5 ⁸⁾
в том числе: экспорт товаров	28,2	127,8	108,0	131,0	71,9	101,3	68,8
импорт товаров	19,7	135,9	108,6	126,7	94,6	95,6	88,9
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	2202,2 ⁹⁾	102,3 ²⁾			98,8 ³⁾		
Индекс потребительских цен		104,4	100,6	104,4	107,5	100,4	107,8
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾		102,9	99,7	109,1	105,6	102,6	104,3
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁰⁾		100,0	110,3	98,6	95,5	110,1	95,2
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций: номинальная, рублей	41640 ¹⁰⁾	107,4 ¹⁰⁾	103,5 ¹⁰⁾	107,2 ¹⁰⁾	108,7	103,1	107,8
реальная		102,9 ¹⁰⁾	102,9 ¹⁰⁾	102,7 ¹⁰⁾	101,1	102,7	100,0
Общая численность безработных, млн. человек	3,8 ¹¹⁾	92,1	97,5	92,6	102,1	97,1	102,1
Численность официально зарегистрированных безработных, млн. человек	0,8	84,3	96,8	85,3	99,4	95,9	104,6

1) Данные за I квартал 2017г. (первая оценка).

2) I квартал 2017г. в % к I кварталу 2016 года.

3) I квартал 2016г. в % к I кварталу 2015 года.

4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".

5) Данные за май 2017 года.

6) Май 2017г. и май 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.

7) Май 2017г. и май 2016г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.

8) Январь-май 2017г. и январь-май 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.

9) Данные за I квартал 2017 года.

10) Оценка.

11) Предварительные данные.

Производство ВВП. Объем ВВП России за I квартал 2017г. составил в текущих ценах 20090,9 млрд.рублей. Индекс его физического объема относительно I квартала 2016г. составил 100,5%. Индекс-дефлятор ВВП за I квартал 2017г. по отношению к ценам I квартала 2016г. составил 106,3%.

Индекс промышленного производства в июне 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,5%, в I полугодии 2017г. - 102,0%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в июне 2017г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 329,9 млрд.рублей, в I полугодии 2017г. - 1627,6 млрд.рублей.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в июне 2017г. составил 593,4 млрд.рублей, или 105,3% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I полугодии 2017г. - 2462,9 млрд.рублей, или 100,2%.

Жилищное строительство. В июне 2017г. построено 93,8 тыс. новых квартир, в I полугодии 2017г. - 410,7 тыс. новых квартир.

В I полугодии 2017г. **грузооборот транспорта**, по предварительным данным, составил 2686,0 млрд.тонно-километров, в том числе железнодорожного - 1226,1 млрд., автомобильного 109,5 млрд., морского - 22,2 млрд., внутреннего водного - 25,9 млрд., воздушного - 3,6 млрд., трубопроводного - 1298,7 млрд.тонно-километров.

Оборот розничной торговли в июне 2017г. составил 2417,0 млрд.рублей, что в сопоставимых ценах составляет 101,2% к соответствующему периоду предыдущего года, в I полугодии 2017г. - 13876,0 млрд.рублей, или 99,5%.

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России (по методологии платежного баланса), в мае 2017г. составил (в фактически действовавших ценах) 47,8 млрд.долларов США (2734,3 млрд.рублей), в том числе экспорт - 28,2 млрд.долларов (1610,7 млрд.рублей), импорт - 19,7 млрд.долларов (1123,6 млрд.рублей).

Сальдо торгового баланса в мае 2017г. сложилось положительное, 8,5 млрд.долларов (в мае 2016г. - положительное, 7,6 млрд.долларов).

В июне 2017г. по сравнению с предыдущим месяцем **индекс потребительских цен** составил 100,6%, в том числе на продовольственные товары - 101,0%, непродовольственные товары - 100,1%, услуги - 100,7%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары и услуги, подверженные влиянию факторов, которые носят административный, а также сезонный характер, в июне 2017г. составил 100,1%, с начала года - 101,1% (в июне 2016г. - 100,4%, с начала года - 103,5%).

В июне 2017г. цены на **продовольственные товары** выросли на 1,0% (в июне 2016г. - на 0,1%). Цены на **непродовольственные товары** в июне 2017г. увеличились на 0,1% (в июне 2016г. - на 0,5%).

Цены и тарифы на **услуги** в июне 2017г. выросли на 0,7% (в июне 2016г. - на 0,6%).

Индекс цен производителей промышленных товаров в июне 2017г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 99,7%.

Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта в июне 2017г., по предварительным данным, составил 100,2%.

Размер **просроченной кредиторской задолженности** на конец мая 2017г. составил, по предварительным данным, 2777,9 млрд.рублей. Доля просроченной кредиторской задолженности в общем объеме кредиторской задолженности за месяц увеличилась на 0,3 процентного пункта и на конец мая 2017г. составила 6,9%.

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в июне 2017г. остались на уровне соответствующего периода предыдущего года, в I полугодии 2017г. снизились на 1,4%.

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в июне 2017г., по оценке, составила 41640 рублей по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 7,4%, в I полугодии 2017г. - на 7,2%.

В январе-мае 2017г. уровень среднемесячной начисленной заработной платы работников организаций, занятых в здравоохранении и предоставлении социальных услуг, составил к ее уровню в обрабатывающих производствах 81%, работников образования - 78% (в январе-мае 2016г. - соответственно 83% и 80%).

Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, в июне 2017г. составила 76,2 млн.человек, в том числе в возрасте 15-72 лет - 75,9 млн.человек, или 52% от общей численности населения страны.

Безработица. В июне 2017г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 3,8 млн.человек в возрасте 15-72 лет, или 5,1% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

По оценке, численность **постоянного населения Российской Федерации** на 1 июня 2017г. составила 146,8 млн.человек. С начала года число жителей России уменьшилось на 31,1 тыс.человек, или на 0,02% в результате сложившейся естественной убыли населения.

Социально-экономическое положение в г. Москве в январе-июне 2017 года

источник: Мосгорстат, <http://moscow.gks.ru>

Основные экономические и социальные показатели

	Июнь 2017г.	Июнь 2017г. в % к июню 2016г.	Январь-июнь 2017г.	Январь-июнь 2017г. в % к январю-июню 2016г.	Справочно январь-июнь 2016г. в % к январю-июню 2015г.
Индекс промышленного производства ¹⁾	х	101.2	х	98.1	93.6
Грузооборот автомобильного транспорта ²⁾ , млрд. т-км	0.6	107.0	3.8	100.7	100.0
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	347.3	99.8	2122.6	99.8	89.8
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	129.4	96.0	743.1	95.8	103.3
Внешнеторговый оборот, млн.долларов США ⁴⁾	19435.5	128.9	93644.7	133.6	77.0
в том числе:					
экспорт товаров	11909.0	126.0	59263.6	136.3	68.9
импорт товаров	7526.5	133.9	34381.1	129.1	95.3
Индекс потребительских цен	100.8	105.4	х	105.4	108.8
Индекс цен производителей промышленных товаров ¹⁾	99.9	107.8	х	107.8	106.5
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ³⁾					
номинальная, рублей	76916.4 ⁴⁾	103.5 ⁵⁾	78581.1 ⁶⁾	106.9 ⁷⁾	109.0 ⁸⁾
реальная	х	98.5 ⁵⁾	х	101.4 ⁷⁾	100.1 ⁸⁾
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс.человек	30.6	67.8	33.4	73.4	139.4
1) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".					
2) Данные по автомобильному транспорту – по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек.					
3) Предварительные данные по хозяйственным видам экономической деятельности.					
4) По крупным, средним и малым предприятиям за май 2017г.					
5) Май 2017г. в % к маю 2016г.					
6) Январь-май 2017г.					
7) Январь-май 2017г. в % к январю-маю 2016г.					
8) Январь-май 2016г. в % к январю-маю 2015г.					
9) Данные по внешнеторговому обороту, экспорту и импорту товаров за соответствующие периоды мая и января-мая 2017г. и 2016г.					

Промышленное производство

Индекс промышленного производства в январе-июне 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98.1%, в июне 2017 г. по сравнению с июнем 2016 г. –101.2%, по сравнению с маем 2017 г. – 123.7%.

Сельское хозяйство

Животноводство. На конец июня 2017г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расчетам, составило 8.0 тыс. голов (на 7.4% меньше по сравнению с аналогичной датой предыдущего года), из него коров – 3.5 (на 9.9% меньше), поголовье свиней – 63.8 (на 0.6% меньше), овец и коз – 10.2 (на 38.6% меньше).

В июне 2017г. в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 1.4 тыс. тонн, молока – 2.4 тыс. тонн.

Растениеводство. Под урожай 2017г. в хозяйствах всех категорий (сельхозорганизации, фермеры, население), по предварительным данным, зерновые и зернобобовые культуры посеяны на площади 2376 гектаров, картофель - на 644, овощи – на 445 гектаров.

Посевы зерновых и зернобобовых культур уменьшились по сравнению с предыдущим годом на 852 гектара (на 26.4%), из них пшеницы - уменьшились на 829 гектаров (на 47.8%); овощей - уменьшились на 101 гектар (на 18.4%), картофеля посажено меньше на 399 гектаров (на 38.2%).

Строительство

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности "Строительство" в июне 2017 г. составил 56.2 млрд. рублей, или 86.5% к соответствующему периоду предыдущего года; в январе-июне 2017 г. – 280.7 млрд. рублей, или 103.0%.

Жилищное строительство. В июне 2017 г. организациями всех форм собственности построено 2541 квартира, в январе-июне 2017 г. - 11761 квартира.

Розничная торговля

Оборот розничной торговли в июне 2017 г. составил 347.3 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 99.8% к соответствующему периоду предыдущего года.

В июне 2017 г. оборот розничной торговли на 89.4% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 10.6% (в июне 2016 г. – соответственно 87.5% и 12.5%).

В январе-июне 2017 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес *пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий* составил 54.1%, *непродовольственных товаров* – 45.9% (в январе-июне 2016 г. – 55.2% и 44.8% соответственно).

Потребительские цены

Индекс потребительских цен в июне 2017г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100.8%, в том числе на продовольственные товары – 101.3%, непродовольственные товары – 100.2%, услуги – 100.7%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов административного или сезонного характера, в июне 2017г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100.2%, с начала года – 101.5% (в июне 2016г. – 100.5%, с начала года – 103.9%).

Цены на *непродовольственные товары* в июне 2017г. выросли на 0.2%, с начала года – на 2.0% (в июне 2016г. – на 0.4%, с начала года – на 3.9%).

Цены и тарифы на *услуги* в июне 2017г. выросли на 0.7%, с начала года – на 2.0% (в июне 2016г. – на 0.7%, с начала года – на 3.5%).

Цены производителей

Индекс цен производителей промышленных товаров в июне 2017г. относительно мая 2017г. составил 99.9 %, в том числе индекс цен на продукцию обрабатывающих производств – 99.8%, обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха – 101.1%, водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений - 100.0%.

Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта в июне 2017г. по сравнению с маем 2017г. составил 99.8%.

Уровень жизни населения

Заработная плата. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в мае 2017г. по оценке составила 76916 рублей и по сравнению с апрелем 2017г. снизилась на 11.3%, по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года возросла на 3.5%.

Просроченная задолженность по заработной плате (по наблюдаемым видам экономической деятельности и типам предприятий). Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 июля 2017г. составила 36.0 млн. рублей и по сравнению с 1 июля 2016г. уменьшилась на 85%, по сравнению с 1 июня 2017г. задолженность уменьшилась на 52%.

9.2. Обзор рынка недвижимости города Москвы

Источники: Обзор рынка недвижимости Москвы 2кв. 2017 г., составленный Группой компаний «Контис»; Knight Frank

Тенденции по сегментам

Новое строительство и рыночное предложение:

Темпы строительства в Москве снизились относительно прошлых лет во многих сегментах. За два квартала 2017 г. введено 0.41 млн.м² жилья (1.64 млн. м² в 2016 г.); 57 тыс.м² офисов (453 тыс. м² в 2016 г.), 375 тыс.м² торговых центров (425 тыс. м² в 2016 г.), 241 тыс.м² складов (851 тыс. м² в 2016 г., включая Область).

При этом, увеличился прирост гостиничного фонда – около 1.7 тыс. новых номеров. Также продолжает устойчивое развитие рынок апартаментов, где с начала 2017 года стабилизировался уровень предложения – первичные продажи идут в 109 комплексах.

На темпы строительства жилья оказывает влияние дефицит свободных площадок в старых границах Москвы.

Сегмент коммерческой недвижимости по-прежнему находится под серьёзным давлением избыточности предложения из-за перепроизводства строительства в предшествующие годы. Это относится, в первую очередь, к рынкам офисов и торговых центров. При этом в строительной активности последних лет прослеживалась тенденция децентрализации. В результате на текущий момент в центральных районах наблюдается дефицит коммерческих объектов, а в периферийных районах – напротив, видна избыточность предложения.

Лучше себя чувствует сегмент производственно-складской недвижимости, где, несмотря на большие объемы ввода, баланс спроса и предложения пока сохраняется.

Одним из перспективных направлений развития строительного рынка Москвы стали программы реорганизации обширных промышленных зон, освоения прибрежных территорий акватории Москвы-реки. Также в перспективе поддержку рынку окажет программа реновации старого жилого фонда.

Помимо прочего, важнейшим фактором, влияющим на строительный рынок Москвы, является интенсивное развитие транспортной инфраструктуры города.

Спрос:

К началу 2017 г. негативное влияние последствий кризиса 2014-15 годов значительно снизилось.

Спрос на **жильё** в новостройках был высок. При этом наблюдается тенденция «перетекания» спроса от вторичного рынка к первичному, за счёт увеличения доли предложения готовых новостроек. Девелоперы, следуя тенденциям потребительского поведения, в большей степени ориентируются на эконом- и комфорт- классы, в результате чего рынок пополнился большим количеством доступных квартир.

Спрос на **апартаменты** стабильно высок. Важно отметить, что 16% сделок совершается в инвестиционных целях. Одновременно с этим, значительно выросла конкуренция со стороны жилой недвижимости, где на рынок вышел большой объём относительно недорогого предложения. В 2016 году увеличилось количество проектов, в которых апартаменты были юридически переведены в квартиры. Однако массового характера данная практика пока не получила (5 проектов)

В динамике спроса на **офисы** произошел разворот, после падения последних двух лет. Количество сделок возросло относительно прошлого года, крупные кампании наращивают ликвидные инвестиционные активы. Также росту спроса способствуют достаточно гибкие коммерческие условия и дополнительные опции, предлагаемые собственниками недвижимости, желающими удержать арендаторов. В результате за истекший год баланс спроса и предложения стабилизировался, предупредив тенденцию роста.

Рынок **торговых** центров достиг насыщения, из-за рекордных темпов ввода новых площадей прошлых лет. Со второй половины 2016 г. впервые с начала кризиса стала наблюдаться тенденция к восстановлению спроса после кризиса 2014-15 годов, о чём свидетельствует снижение доли вакантных (свободных) площадей до 6.7%. Вместе с этим географическое распределение торговых объектов в Москве весьма неравномерно. Новые проекты расположены на периферии, а общая обеспеченность жителей столицы торговыми площадями в среднем значительно ниже, чем в крупных европейских городах. Одновременно с этим возрос спрос на торговую недвижимость формата *street-retail*, на что повлияла программа сноса незаконных построек и реконструкции ряда важнейших улиц Москвы.

На рынке качественной **производственно-складской** недвижимости дефицит помещений снизился из-за большого объема нового строительства. При этом значительно усилилась конкуренция. Но, несмотря на это, спрос по-прежнему достаточно высок. Специалисты считают, что данный рынок близок к насыщению. Важной тенденцией стал уход девелоперов от спекулятивного строительства, практически все проекты строятся под конкретного покупателя или арендатора (*build-to-suit*).

В **гостиничном** секторе наблюдались рост уровня загрузки до 70% и восстановление спроса. При этом наиболее востребованными, и в тоже время – дефицитными, остаются гостиницы среднего ценового диапазона.

Цены:

Цены на первичном рынке жилья колеблются около 192 т.р./м² (-0.7% за год) или 3360 \$/м² (+17% за год). Цены в разрезе классов следующие: эконом – 133 т.р./м², комфорт – 175 т.р./м², бизнес – 253 т.р./м².

Средний уровень рублёвых цен вторичного рынка был стабилен, составив около 193 тыс.руб./м² (-2.9% за год) или 3370 \$ /м² (+15% за год за счёт динамики курса валют).

Значения рублевых цен столичного жилья, превосходящие в разы показатели других регионов, обусловлены дефицитностью предложения и давлением высокой себестоимости строительства в Москве. С другой стороны, для роста цен есть сдерживающие факторы, связанные со снижением платежеспособности населения и ориентацией спроса на дешевое предложение.

Средние цены апартаментов: в комфорт-классе – 141 т.р./м² (-4.9% за год), в бизнес-классе – 243 т.р./м² (+0.8% за год), в элит-классе – 681 т.р./м² (+3.8% за год). При этом распространены достаточно гибкие условия сделок и значительные скидки – в среднем до 5-7%. Необходимо также отметить, что разница цен цены апартаментов и квартир постепенно сокращается, достигнув примерно 15%.

В сегменте офисной недвижимости средние значения арендных ставок стабилизировались в долларах (после падения прошлых лет) и снизились в рублях (но в меньшей степени, чем годом ранее), отражая динамику курсов валют. Текущие средние ставки следующие: в классе «А» – 26.5 тыс.руб./м²/год (-14% за год) или 465 \$ /м²/год (+2.2% за год); в классе «В» – 13.7 тыс.руб./м²/год (-6.8% за год) или 240 \$ /м²/год (+10% за год).

В сегменте торговых центров невысокие темпы ввода новых качественных площадей и тенденция к снижению вакантности вызвали устойчивый рост ставок в рублевом исчислении. Продолжает расширяться спектр условий договоров аренды в пользу арендатора – льготные ставки, рублёвые расчёты, короткие сроки (от 3 месяцев), рост доли сар-ставок (процент от товарооборота). При этом, в формате street-retail, в отличие от торговых центров, преобладающей формой арендных выплат всё ещё остаётся фиксированная ставка.

В сегменте производственно-складской недвижимости арендные ставки почти полностью перешли в рублёвую зону и составили: в классе «А» – 3600 руб./м²/год (-7% за год) или 66 \$ / м² /год (+10% за год), в классе «В» – 3100 руб./м²/год (-7.3% за год) или 48 \$ / м² /год (+9.9% за год).

Тенденции и прогнозы:

В отношении рынка **жилья** прогнозы специалистов умеренные. Объемы нового строительства будут стабильны, что на фоне затоваривания первичного рынка будет вызывать дальнейшее снижение цен. Спрос по-прежнему будет ориентирован на наиболее ликвидное и доступное жильё по минимальным ценам. При этом при растущих темпах обветшания старого фонда, потребность в улучшении жилищных условий остается и, в свою очередь, окажет поддержку спросу. Также важнейшим драйвером развития рынка останется активное развитие транспортной инфраструктуры города.

На текущий момент эксперты с оптимизмом смотрят на перспективы развития формата **апартаментов**. С выходом на рынок новых проектов усиливается конкуренция – причём, как внутри сегмента, так и со стороны рынка жилья. Одновременно с этим, по набору качественных характеристик и по уровню предоставляемых сервисов апартаменты значительно превосходят предложение на рынке жилья и в перспективе будут оставаться достаточно конкурентным продуктом. Помимо этого, начали активно работать государственные программы по развитию арендной недвижимости, что также оказывает значительную поддержку рынку апартаментов. Также немаловажным обстоятельством стало принятие в сентябре 2016 года закона о снижении налога на апартаменты с 2% до 0.5%

Говоря о тенденциях и прогнозах рынка **офисной** недвижимости, с одной стороны перепроизводство в предшествующие годы и, как следствие, текущее снижение строительной активности, с другой – стабилизацию и потенциал для роста (восстановление баланса спроса и предложения, рост объемов инвестиций). Окончательный срок выхода из кризиса рынка офисной недвижимости специалисты связывают с общим улучшением состояния экономики, прогнозирующийся со второй половины 2017 года.

Что касается рынка **торговой** недвижимости, то в перспективе 2-3 лет специалисты прогнозируют отказ девелоперов от масштабных проектов, а потенциал роста рынка видят в форматах небольших торговых центров и

развитии транспортно-пересадочных узлов. На первый план выйдут такие конкурентные преимущества, как сильный маркетинг и продуманная концепция с возможностью трансформации торговых объектов под нужды арендаторов. На фоне низкой степени насыщенности города качественными торговыми площадями, указанные факторы позволят в перспективе восстановить баланс рынка.

Несмотря на непростую макроэкономическую ситуацию и возросшую конкуренцию, специалисты по-прежнему отмечают потенциал роста рынка **складской** недвижимости. Рынок продолжит развитие, но с меньшей интенсивностью, чем несколькими годами ранее. Одной из ключевых тенденций рынка уже стало и будет превалировать в будущем строительство по предварительным договорам под конкретного заказчика (build-to-suit).

На фоне восстановления спроса **гостиничных** услуг прогнозы экспертов по данному сегменту осторожно-оптимистичные. Ожидаемый уровень спроса вписывается в запланированные бюджеты операторов и в перспективе позволят выполнить программы развития. Среди драйверов рынка называется развитие внутреннего туризма.

Анализ рынка коммерческой недвижимости города Москвы

Данный анализ рынка был подготовлен на основании информации, опубликованной в открытом доступе на сайтах: <https://www.cian.ru/>, <http://realty.dmir.ru/>, <https://rosreestr.ru/> и др.

По данным Росреестра (<https://rosreestr.ru/>) в первом полугодии 2017 года в Москве было зарегистрировано около 600 договоров купли-продажи объектов коммерческой недвижимости. Самая дорогая сделка была зарегистрирована в марте 2017 года: было реализовано нежилое помещение общей площадью 13 404,6 м² в Даниловском районе Южного административного округа города Москвы, сумма сделки составила 1 700 000 000 рублей / 126 822,14 рубля за квадратный метр. Минимальная сумма зарегистрированной сделки была зафиксирована в феврале 2017 года и составила 275 000 рублей / 8 487,65 рублей за квадратный метр: было реализовано нежилое здание общей площадью 32,4 м² в районе Вешняки Восточного административного округа города Москвы.

Анализ рынка коммерческой недвижимости города Москвы говорит о том, что в столице отсутствует дефицит предложения коммерческих объектов: на рынке представлен весь спектр объектов коммерческой недвижимости различных классов и назначения. На конец первого полугодия 2017 года в городе предложено к реализации более 50 000 объектов офисной, торговой и производственно-складской недвижимости.

По количеству предложений лидирует Центральный административный округ (ЦАО), на втором месте Южный и Северный административные округа (ЮАО и САО), на третьем – Западный, Юго-Западный и Северо-восточный административные округа (ЗАО, ЮЗАО и СВАО), далее следуют Восточный и Юго-Восточный административные округа (ВАО и ЮВАО), Северо-Западный административный округ (СЗАО), Новомосковский административный округ (НАО), последнее место разделили Зеленоградский и Троицкий административные округа (ЗелАО и ТАО).

Распределение совокупного предложения по продаже объектов коммерческой недвижимости города Москвы по типу недвижимости, на конец первого полугодия 2017 года, выглядит следующим образом:

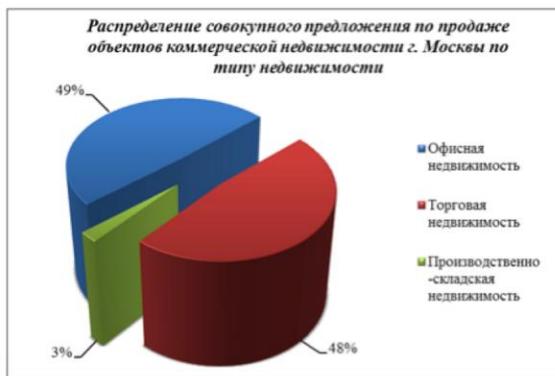


Рисунок 1. Распределение совокупного предложения по продаже объектов коммерческой недвижимости г. Москвы по типу недвижимости

Больше всего к продаже предлагается офисных объектов – 49%, на втором месте торговая недвижимость – 48%, далее следует производственно-складская недвижимость – 3%.

Распределение совокупного предложения по аренде объектов коммерческой недвижимости города Москвы по типу недвижимости, на конец первого полугодия 2017 года, выглядит следующим образом:

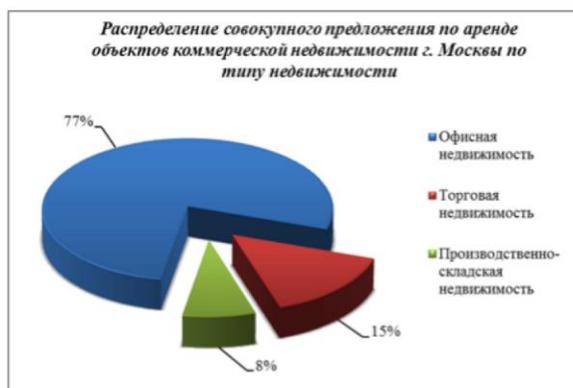


Рисунок 2. Распределение совокупного предложения по аренде объектов коммерческой недвижимости г. Москвы по типу недвижимости

Абсолютное большинство предлагаемых в аренду коммерческих объектов составляет офисная недвижимость – 77%, на втором месте торговая недвижимость – 15%, далее следует производственно-складская недвижимость – 8%.

По количеству предложений лидирует Центральный административный округ (ЦАО), на втором месте – Южный административный округ (ЮАО), на третьем – Северный и Северо-Восточный административные округа (САО и СВАО), далее следуют Юго-Восточный, Западный, Восточный и Юго-Западный административные округа (ЮВАО, ЗАО, ВАО и ЮЗАО), Северо-Западный административный округ (СЗАО), Новомосковский административный округ (НАО), последнее место разделили Зеленоградский и Троицкий административные округа (ЗелАО и ТАО).

Для повышения качества аналитической базы и качества проводимого анализа рынка коммерческой недвижимости, город Москва был разделен на 24 зоны. В основу разделения легли крупные транспортные артерии города, такие как: Садовое кольцо, Третье транспортное кольцо, проспект Мира, Кутузовский проспект, Павловская улица, Николаямская улица, Московская кольцевая автомобильная дорога и Московское малое кольцо (трасса А107, «первая бетонка»).

Наибольшая средняя стоимость 1 м² *офисной недвижимости* в границах «старой Москвы» была зафиксирована в ЦАО (внутри СК) - 394 784 рубля, наименьшая в ЗелАО - 91 326 рублей. Наибольшая средняя ставка за 1 м² офисной недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована на участке от проспекта Мира до Кутузовского проспекта (от СК до ТТК) и составила 24 191 рубль в год, наименьшая в СВАО (за МКАД) - 10 460 рублей в год.

Наибольшая средняя стоимость 1 м² *торговой недвижимости* в границах «старой Москвы» была зафиксирована в ЦАО (внутри СК) - 655 000 рублей, наименьшая в САО (за МКАД) - 91 095 рублей. Наибольшая средняя ставка за 1 м² торговой недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована на участке от Николаямской улицы до проспекта Мира (от СК до ТТК) и составила 57 239 рублей в год, наименьшая в СВАО (за МКАД) - 15 600 рублей в год.

Наибольшая средняя стоимость 1 м² *производственно-складской недвижимости* в границах «старой Москвы» была зафиксирована в ЮЗАО (от ТТК до МКАД) - 145 051 рубль, наименьшая в ВАО (за МКАД) - 28 036 рублей. Наибольшая средняя ставка за 1 м² производственно-складской недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в ЦАО (внутри СК) и составила 14 223 рубль в год, наименьшая в САО (за МКАД) - 4 140 рублей в год.

Средние стоимости 1 м² коммерческой недвижимости города Москвы по всем зонам, на конец первого полугодия 2017 года, представлены в таблице ниже:

Административный округ/ локация	Офисная недвижимость		Торговая недвижимость		Производственно-складская недвижимость	
	Продажа (руб. / м ²)	Аренда (руб. / м ² /год)	Продажа (руб. / м ²)	Аренда (руб. / м ² /год)	Продажа (руб. / м ²)	Аренда (руб. / м ² /год)
ЦАО (внутри СК)	394 784	23 663	655 000	56 537	-	14 223
Проспект Мира – Кутузовский проспект (от СК до ТТК)	316 630	24 191	382 789	40 818	-	11 084
Кутузовский проспект – Павловская улица (от СК до ТТК)	394 299	22 984	524 898	56 050	-	8 741
Павловская улица – Николаямская улица (от СК до ТТК)	171 510	15 145	274 601	36 420	95 411	7 149
Николаямская улица – Проспект Мира (от СК до ТТК)	269 373	20 843	532 166	57 239	-	7 883
ЮАО (за ТТК)	161 108	14 888	328 079	36 512	55 586	5 708
ЮВАО (от ТТК до МКАД)	131 063	11 143	252 453	37 386	57 658	5 554
ВАО (от ТТК до МКАД)	112 678	11 868	269 636	34 933	40 306	5 982
СВАО (от ТТК до МКАД)	170 026	13 219	269 176	45 230	54 515	6 074
САО (от ТТК до МКАД)	165 552	15 136	271 071	39 720	65 525	6 811
СЗАО (от ТТК до МКАД)	171 141	15 413	484 627	42 999	53 916	7 303
ЗАО (от ТТК до МКАД)	193 428	14 828	273 035	38 529	72 024	6 672
ЮЗАО (от ТТК до МКАД)	183 567	18 121	250 345	40 448	145 051	6 798
ЮВАО (за МКАД)	108 845	11 355	265 249	22 375	36 210	8 150
ВАО (за МКАД)	100 637	11 513	113 264	23 085	28 036	4 775
СВАО (за МКАД)	117 378	10 460	128 804	15 600	56 250	7 433
САО (за МКАД)	92 097	11 864	91 095	-	70 093	4 140
СЗАО (за МКАД)	161 381	14 521	430 789	38 109	-	5 632
ЗАО (за МКАД)	188 422	16 435	209 124	34 343	-	5 830
ЮЗАО (за МКАД)	149 378	15 989	177 914	33 666	-	6 868
ЗелАО	91 326	11 915	97 489	21 326	42 815	5 142
НАО	107 304	11 883	89 841	15 392	54 065	5 110
ТАО (до ММК (А107))	79 347	11 091	99 194	16 539	47 580	4 287
ТАО (за ММК (А107))	-	-	55 052	-	21 661	3 019

Таблица 1. Средние стоимости 1 м² коммерческой недвижимости города Москвы на конец первого полугодия 2017 года

* СК – Садовое кольцо; ТТК – Третье транспортное кольцо; МКАД – Московская кольцевая автомобильная дорога; ММК (А107) – Московское малое кольцо (трасса А107).

Минимальные (min) и максимальные (max) стоимости 1 м² коммерческой недвижимости города Москвы по всем зонам, на конец первого полугодия 2017 года, представлены в таблице ниже:

Административный округ/ локация	Офисная недвижимость				Торговая недвижимость				Производственно-складская недвижимость			
	Продажа (руб. / м ²)		Аренда (руб. / м ² /год)		Продажа (руб. / м ²)		Аренда (руб. / м ² /год)		Продажа (руб. / м ²)		Аренда (руб. / м ² /год)	
	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
ЦАО (внутри СК)	72 979	2 105 263	8 520	84 000	102 496	2 914 980	5 000	333 600	-	-	5 740	24 000
Проспект Мира – Кутузовский проспект (от СК до ТТК)	75 713	724 754	8 400	116 000	96 257	844 553	12 631	372 000	-	-	2 727	25 909
Кутузовский проспект – Павловская улица (от СК до ТТК)	76 000	962 333	7 789	66 000	97 626	2 558 376	7 200	213 198	-	-	3 348	12 852
Павловская улица – Николоямская улица (от СК до ТТК)	50 000	393 617	1 000	32 784	64 412	1 339 286	5 500	405 000	66 667	142 140	1 500	12 000
Николоямская улица – Проспект Мира (от СК до ТТК)	66 000	1 530 000	6 660	144 000	130 145	3 206 349	12 000	266 676	-	-	3 000	20 001
ЮАО (за ТТК)	37 956	330 000	6 960	40 460	100 239	1 756 098	6 000	166 670	14 340	133 333	1 884	18 012
ЮВАО (от ТТК до МКАД)	36 344	316 901	1 000	20 000	103 860	1 463 415	5 388	360 000	8 165	143 695	1 200	14 400
ВАО (от ТТК до МКАД)	38 632	258 929	3 500	21 600	74 627	875 000	7 000	133 332	16 364	106 667	1 260	18 600
СВАО (от ТТК до МКАД)	48 658	419 753	7 200	25 135	60 169	1 328 947	8 904	180 000	30 176	89 412	1 600	12 840
САО (от ТТК до МКАД)	66 511	390 962	5 604	67 500	63 333	558 990	8 160	200 000	28 302	110 000	2 704	20 472
СЗАО (от ТТК до МКАД)	50 704	456 000	7 200	30 000	33 333	1 320 805	7 675	180 000	43 730	64 103	5 292	13 812
ЗАО (от ТТК до МКАД)	74 074	531 818	5 000	44 800	49 645	1 015 000	7 000	155 000	55 000	145 985	2 952	15 000
ЮЗАО (от ТТК до МКАД)	85 470	369 299	9 500	49 342	97 720	979 592	7 000	160 000	-	-	3 051	12 000
ЮВАО (за МКАД)	74 324	139 000	5 760	19 200	92 060	981 211	1 164	133 344	13 935	54 567	970	42 840
ВАО (за МКАД)	-	-	5 000	24 000	33 058	213 571	6 000	64 748	13 897	45 000	3 000	6 996
СВАО (за МКАД)	70 732	164 024	8 004	11 760	115 942	141 667	13 200	18 000	-	-	4 200	19 200
САО (за МКАД)	91 095	93 100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
СЗАО (за МКАД)	134 000	287 500	5 400	40 351	77 737	980 392	6 435	76 897	-	-	3 540	10 212
ЗАО (за МКАД)	73 717	319 500	7 000	36 923	102 816	449 495	10 921	96 000	-	-	3 000	11 143
ЮЗАО (за МКАД)	87 500	310 345	6 864	30 508	116 317	418 478	8 040	120 000	-	-	3 600	17 800
ЗелАО	70 000	104 895	6 000	20 880	46 365	264 423	7 800	42 000	19 811	81 967	1 630	12 000
НАО	40 000	160 000	2 796	37 091	50 000	206 647	3 000	45 000	20 682	87 500	2 160	11 500
ТАО (до ММК (А107))	29 667	206 972	4 992	22 034	46 154	180 000	10 800	21 600	13 256	103 448	1 800	6 000
ТАО (за ММК (А107))	-	-	-	-	45 455	73 529	-	-	20 655	22 667	1 680	4 200

Таблица 2. Минимальные (min) и максимальные (max) стоимости 1 м² коммерческой недвижимости города Москвы на конец первого полугодия 2017 года

* СК – Садовое кольцо; ТТК – Третье транспортное кольцо; МКАД – Московская кольцевая автомобильная дорога; ММК (А107) – Московское малое кольцо (трасса А107).

Средние стоимости 1 м² коммерческой недвижимости города Москвы по классам объектов (классы А и В), на конец первого полугодия 2017 года, представлены в таблице ниже:

Административный округ/ локация	Офисная недвижимость				Торговая недвижимость				Производственно-складская недвижимость			
	Продажа (руб. / м ²)		Аренда (руб. / м ² /год)		Продажа (руб. / м ²)		Аренда (руб. / м ² /год)		Продажа (руб. / м ²)		Аренда (руб. / м ² /год)	
	А	В	А	В	А	В	А	В	А	В	А	В
ЦАО (внутри СК)	468 444	394 178	41 199	23 641	1 171 752	981 168	70 944	53 007	-	-	17 112	12 740
Проспект Мира – Кутузовский проспект (от СК до ТТК)	358 502	225 916	48 602	19 171	366 632	231 858	77 138	43 877	-	-	18 000	13 725
Кутузовский проспект – Павловская улица (от СК до ТТК)	544 927	308 147	27 194	18 346	724 204	536 447	69 442	47 324	-	-	8 816	7 397
Павловская улица – Николоямская улица (от СК до ТТК)	170 200	121 133	15 651	15 072	285 357	216 667	39 340	26 494	-	-	11 700	9 275
Николоямская улица – Проспект Мира (от СК до ТТК)	250 897	212 264	33 040	19 129	443 232	349 233	59 300	31 870	-	-	11 975	8 400
ЮАО (за ТТК)	210 000	157 589	15 523	13 786	364 646	194 482	24 889	23 896	47 688	39 583	12 264	5 454
ЮВАО (от ТТК до МКАД)	163 399	127 678	16 100	11 400	353 612	211 902	45 792	19 809	48 283	46 998	7 375	5 978
ВАО (от ТТК до МКАД)	116 862	100 000	11 874	10 567	728 090	192 988	38 580	26 356	40 211	39 796	6 243	5 600
СВАО (от ТТК до МКАД)	161 565	128 079	17 000	13 625	280 000	260 000	67 593	33 271	77 922	56 407	6 886	6 256
САО (от ТТК до МКАД)	214 344	154 229	23 998	14 656	276 059	201 158	36 359	33 960	75 687	40 732	19 268	7 648
СЗАО (от ТТК до МКАД)	179 633	170 870	14 978	14 391	426 527	389 356	31 908	18 986	-	-	6 475	6 000
ЗАО (от ТТК до МКАД)	222 721	172 649	23 229	16 961	198 422	153 846	58 852	48 121	62 043	56 764	9 549	6 500
ЮЗАО (от ТТК до МКАД)	204 983	182 658	21 965	17 508	411 894	271 060	46 456	29 751	-	-	7 323	7 035
ЮВАО (за МКАД)	121 878	106 662	19 200	10 713	-	-	-	13 377	-	-	6 173	5 087
ВАО (за МКАД)	-	-	-	12 584	-	-	39 000	-	-	-	-	-
СВАО (за МКАД)	-	-	10 869	8 502	-	-	-	-	-	-	9 467	6 000
САО (за МКАД)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
СЗАО (за МКАД)	181 495	155 977	16 277	9 282	378 673	178 571	29 415	20 099	-	-	-	3 840
ЗАО (за МКАД)	298 500	168 391	18 840	12 939	231 583	127 256	21 749	12 000	-	-	6 719	5 034
ЮЗАО (за МКАД)	-	107 233	-	16 621	-	-	31 653	23 940	-	-	10 700	8 000
ЗелАО	94 916	81 744	12 300	11 676	-	58 848	-	24 470	-	-	-	4 850
НАО	108 385	100 778	12 249	9 384	97 838	67 192	15 436	9 888	54 409	47 914	5 706	5 020
ТАО (до ММК (А107))	-	-	12 030	11 733	-	-	-	12 000	-	-	5 067	4 352
ТАО (за ММК (А107))	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3 160

Таблица 3. Средние стоимости 1 м² коммерческой недвижимости города Москвы по классам объектов на конец первого полугодия 2017 года

* СК – Садовое кольцо; ТТК – Третье транспортное кольцо; МКАД – Московская кольцевая автомобильная дорога; ММК (А107) – Московское малое кольцо (трасса А107).

Минимальная стоимость 1 м² в границах «старой Москвы» в сегменте офисной недвижимости была зафиксирована в ЮВАО (от ТТК до МКАД) и составила 36 344 рубля, максимальная стоимость была зафиксирована в ЦАО (внутри СК) и составила 2 105 263 рубля. Минимальная ставка за 1 м² офисной недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована сразу в двух зонах: на участке от Павловской улицы до Николоямской улицы (от СК до ТТК) и в ЮВАО (от ТТК до МКАД), и составила 1 000 рублей в год. Максимальная арендная ставка за 1 м² была зафиксирована на участке от Николоямской улицы до проспекта Мира (от СК до ТТК) и составила 144 000 рублей в год.

Минимальная стоимость 1 м² в границах «старой Москвы» в сегменте торговой недвижимости была зафиксирована в ВАО (за МКАД) и составила 33 058 рублей, максимальная стоимость была зафиксирована на участке от Николоямской улицы до проспекта Мира (от СК до ТТК) и составила 3 206 349 рублей. Минимальная ставка за 1 м² торговой недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в ЮВАО (за МКАД) и составила 1 164 рубля в год. Максимальная арендная ставка за 1 м² была зафиксирована на участке от Павловской улицы до Николоямской улицы (от СК до ТТК) и составила 405 000 рублей в год.

Минимальная стоимость 1 м² в границах «старой Москвы» в сегменте производственно-складской недвижимости была зафиксирована в ЮВАО (от ТТК до МКАД) и составила 8 165 рублей, максимальная стоимость была зафиксирована в ЗАО (от ТТК до МКАД) и составила 145 985 рублей. Минимальная и максимальная ставки за 1 м² производственно-складской недвижимости, предлагаемой в аренду, были зафиксированы в ЮВАО (за МКАД) и составили 970 и 42 840 рублей в год, соответственно.

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены

Местоположение

Один из наиболее важных ценообразующих факторов для коммерческой недвижимости, имеет комплексный характер. Факторы, связанные с местоположением это, прежде всего: район расположения объекта, престижность территории, доступность для автотранспорта и пешеходов, расположение относительно красной линии концентрация населения в районе нахождения объекта и т.п.

Вес фактора при определении цены объекта может находиться в интервале значений 5%-40%. Зависит от состава рассматриваемых факторов, назначения объекта и близости подобранных аналогов по глобальному и локальному местоположению.

Местонахождение в пределах города. Интервал значения данного фактора: от расположения в историческом центре города до расположения в районах крупных автомагистралей.

Расположение относительно красной линии. Для коммерческих объектов, особенно под торговую функцию, является достаточно важным фактором. Ставки

аренды и цены продажи доходной недвижимости выше для объектов на 1-й линии, по сравнению с объектами на 2-й линии или внутриквартального расположения.

Наиболее применяемый интервал значений фактора: расположение на первой линии застройки; на второй линии и/или внутри квартала.

Фактор масштаба. По данным опроса агентов при продаже объектов большей площади, продавцы готовы идти на определенное снижение платежа, являющееся аналогом «скидки на опт», т.е. объекты большей площади, как правило, стоят дешевле в пересчете на один квадратный метр. Диапазон значений фактора «общая площадь» очень широк и составляет для офисно-торговой функции от нескольких до нескольких десятков тысяч квадратных метров.

Состояние/уровень внутренней отделки помещений - хорошее состояние здания или проведенный в нем капитальный ремонт избавят потенциального собственника от привлечения дополнительных инвестиций в объект. Цены предложений зданий или встроенных помещений, находящихся в хорошем состоянии с высоким уровнем отделки, заведомо выше цен предложений объектов, находящихся в удовлетворительном состоянии.

Этот фактор особенно важен для офисной и торговой функций. У производителей, как правило, нет «завышенных» требований на этот счет. Важно хорошее состояние основных конструктивных элементов и инженерных систем объекта. Отделка, внешний вид строения и т.п. для производства не так уж и существенны.

Значения фактора «Состояние/уровень внутренней отделки»

Фактор	Значения фактора			
Состояние объекта	Неудовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее	Отличное
Уровень внутренней отделки	Неудовлетворительный	Удовлетворительный	Хороший	Отличный

Наличие и состояние инженерных сетей также играет значительную роль в формировании стоимости объекта. Этот фактор определяет объем необходимых капиталовложений для нормального функционирования объекта.

При этом, с точки зрения реализации производственно-складской функции, первостепенным является наличие электроснабжения. Если с водоснабжением, теплоснабжением и канализацией вопрос обеспечения еще может решиться «локальным образом», то наличие электроснабжения, очень важно. Первое, о чем спрашивают потенциальные покупатели или арендаторы - наличие необходимых мощностей по энергоресурсам.

Для офисной и торговой функций наличие централизованного отопления и водоснабжения – очень важный фактор.

Значения фактора «Наличие и состояние инженерных сетей»

Фактор	Значения фактора				
Наличие инженерных сетей	Газ	Водоснабжение	Канализация	Электричество	Теплоснабжение
	есть/нет	есть/нет	есть/нет	есть/нет	есть/нет
Состояние инженерных сетей	уд./неуд.	уд./неуд.	уд./неуд.	уд./неуд.	уд./неуд.

Оснащенность подъездными путями и их удобство. Наиболее востребованными являются объекты, имеющие несколько удобных подъездных

путей. Удобство подъездных путей оценивается по бальной системе, в зависимости от класса и уровня движения автотранспорта по улице, с которой осуществляется заезд транспорта на территорию, а также возможности временной парковки на ней.

Значения фактора «Оснащенность подъездными путями и их удобство»

Фактор	Значение фактора	
Оснащенность подъездными путями	нет	есть
		кол-во подъездов
Удобство подъездных путей	кол-во баллов	

Этажность объекта (этаж расположения), наличие лифта. Для торговых и производственно-складских помещений – очень важный фактор. «Все, что выше или ниже первого этажа» ценится значительно меньше. Для офисной функции – первый этаж на улице с плотным движением, зачастую, бывает минусом.

Диапазон значений фактора: цокольный этаж, первый этаж, второй этаж, третий этаж и выше с лифтом, третий этаж и выше без лифта.

Наличие и расположение отдельного входа. Особенно актуально - для торговых объектов. Диапазон значений фактора:

- несколько входов, в том числе, отдельный с улицы;
- отдельный вход с улицы;
- отдельный со двора или внутриквартальной территории;
- общий вход с улицы;
- общий вход со двора;
- вход через проходную предприятия.

Тип объекта (встроенное помещение/отдельно стоящее здание). Встроенные помещения, как правило, менее привлекательны для потенциальных покупателей и арендаторов коммерческой недвижимости. Диапазон значений фактора: встроенное помещение, ОСЗ, часть ОСЗ.

Площадь земельного участка. Объекты коммерческого назначения, имеющие земельный участок большей площади имеют больший спрос на рынке. Так как, на избыточном земельном участке можно организовать стоянку для транспорта, разместить открытый склад для различной продукции, есть возможность маневра большегрузного транспорта и т.п. Диапазон значения фактора «Площадь участка» от «под застройку» - до десятков тысяч метров.

Такие факторы как наличие охраны и охранной сигнализации, лифта и пешеходная доступность важны, прежде всего, для небольших покупателей и арендаторов, а, значит, и актуальны для небольших объектов, как правило, встроенных помещений.

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений

Для целей определения стоимости объекта оценки оценщик провел анализ текущих цен предложений по продаже отдельно стоящих зданий на рынке г.Москвы.

Учитывая локацию и физические характеристики объекта оценки, в данном анализе рассматривались предложения по продаже административных зданий в сегменте высококлассной офисной недвижимости общей площадью 1500 – 3000 кв.м., расположенных в Пресненском районе Центрального административного округа города Москвы.

Примеры предложений объектов - ОСЗ (август 2017 года)

Район	Адрес	Назначение	Площадь, кв.м	Цена, тыс. руб.	Цена, руб./кв.м	Источник информации
Пресненский	Большой Предтеченский пер., д.22	администрат ивное (офис)	1 750,0	399 980,0*	228 560	https://www.cian.ru/sale/commercial/160435446/
Пресненский	Зоологическая ул., 1С1	администрат ивное (офис)	2 232,9	540 000,0	241 838	https://www.cian.ru/sale/commercial/153681409/
Пресненский	ул.Грузинский Вал, д.10	администрат ивное (офис)	1 600,0	390 000,0	243 750	https://www.cian.ru/sale/commercial/160362809/
Пресненский	ул.Юлиуса Фучика, 6С2	администрат ивное (офис)	2 042,0	571 400,0	279 824	https://www.cian.ru/sale/commercial/137797174/

* НДС не включен.

В результате проведенного анализа оценщик определил, что интервал цен предложений по продаже ОСЗ, сопоставимых по местоположению и назначению с оцениваемым объектом, составляет (округленно) от 242 до 280 тыс.руб./кв.м. с учетом НДС и без учета возможной скидки на уторговывание.

10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)»:

«12. Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

13. Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

14. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.»

Таким образом, анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования нижеследующим критериям.

Правомочность: рассмотрение юридически разрешенных вариантов использования недвижимости, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, ограничениями на частную инициативу, экологическим нормативам законодательства и т.п.

Физическая возможность: рассмотрение физически реальных для объекта оценки способов использования.

Финансовая оправданность: рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом способов использования, которые будут давать приемлемый доход владельцу объекта.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

10.1. Анализ участка как условно свободного

Проведение анализа наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного, в данном случае, не проводится по следующим причинам:

- кроме оцениваемого ОКС на участке расположено еще 5 зданий, не принадлежащих собственнику объекта оценки;
- согласно договору аренды земельного участка, целевое использование участка - для эксплуатации зданий и территории без права дополнительной застройки прилегающей территории.

10.2. Анализ участка с существующим ОКС

Объект оценки представляет собой объект недвижимости – здание общей площадью 2324,2 кв.м с земельным участком площадью 5700,0 кв.м, расположенное по адресу: город Москва, переулок Капранова, дом 3, строение 4.

Здание было реконструировано в начале 2000-х годов. Основные конструктивные элементы здания и инженерные системы находятся в хорошем состоянии.

Рассматриваемое здание входит в группу строений, объединенную концепцией бизнес-центра класса А - «Премьер Плаза», имеющих единое внешнее стилистическое оформление.

На момент проведения оценки здание не используется. Из ремонтных работ требуются только работы по внутренней отделке помещений.

Правомочность

С точки зрения правомочности объект оценки можно использовать под:

- объекты размещения организаций розничной торговли;
- объекты размещения организаций общественного питания;
- объекты размещения коммерческих организаций, не связанных с проживанием населения;
- объекты размещения финансово-кредитных учреждений и организаций;
- объекты делового назначения, в том числе офисные центры;
- многоэтажные и подземные гаражи и стоянки.

Физическая возможность

Местоположение и конструктивные особенности имеющегося строения, не исключают любой из перечисленных выше юридически допустимых вариантов использования объекта.

Финансовая оправданность

Учитывая, что объект оценки удален от зон с интенсивными транспортными и пешеходными потоками, территория характеризуется низкой «проезжаемостью и проходимостью», оценщик счел необходимым исключить из рассмотрения вариант перепрофилирования объекта под торговую функцию.

Учитывая конструктивные особенности строения и особенности местоположения, перепрофилирование объекта целиком под гаражи либо объект общественного питания также финансово неоправданно. В то же время, подобное использование уместно в качестве вспомогательного или сопутствующего для объекта административного назначения.

Максимальная эффективность

Как уже отмечалось ранее, объект оценки был реконструирован в рамках концепции бизнес-центра класса А «Премьер Плаза». Следовательно, в отличие от других вариантов использования, в случае административного использования не требуются дополнительные затраты на реконструкцию/перепрофилирование объекта.

Таким образом, качественный анализ показал, что наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование в качестве административного (офисного) здания.

11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

11.1. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

Использование трех подходов приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных с помощью применения различных подходов, окончательная оценка стоимости недвижимости устанавливается, исходя из того, какой подход(ы) наиболее соответствует оцениваемому объекту.

Сравнительный подход

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

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.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки». (ФСО №1).

Согласно п.22 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»:

«22. При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

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

б) 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».

Объект оценки представляет собой нежилое здание административного назначения. На основании проведенного анализа рынка недвижимости оценщик смог подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами предложений. Таким образом, в данном случае, отсутствуют обстоятельства для отказа от применения сравнительного подхода.

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости сравнительным подходом могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод

регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

В рамках настоящего отчета при применении сравнительного подхода оценщик использовал сочетание методов относительного сравнительного анализа, метода корректировок.

Доходный подход

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

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

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода». (ФСО №1).

Согласно п.23 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов».

Объект оценки, в общем и целом, находится в пригодном для эксплуатации состоянии, способен генерировать поток доходов в будущем. Таким образом, в данном случае, отсутствуют обстоятельства для отказа от применения доходного подхода.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

Ввиду того, что по объекту оценки требуется проведение ремонтных работ, в рамках настоящего отчета при применении доходного подхода оценщик счел целесообразным использовать метод дисконтирования денежных потоков.

Затратный подход

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

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

Согласно п.24 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»:

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

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

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

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

Отказ от использования затратного подхода

Целесообразность применения затратного подхода в данном случае сомнительна по следующим основным причинам:

1. Недостатком данных по продаже и аренде сопоставимых земельных участков.

2. В условиях экономического кризиса возникают объективные трудности с определением размера экономического (внешнего) износа.

3. У оценщика есть достаточно данных для оценки объекта в рамках сравнительного и доходного подходов, основанных на рыночных данных.

11.2. Расчет стоимости объекта оценки с использованием сравнительного подхода

Анализ рынка и подбор объектов-аналогов

На первом этапе исследования оценщиком была собрана и проанализирована доступная рыночная информация по предложениям о продаже объектов недвижимости, сопоставимых с рассматриваемым.

При этом оценщик максимально возможно использовал весь объем доступных рыночных данных об объектах-аналогах. В качестве источников информации были использованы данные, представленные на сайтах крупнейших порталов, операторов и агентств, специализирующихся или широко представленных на рассматриваемом сегменте рынка.

При анализе рынка и выборе аналогов, прежде всего, учитывалось их сопоставимость с объектом исследования по основным ценообразующим факторам, при этом оценщик исходил из следующих критериев:

- Рассматривались предложения актуальные на дату проведения оценки и в период до одного месяца до даты оценки.
- Отбирались аналоги, сопоставимые с объектом по местоположению:
 - ✓ в Пресненском районе Центрального административного округа города Москвы;
 - ✓ между Садовым и 3-м транспортным кольцом;
 - ✓ в 5-10 минутах ходьбы от метро;
 - ✓ расположенные на расстоянии не более 2 километров от объекта оценки.
- По функциональному назначению аналоги подбирались в сегменте высококлассных офисных зданий.
- Общая площадь зданий-аналогов – от 1500 кв.м до 3000 кв.м.

В результате анализа собранной информации были отобраны объекты-аналоги, которые представляют собой недавно выставленные на продажу здания, и могут рассматриваться в качестве конкурентных альтернатив на рынке для объекта оценки. Краткое описание объектов-аналогов приведено ниже в таблице. Ссылки на источники информации с предложениями по продаже объектов-аналогов приведены в Приложении №1.

Таблица 11.2.1.

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Источник информации		https://www.cian.ru/sale/commercial/160435446/	https://www.cian.ru/sale/commercial/153681409/	https://www.cian.ru/sale/commercial/160362809/	https://www.cian.ru/sale/commercial/137797174/
Тип объекта	здание с ЗУ	здание с ЗУ	здание с ЗУ	здание с ЗУ	здание с ЗУ
Тип сделки	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Передаваемые права на ОКС	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Передаваемые права на участок	долгоср.аренда	собственность	долгоср.аренда	долгоср.аренда	собственность
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия сделки	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Сделка/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Дата сделки	сен.17	сен.17	сен.17	сен.17	сен.17
Район	Пресненский	Пресненский	Пресненский	Пресненский	Пресненский
Местоположение	пер.Капанова, д.3, стр.4	Б. Предтеченский пер., д.22	Зоологическая ул., 1С1	ул.Грузинский Вал, д.10	ул.Юлиуса Фучика, 6С2
Назначение	административное (офис)	административное (офис)	административное (офис)	административное (офис)	административное (офис)

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Количество этажей	4, + подз.	6, + подз.	6, + подз.	3, + подз.	6, + подз.
Состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Состояние внутренней отделки	без отделки	евростандарт	частично евростандарт, частично черновая отделка	евростандарт	евростандарт
Инженерные коммуникации	электрич., водоснабж., канал., отопление	электрич., водоснабж., канал., отопление	электрич., водоснабж., канал., отопление	электрич., водоснабж., канал., отопление	электрич., водоснабж., канал., отопление
Парковка	есть, ограничена	есть, ограничена	есть, ограничена	есть, ограничена	есть, ограничена
Площадь объекта, кв.м	2 324,2	1 750,0	2 232,9	1 600,0	2 042,0
Цена сделки (предложения) с НДС, т.р.		399 980,0 (НДС не включен)	540 000,0	390 000,0	571 400,0
Цена без НДС, т.р.		399 980,0	457 627,1	330 508,5	484 237,3
Цена без НДС, руб./кв.м		228 560,0	204 947,4	206 567,8	237 138,7

Выбор единицы сравнения

В качестве единицы сравнения объектов была выбрана стоимость одного квадратного метра общей площади объекта как наиболее применяемая в настоящее время на исследуемом рынке.

Выбор элементов сравнения и проведение корректировок

Объекты-аналоги имеют различные рыночные характеристики (элементы сравнения). В оценочной практике принято выделять следующие основные элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

I группа – последовательные корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка, которые производятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату. Последовательные корректировки: права на недвижимость, условия финансирования, условия сделки, условия рынка.

II группа – независимые корректировки, относящиеся непосредственно к объекту недвижимости, которые производятся путем применения суммы указанных корректировок к результату, полученному после корректировок I группы.

Независимые корректировки: местоположение, вид использования, физические характеристики, экономические характеристики, компоненты, не связанные с недвижимостью.

В результате проведения корректировок определяется цена продажи каждого из сопоставимых объектов, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект. При корректировке цен продажи объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки. При корректировках применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта исследования.

Последовательные корректировки (первой группы)

Объем передаваемых прав. Данная корректировка учитывает разницу в юридическом статусе оцениваемого объекта и сопоставимого.

По всем объектам-аналогам, также, как и по объекту оценки, передается право собственности на объекты капитального строительства. Корректировка не требуется.

На земельный участок, входящий в состав объекта оценки, передается право долгосрочной аренды. По объектам-аналогам передается право собственности или право долгосрочной аренды на земельный участок.

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости 2016. Том III. Земельные участки», под ред.Л.А.Лейфера⁴ отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую функцию в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности составляет – 0,86, т.е. корректировка по, собственно, земельным участкам составит около 14%.

Учитывая, что удельная стоимость земли в общей стоимости объектов недвижимости офисно-торгового назначения составляет, как правило, не более 30 процентов, в данном случае корректировка на объем передаваемых прав на земельный участок принята в размере 5% (долгосрочная аренда/собственность).

Условия финансирования. Условия финансирования по исследуемому объекту и объектам-аналогам типичны для рынка недвижимости региона - продажа путем публичной оферты, финансирование производится за счет собственных средств и в денежных средствах. Корректировки не проводились.

Условия сделки. Условия сделки по всем объектам-аналогам вполне обычные – объекты выставлены на продажу на открытый рынок. Согласно заданию на оценку определяется рыночная стоимость объекта оценки, что также предполагает позиционирование на открытом рынке.

Условия рынка (время продажи и тип сделки). Все аналоги представляют собой объекты, выставленные на продажу на дату оценки, поэтому корректировка на время продажи не проводилась.

Поскольку рассматриваемые аналоги, представляют собой объекты, выставленные в реестр на продажу, оценщик провел корректировку на тип сделки (*корректировка на предложение*). Как правило, при закрытии сделок купли-продажи недвижимости возможно некоторое снижение платежа (в результате торга).

В данном случае, корректировка на предложение принята с использованием «Справочника оценщика недвижимости 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Издание 4-е, под.ред.Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Ниж. Новгород, 2016. (далее - «Справочник оценщика недвижимости 2016. Том 2...», под.ред.Лейфера Л.А.):

Скидка на торг (активный рынок)	Среднее
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,2%
2. Высококласные офисы (офисы классов А, Б)	9,7%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,2%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости 2016. Том 2...», под.ред.Лейфера Л.А., стр.299

Таким образом, скидка на предложение принята в размере 9,7% от заявленной продавцом цены.

⁴ «Справочник оценщика недвижимости 2016. Том 3.Земельные участки», Издание 4-е, под.ред.Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Ниж. Новгород, 2016, с.145

После внесения корректировок по последовательным элементам сравнения была определена базовая цена для каждого из объектов-аналогов, которая использовалась в качестве основы для проведения дальнейших расчетов.

Проведенные корректировки по первой группе элементов сравнения представлены в таблице ниже:

Таблица 11.2.2.

	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена, руб./кв.м	228 560,0	204 947,4	206 567,8	237 138,7
Передаваемые права на ОКС	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	0%	0%	0%	0%
Передаваемые права на участок	собственность	долгоср.аренда	долгоср.аренда	собственность
Корректировка	-5,0%	0,0%	0,0%	-5,0%
Цена с корректировкой, р./кв.м	217 132,0	204 947,4	206 567,8	225 281,8
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка	0%	0%	0%	0%
Цена с корректировкой, р./кв.м	217 132,0	204 947,4	206 567,8	225 281,8
Условия сделки	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректировка	0%	0%	0%	0%
Цена с корректировкой, р./кв.м	217 132,0	204 947,4	206 567,8	225 281,8
Условия рынка	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	-9,7%	-9,7%	-9,7%	-9,7%
Цена с корректировкой, р./кв.м	196 070,2	185 067,5	186 530,7	203 429,5

Источник данных: расчеты оценщика

Независимые корректировки (второй группы)

В результате анализа имеющейся информации в данном случае были определены следующие основные ценообразующие факторы (элементы сравнения): состояние внутренней отделки, площадь объекта. Остальные существенные для определения стоимости факторы в данном случае идентичны или близки для всех объектов сравнения и объекта исследования.

Корректировка на состояние внутренней отделки

Корректировка проводилась на основании данных строительных компаний, занимающихся разного уровня ремонтом офисных помещений.

В среднем расценки на ремонт уровня «евроремонт», включающие стоимость работ и материалов, в городе Москве находятся в диапазоне от 10 000 рублей до 15 000 рублей за кв.м. Применительно к объекту оценки, учитывая большой объем работ, стоимость работ по внутренней отделке будет находиться ближе к нижней границе указанного диапазона.

Для расчета корректировки оценщик воспользовался данными о стоимости евроремонта следующих компаний.

Таблица 11.2.3.

Наименование компании	Цена "под ключ" (работы+материалы), руб./кв.м	Контакты	Интернет - ссылка
«ТехПромИнжиниринг»	8 735	г. Москва, ул. Цветочный проезд, д. 17, Тел.+7 495 104-74-14	http://tehprom.ru/kalkulyator/
"Ремоф"	11 000	г.Москва. тел.+7 495 409-24-77	http://www.remof.ru/price.htm
"GH-office"	15 000	Москва, ул. Суцеский Вал, д. 64, +7 499 490-83-69	http://gh-office.ru
"Профи Ремонт"	11 500	г.Москва. тел.+7 499 161-71-37	http://www.profiremont-kvartir.ru/ceny-na-remont.php
"Дом мастеров"	10 000	Москва, просп.60-летия Октября, д.9, Тел. +7 (495) 135-41-01	http://дом-мастеров.москва/ceny-na-remont-ofisov/
Среднее значение	11 247		

Для расчета корректировки было использовано среднее значение удельных показателей стоимости евроремонта, приведенных в таблице выше, – 11 247 руб./кв.м площади.

Корректировка в процентах рассчитывалась через соотношение среднего значения удельного показателя стоимости евроремонта к стоимости квадратного метра (после проведенных корректировок первой группы) объекта-аналога.

Для объекта-аналога № 2 корректировка применялась с коэффициентом 0,5, так как ремонт внутренних помещений произведен частично.

Проведенные корректировки по данному элементу сравнения представлены в итоговой расчетной таблице в конце настоящего раздела

Корректировка на площадь объектов

Корректировка на масштаб (площадь) объектов определены на основании данных «Справочника оценщика недвижимости 2016. Том II.» под ред. Лейфера Л.А. Согласно данным Справочника (стр.134) действие эффекта масштаба при продаже объектов офисно-торгового назначения подчиняется следующей зависимости (среднее значение интервала):

$$y = 1.7653 x^{-0,121}$$

Поправка на эффект масштаба для объекта к ценам аналогов рассчитывается по формуле:

$$(S_{\text{оц}} / S_{\text{ан}} - 1) * 100\%$$

Где: $S_{\text{оц}}$, $S_{\text{ан}}$ - площади оцениваемого объекта и объекта-аналога.

В таблице ниже приведен расчет корректировок по данному фактору:

Таблица 11.2.4.

Корректировка на размер	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь объекта, кв.м	2 324,20	1 750,00	2 232,90	1 600,00	2 042,00
Коэффициент	0,691	0,715	0,694	0,723	0,702
Корректировка		-3,4%	-0,5%	-4,4%	-1,6%

Источник: расчеты оценщика

Проведенные корректировки по второй группе элементов сравнения и расчет рыночной стоимости объекта исследования представлены в таблице ниже:

Таблица 11.2.5.

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Базовая цена, руб./кв.м		196 070,2	185 067,5	186 530,7	203 429,5
Состояние внутренней отделки	без отделки	евростандарт	частично евростандарт, частично черновая отделка	евростандарт	евростандарт
Корректировка		-5,7%	-3,0%	-6,0%	-4,7%
Площадь объекта, кв.м	2 324,2	1 750,0	2 232,9	1 600,0	2 042,0
Корректировка		-3,4%	-0,5%	-4,4%	-1,6%
Суммарная корректировка		-9,1%	-3,5%	-10,4%	-6,3%
Итоговая цена с корректировкой, руб./кв.м		178 205,3	178 548,8	167 044,1	190 619,7
Сумма корректировок, руб.		17 864,9	6 518,8	19 486,6	12 809,8
Общая Σ корректировок, руб.		56 680,0			
Весовой коэффициент		0,23	0,29	0,22	0,26
Стоимость объекта, руб./кв.м		179 068,2			
Площадь объекта, кв.м		2 324,2			
Рыночная стоимость объекта без НДС, руб.		416 190 349,5			
Рыночная стоимость объекта без НДС (округленно), руб.		416 190 000			

*Таким образом, согласно проведенным расчетам в рамках сравнительного подхода, рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки без учета НДС округленно составляет **416 190 000 рублей**.*

11.3. Расчет стоимости объекта оценки с использованием доходного подхода

В соответствии с выводами, сделанными в рамках обоснования выбора подходов и методов оценки (раздел 11.1.), для оценки объекта оценки в рамках доходного подхода оценщиком был выбран метод дисконтирования денежных потоков.

В соответствии с ФСО №7 «метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость».

Суть метода дисконтированных денежных потоков заключается в том, что стоимость имущества приравнивается к сумме всех дисконтированных финансовых поступлений от его доходного использования.

Чистый поток платежей (денежный поток) определяется как разность текущих доходов и расходов, связанных с реализацией инвестиционного проекта и измеряемых количеством денежных единиц в единицу времени.

Метод дисконтирования будущих доходов основан на следующем: стоимость доходного объекта является текущей стоимостью дохода, который будет получен владельцем активов в будущем.

Оценка недвижимости методом ДДП выполняется с использованием следующей формулы:

$$V = \sum_{q=1}^k \frac{NOI_q}{(1+Y)^q} + \frac{V_p}{(1+Y)^k},$$

Где:

Y – ставка дисконтирования;

NOI_q - денежный поток периода q ;

k – прогнозный период;

V_p - стоимость реверсии, или остаточная стоимость.

Ставка дисконтирования – ставка процента, используемая для перевода будущих денежных потоков в текущую стоимость.

Денежный поток (до уплаты налогов) – чистый операционный доход за вычетом расходов по обслуживанию долга и амортизации.

Чистый операционный доход – действительный валовый доход за вычетом операционных расходов, но до обслуживания долга по кредитам, налогообложения и амортизационных отчислений.

Прогнозный период. В международной оценочной практике средняя величина прогнозного периода 5-10 лет, для России типичной величиной будет период длительностью 3-5 лет. Это реальный срок, на который можно сделать обоснованный прогноз.

Реверсия – возврат инвестированного в объект недвижимости капитала в конце прогнозного периода. Стоимость реверсии или остаточная стоимость - текущая стоимость выручки от перепродажи объекта в послепрогнозный период.

Этапы расчета методом дисконтированного денежного потока

- Проведение анализа валовых доходов и подготовка прогноза валовых доходов.
- Проведение анализа расходов и подготовка прогноза расходов.
- Проведение анализа инвестиций и подготовка прогноза инвестиций.
- Расчет денежного потока для каждого года прогнозного периода.
- Определение соответствующей ставки дисконта.
- Расчет остаточной стоимости объекта.
- Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков, остаточной стоимости, а также их суммарное значение.
- Внесение заключительных поправок.
- Выполнение процедуры проверки.

Основные допущения и предположения, принятые при расчетах

При осуществлении расчетов оценщик исходил из нижеследующих допущений и предположений.

- Использование объекта согласно варианту, выбранному в рамках анализа наиболее эффективного использования.
- В качестве прогнозного периода был принят период, равный трем годам.

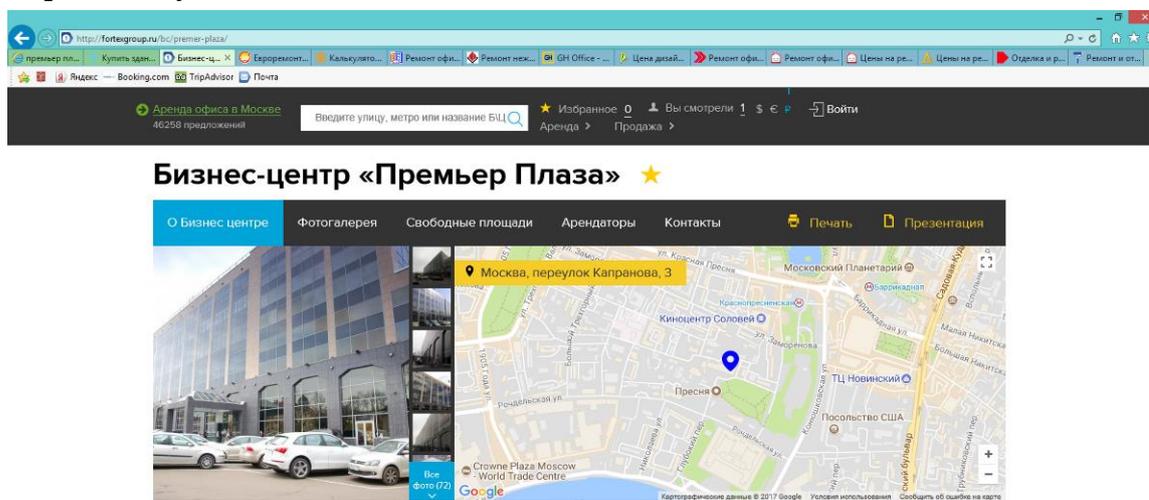
Потенциальный валовый доход

Потенциальный валовой доход - общий доход, который можно получить от недвижимости при 100% занятости ее площадей без учета всех потерь и расходов. Включает арендную плату (доход) со всех площадей.

Ставка арендной платы

Для расчета потенциального валового дохода оценщик счел возможным воспользоваться информацией о ставках арендной платы за пользование помещениями бизнес-центра «Премьер Плаза», расположенного на рассматриваемом земельном участке по адресу: г.Москва, пер.Капранова, д.3.

На сайте компании «Fortex Consulting Group» представлены предложения по сдаче в аренду помещений в БЦ «Премьер Плаза» на следующих коммерческих условиях.



The screenshot shows a web page for office rentals in Moscow. The main heading is 'Аренда офиса в Москве' with 46258 offers. A search bar is present. A list of office spaces is shown on the left, all priced at 21,100 RUB per sq.m. per month. The main content area features a gallery of office photos, financial conditions, and a 'Звонок из отдела аренды:' section with a 'Жду звонка' button. Financial conditions include: monthly rent 21,100 RUB, operating expenses 2,400 RUB, and a monthly payment of 423,000 RUB including VAT. The contract type is 'Прямая аренда' and the term is 'Краткосрочный'.

Источник: <http://fortexgroup.ru/bc/premier-plaza/offices/?block=2392>

На разных интернет-порталах, предлагающих в аренду помещения в бизнес-центрах Москвы, можно встретить предложения по аренде помещений в БЦ «Премьер Плаза» в диапазоне арендных ставок от 24 000 до 36 000 руб./кв.м. в месяц, в среднем ставка арендной платы составляет 30 000 руб./кв.м/год, включая НДС, эксплуатационные и коммунальные расходы.

Принимая во внимание, что у оценщика отсутствуют какие-либо ретроспективные данные по объекту оценки, в том числе по эксплуатационным и коммунальным расходам, оценщик счел возможным использовать в расчете приведенные выше данные по ставке «чистой» арендной платы БЦ «Премьер Плаза» (пер.Капранова, д.3), не включающей операционные расходы: 21 100 руб./кв.м/год с НДС.

Арендопригодная площадь

Арендопригодная площадь принята равной общей площади оцениваемого здания. Учитывая сложившуюся практику БЦ «Премьер Плаза» сдачи в аренду помещений преимущественно крупными блоками, предполагается, что объект оценки будет сдаваться в аренду целиком.

Потенциальный валовой доход

Расчет потенциального валового дохода приведен в таблице ниже.

Таблица 11.3.1.

Показатели	Значение
Общая площадь, кв.м	2 324,2
Коэффициент арендопригодной площади	1
Арендопригодная площадь, кв.м	2 324,2
Рыночная ставка аренды с НДС, руб./кв.м/г.	21 100,0
Рыночная ставка аренды без НДС, руб./кв.м/г.	17 881,4
Потенциальный валовой доход за год (ПВД) без НДС, руб./г.	41 559 847,5

Недополученные арендные платежи

Потери арендной платы имеют место за счет неполной занятости объекта, смены арендаторов, неуплаты арендной платы и проведения ремонтных работ.

Обычно эти потери выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу. Оценка занятости должна проводиться с учетом тенденций изменения спроса и предложения на прогнозируемый период.

Согласно данным Заказчика, по объекту оценки требуется провести ремонтные работы по внутренней отделке помещений. По предварительным оценкам собственника и потенциальных подрядчиков, период ремонтных работ по объекту оценки будет составлять около 3-х месяцев. В этот период потери арендной платы будут составлять 100%.

В то же время, предполагается, что за этот период может быть найден арендатор для объекта оценки. Потери от недозагрузки в будущие периоды будут связаны со сменой арендатора 1 раз в пять лет и поиском нового – в течение 3-х месяцев. Таким образом, процент недозагрузки в период после ремонта будет составлять 5% ($=3/60*100\%$).

Потери от неплатежей в данном случае не предусматриваются, поскольку на профильном рынке, как правило, применяется практика авансовых платежей.

Действительный валовый доход

Действительный валовой доход - предполагаемый доход при полном функционировании собственности с учетом потерь арендной платы.

Действительный валовый доход определяется как разность потенциального валового дохода и потерь на незанятость и неуплату.

Операционные расходы

Операционные расходы - периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства валового дохода.

В данном случае, ставка арендной платы не включает в себя операционные расходы, поэтому в расчете они приняты равными нулю.

Чистый операционный доход

Чистый операционный доход - рассчитывается как разность действительного валового дохода и операционных расходов.

Затраты на ремонтно-строительные работы

Согласно данным Заказчика, для приведения оцениваемого здания в арендопригодное состояние требуется проведение работ по внутренней отделке помещений.

Для расчета затрат по внутренней отделке помещений оценщик воспользовался данными о стоимости «евроремонта» следующих компаний.

Таблица 11.3.2.

Наименование компании	Цена "под ключ" (работы+материалы), руб./кв.м	Контакты	Интернет - ссылка
«ТехПромИнжиниринг»	8 735	г. Москва, ул. Цветочный проезд, д. 17, Тел.+7 495 104-74-14	http://tehprom.su/kalkulyator/
"Ремоф"	11 000	г.Москва. тел.+7 495 409-24-77	http://www.remof.ru/price.htm
"GH-office"	15 000	Москва, ул. Суцеский Вал, д. 64, +7 499 490-83-69	http://gh-office.ru
"Профи Ремонт"	11 500	г.Москва. тел.+7 499 161-71-37	http://www.profiremont-kvartir.ru/ceny-na-remont.php
"Дом мастеров"	10 000	Москва, просп.60-летия Октября, д.9, Тел. +7 (495) 135-41-01	http://дом-мастеров.москва/ceny-na-remont-ofisov/
Среднее значение	11 247		

Таким образом, затраты на ремонтные работы составят:

11 247 руб./кв.м * 2 324,2 кв.м = 26 140 393 рублей.

Доход от продажи

Стоимость объекта в конце прогнозного периода (возможная выручка от его продажи) определяется путем капитализации дохода постпрогнозного периода.

Ставка капитализации

Для определения коэффициента капитализации был принят метод Хоскольда, применяемый для инвестиций с повышенной степенью риска, каковыми являются инвестиции в недвижимость в России. По этому методу к части дохода, представляющей собой возврат инвестиций, применяется безрисковая ставка. Обоснование размера безрисковой ставки приведено ниже в разделе «Ставка дисконтирования».

Срок экономической жизни - период времени, в течение которого объект можно использовать по назначению. В этот период времени объект вносит свой вклад в рыночную стоимость земельного участка. Срок экономической жизни заканчивается, когда объект перестает вносить вклад в рыночную стоимость земельного участка, вследствие накопления им физического износа и функционального (морального) устаревания. В зависимости от долговечности (группы капитальности) зданий (сооружений) и их конструктивных элементов срок экономической жизни может составлять от 5 до 50 лет (КУГИ ГУИОН учебно-методические материалы «Основы анализа и оценки недвижимости. Затратный подход» Авторы: д.э.н., ст.н.с. Грибовский, к.т.н., доцент Башкатов В.С.

В данном случае, учитывая конструктивные особенности объекта, срок экономической жизни принят равным 50 годам.

Фактор дисконтирования

При определении фактора дисконтирования предполагалось, что расчетные денежные потоки приведены к середине каждого периода.

Ставка дисконтирования

В соответствии с теорией стоимости денег во времени ставка дисконтирования представляет собой ставку процента, которая используется для перевода будущих денежных потоков в их текущую стоимость.

С экономической точки зрения ставка дисконтирования представляет собой минимальную норму прибыли, на которую рассчитывает инвестор, вкладывая деньги в покупку доходного актива. Известно, что любое ожидание представляет собой вероятностную категорию. Всегда существует вероятность (риск) неполучения расчетного результата.

Чем выше степень риска неполучения дохода от того или иного вида деятельности, тем выше в абсолютном выражении должна быть ставка дисконтирования этого дохода при оценке актива, связанного с этой деятельностью, т.е. норма прибыли на инвестиции в актив пропорциональна риску инвестирования в этот актив.

Ставка дисконтирования для недвижимости определяется, как правило, методом кумулятивного построения, экспертным путем, либо методом рыночной экстракции.

В рамках настоящего отчета ставка дисконтирования определялась методом кумулятивного построения и методом экспертного опроса.

Метод кумулятивного построения - способ расчета, при котором начальная (безрисковая) ставка увеличивается на различные виды рисков, относимых к рассматриваемому объекту.

Математически формула кумулятивного построения выглядит следующим образом:

$$Y = Y_0 + \sum dY_i,$$

Где: Y_0 – безрисковая ставка;

dY_i – премия за i -й риск.

Безрисковая ставка

В качестве безрисковой ставки конечной доходности для потоков, выраженных в рублях, в данном случае было принято значение ставки бескупонной доходности, расчеты которой осуществляются ММВБ на основании результатов торгов ОФЗ по методике, разработанной совместно с Банком России. Учитывая сроки реализации проекта, было принято значение ставки доходности на дату оценки со сроком до погашения до тридцати лет: 8,95%⁵.

Необходимо отметить, что полученное значение безрисковой ставки является номинальным, так как содержит долгосрочные ожидаемые темпы инфляции.

Премии за риск

Ниже представлено описание факторов риска, присущих рассматриваемому проекту. Предложенная классификация рисков основана на основополагающих принципах оценки недвижимости⁶:

- принципы, связанные с землей и ее улучшениями;
- принципы, основанные на представлениях пользователя;
- принципы, связанные с рыночной средой;
- принципы, связанные с неэффективным использованием.

Риски, связанные с объектом – риски, связанные с возможным наличием скрытых дефектов в строительных конструкциях или с накопленными за время эксплуатации дефектами.

Риски, связанные с ожиданиями пользователя – риски, связанные с возможностью появления конкурентов в непосредственной близости от объекта. Как следствие, изменение доходности и полезности объекта.

Риски, связанные с рыночной средой – колебания стоимости объекта в связи с изменениями рыночной ситуации, региональными особенностями ценообразования, а также возможностью обращения актива в денежные средства (ликвидностью). Недвижимость изначально обладает невысокой ликвидностью, что является предметом большей озабоченности для инвесторов недвижимости, чем для инвесторов, вкладывающих капитал в акции, ценные бумаги и т.п., так как последние могут быть проданы посредством короткого телефонного разговора с брокером с получением вырученных денег в течение нескольких дней. Уровень

⁵ http://www.cbr.ru/hd_base/Default.aspx?Prtid=zcyc_params

⁶ Грибовский С.В. и Стабровская К.Ю. «Затраты и риски метода кумулятивного построения», журнал «Оценочная деятельность», вып. №2 (июль 2010 г.).

ликвидности, во многом, зависит от востребованности объекта недвижимости на рынке и от объема необходимых капиталовложений.

Риски неэффективного использования – риски, связанные с «человеческим фактором» при использовании объекта: некомпетентное управление и т.д. Риски неэффективного использования связаны с возможными изменениями прогнозов, связанных с объектом оценки и, соответственно, с повышенными расходами на проведение рекламной кампании, привлечением большего количества консультантов, а также с возникновением убытков от незаполненности объекта и пр.

К несистематическим рискам следует отнести вероятные техногенные и природные катастрофы, пожары, аварии и прочие форс-мажорные обстоятельства.

В данном случае размер премий за риск определен с применением экспертных оценок. Построение ставки дисконтирования кумулятивным методом приведено в таблице ниже:

Таблица 11.3.3.

Риски	Премия, %	Эксперт 1	Эксперт 2	Эксперт 3	Принятые значения, %
Долгосрочная ставка к погашению (безрисковая ставка)	*				8,95%
Риски, связанные с улучшениями	0+3%	1,0%	1,0%	1,0%	1,00%
Риски, связанные с ожиданиями пользователя	0+3%	1,0%	1,5%	1,0%	1,17%
Риски, связанные с рыночной средой	0+3%	1,0%	1,5%	1,5%	1,33%
Риск неэффективного использования	0+3%	0,5%	1,0%	0,5%	0,67%
Несистематические риски	0+3%	0,5%	0,5%	0,5%	0,50%
Итого ставка дисконтирования					13,62%

Источник: экспертные оценки, расчеты оценщика

Таким образом, номинальная ставка дисконтирования составила **13,62%**.

Необходимо отличать номинальную ставку дохода от реальной ставки, которые связаны известным уравнением Фишера:

$$1 + Y_{nom} = (1 + Y_{real}) \times (1 + \lambda),$$

$$\text{тогда } Y_{real} = \frac{Y_{nom} - \lambda}{1 + \lambda}, \text{ где } \lambda - \text{общий уровень инфляции.}$$

Уровень инфляции чаще всего измеряется индексом потребительских цен или ВВП-дефлятором. Сумма $(\lambda + Y_{real} \times \lambda)$ есть не что иное, как премия за инфляцию. Таким образом, реальная безрисковая ставка дохода отличается от номинальной на величину инфляции.

Прогноз инфляции

В соответствии с публикацией Минэкономразвития «Прогноз экономического развития РФ на 2017 год и на плановый период 2018-2019 гг.», размещенной на сайте Минэкономразвития, предполагается, что в течение 2018-2019 гг. уровень инфляции сохранится на уровне 2017г. и составит 4%. Поддержание на целевом уровне 4 % будет обеспечиваться за счет реализации мер денежно-кредитной политики, а также благодаря умеренному темпу роста потребления и увеличению производства товаров на отдельных рынках. Оценщик счел возможным принять планируемые значения инфляции на период

2017-2019 ко всему прогнозируемому периоду. Таким образом, среднегодовые темпы инфляции в расчете приняты в размере 4 %.

Таким образом, итоговое значение реальной ставки дисконтирования, рассчитанное оценщиком по приведенной выше зависимости, составляет:

Таблица 11.3.4.

Показатель	Значение
Итоговая номинальная ставка дисконтирования (Y ном)	13,62%
Долгосрочные ожидания темпов инфляции на российском рынке	4,0%
Реальная ставка дисконтирования	9,25%

Таким образом, значение реальной ставки, полученное в результате уравнения Фишера, составило $9,25\% = (13,62\% - 4,00\%) / (1 + 4,00\%)$.

Итоговый расчет стоимости объекта оценки

Расчетная таблица дисконтирования денежных потоков приведена ниже:

Таблица 11.3.5.

Без НДС

Основные предположения и допущения	Прогнозный период, номер года (квартала)						Постпрогнозный период
	кварталы, 1 год				год 2	год 3	
	1	2	3	4			
Потенциальный валовой доход за год, т.р./г.	10 389 962	10 389 962	10 389 962	10 389 962	41 559 847	41 559 847	41 559 847
Средняя заполняемость помещений, %	0%	95,0%	95,0%	95,0%	95,0%	95,0%	95,0%
Потери из-за неуплаты, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Расчеты							
Потенциальный валовой доход, т.р.	10 389 962	10 389 962	10 389 962	10 389 962	41 559 847	41 559 847	41 559 847
Потери на незанятость и неуплату, т.р.	10 389 962	519 498	519 498	519 498	2 077 992	2 077 992	2 077 992
Действительный валовой доход, т.р.	0	9 870 464	9 870 464	9 870 464	39 481 855	39 481 855	39 481 855
Операционные расходы, т.р.	-	-	-	-	-	-	-
Затраты на ремонт, руб.	26 140 393	-	-	-	-	-	-
Чистый операционный доход, т.р.	-26 140 393	9 870 464	9 870 464	9 870 464	39 481 855	39 481 855	39 481 855
Ставка капитализации						0,09608	
Доход от продажи, т.р.						410 929 917	
Денежный поток, тыс.руб.	-26 140 393	9 870 464	9 870 464	9 870 464	39 481 855	450 411 772	
Фактор дисконтирования	0,9890	0,9674	0,9462	0,9255	0,8758	0,8016	
Текущая стоимость доходов, т.р.	-25 853 004	9 548 481	9 339 683	9 135 450	34 576 776	361 067 145	
Стоимость объекта, т.р.	397 814 530						
Стоимость объекта (округленно), тыс.руб.	397 810 000						

Таким образом, согласно проведенным расчетам в рамках доходного подхода, рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки без учета НДС округленно составляет **397 810 000 рублей**.

12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических подходов (методов) оценки.

Целью согласования результатов является определение наиболее вероятной стоимости прав собственности 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.
- Действенность метода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски).
- Способность метода 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 предыдущих разделах была проведена оценка рыночной стоимости объекта оценки с помощью различных подходов.

В результате анализа применимости каждого подхода для оценки рассматриваемого объекта можно сделать следующие выводы.

Затратный подход в данном случае не применялся по причинам, указанным в разделе 11.1. настоящего отчета.

Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом его текущего состояния и предпочтений покупателей, в значительной степени учитывает структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта.

При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних продажах сопоставимых объектов, сравнительный подход позволяет получить результат, достаточно близко отражающий отношения рынка к объекту оценки.

Однако сравнительный подход не в полной мере учитывает динамику профильного рынка (включая риски), а также интересы потенциального инвестора.

Доходный подход в наибольшей степени учитывает конъюнктуру, динамику и риски профильного рынка, применим в ситуациях, когда доход и рынок нестабильны. Оценка рыночной стоимости с применением доходного подхода учитывает принцип наиболее эффективного использования, рыночные арендные ставки и сложившуюся структуру операционных расходов, степень развитости рынка, риски и т.д.

Учитывая, что решения типичных инвесторов для объектов коммерческой недвижимости опираются в основном на стремление получить максимальный доход от владения, доходность в данном случае должна иметь значительный вес при решении об окончательной стоимости объекта.

Однако доходный подход обладает такими недостатками внутренне присущей ему гипотетичностью, большой зависимостью результата от принятых входных параметров.

Учитывая сказанное выше, оценщик счел целесообразным при согласовании результатов придать сравнительному и доходному подходам равные веса – **0,5**.

Показатели	Вес	Значение, рублей
Стоимость, полученная с применением сравнительного подхода	0,5	416 190 000
Стоимость, полученная с применением доходного подхода	0,5	397 810 000
Рыночная стоимость объекта без НДС, рублей		407 000 000

Таким образом, в результате анализа комплекса факторов, влияющих на величины полученных результатов, оценщик пришел к заключению о том, что рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки без учета НДС составляет **407 000 000** рублей.

13. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ

Я, нижеподписавшийся, настоящим удостоверяю, что в соответствии с имеющейся у меня информацией и согласно моим профессиональным знаниям:

□ Изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности.

□ Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются персональными непредвзятыми профессиональным анализом, мнениями и выводами.

□ Задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной цены.

□ У оценщика отсутствует какой-либо интерес в объекте собственности, являющегося предметом данного отчета, также нет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон.

□ Оценщик не аффилирован с Заказчиком и не имеет каких-либо особых интересов при проведении оценки, а размер его вознаграждения не зависит от результатов оценки.

□ Отчет составлен в соответствии с положениями и требованиями: Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ (в редакции, актуальной на дату оценки); Федеральных стандартов оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7 (утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297, № 298, № 299 и от 25.09.2014 №611) с учетом стандартов и правил оценочной деятельности НП СМАО.

□ Расчетная величина стоимости является действительной на дату проведения оценки.

Рыночная стоимость объекта оценки – здания общей площадью 2324,2 м² с земельным участком площадью 5700,0 м², расположенного по адресу: г.Москва, пер. Капранова, д.3, стр.4, по состоянию на 08 сентября 2017 года без учета НДС составляет

407 000 000 (Четыреста семь миллионов) рублей

Оценщик 1-ой категории



Лякин Н.Е.

Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных

Для определения рыночной стоимости объекта оценки оценщиком использовалась информация, полученная от Заказчика, из правовых баз данных и рыночная информация.

Перечень данных, полученных от Заказчика, приведен в разделе 8 настоящего отчета.

Информация относительно законов, постановлений и иных нормативно-правовых актов, имеющих отношение к настоящей оценке, была получена из информационно-правовой системы «Консультант Плюс». В оценке использовалась следующая нормативно-правовая информация:

- Гражданский кодекс Российской Федерации.
- Налоговый кодекс Российской Федерации.
- Закон РФ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 №135-ФЗ.
- Федеральные стандарты оценки ФСО №1,2,3,7.

Источники рыночной информации - данные, представленные в сети Internet на WWW-серверах, в частности:

- <http://www.gks.ru> – сайт Госкомстата РФ;
- <http://www.economy.gov.ru> – сайт Минэкономразвития РФ;
- <http://www.cbr.ru/> - сайт Центрального банка РФ;
- <http://moscow.gks.ru/> - сайт Мосгорстат;
- <https://rosreestr.ru/site/> - сайт Росреестра;
- <http://pkk5.rosreestr.ru> - Публичная кадастровая карта;
- <http://ru.wikipedia.org/> - Википедия – свободная энциклопедия;
- <http://www.knightfrank.ru/>, <http://www.konti.ru/>, <http://realty.dmir.ru>, <https://www.cian.ru>, <https://bazametrov.ru>, <http://www.makler.su> и др.

Список литературы

- Стандарты и правила оценочной деятельности НП СМАО.
- Международные стандарты оценки МСО 1-4.
- Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб: Питер, 2001. – 336с.
- Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2003. – 496стр.
- «Справочник оценщика недвижимости 2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Издание 4-е, под.ред.Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Ниж. Новгород, 2016.
- «Справочник оценщика недвижимости 2016. Том 3. Земельные участки», Издание 4-е, под.ред.Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Ниж. Новгород, 2016.
- Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости / СПбГТУ, СПб., 1997
- Теория и методы оценки недвижимости: Учебное пособие / под ред. з.д.н, д.э.н, проф. В.Е.Есипова. – СПб.: Изд-во СПбГУЭФ, 1998. – 159с.
- Фридман Дж., Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. – М.: Дело, 1997 - 480 с.
- Харрисон Г.С. Оценка недвижимости: Учебн.пособие/ Пер.с англ.- М: РИО Мособлупрполиграфиздат, 1994.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение №1: Рыночная информация

Объекты-аналоги для объекта оценки

здание
 Москва, район Пресненский, Большой Предтеченский пер., 22 [Показать на карте](#)
 М Улица 1905 года, 7 мин. пешком
 М Краснопресненская, 10 мин. пешком
 М Баррикадная, 14 мин. пешком

7 000 000 \$
 4 000 \$ за м², НДС не вклучен, продажа

[Следить за изменением цены](#)

[Показать телефон](#) [В избранное](#)


Ежемесячный платеж от 3 567 520 Р
* Предварительный расчет
 Заполните онлайн-заявку на ипотеку сейчас!



Просмотров: всего 167, за сегодня 1 Платное 23 авг, 08:25

ЦИАН ID 21588

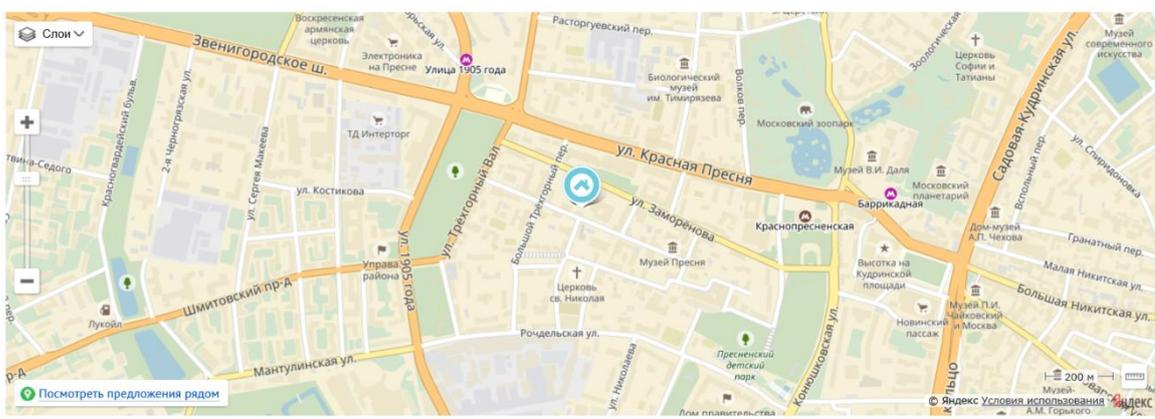
О здании

Год постройки:	1897
Тип здания:	особняк
Общая площадь:	1 750 м²
Этажей в здании:	6
Высота потолков:	3,20 м
Линия домов:	первая
Класс:	В
Состояние:	типовой ремонт
Участок:	0,11 га (в собственности)

здание 7 000 000 \$ ID:21588 [Показать телефон](#)

Об объекте [На карте](#) [Похожие предложения](#)

КАРТА [360°](#) [ПАНОРАМЫ](#) [ПОХОЖИЕ РЯДОМ](#)



Посмотреть предложения рядом

Поделиться в [В](#) [G+](#) [f](#) [t](#)

<https://www.cian.ru/sale/commercial/160435446/> без НДС

здание

Москва, район Пресненский, Зоологическая ул., 1С1
Показать на карте

- Краснопресненская, 5 мин. пешком
- Баррикадная, 5 мин. пешком
- Маяковская, 10 мин. пешком

540 000 000 руб.
241 838 руб. за м², продажа

Следить за изменением цены

Показать телефон В избранное

О здании

Тип здания:	свободное
Общая площадь:	2 232,9 м ²
Этажей в здании:	7
Высота потолков:	3,20 м
Линия домов:	первая
Класс:	A+
Состояние:	типовой ремонт
Участок:	в аренде
Категория:	действующий
Вентиляция:	приточная

Ежемесячный платеж от 4 816 300 Р

* Предварительный расчет. Заполните онлайн-заявку на ипотеку сейчас!



ЦИАН ID 330837

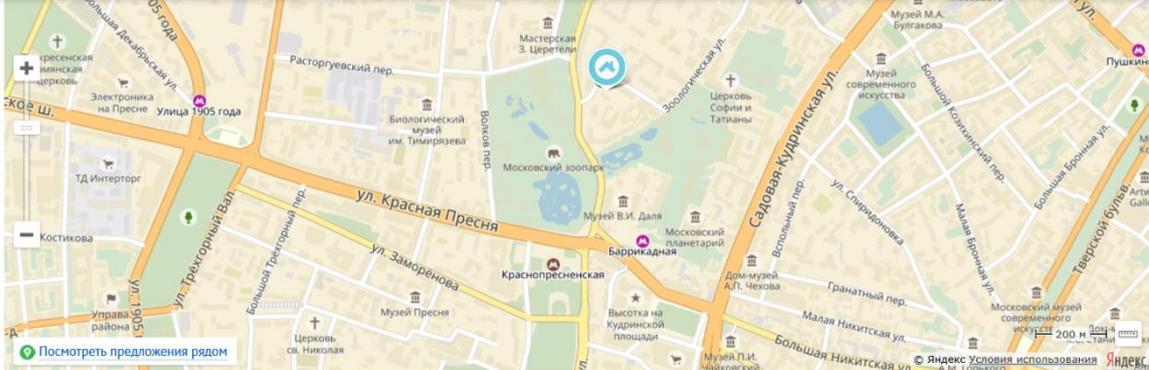
Просмотров: всего 169, за сегодня 1 Премיום вчера, 22:10

здание

540 000 000 руб. MosBuildings

Об объекте На карте Похожие предложения

Показать телефон



Поделиться в Вконтакте Одноклассники Facebook Twitter

Похожие предложения

<https://www.cian.ru/sale/commercial/153681409/>

здание

Москва, район Пресненский, ул. Грузинский Вал, 10
 Показать на карте

М Белорусская, 4 мин. пешком

390 000 000 руб.
 243 750 руб. за м², включая: НДС, продажа

Следить за изменением цены

Показать телефон В избранное



Ежемесячный платеж от 3 478 439 Р

* Предварительный расчет
Заполните онлайн-заявку на ипотеку сейчас!



ЦИАН ID 28717

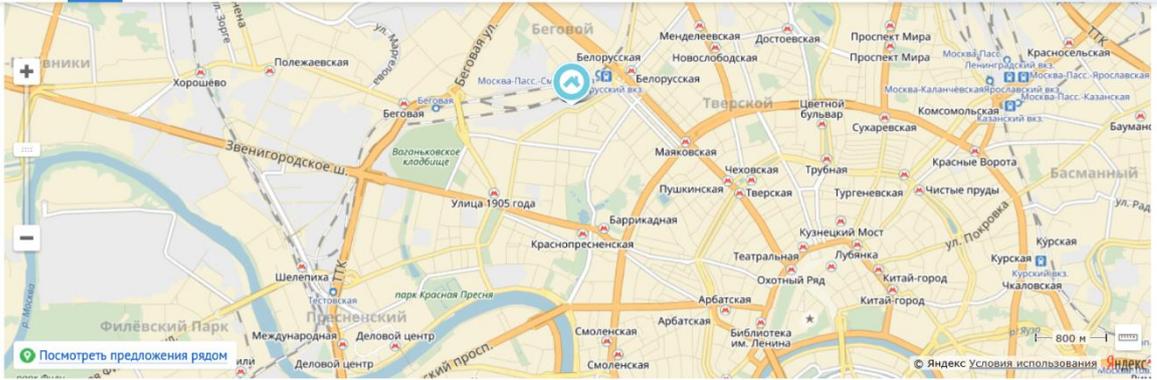
О здании

Общая площадь: 1 600 м²
 Этажей в здании: 4

Здание (ОСЗ), 4 мин. пешком от м. Белорусская. Особняк расположен в Пресненском районе Центрального административного округа Москвы. Прекрасная транспортная доступность обеспечивается за счет близости Садового кольца, улиц 1-я Тверская-Ямская, Пресненский Вал, Большая Грузинская. Дорога пешком до ближайшей станции метро "Белорусская" займет 5 минут. Этажность - подвал, 3 этажа и чердак. В помещениях выполнена качественная внутренняя отделка. Планировка - коридорно-кабинетная. Первая линия домов. Количество этажей: 4, здание: нежилое (административное). Планировка: кабинетная. Отделка: с отделкой за выездом арендаторов. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Безопасность: видеонаблюдение, круглосуточный доступ. Парковка: наземная. Лифты: нет. Провайдеры: коммерческие. Инфраструктура: кафе, химчистка, медицинский центр, фитнес центр. Лот 27591

здание 390 000 000 руб. Rentavik Real Estate

Об объекте На карте Похожие предложения Показать телефон



Поделиться в 

Похожие предложения

<https://www.cian.ru/sale/commercial/160362809/>

https://www.cian.ru/sale/commercial/137797174/

Купить здание в Москве — 20... Продам здание город Москва... Купить здание ул. Юлиуса Фу... Купить здание ул. Юлиуса Фу... Продам здание улица Юлиус... Курс доллара США USD к рос...

Яндекс — Booking.com — TripAdvisor — Почта

здание + Просмотров: всего 241, за сегодня 0 Платное сегодня, 14:03

Москва, район Пресненский, ул. Юлиуса Фучика, 6С2
Показать на карте

Маяковская, 7 мин. пешком

10 000 000 \$
4 898 \$ за м², продажа

Следить за изменением цены

Показать телефон В избранное



БАНК ЗЕНИТ
БАНКОВСКАЯ ГРУППА ЗЕНИТ

Ежемесячный платеж
от 5 096 457 Р

*Продолжительный расчет
Заполните онлайн-заявку на ипотеку сейчас!

О здании

Год постройки:	2007
Тип здания:	бизнес-центр
Общая площадь:	2 042 м²
Этажей в здании:	6
Высота потолков:	3,10 м
Состояние:	дизайнерский ремонт
Участок:	в собственности
Категория:	действующий

Уникальное предложение для успешной компании! Продается востребованный и эффективно работающий готовый бизнес - Офисный центр Тишинский шесть этажей 2042 кв. м. Участок 681 кв. м. в собственности, парковка. Заполнение - 100 % (компании занимают по 1-2 этажа в течении 3-5 лет). Престижный район рядом посольство, Тверская в 150 м, удобный выезд на Тверскую и Садовое кольцо. Метро ст. Маяковская - Баррикадная - Белорусская 5-15 мин.




https://www.cian.ru/sale/commercial/137797174/

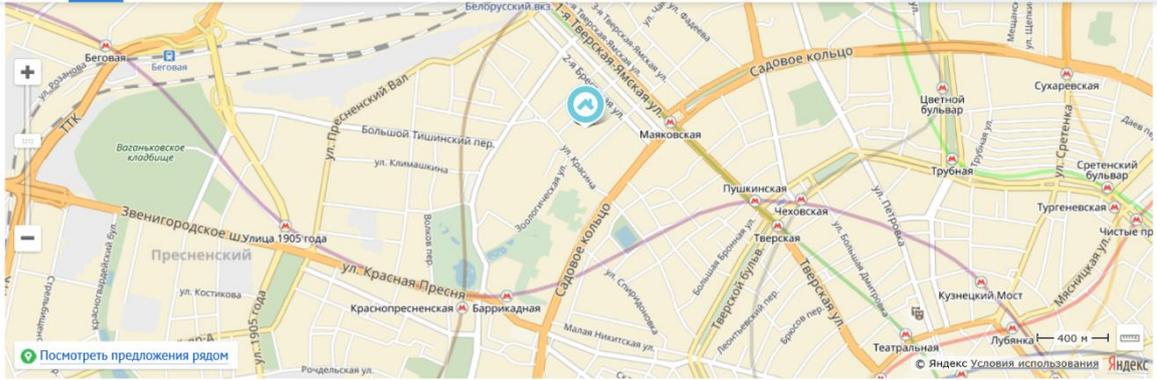
Купить здание в Москве — 20... Купить здание ул. Юлиуса Фу... Продам здание улица Юлиус... Курс доллара США USD к рос...

Яндекс — Booking.com — TripAdvisor — Почта

здание 10 000 000 \$ МИЛЕК

Об объекте На карте Похожие предложения

Показать телефон



Поделиться в Вконтакте Одноклассники Facebook Twitter

Похожие предложения

<https://www.cian.ru/sale/commercial/137797174/>

**Приложение №2: Документы,
предоставленные Заказчиком**

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

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

На основании запроса от 16.08.2017 г., поступившего на рассмотрение 16.08.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ___
21.08.2017 № 77/100/226/2017-8257	
Кадастровый номер:	77:01:0004031:1085
Номер кадастрового квартала:	77:01:0004031
Дата присвоения кадастрового номера:	22.05.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 45:286:002:000192060
Адрес:	г. Москва, пер. Капанова, д. 3, стр. 4
Площадь, м ² :	2324.2
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Административное
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	6, а также подземных 1
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1974
Год завершения строительства:	1974
Кадастровая стоимость, руб.:	555647168.02
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют

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

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ___ Раздела 4	Всего листов раздела 4 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
21.08.2017 № 77/100/226/2017-8257			
Кадастровый номер:		77:01:0004031:1085	

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном(ых) участке(ах):

Масштаб 1:	данные отсутствуют
------------	--------------------

ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ ОПС № 1		Коростелева О. В.
<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(инициалы, фамилия)</small>

М.П.

СПРАВКА ВТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	16.12.11	ОБЪЕКТ	здание		
Паспорт ГовВТИ №			600/3		
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Центральный	Квартал № 600		
Наименование (ул., пл., пер., просп., туп., бульв. и т.п.)	пер. Капранова				
Дом	3	Корпус	-	Строение	4
Помещ. №	-				
Примечание					

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	11	на	2011	год постройки	1974
Материал стен здания	кирпичный				
Тип здания	нежилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-				
Степень технического обустройства	водопровод, канализация, горячая вода отопление центральное от тэц, электричество				
Высота потолков	h1=2,85 h1эт=3,00 h1эт=3,20 h2=3эт=3,10 h4эт=2,90 h4эт=3,10 hн=2,20				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 26.10.2005г. № 1013746.

Дауд
Валентина Ивановна
Зам. начальника
Центрального ТБТИ г. Москвы

Выдана техническая инвентаризация Центральное ТБТИ

Начальник ТБТИ Н.И. Курочкина

"16" декабря 2011 г.

Исполнитель Жукова Т.И.

Исполнитель Терлецкая Н.И.



14 10 304100



02 10 11 0092123



ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

повторное, взамен свидетельства : серия 77-АЖ № 048036 , дата выдачи 17.07.2007

Дата выдачи: **20 ЯНВ 2012**

Документы-основания: • План приватизации с актами оценки стоимости имущества, утвержденный Распоряжением Государственного Комитета РФ по управлению государственным имуществом от 11.04.1994 г. № 767-р
Устав ОАО «Восток», зарегистрированный МРП 07.12.2000 г.

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество «Восток», ИНН: 7703009842, ОГРН: 1037739440287, дата гос.регистрации: 06.06.1994, наименование регистрирующего органа: Московская регистрационная палата, КПП: 770301001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, 125242, г.Москва, пер. Капранова, дом 3

Вид права: Собственность

Объект права: все здание, назначение: нежилое, 4 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 2 324,2 кв.м, инв.№ 45-286-002-000192060, адрес объекта: г.Москва, пер.Капранова, д.3, строен.4

Кадастровый (или условный) номер: 10047

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "20" февраля 2001 года сделана запись регистрации № 77-01/00-017/2001-1113



Регистратор Маслов А. (подпись)

77-АН 700102



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист N 1, всего листов 2

здание
(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 16.12.2011

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 600/3 (04300082)

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

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Центральный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Пресненский
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улицы (проспект, переулок и т.д.)	тип	переулок
	наименование	Капранова
Номер дома	3	
Номер корпуса	-	
Номер строения	4	
Литера	-	
Иное описание местоположения	-	

- 1.3. Основная характеристика: общая площадь, 2324,2, кв.м.
(тип) (значение) (единица измерения)
степень готовности объекта незавершенного строительства _____
1.4. Назначение: нежилое здание
1.5. Этажность:
количество этажей 4, количество подземных этажей: 1
1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1974
1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого
расположен объект недвижимого имущества 77:01:0004031:0050
1.8. Препятиющие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:

1.9. Примечание: год обследования - 2011
Сведения об обременении: залог
1.10. ГУП МосгорБТИ (Центральное ТБТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации N МА-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Центрального ТБТИ



Н.И. Курочкина
(инициалы, фамилия)

Дауд
Валентина Ивановна
Зам. начальника
Центрального ТБТИ г. Москвы

02 10 11 0095140

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

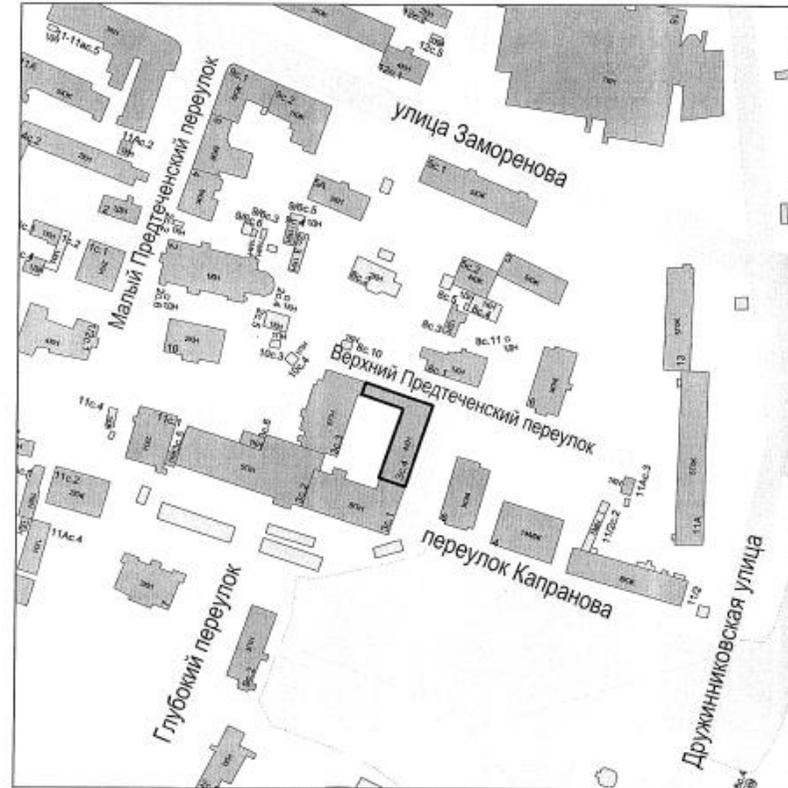
здание

(вид объекта недвижимого имущества)

Лист N 2, всего листов 2

Кадастровый номер: _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер): 600/3 (04300082)

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1 : 2 000



Начальник Центрального ТБТИ

Дауд
Валентина Ивановна
Зам. начальника
Центрального ТБТИ г. Москвы

Н.И. Курочкина
(инициалы, фамилия)

Центральное ТВТМ
ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: пер. Каганова, 3, стр.4

стр. 1

Помещение N I Тип: Учрежденные
Последнее обследование 7.12.2011
Сведения об обременении: залог

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			в т.ч.			в т.ч.			
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
п	1	пом. техническое	78,4	78,4				учрежд.	285
	2	коридор	3,5		3,5			учрежд.	
	3	умывальная	4,4		4,4			учрежд.	
	3а	пом. подсобное	1,5		1,5			учрежд.	
	3б	уборная	1,1		1,1			учрежд.	
	4	пом. подсобное	8,7		8,7			учрежд.	
	5	коридор	2,5		2,5			учрежд.	
	5а	коридор	3,5		3,5			учрежд.	
	6	пом. техническое	37,7	37,7				учрежд.	
Итого по помещению			141,3	116,1	25,2				
---Нежилые помещения всего в т.ч. Учрежденные			141,3	116,1	25,2				
Итого по этажу п			141,3	116,1	25,2				
---Нежилые помещения всего в т.ч. Учрежденные			141,3	116,1	25,2				

По адресу: пер. Каганова, 3, стр.4

стр. 2

Помещение N I Тип: Учрежденные
Последнее обследование 7.12.2011
Сведения об обременении: залог

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			в т.ч.			в т.ч.			
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	коридор	15,4			15,4			320
	2	касса	5,9	5,9				учрежд.	
	3	касса	5,4	5,4				учрежд.	
	4	коридор	5,1			5,1		учрежд.	
	5	коридор	5,1			5,1		учрежд.	
	6	коридор	15,2			15,2		учрежд.	
	6а	коридор	3,1			3,1		учрежд.	
	7	пом. подсобное	6,1			6,1		учрежд.	
	8	кабинет	7,1	7,1				учрежд.	
	9	кабинет	4,2	4,2				учрежд.	
	10	кабинет	4,2	4,2				учрежд.	
	11	кабинет	31,6	31,6				учрежд.	
	12	коридор	10,5			10,5		учрежд.	
	13	кабинет	6,7	6,7				учрежд.	
	15	коридор	9,7			9,7		учрежд.	
	16	коридор	8,0			8,0		учрежд.	
	16а	пом. подсобное	2,1			2,1		учрежд.	
	17	кабинет	5,5	5,5				учрежд.	
	18	кабинет	8,1	8,1				учрежд.	
	19	пом. подсобное	9,4			9,4		учрежд.	
	20	пом. подсобное	5,0			5,0		учрежд.	
	21	санузел	2,9			2,9		учрежд.	
	22	санузел	2,9			2,9		учрежд.	
	23	кабинет	11,6	11,6				учрежд.	
	24	кабинет	19,5	19,5				учрежд.	
	25	коридор	13,5			13,5		учрежд.	
	26	кабинет	20,7	20,7				учрежд.	
Итого по помещению			244,5	130,5	114,0				
---Нежилые помещения всего в т.ч. Учрежденные			244,5	130,5	114,0				

Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы



02 10 11 0092121

По адресу: пер. Капранова, 3, стр.4

стр. 3

Помещение N II Тип: Учрежденческие
Последнее обследование 7.12.2011
Сведения об обременении: залог

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
основ.	вспом.	балк.		проч.					
1	1	тамбур	4,4		4,4	учрежд.			300
	2	кабинет	21,5	21,5		учрежд.			
	3	кабинет	12,4	12,4		учрежд.			
	4	кабинет	13,3	13,3		учрежд.			
	5	кабинет	12,3	12,3		учрежд.			
	6	кабинет	24,2	24,2		учрежд.			
	7	коридор	3,3		3,3	учрежд.			
	8	кабинет	3,6	3,6		учрежд.			
	9	коридор	2,7		2,7	учрежд.			
	10	коридор	2,0		2,0	учрежд.			
	10а	коридор	0,6		0,6	учрежд.			
	11	санузел	4,2		4,2	учрежд.			
	12	санузел	6,9		6,9	учрежд.			
	13	кабинет	32,9	32,9		учрежд.			
	14	кабинет	12,2	12,2		учрежд.			
	15	кабинет	23,9	23,9		учрежд.			
	16	коридор	45,4		45,4	учрежд.			
Итого по помещению			225,8	156,3	69,5				
---Нежилые помещения всего			225,8	156,3	69,5				
в т.ч. Учрежденческие			225,8	156,3	69,5				

Помещение N III Тип: Учрежденческие
Последнее обследование 7.12.2011
Сведения об обременении: залог

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
основ.	вспом.	балк.		проч.					
1	1	пом.подсобное	3,3		3,3	учрежд.			300
Итого по помещению			3,3		3,3				
---Нежилые помещения всего			3,3		3,3				
в т.ч. Учрежденческие			3,3		3,3				
Итого по этажу 1			473,6	286,8	186,8				
---Нежилые помещения всего			473,6	286,8	186,8				
в т.ч. Учрежденческие			473,6	286,8	186,8				

Удальство
Идальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

По адресу: пер. Капранова, 3, стр.4

стр. 4

Помещение N I Тип: Учрежденческие
Последнее обследование 7.12.2011
Сведения об обременении: залог

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота	
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.			
основ.	вспом.	балк.		проч.						
2	1	кабинет	11,9	11,9		учрежд.			310	
	1а	коридор	9,7		9,7	учрежд.				
	2	кабинет	10,7	10,7		учрежд.				
	3	кабинет	23,4	23,4		учрежд.				
	4	приемная	26,5	26,5		учрежд.				
	5	кабинет	25,4	25,4		учрежд.				
	6	кабинет	24,8	24,8		учрежд.				
	8	кабинет	23,4	23,4		учрежд.				
	9	кабинет	23,7	23,7		учрежд.				
	10	кабинет	37,0	37,0		учрежд.				
	12	кабинет	37,2	37,2		учрежд.				
	17	кабинет	37,4	37,4		учрежд.				
	18	кабинет	24,6	24,6		учрежд.				
	19	коридор	79,2		79,2	учрежд.				
	19а	кабинет	24,8	24,8		учрежд.				
	20	санузел	8,7		8,7	учрежд.				
	21	санузел	11,6		11,6	учрежд.				
	22	коридор	1,8		1,8	учрежд.				
	24	кабинет	34,4	34,4		учрежд.				
Итого по помещению			476,2	365,2	111,0					
---Нежилые помещения всего			476,2	365,2	111,0					
в т.ч. Учрежденческие			476,2	365,2	111,0					

Помещение N II Тип: Учрежденческие
Последнее обследование 7.12.2011
Сведения об обременении: залог

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
основ.	вспом.	балк.		проч.					
2	1	пом.подсобное	8,8		8,8	учрежд.			310
Итого по помещению			8,8		8,8				
---Нежилые помещения всего			8,8		8,8				
в т.ч. Учрежденческие			8,8		8,8				

По адресу: пер. Капранова, 3, стр.4

стр. 5

Помещение N III Тип: Учрежденные
Последнее обследование 7.12.2011
Сведения об обременении: залог

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
2	1	кабинет	13,8	13,8				учрежд.	310
Итого по помещению			13,8	13,8					
---Нежилые помещения всего в т.ч. Учрежденные			13,8	13,8					

Тип: Учрежденные
Последнее обследование 7.12.2011
Сведения об обременении: залог

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
2	A	клетка лестничная	15,4		15,4			учрежд.	310
	a	лестница	6,8		6,8			учрежд.	
Итого по помещению			22,2		22,2				
---Нежилые помещения всего в т.ч. Учрежденные			22,2		22,2				

Итого по этажу 2			521,0	379,0	142,0				
---Нежилые помещения всего в т.ч. Учрежденные			521,0	379,0	142,0				

Центральное
выполнительное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

По адресу: пер. Капранова, 3, стр.4

стр. 6

Помещение N I Тип: Учрежденные
Последнее обследование 7.12.2011
Сведения об обременении: залог

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
3	1	кабинет	16,9	16,9				учрежд.	310
	1a	кабинет	15,5	15,5				учрежд.	
	1б	кабинет	17,4	17,4				учрежд.	
	1в	кабинет	14,1	14,1				учрежд.	
	1г	кабинет	10,9	10,9				учрежд.	
	2	кабинет	25,7	25,7				учрежд.	
	3	кабинет	25,9	25,9				учрежд.	
	4	кабинет	11,8	11,8				учрежд.	
	4a	кабинет	11,4	11,4				учрежд.	
	5	кабинет	25,9	25,9				учрежд.	
	5a	кабинет	8,1	8,1				учрежд.	
	6	кабинет	12,6	12,6				учрежд.	
	6a	пом.подсобное	3,1				3,1	учрежд.	
	7	кабинет	20,9	20,9				учрежд.	
	7a	шкаф	0,6				0,6	учрежд.	
	8	кабинет	36,1	36,1				учрежд.	
	9	кабинет	36,9	36,9				учрежд.	
	10	кабинет	36,5	36,5				учрежд.	
	11	кабинет	36,8	36,8				учрежд.	
	12	коридор	54,6				54,6	учрежд.	
	13	санузел	5,6				5,6	учрежд.	
	14	санузел	5,8				5,8	учрежд.	
	15	коридор	9,7				9,7	учрежд.	
Итого по помещению			442,8	363,4	79,4				
---Нежилые помещения всего в т.ч. Учрежденные			442,8	363,4	79,4				

Помещение N II Тип: Учрежденные
Последнее обследование 7.12.2011
Сведения об обременении: залог

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
3	1	кабинет	13,5	13,5				учрежд.	310
Итого по помещению			13,5	13,5					
---Нежилые помещения всего в т.ч. Учрежденные			13,5	13,5					

По адресу: пер. Капранова, 3, стр.4

стр. 7

Помещение N III Тип: Учрежденческие
Последнее обследование 7.12.2011
Сведения об обременении: залог

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			в т.ч.			в т.ч.			
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
3	1	пом.подсобное	14,8		14,8			учрежд.	310
Итого по помещению			14,8		14,8				
---Нежилые помещения всего			14,8		14,8				
в т.ч. Учрежденческие			14,8		14,8				

Помещение N IV Тип: Учрежденческие
Последнее обследование 7.12.2011
Сведения об обременении: залог

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			в т.ч.			в т.ч.			
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
3	1	кабинет	66,0	66,0				учрежд.	310
Итого по помещению			66,0	66,0					
---Нежилые помещения всего			66,0	66,0					
в т.ч. Учрежденческие			66,0	66,0					

Тип: Учрежденные
Последнее обследование 7.12.2011
Сведения об обременении: залог

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			в т.ч.			в т.ч.			
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
3	A	клетка лестнич	15,0		15,0			учрежд.	310
Итого по помещению			15,0		15,0				
---Нежилые помещения всего			15,0		15,0				
в т.ч. Учрежденческие			15,0		15,0				

Итого по этажу 3			552,1	442,9	109,2				
---Нежилые помещения всего			552,1	442,9	109,2				
в т.ч. Учрежденные			552,1	442,9	109,2				

Информация о результатах
технической инвентаризации
города Москвы

По адресу: пер. Капранова, 3, стр.4

стр. 8

Помещение N I Тип: Учрежденные
Последнее обследование 7.12.2011
Сведения об обременении: залог

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			в т.ч.			в т.ч.			
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
4	1	пом.техническое	52,0	52,0				учрежд.	310
	1a	коридор	2,3			2,3		учрежд.	
	16	тамбур	0,9			0,9		учрежд.	
	2	пом.техническое	26,0	26,0				учрежд.	
	3	тамбур	2,2			2,2		учрежд.	
	4	пом.техническое	57,1	57,1				учрежд.	
	5	пом.техническое	21,8	21,8				учрежд.	
	5a	тамбур	1,4			1,4		учрежд.	
	6	кабинет	33,8	33,8				учрежд.	
	7	кабинет	35,6	35,6				учрежд.	
	8	кабинет	17,9	17,9				учрежд.	
	8a	кабинет	17,8	17,8				учрежд.	
	9	кабинет	111,4	111,4				учрежд.	
	13	кабинет	18,4	18,4				учрежд.	
	14	кабинет	19,0	19,0				учрежд.	
	15	коридор	60,2			60,2		учрежд.	
Итого по помещению			477,8	410,8	67,0				
---Нежилые помещения всего			477,8	410,8	67,0				
в т.ч. Учрежденные			477,8	410,8	67,0				

Помещение N II Тип: Учрежденные
Последнее обследование 7.12.2011
Сведения об обременении: залог

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			в т.ч.			в т.ч.			
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
4	1	коридор	13,6			13,6		учрежд.	290
	2	пом.подсобное	6,6			6,6		учрежд.	
Итого по помещению			20,2			20,2			
---Нежилые помещения всего			20,2			20,2			
в т.ч. Учрежденные			20,2			20,2			

По адресу: пер. Капранова, 3, стр.4

стр. 9

Помещение N III Тип: Учрежденческие
Последнее обследование 7.12.2011
Сведения об обременении: залог

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
			основ.	вспом.	балк.		проч.		
4	1	тамбур	0,9		0,9		учрежд.	290	
	2	коридор	2,6		2,6		учрежд.		
	3	коридор	13,8		13,8		учрежд.		
	4	кабинет	14,1	14,1			учрежд.		
	5	кабинет	8,4	8,4			учрежд.		
	6	кабинет	3,7	3,7			учрежд.		
	7	кабинет	61,8	61,8			учрежд.		
	8	пом.подсобное	1,6		1,6		учрежд.		
Итого по помещению			106,9	88,0	18,9				
---Нежилые помещения всего			106,9	88,0	18,9				
в т.ч. Учрежденные			106,9	88,0	18,9				

Тип: Учрежденные
Последнее обследование 7.12.2011
Сведения об обременении: залог

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
			основ.	вспом.	балк.		проч.		
4	A	клетка лестнич	15,1		15,1		учрежд.	290	
Итого по помещению			15,1		15,1				
---Нежилые помещения всего			15,1		15,1				
в т.ч. Учрежденные			15,1		15,1				
Итого по этажу 4			620,0	498,8	121,2				
---Нежилые помещения всего			620,0	498,8	121,2				
в т.ч. Учрежденные			620,0	498,8	121,2				

Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

По адресу: пер. Капранова, 3, стр.4

стр. 10

Помещение N I Тип: Учрежденные
Последнее обследование 7.12.2011
Сведения об обременении: залог

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
			основ.	вспом.	балк.		проч.		
n	1	пом.техническое	9,8		9,8		учрежд.	220	
	2	коридор	6,4		6,4		учрежд.		
Итого по помещению			16,2	9,8	6,4				
---Нежилые помещения всего			16,2	9,8	6,4				
в т.ч. Учрежденные			16,2	9,8	6,4				
Итого по этажу n			16,2	9,8	6,4				
---Нежилые помещения всего			16,2	9,8	6,4				
в т.ч. Учрежденные			16,2	9,8	6,4				
Итого по зданию			2324,2	1733,4	590,8				
---Нежилые помещения всего			2324,2	1733,4	590,8				
в т.ч. Учрежденные			2324,2	1733,4	590,8				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 26.10.2005г. N 1013746.

Экспликация на 10 страницах

16.12.2011 г

Исполнитель

Жукова Т.И.

14 10 304100

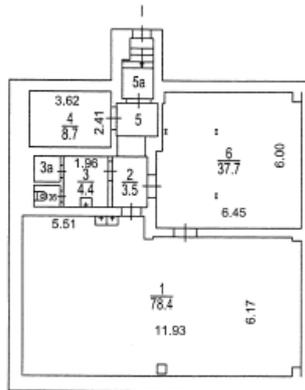
Исполнитель
Жукова Т.И.

Прочитано, пронумеровано и скреплено печатью 2 листов

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

по адресу: пер. Капранова
Москва-Сити (ст. метро), Квартал 11А2
домов (вл.) дом 3
корпус строение (сооружение) 4
квартал № 600/3 ЦАО г. Москвы

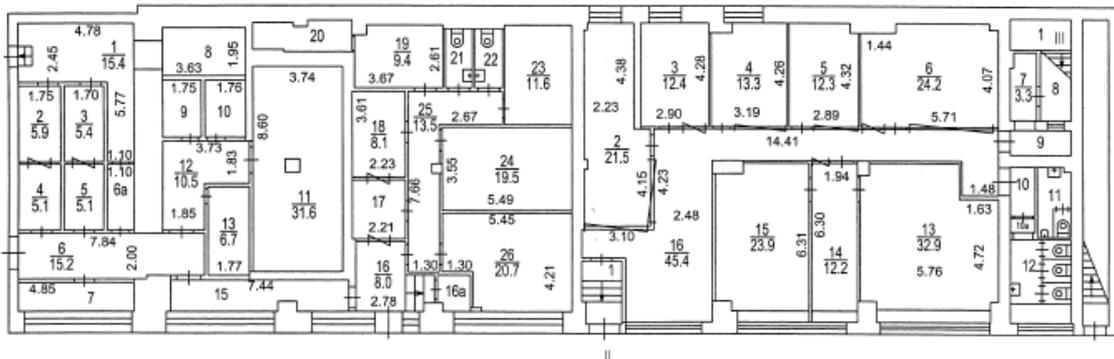
ПОДВАЛ



Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

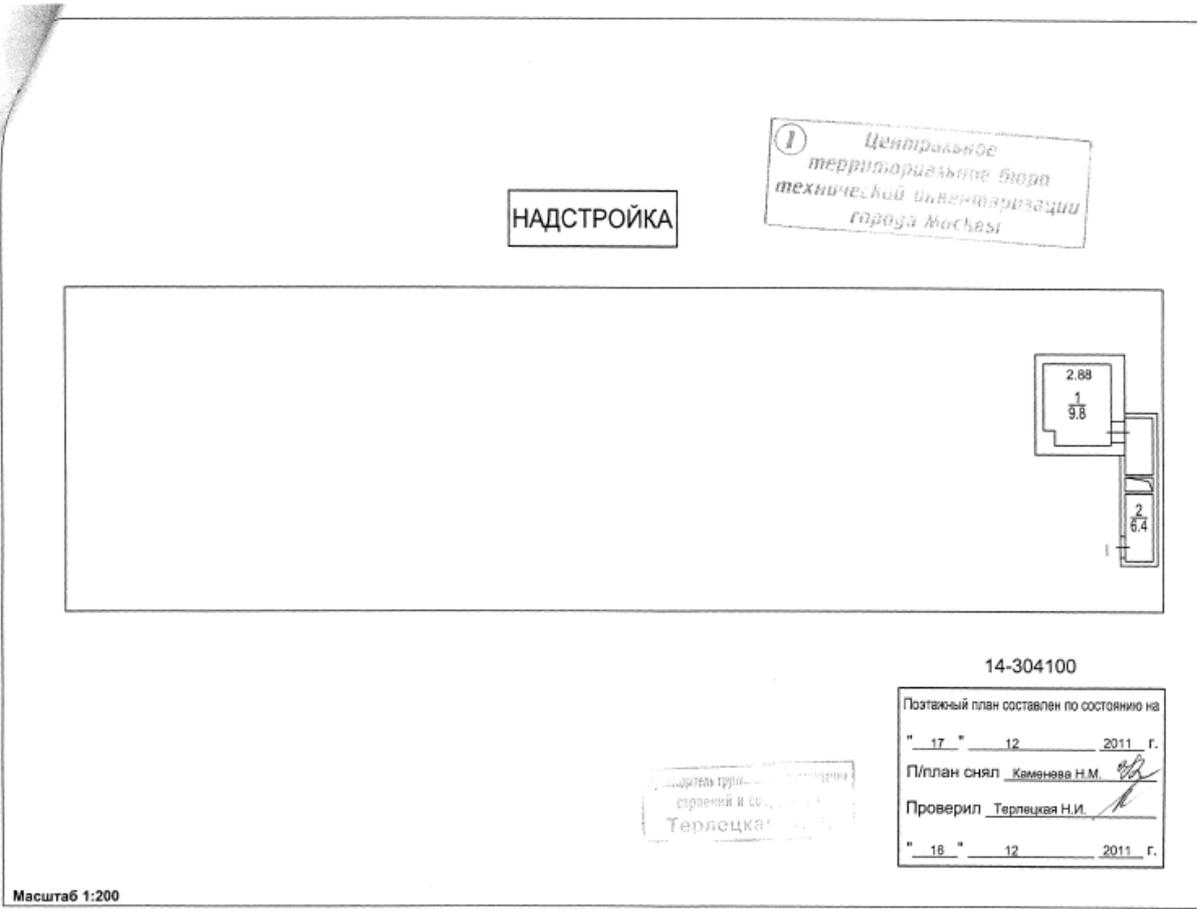
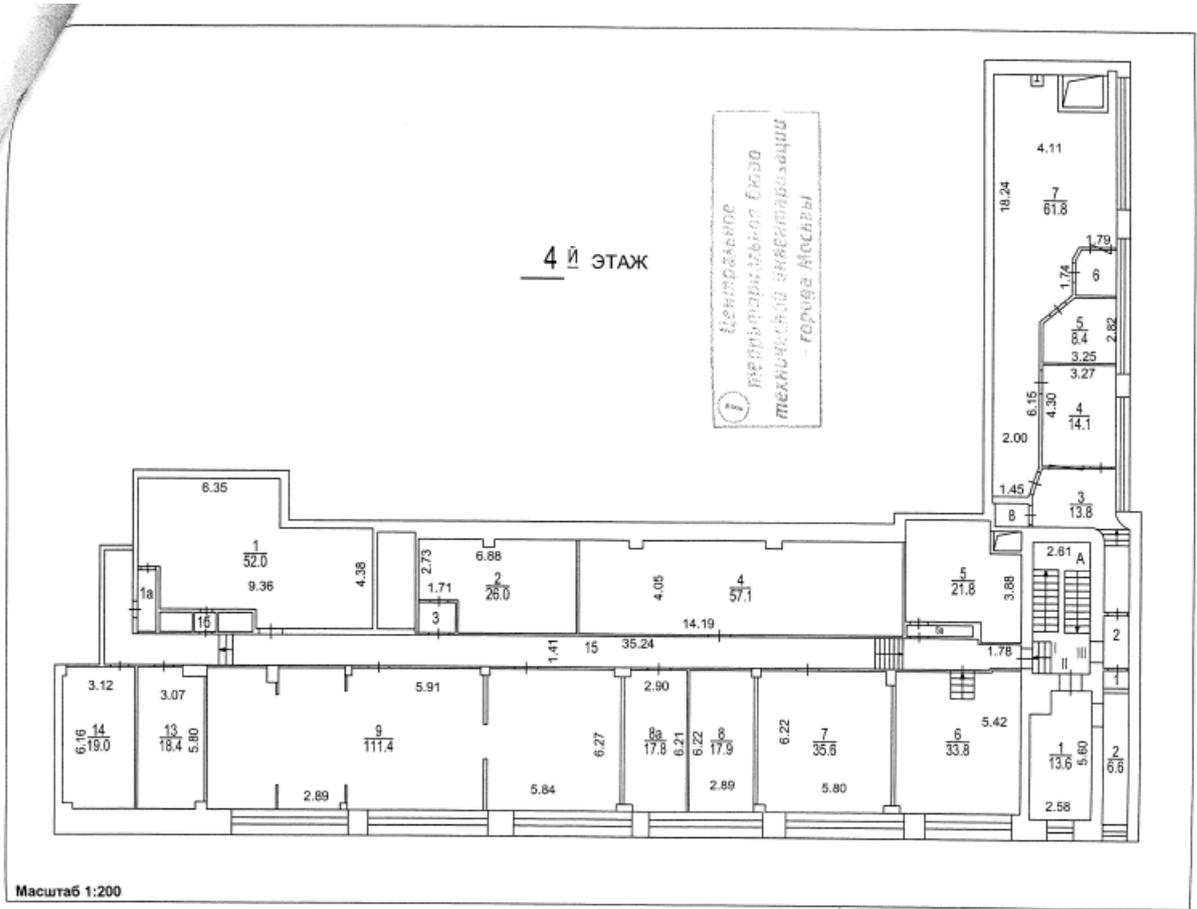
Масштаб 1:200

1 й ЭТАЖ



Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

Масштаб 1:200



**ДОГОВОР ДОЛГОСРОЧНОЙ
АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

№ М - 01 - 019767

(Номер договора)

31 10 2007

(Число) (Месяц) (Год)

770104031050

(Кадстровый №)

10207066

(Учтовый №)

(Предвудущий Кадстровый №)



г. Москва

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице председателя Московского земельного комитета Дамурчиева Виктора Назаровича, действующего на основании Положения, от имени Мэрии (Администрации) г. Москвы, с одной стороны, и Открытое акционерное общество "Восток", именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Баласаляна Марата Владимировича, действующего на основании устава, с другой стороны, в соответствии с решением городской комиссии по предоставлению земельных участков и градостроительному регулированию от 26.09.2001 г. № 34 п.9 (МКЗ от 25.10.2001 г. Рег. № РД4-6772/1) заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

1.1. Предметом Договора является земельный участок, именуемый в дальнейшем «Участок», площадью около 0,57 га, имеющий адресные ориентиры: г. Москва, переулок Капринова, вл. 3, предоставляемый в пользование на условиях аренды для эксплуатации зданий и территории под административные - 0,189 га, торговые - 0,035 га и производственные цели - 0,346 га без права до-

полнительной застройки прилегающей территории.

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

1.2. Установленное в п. 1.1 целевое назначение Участка может быть изменено или дополнено на основании распорядительного акта полномочного органа власти г. Москвы.

1.3. План земельного участка составлен на основе графических материалов и подлежит уточнению при проведении межевых работ с последующим оформлением нового плана границ Участка.

План земельного Участка (Приложение 2) является составной и неотъемлемой частью Договора.

1.4. На участке расположены:

- нежилое капитальное здание переменной этажности (трех-восьмиэтажное);
- нежилое капитальное пятиэтажное здание;
- нежилое капитальное шестиэтажное здание;
- нежилое капитальное трехэтажное здание.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком на 10 лет.

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

Государственная регистрация настоящего Договора удостоверяется специальной надписью (штампом) на Договоре.

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

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

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

3.2. Арендная плата начисляется со дня, следующего за днем учетной регистрации настоящего Договора в Москомземе, и вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа первого месяца каждого квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой такой регистрации.

В случае принятия нормативного правового акта г. Москвы, устанавли-

вающего иной, чем в Договоре, срок внесения арендной платы, он принимается к исполнению Сторонами с даты вступления в силу упомянутого акта без внесения изменений в Договор аренды по письменной информации Арендодателя.

3.3. Размер ежегодной арендной платы, расчетный счет, на который она вносится, указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору. Приложение № 1 является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.4. Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы (в том числе коэффициентов индексации) полномочным (уполномоченным) органом государственной власти Российской Федерации и/или г. Москвы без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор. При этом, в случае принятия таких актов исчисления и уплата Арендатором арендной платы осуществляется на основании Договора и письменного уведомления Арендодателя об изменении (введении) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы, в том числе коэффициентов индексации и/или уведомления с расчетом платежей либо с указанием коэффициентов, начиная с момента введения этих ставок, коэффициентов, в действие правовым актам и без внесения изменений, дополнений в настоящий Договор. Уведомление может быть сделано Арендодателем и через средства массовой информации неопределенному кругу лиц, обязательное для Арендатора. Первый арендный платеж по новым ставкам арендной платы производится Арендатором на ближайшую дату платежа, следующую после введения новых ставок арендной платы, включая, при необходимости, доплату за предыдущие периоды.

3.5. Установленные льготы по арендной плате и ставки арендной платы ниже средней по г. Москве не применяются в случае, когда Арендатор передает земельный Участок или расположенные на нем здания, строения, сооружения и помещения в аренду, субаренду или иное возмездное пользование другому юридическому лицу, при этом данная обязанность Арендатора уплачивать арендную плату без применения понижающих коэффициентов наступает с момента передачи указанного имущества в пользование.

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

4.1. Арендатору запрещается передавать третьим лицам право аренды земельного участка без согласия Арендодателя, полученного в установленном порядке. В случае выявления нарушения данного условия Договор расторгается.

4.2. Арендатор обязуется в течение двух месяцев с момента регистрации настоящего Договора выполнить по техническому заданию Москомзема специальные геодезические работы по выносу границ земельного участка на местность и представить отчет по выполнению указанных работ в Москомзем для внесения необходимых изменений в настоящий Договор.

4.3. Часть Участка площадью 700 кв. м, расположенная в пределах город-

ских линий регулирования застройки, предоставляется Арендатору без права возведения каких-либо капитальных строений и сооружений.

4.4. Арендатору предоставляется прилегающая территория без права дополнительной застройки.

4.5. В случае несоблюдения Арендатором порядка внесения арендной платы, установленной п. 3 Приложения 1 к Договору, Арендатор несет ответственность перед бюджетом за несвоевременные бюджетные платежи в установленном Договором и (или) законодательством порядке.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

Арендатор имеет право:

5.1. Совершать с письменного согласия Арендодателя (Москомзема) сделки с правом аренды (долями в праве аренды Участка); земельным участком в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами Российской Федерации, г. Москвы и решениями полномочных органов власти с последующей государственной регистрацией.

Арендодатель дает согласие на сделку Арендатору в случае возмездного приобретения (оплаты) Арендатором права аренды земли в следующем порядке:

а) после мотивированного обращения Арендатора к Арендодателю с указанием вида, сторон и условий сделки с правом аренды земли, земельным Участком;

б) и последующего предоставления по этой сделке документов для проведения правовой экспертизы, подтверждения со стороны Арендатора надлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору и условий, поставленных Арендодателем при даче согласия на совершение сделки. Согласие Арендодателя удостоверяется соответствующим штампом, предоставляемым до государственной регистрации, на правоудостоверяющем документе по сделке.

5.2. С согласия Арендодателя и/или решения полномочного (уполномоченного) органа власти, в установленном порядке, сдавать арендуемый по настоящему Договору аренды земельный участок (часть Участка) в субаренду с изменением величины арендной платы по Договору аренды в случаях, если субарендатор использует Участок под иную цель, нежели та, которая определена настоящим Договором; в срочное пользование до одного года - с государственной регистрацией таких договоров.

5.3. По истечении срока действия настоящего Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить Договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению Арендатора, направленному Арендодателю не позднее, чем за три месяца до истечения срока действия настоящего Договора.

Преимущественное право заключения Договора аренды на новый срок может быть реализовано Арендатором при условии отсутствия градостроительных ограничений на дальнейшую аренду земельного Участка (его части) и от-

сутствия нарушений им законодательства и/или условий Договора.

5.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

5.5. В целях обеспечения дополнительных гарантий на возмещение своих убытков заключить договор страхования на случай ухудшения качества земли в результате своей хозяйственной деятельности и стихийных бедствий.

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

Арендатор обязан:

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

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

5.9. Обеспечить полномочным представителям Арендодателя, органов государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог и проездов и т.п., расположенных на Участке. При необходимости проведения на Участке городскими службами и организациями аварийно ремонтных работ, иных подобных работ обеспечить им беспрепятственный доступ и возможность выполнения этих работ на Участке.

5.10. Получать согласие на сделки с правом аренды и/или земельным Участком, совершаемые на основании законодательства Российской Федерации и г. Москвы и с соблюдением правил настоящего Договора, и заключать в этих случаях дополнительные соглашения с Арендодателем.

5.11. После подписания данного Договора и/или дополнительных соглашений к нему Арендатор обязан обратиться с заявлением о государственной регистрации, с выполнением всех условий по регистрации в Московский городской комитет по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в течение 3-х дней.

5.12. Письменно известить Арендодателя в случае отчуждения принадлежащих Арендатору зданий и иных сооружений, расположенных на Участке, их частей или долей в праве на эти объекты в течение десяти дней с момента регистрации сделки и в тот же срок обратиться с ходатайством в Москомзем об изменении, либо прекращении ранее установленного права на Участок (его часть).

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

5.14. Не нарушать прав соседних землепользователей, не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом

Участке и прилегающих к нему территориях.

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

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

5.16. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными актами Российской Федерации и г. Москвы.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

Арендодатель имеет право:

6.1. Расторгнуть Договор досрочно, в установленном законом порядке, в случае нарушения Арендатором условий Договора, в том числе:

- несвоевременно арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- использования Участка не по целевому назначению;
- неосвоения или неиспользования Участка в течение 2 лет или иных сроков, установленных градостроительной документацией;
- неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;
- использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и /или г. Москвы;
- осуществления без согласия на то Арендодателя или без регистрации сделок, предусмотренных настоящим Договором, с правом (долей в праве) аренды Участка, размещения без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке;
- в случае отмены распорядительного акта, явившегося основанием для заключения настоящего Договора.

Расторгнуть настоящий Договор также и по иным основаниям, предусмотренным законодательными актами Российской Федерации и г. Москвы.

6.2. В судебном порядке 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. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и г. Москвы.

Арендодатель обязан:

6.5. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

6.6. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

додателю Участок в последний день действия Договора, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами или настоящим Договором.

Возврат Участка может производиться по акту сдачи-приемки по требованию Арендодателя. В случае, если Арендатор продолжает использовать Участок после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, настоящий Договор возобновляется на тех же условиях на неопределенный срок, в том числе с обязательной уплатой арендной платы. В этом случае каждая из Сторон вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом другую Сторону за один месяц.

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

9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

Все споры между Сторонами рассматриваются в соответствии с действующим законодательством и с соблюдением уведомительного порядка.

Уведомление предьявляется в письменной форме.

Для устранения допущенных нарушений стороне предоставляется один месяц со дня получения уведомления.

В случае неустранения, либо ненадлежащего устранения нарушения спор решается в судебном порядке.

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

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

Приложения к Договору:

№ 1 - Расчет арендной платы

№ 2 - План границ земельного участка

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

АРЕНДОДАТЕЛЬ	АРЕНДАТОР
МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ	Открытое акционерное общество "Восток"
Юридический адрес: 113054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Юридический адрес: 123242, г. Москва, переулок Капранова, дом 3
Почтовый адрес: 113054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Почтовый адрес: 123242, Москва, переулок Капранова, дом 3
ИНН 7705031674, ОКПО 16412348, ОКОНХ 97410	ИНН 7703009842, ОКПО 5251575, ОКОНХ 17371, 71100
Расчетный счет № 40603810900001300001, в АКБ "Русский земельный банк"	Расчетный счет № 40702810600000014297 в отделение "Красная Пресня" ОАО "Альфа-Банк" г. Москва
корреспондентский счет № 30101810700000000730	Корреспондентский счет № 30101810200000000593
БИК 044552730,	БИК 044525593
Валютный счет №	Валютный счет №
В	в
Валютный корреспондентский счет №	Валютный корреспондентский счет №
БИК	БИК
Телефон	Телефон 205-47-48
Телефакс	Телефакс
Телекс и код	Телекс и код

12. ПОДПИСИ СТОРОН.

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

12.2. От Арендодателя:

Председатель Московского
Земельного комитета


" _____ 200 ____ г.

М.П.



Москва
Москва

От Арендатора:

Генеральный Директор


" _____ 200 ____ г.



Учетный номер
 Дополнительного соглашения
 № М-01-019767/1
 от «22» 05 2008 г.

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
 К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
 от 31.10.2001 г. № М-01-019767**

г. Москва

Департамент земельных ресурсов города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице начальника Территориального управления Департамента земельных ресурсов города Москвы в Центральном административном округе г. Москвы Старкова Владимира Рюриковича, действующего на основании Положения и доверенности от 16.11.2007 № 33-И-2949/7, от имени Правительства Москвы, с одной Стороны, и Открытое акционерное общество «Восток», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице президента Баласанян Марата Владимировича, действующего на основании Устава, с другой Стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. В соответствии с решением Окружной конкурсной комиссии имуществом земельного комплекса Центрального административного округа города Москвы от 24.01.2008 № 3 п. 27, утвержденным распоряжением префекта Центрального административного округа города Москвы от 06.03.2008 № 878-р (ДЗР от 07.03.2008 г. Рег. № РД4-678/8), изложить п.2.1. раздела «Срок действия договора» договора аренды земельного участка от 31.10.2001г. № М-01-019767 в следующей редакции:

«Договор заключен сроком до 14.02.2051».

2. В связи с изменением банковских реквизитов Арендатора раздел «Юридические адреса сторон» договора аренды земельного участка от 31.10.2001г. № М-01-019767 изложить в редакции настоящего Дополнительного соглашения.

3. Настоящее Дополнительное соглашение считать неотъемлемой частью договора аренды земельного участка от 31.10.2001г. № М-01-019767.

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

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

6. Юридические и банковские реквизиты Сторон:

АРЕНДОДАТЕЛЬ	АРЕНДАТОР
Департамент земельных ресурсов города Москвы	Открытое акционерное общество «Восток»
Юридический адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Юридический адрес: 123242, г. Москва, переулок Каприлова, дом 3
Почтовый адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Почтовый адрес: 123242, Москва, переулок Каприлова, дом 3
ИНН 7705031674, ОКПО 16412348, ОКВЭД 044583001	ИНН 7703009842, ОКПО 05251575
Лицевой счет № 0307111000450284	Расчетный счет № 40702810600332001300 в ОАО «УРАЛСИБ» г. Москва
в Отделении 1 Московского ГТУ Банка России г. Москва 705	корреспондентский счет № 30101810100000000787
Расчетный счет № 40201810200000000001	БИК 044525787
БИК 044583001	Валютный счет №
Валютный счет №	Валютный корреспондентский счет №
В	БИК
Валютный корреспондентский счет №	Валютный корреспондентский счет №
БИК	БИК
Телефон	Телефон 252-20-90
Телефакс	Телефакс

7. Подписи Сторон

От Арендодателя:
 Начальник Территориального управления Департамента земельных ресурсов города Москвы в Центральном административном округе г. Москва

От Арендатора:
 Президент


 В. Старков


 М. В. Баласанян
 2008 г.

Исполнитель:
 Казанья О.М.
 2008 г.



**Приложение №3: Копии документов
оценщика**



Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая межрегиональная
ассоциация специалистов-оценщиков»
№ 0001 от «28» июня 2007 г. в едином государственном
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

22 января 2008 года
дата включения в реестр

1582
№ согласно реестру

Лякин Николай Евгеньевич

паспорт 4005 517079, выдан 45 отделом милиции Невского района Санкт-Петербурга 08.02.2005 г.,
код подразделения 782-045, зарегистрирован: г. Санкт-Петербург, г. Колпино, ул. Веры Слуцкой,
д. 87, кв. 84

**является членом
Некоммерческого партнерства
«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-
оценщиков»**

Генеральный директор
НП «СМАОс»

Н.Н. Бабичева

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»



123007, г. Москва, Хорошевское ш., д.32А
Тел: (495)604-41-69, 604-41-70, 604-41-71
e-mail: info@smao.ru, www.smao.ru

**Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

№ 1691

Дата выдачи: 20.07.2016г.

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению **Лякина Н.Е.** о том, что **Лякин Николай Евгеньевич** является членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), включен в реестр оценщиков 22.01.2008 за регистрационным № 1582.

Статус в реестре членов СМАО: Действительный

Данные сведения предоставлены по состоянию на: 20.07.2016

Руководитель отдела ведения реестра СМАО



Т.Г. Юшина

«11» января 2017 г.

Санкт-Петербург

Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.

Подписывая настоящий договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.

СТРАХОВЩИК **ОАО «АльфаСтрахование»** в лице Начальника отдела страхования опасных производственных объектов Управления страхования имущества и ответственности Блока корпоративных продаж Санкт-Петербургского филиала ОАО «АльфаСтрахование» **Иванова А.А.**, действующего на основании Доверенности № 9687/14от 08.12.2014 года

СТРАХОВАТЕЛЬ **Лякин Николай Евгеньевич**
 Является членом профессионального объединения оценщиков Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков», 22.01.2008 г. №1582

СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут «20» января 2017 г. и действует по 23 часа 59 минут «19» января 2018 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.

СТРАХОВАЯ СУММА, СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ, ФРАНШИЗА

Варианты страховой суммы и соответствующей ей страховой премии указаны в таблице:

Страховая сумма, руб.	Страховая премия, руб.	Один необходимый вариант отметьте знаком «V»
300 000,00	900,00	-
500 000,00	1 250,00	-
1 000 000,00	1 600,00	V
3 000 000,00	2 700,00	-
5 000 000,00	4 500,00	-
7 000 000,00	5 950,00	-
10 000 000,00	8 000,00	-
15 000 000,00	11 250,00	-

Страховая сумма по настоящему Договору определяется путем проставления в выше указанной таблице знака «V» напротив необходимой страховой суммы и соответствующей ей страховой премии.

Страховая премия должна быть оплачена Страхователем в размере, соответствующем отмеченному знаком «V» в выше указанной таблице, путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет или в кассу Страховщика в срок до «21» января 2017 г. в соответствии со счетом Страховщика.

В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика.

В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование.

Франшиза по настоящему Договору не установлена.

Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российском рубле.

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ

Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.

СТРАХОВОЙ РИСК

Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. Рисками, на случай наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования являются: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба;

при условии, что:
 - действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования, указанного в настоящем Договоре;
 - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
 - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ

Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения

требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии, что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ

По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.

СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ

По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:

- реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям);
- целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред);
- расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка;
- судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма. Страховая премия. Франшиза» настоящего Договора.

По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.

ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

Страхователь обязан при обнаружении обстоятельства, которое может послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельства и возможных последствий события по e-mail: info@sob.alfastrah.ru и/или по почте по адресу: 190013, Санкт-Петербург, Московский пр., д. 80/129, лит. Б.

Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Страхового акта. Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования.

Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.

ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ

Российская Федерация

ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.

ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика;
2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков ОАО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.

РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК:

ОАО «АльфаСтрахование» С-Пб филиал
190013, Санкт-Петербург, Московский пр., д. 80/129, лит. Б.
ИНН 7713056834

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Лякин Николай Евгеньевич
ИНН 781121673740
Адрес регистрации: 186557, Санкт-Петербург, г.Колпино, ул. Веры Слуцкой, д.87, кв. 64

Правила страхования получил,
с условиями страхования ознакомлен и согласен

От имени СТРАХОВЩИКА



/ Иванов А.А. /

Договор от первичный, № переаключение Договора №: 7862R/776/00007/8

Исполнитель: Герасимов Владимир Ильич 8(921) 343-96-90

Handwritten signature of N.E. Lyakin

/ Лякин Н.Е. /

