

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

№039-2017

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ:	2 объекта недвижимого имущества, принадлежащие ОАО «Мосхладокомбинат №3», расположенные по адресу: г. Москва, ул. Дубининская, д. 41, стр.2
ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ:	Договор на оказание услуг по оценке №039 от 19.05.2017
ЗАКАЗЧИК:	ОАО «Мосхладокомбинат №3» в лице конкурсного управляющего Скрынника Алексея Геннадьевича, действующего на основании определения Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-81657/2015-4-326 Б
ДАТА ОЦЕНКИ:	19.05.2017
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:	01.08.2017
ДАТА ОБСЛЕДОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:	23.05.2017

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	3
1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	3
1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ	3
1.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	4
1.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ	7
4. ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	8
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ И ЗАКОНЫ ОБ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	10
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	11
6.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	11
6.2. ЮРИДИЧЕСКОЕ, ЭКОНОМИЧЕСКОЕ И СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	11
6.3. РАСЧЕТ НАКОПЛЕННОГО ИЗНОСА И ВСЕХ ВИДОВ УСТАРЕВАНИЯ	16
6.4. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ	18
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	22
7.1. ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В ПЕРВОМ КВАРТАЛЕ 2017 ГОДА.....	22
7.2. КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА ИНВЕСТИЦИЙ В РОССИЙСКУЮ КОММЕРЧЕСКУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ – I КВАРТАЛ 2017 ГОДА.....	26
7.3. ОБЗОР РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ ЗА I КВАРТАЛ 2017 ГОДА.....	28
7.4. ОБЗОР РЫНКА СТРИТ-РИТЕЙЛА	33
7.5. ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	37
7.6. ОСНОВНЫЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ.....	44
7.7. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	48
8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	49
8.1. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК СВОБОДНОГО	49
8.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК ЗАСТРОЕННОГО	50
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	52
9.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	52
9.2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ К ВЫБОРУ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	52
10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	55
10.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА.....	55
10.1.1. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.....	55
10.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	66
10.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	81
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	104
12. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	106
13. ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА	107
14. ПРИЛОЖЕНИЯ	108

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Услуги оказаны Оценщиком, данные о котором представлены в разделе «Сведения об Оценщике», заключившим трудовой договор с ООО «ПроФинанс». Основанием для оказания услуг по оценке рыночной стоимости недвижимого имущества является Договор №039 от 19.05.2017, заключенный между ОАО «Мосхлодокомбинат №3» и ООО «ПроФинанс».

1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ

Таблица 1. Общая информация об объектах оценки

Наименование	Описание
Объект оценки	2 объекта недвижимого имущества, принадлежащие ОАО «Мосхлодокомбинат №3», расположенные по адресу: г. Москва, ул. Дубининская, д. 41, стр.2. Состав имущества и основные характеристики приведены в разделе Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки на стр. 11
Собственник объекта оценки	ОАО «Мосхлодокомбинат №3» (ОГРН 1027739237162, ИНН 7705041288)
Первоначальная балансовая стоимость объекта оценки	Нет данных
Балансовая остаточная стоимость объекта оценки по состоянию на 30.04.2017	17 670 806,92 руб.
Дата определения стоимости объекта оценки (далее по тексту - дата оценки)	19.05.2017
Цель оценки, предполагаемое использование результатов оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки для целей реализации имущества в рамках введения процедуры конкурсного производства (дело № А40-81657/2015-4-326 Б). Согласно п.1, ст.139, Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», результаты оценки могут быть использованы для установления начальной цены продажи имущества должника на торгах (аукцион или конкурс) в ходе проведения процедуры конкурсного производства
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Определяемая рыночная стоимость отображает стоимостную оценку заинтересованности Заказчика в сохранении своих прав на объект оценки и предполагает оценку объекта исходя из текущего варианта его использования
Используемые стандарты оценки	Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297); Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298); Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 299); Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России №611 от 25 сентября 2014 года; Свод стандартов и правил РОО 2015 (ССО РОО 2015).

Источник информации: расчет Оценщика

1.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Единый объект оценки (ОКС + земельный участок) рассчитан двумя подходами.

Таблица 2. Результаты оценки, руб. без учета НДС

Наименование	Подходы, применяемые к оценке		
	Сравнительный подход, руб. без учета НДС	Затратный подход, руб. без учета НДС	Доходный подход, руб. без учета НДС
Нежилое здание административно-торгового назначения общей площадью 749,7 кв. м, принадлежащее ОАО «Мосхладокомбинат №3», расположенное по адресу: г. Москва, ул. Дубининская, д. 41, стр.2, кадастровый номер: 77:01:0006016:1009; Право аренды на земельный участок общей площадью 348 кв. м; категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: для размещения объектов торговли; принадлежащий ОАО «Мосхладокомбинат №3», расположен по адресу: г. Москва, ул. Дубининская, д. 41, стр.2, кадастровый номер: 77:01:0006016:56	115 219 000	-	83 507 000

Источник информации: расчет Оценщика

Земельный участок рассчитан одним подходом: затратным (методом сравнения продаж).

Таблица 3. Результаты оценки, руб. без учета НДС

Наименование	Подходы, применяемые к оценке		
	Сравнительный подход, руб. без учета НДС	Затратный подход, руб. без учета НДС	Доходный подход, руб. без учета НДС
Право аренды на земельный участок общей площадью 348 кв. м; категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: для размещения объектов торговли; принадлежащий ОАО «Мосхладокомбинат №3», расположен по адресу: г. Москва, ул. Дубининская, д. 41, стр.2, кадастровый номер: 77:01:0006016:56	-	39 337 000	-

Источник информации: расчет Оценщика

1.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 4. Итоговая величина стоимости, руб. без учета НДС

Наименование	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
Нежилое здание административно-торгового назначения общей площадью 749,7 кв. м, принадлежащее ОАО «Мосхладокомбинат №3», расположенное по адресу: г. Москва, ул. Дубининская, д. 41, стр.2, кадастровый номер: 77:01:0006016:1009	60 027 000
Право аренды на земельный участок общей площадью 348 кв. м; категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: для размещения объектов торговли; принадлежащий ОАО «Мосхладокомбинат №3», расположен по адресу: г. Москва, ул. Дубининская, д. 41, стр.2, кадастровый номер: 77:01:0006016:56	39 337 000
Итого:	99 364 000

Источник информации: расчет Оценщика

В соответствии с п. 15 ст. 146 НК РФ, не облагаются НДС операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами).

Оценщик

 Е.П. Попов

Генеральный директор
ООО «ПроФФинанс»

 Е.В. Цой



2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 5. Задание на оценку

№ п/п	Наименование	Описание
1.	Объект оценки	2 объекта недвижимого имущества, принадлежащие ОАО «Мосхладокомбинат №3», расположенные по адресу: г. Москва, ул. Дубининская, д. 41, стр.2
2.	Имущественные права на объект оценки	Право собственности на здание; право аренды на земельный участок
3.	Цель оценки, предполагаемое использование результатов оценки	<p>Определение рыночной стоимости объекта оценки для целей реализации имущества в рамках введения процедуры конкурсного производства (дело № А40-81657/2015-4-326 Б).</p> <p>Согласно п.1, ст.139, Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», результаты оценки могут быть использованы для установления начальной цены продажи имущества должника на торгах (аукцион или конкурс) в ходе проведения процедуры конкурсного производства</p>
4.	Вид определяемой стоимости объекта оценки	<p>Рыночная стоимость</p> <p>При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объекты оценки могут быть отчуждены на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> • одна из сторон сделки не обязана отчуждать объекты оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; • стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; • объекты оценки представлены на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; • цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объекты оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; • платеж за объекты оценки выражен в денежной форме
5.	Дата определения стоимости объекта оценки	19.05.2017
6.	Срок проведения оценки	19.05.2017-01.08.2017
7.	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей и ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	<p>Характеристики объекта оценки были приняты на основании документов, предоставленных Заказчиком:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним • Выдержки из технического паспорта на здание; (копия); • Кадастровый паспорт на объект (копия); • поэтажный план на здание (копия); <p>Полное описание характеристик оцениваемого недвижимого имущества приведено в соответствующем разделе отчета об оценке</p>
8.	Суждение Оценщика о возможных границах интервала рыночной стоимости объекта оценки	Итоговый результат рыночной стоимости объекта оценки, определялся с указанием возможных границ интервала
9.	Допущения, на которых должна основываться оценка	<p>Оценка производится в предположении отсутствия каких-либо обременений оцениваемых прав, кроме указанных в правоудостоверяющих документах или справочной информации Заказчика (собственника), оценщики не несут ответственности ни за наличие скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.</p> <p>Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по объектам оценки; Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату определения стоимости объекта оценки.</p> <p>Оценщики считают достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делают никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть.</p>

№ п/п	Наименование	Описание
		<p>Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.</p> <p>В рамках оказания услуг по оценке оценщики не проводят специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу объекта оценки, и инвентаризацию составных частей объекта оценки.</p> <p>В случае, когда дата осмотра объекта оценки более поздняя, чем дата определения стоимости объекта оценки, Оценщик исходит из предположения, что за период с даты определения стоимости объекта оценки до даты осмотра объекта оценки качественных и количественных изменений объекта оценки не произошло.</p> <p>Оценщики не гарантируют достижения результатов, прогнозируемых Заказчиком, так как различие между планируемыми и фактическими результатами может быть существенным. При этом достижение прогнозируемых результатов зависит не только от действий, планов и предположений менеджмента, но и от влияния макроэкономических факторов. Данный отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в отчете.</p> <p>Оценщики не несут ответственности за распространение Заказчиком данных отчета об оценке, выходящее за рамки целей предполагаемого использования результатов оценки</p> <p>Ни отчет целиком, ни одна из его частей (особенно заключение о стоимости, сведения об оценщиках и Исполнителе, а также любая ссылка на их профессиональную деятельность) не могут распространяться посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Исполнителя.</p> <p>Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не требуется от оценщиков и Исполнителя, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.</p> <p>Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существующей на дату оценки, и могут быть признаны рекомендуемыми для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.</p> <p>Все расчеты производятся оценщиками в программном продукте «MicrosoftExcel». В расчетных таблицах, представленных в отчете, приводятся округленные значения показателей. Итоговые показатели определяются при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпадать с указанными в отчете.</p> <p>Прочие допущения и ограничения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в отчете об оценке.</p>

Источник информации: договор на проведение оценки

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ

Таблица 6. Сведения о Заказчике, Оценщике и Исполнителе

Сведения о Заказчике	ОАО «Мосхлагокомбинат №3» (ОГРН 1027739237162, ИНН 7705041288) в лице конкурсного управляющего Скрынника Алексея Геннадьевича, действующего на основании определения Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-81657/2015-4-326 Б
Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	<p>Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «ПроФФинанс»;</p> <p>Адрес местоположения: 119421, Москва, ул. Новаторов, д. 4, эт. 1, пом. V, комн. 1;</p> <p>ОГРН 1077746372813, дата присвоения 21 февраля 2007 года;</p> <p>Сведения о страховании гражданской ответственности Исполнителя:</p> <p>Имущественные интересы Исполнителя по договору, связанные с риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинение убытков третьим лицам, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положением Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, застрахованы в ОСАО «Ингосстрах» на 5 000 000 рублей по Договору обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности от 08.09.2016 №433-052912/16 (срок действия договора: с 18.09.2016 по 17.09.2017.</p> <p>тел.: (903) 748-00-78; e-mail: proffinans27@gmail.com</p>
Сведения об Оценщике	<p>Фамилия, имя, отчество: Попов Евгений Павлович</p> <p>Номер по реестру 002370 от 26.12.2007;</p> <p>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» - саморегулируемая организация оценщиков, внесена Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 09 июля 2007 года за № 0003.</p> <p>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:</p> <p>Диплом о профессиональной переподготовке № ПП 688161 выдан 25.06.2004 Московским международным институтом эконометрики, информатики, финансов и права.</p> <p>Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика: СПАО «Ингосстрах», номер договора о страховании: 002370, дата договора: 01.01.2016, ответственность застрахована на дату: 30.06.2017, сумма: 300 000 руб.</p> <p>Дата уплаты страхового взноса: 01.01.2016</p> <p>Сведения о дополнительном страховании гражданской ответственности Оценщика: СПАО «Ингосстрах», номер договора о страховании: 433-026482/17, дата договора: 25.04.2017, ответственность застрахована на дату: 24.04.2018, сумма: 3 000 000 руб.</p> <p>Дата уплаты страхового взноса: 10.05.2016</p> <p>Стаж работы в оценочной деятельности: 12 лет (с 2004 г.)</p> <p>Место нахождения Оценщика: по месту нахождения юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор</p>
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались

Источник информации: информация Оценщика, информация Заказчика

4. ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Оценка производится в предположении отсутствия каких-либо обременений оцениваемых прав, кроме указанных в правоудостоверяющих документах или справочной информации Заказчика (собственника), оценщики не несут ответственности ни за наличие скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по объектам оценки;

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату определения стоимости объекта оценки.

Оценщики считают достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делают никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть.

Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

В рамках оказания услуг по оценке оценщики не проводят специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу объекта оценки, и инвентаризацию составных частей объекта оценки.

В случае, когда дата осмотра объекта оценки более поздняя, чем дата определения стоимости объекта оценки, Оценщик исходит из предположения, что за период с даты определения стоимости объекта оценки до даты осмотра объекта оценки качественных и количественных изменений объекта оценки не произошло.

Оценщики не гарантируют достижения результатов, прогнозируемых Заказчиком, так как различие между планируемыми и фактическими результатами может быть существенным. При этом достижение прогнозируемых результатов зависит не только от действий, планов и предположений менеджмента, но и от влияния макроэкономических факторов.

Данный отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в отчете.

Оценщики не несут ответственности за распространение Заказчиком данных отчета об оценке, выходящее за рамки целей предполагаемого использования результатов оценки

Ни отчет целиком, ни одна из его частей (особенно заключение о стоимости, сведения об оценщиках и Исполнителе, а также любая ссылка на их профессиональную деятельность) не могут распространяться посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Исполнителя.

Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не требуется от оценщиков и Исполнителя, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.

Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существующей на дату оценки, и могут быть признаны рекомендуемыми для целей совершения сделки с объектом

оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Все расчеты производятся оценщиками в программном продукте «MicrosoftExcel». В расчетных таблицах, представленных в отчете, приводятся округленные значения показателей. Итоговые показатели определяются при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпадать с указанными в отчете.

Расчет рыночной стоимости производится без учета ограничений, относящихся к объекту оценки.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ И ЗАКОНЫ ОБ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

- Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ в действующей редакции;
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 299);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;
- Свод стандартов и правил РОО 2015 (ССО РОО 2015).

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

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

С целью оценки степени пригодности объекта для коммерческого использования были осмотрены прилегающие зоны (окружение).

В период проведения осмотра Оценщиком была проведена инспекция объекта – осмотр конструктивных элементов, внутренних помещений и элементов их интерьера.

В ходе проведения работ по оценке Оценщику были предоставлены копии документов и информация, представленные в Приложении к настоящему Отчету, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки. Основными источниками информации являлись документы, предоставленные Заказчиком, перечисленные в таблице ниже.

Таблица 7. Перечень документов, предоставленных Заказчиком оценки

Вид документации/Наименование документа
<i>Юридическая документация</i>
Свидетельство о государственной регистрации прав на недвижимое имущество № 77-77-11/140/2010-885 от 15.06.2010
Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним № 00-00-4001/5108/2016-9482 от 12.10.2016
<i>Техническая документация</i>
Выдержки из технического паспорта на здание, общей площадью 749,7 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Дубининская, д. 41, стр. 2, выдан Центральным ТБТИ по ЦАО г. Москвы 14.05.2005
Позэтажный план на здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Дубининская, д. 41, стр. 2, выдан Центральным ТБТИ по ЦАО г. Москвы 25.06.2004
Экспликация на нежилые помещения общей площадью 749,7 кв. м по адресу: г. Москва, ул. Дубининская, д. 41, стр. 2, выдана Центральным ТБТИ по ЦАО г. Москвы 25.06.2004

Источник информации: данные, представленные Заказчиком

6.2. ЮРИДИЧЕСКОЕ, ЭКОНОМИЧЕСКОЕ И СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки представляет собой ОКС (объект капитального строительства) торгово-офисного назначения общей площадью 749,7 кв. м, расположенный на земельном участке общей площадью 348 кв. м.

Объект оценки представляет собой недвижимое имущество, следовательно, оценке подлежат и права на земельный участок, на котором возведено нежилое здание.

Согласно статье 130 ГК РФ, к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Осмотр объекта оценки проведен 23.05.2017.

Права на нежилое здание принадлежат собственнику – ОАО «Мосхлагокомбинат № 3». Права на земельный участок принадлежат городу, в лице Департамента земельных ресурсов (от лица, заключившего договор аренды земельного участка).

Сведения о собственнике нежилого здания приведены ниже.

Таблица 8. Сведения о Заказчике

Наименование	Описание
Полное наименование	Открытое акционерное общество «Мосхлагокомбинат №3»
Сокращенное наименование	ОАО «Мосхлагокомбинат №3»
Дата государственной регистрации	23.09.2002
Основной государственный регистрационный номер	1027739237162
Юридический адрес	113054, Москва г, Дубининская ул., 41
Основной вид деятельности	Сдача внаем собственного недвижимого имущества
Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки по состоянию на 30.04.2017, руб. без НДС	17 670 806,92

Источник информации: данные из договора на оценку и из открытых источников

Оцениваемым правом является право собственности на здание и право аренды на земельный участок.

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

Факторы и характеристики, относящиеся к объектам оценки, существенно влияющие на их стоимость, не выявлены.

Далее описание объекта оценки приведено в соответствии с данными технической документации, а также данными, предоставленными Заказчиком оценки (копии документов приведены в Приложении к настоящему отчету).

Описание земельного участка

Оцениваемое здание расположено на участке, находящемся на первой линии по ул. Дубининской. Описание участка приведено ниже.

Таблица 9. Описание земельного участка

Наименование	Описание
Объект права	Земельный участок
Адрес	Москва г, ул. Дубининская, д. 41, строен. 2
Кадастровый номер	77:01:0006016:56
Категория земель	Земли населённых пунктов
Площадь, кв. м	348
Разрешенное использование	Для размещения объектов торговли
по документу	деловое управление (4.1) (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7)); магазины (4.4) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); бытовое обслуживание (3.3) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5))
Кадастровая стоимость, руб.	30 645 461,16
Дата утверждения стоимости	29.11.2013
Удельная кадастровая стоимость, руб./кв. м	88 061,67
Права на участок	г. Москва, в лице Департамента земельных ресурсов
Ограничения (по данным Росреестра)	№ 77-77-14/009/2011-536 от 02.08.2011 (Аренда)

Наименование	Описание
Договор аренды	№ М-01-032399 от 16.01.2007 сроком до 03.08.2031

Источник информации: данные, представленные Заказчиком и на публичной кадастровой карте, <http://pkk5.rosreestr.ru>

Земельный участок используется по текущему назначению для эксплуатации торгово-офисного здания. Въезд на территорию участка через шлагбаум. Подъезд к земельному участку заасфальтирован. Используется в течение всего года. Рельеф участка ровный без перепада высот. Ближайшее окружение: административные, жилые и производственно-складские здания.

Описание здания

Оцениваемое нежилое здание расположено на первой линии домов по ул. Дубининская района Замоскворечье. В здании два отдельных входа со стороны улицы. Ими пользуются арендаторы помещений свободного назначения, расположенные на первом этаже. Вход с торца здания используется для прохода в офисную часть здания, расположенную со второго по четвертый этажи. В помещениях выполнен хороший ремонт, за окнами расположены кондиционеры. Общее описание здания приведено ниже. До ст. метро «Павелецкая» 10 минут пешком.

Таблица 10. Описание нежилого здания, расположенного на земельном участке

Наименование	Описание
Объект права	Нежилое здание
Адрес	Москва г, ул. Дубининская, д. 41, строен. 2
Кадастровый номер	77:01:0006016:1009
Площадь, кв. м	749,7
Общая этажность здания	4 этажа
Кадастровая стоимость, руб.	120 538 445,33
Материал стен	Кирпич
Класс конструктивных систем	КС-1
Год постройки	1911
Износ дома (по данным БТИ)	н/д
Удельная кадастровая стоимость, руб./кв. м	160 782,24
Право	№ 77-77-11/140/2010-885 от 15.06.2010 (Собственность)
Ограничения	№ 77-77-11/084/2011-108 от 11.05.2011 (Аренда)

Источник информации: данные, представленные Заказчиком и на публичной кадастровой карте, <http://pkk5.rosreestr.ru>

В помещениях выполнена стандартная офисная отделка. Стены окрашены или оклеены обоями под покраску. Потолки окрашены, местами устроен подвесной потолок. На полы уложена плитка, покрыты напольными покрытиями или уложен ламинат. Техническое состояние – нормальное.

Окна на всех этажах – пластиковые стеклопакеты, частично - деревянные. В подвальных помещениях-то же имеются окна. Уровень шума с улицы от проезжих машин – существенный.

Помещения в здании сдаются в аренду. Заказчиком представлен реестр арендаторов с указанием арендной платы за сданные в аренду площади.

Таблица 11. Реестр арендаторов

№ п/п	Наименование контрагента	Адрес и расположение	Назначение	Общая площадь, кв. м	Постоянная арендная плата, руб./мес. (с НДС)	№ договора
1.	Губиев О.С. ИП	Дубининская, д. 41, стр. 2, 1эт.	услуги населению	69,30	138 000,00	№ 520 от 05.04.17
2.	ИнвестРесурсы ООО	Дубининская, д. 41, стр. 2, 1 эт.	офис	29,00	49 461,82	№ 522 от 24.04.17
3.	Интерштамп ООО	Дубининская, д. 41, стр. 2, 2 эт., 4 эт.	офис	153,80	245 738,56	№ 500 от 23.12.16

№ п/п	Наименование контрагента	Адрес и расположение	Назначение	Общая площадь, кв. м	Постоянная арендная плата, руб./мес. (с НДС)	№ договора
4.	Маренго ООО	Дубининская д. 41, стр. 2, 1 эт.	офис	5,10	3 000,00	№ 487 от 16.09.16
5.	Станки Технологии Инструменты ООО	Дубининская, д. 41, стр. 2, 1 эт.	-	19,00	32 500,00	№ 519 от 23.03.17
6.	Торгово-промыш. комп. ООО	Дубининская, д. 41, стр. 2, 4 эт.	-	110,20	189 964,96	№ 499 от 01.10.16
7.	Экспресс Вендинг ООО	Дубининская, д. 41, стр. 2, 1 эт.	-	38,80	85 360,00	№ 488 от 17.10.16

Источник информации: данные Заказчика

На сегодняшний день в России существует несколько попыток разработки классификации объектов недвижимости различных секторов рынка недвижимости. В настоящее время аналитики рынка не пришли к единому мнению, какая классификация наиболее приемлема и удобна. Классификация объекта оценки произведена по данным статьи В.А. Вольновой «О краткой классификации недвижимости», опубликованной в журнале «Имущественные отношения в РФ» №8 (83) за 2008 г.

Таблица 12. Определение классификации объекта оценки

Наименование	Описание	Кол-во баллов
Местоположение, транспортная доступность	центр города; районы, приближенные к центру; локальные центры города; на главных магистралях и площадях с удобным подъездом	5
Состояние	устаревшие офисные или реконструированные здания иного назначения; стандартный ремонт, отделка в отличном или хорошем состоянии	3
Конструктивно-планировочные решения	высота помещения не менее 3,0м; коридорная система; различные планировочные решения в рамках одного здания	3
Парковка	недостаточное количество мест на неохраемой наземной автопарковке; стесненность, неудобный подъезд	3
Инфраструктура	недостаточная инфраструктура обслуживания бизнеса и отдыха	3
Итого:	-	17

Источник информации: расчет Оценщика

Согласно приведенной методике определения класса офисных помещений, объект оценки относится к офисам класса В.

Таблица 13. Классификация офисных помещений

№ п/п	Характеристика	Классы							
		А		В		С		D	
1	Местоположение, транспортная доступность	центр города; районы, приближенные к центру; локальные центры города; на главных магистралях и площадях с удобным подъездом	5	районы средней удаленности; некоторая удаленность от транспортных артерий, с удобным подъездом	4	удаленные районы; окраина; неудобный подъезд	3	в глубине территории промпредприятия и на первых этажах жилых домов	2
2	Состояние	новое строительство; высококачественная отделка в отличном состоянии	5	срок эксплуатации 5-7 лет, высококачественная отделка в отличном или хорошем состоянии	4	устаревшие офисные или реконструированные здания иного назначения; стандартный ремонт, отделка в отличном или хорошем состоянии	3	изначально помещения иного назначения; в удовлетворительном состоянии или требующие ремонта	2
3	Конструктивно-планировочные решения	высота помещения не менее 3,3м; вспомогательная площадь не более 10%	5	помещения не менее 3,0м; вспомогательная площадь не более 20%	4	высота помещения не менее 3,0м; коридорная система; различные планировочные решения в рамках одного здания	3	размещение в подвальных, полуподвальных помещениях, в производственных корпусах	2
4	Парковка	подземная парковка или крытая многоуровневая наземная парковка с крытым переходом в здание	5	организованная охраняемая парковка с достаточным количеством мест; удобный подъезд к территории парковки	4	недостаточное количество мест на неохраямой наземной автостоянке; стесненность, неудобный подъезд	3	отсутствие парковки	2
5	Инфраструктура	развернутая инфраструктура централизованного обеспечения арендаторов оргтехникой, средствами связи и телекоммуникации, конференц-залы, средства бытового обслуживания, питания и отдыха	5	недостаточная инфраструктура обслуживания бизнеса и отдыха при наличии развитой инфраструктуры в непосредственной близости от здания	4	недостаточная инфраструктура обслуживания бизнеса и отдыха	3	отсутствие инфраструктуры	2
	Интервал класса	20-25		16-19		12-15		8-12	

Источник информации: В.А. Вольнова «О краткой классификации недвижимости»

Описание конструктивных элементов

Описание подготовлено по результатам осмотра, проведенного 23.05.2017.

Таблица 14. Описание конструктивных элементов здания и помещений

№ п/п	Наименование объекта недвижимости	Описание конструктивных элементов						Инженерные коммуникации	Техническое состояние (см. таблицу тех. сост.)	Текущее использование помещений
		Фундамент	Наружные и внутренние капитальные стены	Перегородки	Перекрытия	Кровля	Полы			
1.	Нежилое здание, кадастровый номер 77:01:0006016:1009, общей площадью 749,7 кв. м	Нет данных	Кирпичные	Нет данных	Нет данных	Железная	Паркет, плитка	Электричество, отопление, водоснабжение, водоотведение	Нормальное	офисы и ПСН

Источник информации: данные технических паспортов, осмотр Оценщика

6.3. РАСЧЕТ НАКОПЛЕННОГО ИЗНОСА И ВСЕХ ВИДОВ УСТАРЕВАНИЯ

Износ имущества – снижение стоимости имущества под действием различных причин, т.е. уменьшение полезности Объекта, а значит и его стоимости.

Физический износ

Физический износ имущества – износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов. Физический износ вызван физическим старением имущества, признаками которого являются потеря прочности, точности, снижение производительности. Здесь фактическое состояние имущества сравнивается с состоянием такого же нового объекта.

Определение физического износа зданий и помещений заключается в анализе отношения «эффективный возраст/ экономический срок жизни» согласно формуле:

$$И = ЭВ / ЭЖ,$$

где:

И – износ, %;

ЭВ – эффективный возраст, определяемый на основе технического состояния элементов/здания в целом;

ЭЖ – типичный срок экономической жизни.

Типичный срок экономической жизни определялся согласно методическим рекомендациям МРР-3.2.23-97.

Таблица 15. Типичные экономические сроки жизни для зданий и сооружений

КС	СПИ (Срок полезного использования)
КС-1	125
КС-2	80
КС-3	100
КС-4	100
КС-6	50
КС-7	50
КС-8	30,5
КС-9	44,5
КС-10	44,5

КС	СПИ (Срок полезного использования)
КС-11	37,5
КС-12	46
КС-13	25
КС-14	33,3
Здания	100
Сооружения	35

Источник: Методические рекомендации МРР-3.2.23-97

Эффективный возраст здания определить сложно, поскольку у Оценщика нет сведений о реконструкциях здания, введенного в эксплуатацию в 1911 г. и проведенных капитальных ремонтах.

Физический износ здания рассчитывался, исходя из данных экспертной таблицы. Шкала технического состояния представлена ниже:

Таблица 16. Шкала оценок технического состояния объектов

Общая характеристика технического состояния	Оценка технического состояния	Физический износ, %
Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ	Хорошее	0-20
Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии	Удовлетворительное	21-40
Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	Неудовлетворительное	41-60
Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведению охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	Ветхое	61-80
Конструктивные элементы - находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы	Негодное	81-100

Источник: Методика определения аварийности строений разработана институтом МосжилНИИПроект в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 23 августа 1997 г. N 643 по договору с Управлением городского заказа.

Здание, согласно шкале оценок технического состояния объектов, находится в удовлетворительном состоянии. Помещения в здании используются арендаторами практически полностью (на третьем этаже съехали арендаторы). Фасад здания требует некоторого ремонта и покраски. Эксплуатация здания не прекращена, поэтому техническое состояние определено, как «удовлетворительное», а физический износ составляет среднюю величину в диапазоне от 21 до 40 (%).

Функциональное устаревание

Функциональное устаревание (обесценивание) есть потеря стоимости, вызванная появлением новых технологий. Оно может проявляться в излишке производственных мощностей, неадекватности, конструкционной избыточности, недостатке утилитарности или избытке переменных производственных затрат. Есть две категории функционального устаревания: избыток капитальных затрат и избыток производственных затрат.

По мнению Оценщика, данный вид устаревания не выявлен.

Экономическое устаревание

Экономическое устаревание (обесценивание) есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Экономическое устаревание может быть вызван целым рядом причин, таких как общеэкономические и внутриотраслевые изменения, в том числе сокращением спроса на определенный вид продукции и сокращением предложений или ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций, а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

По мнению Оценщика, данный вид устаревания не выявлен.

Определение накопленного износа

Накопленный износ – потеря стоимости, вызванная физическим разрушением, функциональным устареванием и экономическим устареванием. Накопленный (совокупный) износ (СИ) объектов определяется по формуле:

$$СИ = 1 - (1 - И_{физ}) * (1 - У_{фун}) * (1 - У_{эк}),$$

где:

Ифиз – физический износ;

Уфун – функциональное устаревание;

Уэк – внешнее (экономическое) устаревание или износ внешнего воздействия.

Ниже приведен расчет накопленного износа для зданий и сооружений.

Таблица 17. Расчет накопленного износа

Наименование	Ифиз, %	Уфун, %	Уэк, %	СИ, %
Нежилое здание административно-торгового назначения общей площадью 749,7 кв. м, принадлежащее ОАО «Мосхлодокомбинат №3», расположенное по адресу: г. Москва, ул. Дубининская, д. 41, стр.2, кадастровый номер: 77:01:0006016:1009	30	0	0	30

Источник: расчет Оценщика

Физический износ помещений соответствует физическому износу здания.

6.4. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Характеристика

Район Замоскворечье входит в состав 10-и районов Центрального административного округа города Москвы. Район занимает территорию в 438 гектаров в нём насчитывается 84 улицы и 7 станций метро (Добрынинская, Новокузнецкая, Павелецкая, Павелецкая, Серпуховская, Третьяковская и Третьяковская). Численность проживающего здесь населения составляет порядка 57 тысяч человек¹.

Описание района

Район Замоскворечье расположен в излучине реки Москвы, на правом её берегу, к югу от Кремля. Район отличается яркой историко-культурной и градостроительной спецификой, обладает

¹ Источник информации: Официальный сайт органов местного самоуправления, <http://cao.mos.ru/areas-cao/zamoskvorechye/>

рядом исторических, культурных, социальных и производственных особенностей. Здесь сосредоточены многие из важнейших достопримечательностей Москвы.

Нынешний облик Замоскворечье во многом унаследовало с купеческих времён: малоэтажная застройка, созвездие церквей разных стилей — всё это сохранило старую перспективу вида на Кремль. Хотя советское градостроительство не особенно пощадило эти заповедные места.

Садовое кольцо разделяет район на две достаточно сильно различающиеся между собой части. В пределах Садового кольца находится исторически сложившаяся часть города, богатая архитектурными и мемориальными местами, что обуславливает особый подход к реконструкции существующих зданий и новому строительству и т.д.

Территория за Садовым кольцом, вошедшая в состав Москвы в XVIII веке, окончательно сформировалась лишь к 90-м годам прошлого столетия. В этой части района сосредоточено большое число промышленных предприятий и проектных институтов.

Граница района

Граница района Замоскворечье проходит: по оси Кожевнической улицы, далее по осям: Летниковской улицы, Жукова проезда, Дубининской улицы, 4-го и 1-го Щипковских переулков, улицы Павла Андреева, Мытной улицы, 4-го и 1-го Добрынинских переулков и улицы Коровий вал, западной и северной границам Серпуховской площади, осям: улицы Большая Ордынка и Кадашёвской набережной, оси Чугунного моста, оси улицы Балчуг, далее по оси русла реки Москвы, оси Новоспасского моста до Кожевнической улицы.

Деловая жизнь

Здесь находятся здания головных офисов крупнейших российских компаний и банков — Роснефть, Тюменская нефтяная компания, Московский Правозащитный Центр, Мосэнерго, РОСНО, Транснефть, Алроса а также деловой центр «Павелецкая Плаза» (компания Nestle и др.) и деловой комплекс «Риверсайд Тауэрс», расположенный на стрелке Москвы-реки и Водоотводного канала и включающий в себя Московский международный Дом музыки, пятизвездочный отель-башню «Swissotel Красные Холмы», бизнес-центр «Риверсайд Тауэрс».

Соседние районы

Районы Москвы имеющие общую границу с районом Замоскворечье: Даниловский (ЮАО), Таганский, Тверской и Якиманка.

Рисунок 1. Карта района Замоскворечье ЦАО Москвы



Источник информации: Яндекс карты

Рисунок 2. Местоположение оцениваемой недвижимости в пределах района



Источник информации: Яндекс карты

Ближайшая территория застроена жилыми и административными зданиями. В ближайшем окружении также расположены старинные храмы. Первая линия домов по ул. Дубининская застроена, преимущественно, малоэтажными административными старинными зданиями, некоторым из которых требуется ремонт и реконструкция.

7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

7.1. ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В ПЕРВОМ КВАРТАЛЕ 2017 ГОДА²

Основные тенденции

По итогам 1 квартала 2017 года рост индекса промышленного производства составил +0,1% к аналогичному периоду прошлого года, в целом к марту 2017 года промышленность продемонстрировала уверенный рост (+0,8 % к марту 2016 г.), выйдя из зоны отрицательных темпов роста, зафиксированных Росстатом в феврале текущего года. За 1 квартал 2017 года добыча полезных ископаемых возросла на 1,2% в годовом выражении, обрабатывающие производства сократились на 0,8%, обеспечение электроэнергией, газом и паром, кондиционирование воздуха выросло на 1,3%, водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений показало снижение на 5,1 процент. Оценка по итогам года (+2,0%).

На снижение темпов роста в обрабатывающей промышленности влияние оказали сектора, продемонстрировавшие значительное падение: металлургическое производство (-8,9%), производства бензина, топлива и мазута (-1,8%), а также отсутствие устойчивой положительной динамики в производстве прочих транспортных средств, прицепов и полуприцепов (-8,2%). Секторальная разбивка обрабатывающей промышленности в 1 квартале 2017 года указывает на сохранение точек роста тек-стильного и швейного производства (+3,8% и +8,5% соответственно), химического производства (+7,5%), производство резиновых и пластмассовых изделий (+4,8%), производство машин и оборудования (+8,2%), производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (+13,5%), обработка древесины (+4,2%), ЦБП (+8%), пищевая промышленность (+2,4%) и производство кожи и изделий из кожи (+7,8%). Отмечен существенный рост в производстве прочей неметаллической минеральной продукции (+2,9%). Положительная динамика в большинстве секторов указывает на сохранение уверенных темпов роста и оживление в обрабатывающей промышленности. Оценка по итогам года (+2,5%).

Показатели промышленного производства

Объем коммерческих перевозок грузов, выполняемых всеми видами транспорта в 1 квартале 2017 г. составил 666,5 млн. тонн (+3,1% к 1 кварталу 2016 г.). Увеличение объема коммерческих перевозок грузов наблюдается на железнодорожном 306,3 хин. тонн (+3,8%), автомобильном 348,8 млн. тонн (+2,9%) и воздушном 0,2 млн. тонн (+23,9%) видах транспорта. Сокращение объемов коммерческих перевозок грузов наблюдается на внутреннем водном 6,2 млн. тонн (-12,7%) и морском 5,1 млн. тонн (-6,3%) видах транспорта.

При этом в 1 квартале 2017 г. наблюдается увеличение грузооборота (+6,6% к 1 кварталу 2016 г.), в том числе на железнодорожном (+7,3%), автомобильном (+7,3%), воздушном (+24,6%) видах транспорта, что определяется ростом дальности перевозок.

Пассажиروоборот всеми видами транспорта общего пользования за 1 квартал 2017 г. составил 99,9 млрд. пасс.-км (+9,7%). Увеличение пассажирооборота наблюдается на внутреннем водном 0,003 млрд. пасс.-км (+37,6%) и воздушном 49,5 млрд. пасс.-км (+22,9%) транспорте. Снижение

² Источник информации: Минэкономразвития РФ,
<http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depsectoreconom/2017280401>

пассажиروоборота наблюдается на железнодорожном 23,0 млрд, пасс.-км (-0,9%), автомобильном 27,5 млрд, пасс.-км (-0,5%), морском 0,01 млрд, пасс.-км (-5,3%) транспорте.

В I квартале 2017 г. рост объемов производства электроэнергии составил (+0,4%) и тепловой энергии (-0,1%) это связано с увеличением темпов роста производства в ряде электроёмких отраслей промышленности, уменьшение тепловой энергии за счет более высокой температуры воздуха в I квартале 2017 года (ее значение по ЕЭС России составило -6,2°). Индекс обеспечения электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха +1,3%.

Факторы, повлиявшие на динамику обрабатывающей промышленности в I квартале 2017 года

Снижение темпов роста металлургического производства против прошлого года в рассматриваемом периоде определяется уменьшением объемов производства цветных металлов (-4.2 %), в основном никеля - по итогам I квартала 2017 года составило (-29.8 %) к I кварталу 2016 года при росте против прошлого года производства продукции повышенной технологической готовности и драгоценных металлов. Также наблюдается снижение объемов основных видов продукции черной металлургии: проката готового черных металлов (-2,7%) и стальных труб (-2,0%). Следует отметить, что в черной металлургии, по данным Росстата, наблюдается наращивание темпов производства относительно прошлого месяца. Так, рост производства проката относительно февраля 2017 г. составил (+16,0%) и стальных труб (+6,6%) соответственно. Относительно снижения производства никеля следует отметить следующее. Председатель правления компании Норильский никель Владимир Потанин в январе 2017 года на встрече с Президентом России Владимира Путина доложил о старте долгосрочной программы развития компании, рассчитанной до 2023 г. В результате реализации этой программы будет увеличен объем производства руды в полтора раза, объем обогащения - почти в два раза. Снижение производства носит временный характер, и по информации Минпромторга России, ожидается, что объем производства никеля к концу 2017 года будут не ниже уровня 2016 года. Таким образом, ожидается, что индекс металлургического производства по итогам года преодолет планку в 100 процентов 2016 года и продемонстрирует рост на 1,5-2 процента.

Производство кокса, нефтепродуктов в I квартале 2017 г. к I кварталу 2016 г. составило 98.2 % (при этом в марте 2017 г наблюдается рост 100.6%), это связано с падением производства бензина автомобильного (92.3%) и мазута топочного (92.3%). Объемы нефти, поступившей на переработку в I квартале 2017 г. выросли на 0.8 %. производство дизельного топлива выросло на 1.3%. Глубина переработки нефтяного сырья увеличилась на 2.2% по сравнению с показателем января-марта 2016 года и составила 79.2%. При этом в 2017 году ожидается рост производства основных видов нефтепродуктов, производство мазута топочного будет снижаться.

Производство прочих транспортных средств и оборудования в I квартале 2017 г. к I кварталу 2016 г. составило 91.8 % (при это в марте 2017 г. рост составил 15.7%), что связано в основном с сокращением в феврале 2017 г. к февралю 2016 г. производства летательных аппаратов, включая космические, и соответствующего оборудования (на 40.4 %). При этом в I квартале 2017 г. производство вагонов грузовых магистральных широкой колеи увеличилось к I кварталу 2016 г. в 2,3 раза, производство вертолетов – в 2,3 раза, что позволяет прогнозировать темп роста производства прочих транспортных средств и оборудования в 2017 году - 3,3 процента.

Добывающая промышленность

Индекс производства добывающей промышленности в I квартале 2017 г. по сравнению с I кварталом 2016 г. составил 101,2%, в марте 2017 г. к марту 2016 г. - 100,2%, по сравнению с февралем 2017 г.-109,4 процента.

Обрабатывающая промышленность

Индекс производства обрабатывающей промышленности в 1 квартале 2017 г. по сравнению с 1 кварталом 2016 г. составил 99,2%, в марте 2017 г. к марту 2016 г. - 101,0%, по сравнению с февралем 2017 г. 117,4 процента.

Обеспечение электроэнергией

Объем производства электроэнергии в 1 квартале 2017 г. по сравнению с 1 кварталом 2016 г. составил 101,3%, в марте 2017 г. к марту 2016 г. - 100,4%, по сравнению с февралем 2017 г. - 96,8 процента.

Структура промышленного производства

Структура промышленного производства в 1 квартале 2017 года не претерпела значительных изменений по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Так рост доли выпуска товаров топливно-энергетического комплекса замедлил свои темпы (+0,6 п.п.).

Несмотря на сокращение объемов производства нефтепродуктов (-1,8%) доля продукции ТЭК в структуре промышленного производства составила 45,63 процента. Наблюдается сокращение доли выпуска товаров промежуточного спроса - 28,42% (-1,57 п.п.), преимущественно из-за сокращения металлургического производства (-1,61 п.п.).

Незначительное увеличение доли выпуска продукции продемонстрировали сектор конечного спроса - 12,40 % (+0,28 п.п.) и сектор инвестиционного спроса - 11,89 % (+0,73 п.п.).

Статистика банкротств

В 1 квартале 2017 году наибольшая интенсивность банкротств отмечена в электроэнергетике (33), транспорте (40), в промышленности строительных материалов (22). Сумма исков по делам банкротства, находящемся в судебном производстве за 1 квартал 2017 год составила 147,2 млрд. руб. (из них удовлетворено требований на сумму 38,7 млрд. руб.). Сумма требований по завершенным судебным делам составила 37,8 млрд. руб. (из них удовлетворенных требований - 1,03 млрд. руб.). Всего зафиксировано 6,6 тыс. дел, находящихся в производстве 6,2 тыс. - завершенные дела.

Финансовые итоги

В январе-феврале 2017 г. совокупный сальдированный финансовый результат предприятий обрабатывающей промышленности вырос по отношению к январю-февралю 2016 г. и составил 328,3 млрд. руб. (+700,6%)

Улучшение годовой динамики сальдированного финансового результата за два месяца по сравнению аналогичным периодом прошлого года продемонстрировали сектор добывающей промышленности - 431,07 млрд. руб. (+29,8%) и сектор по обеспечению электрической энергией - 197,25 млрд. руб. (+23,7 процента).

Выводы.

По итогам 1 квартала 2017 г. можно сделать основной вывод о наличии значительного роста почти всех показателей к февралю 2017 г. (что отчасти объясняется разницей в числе рабочих дней) и слабого роста некоторых показателей по отношению к марту 2016 г.

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности – 101,3%.

Индекс промышленного производства – 100,8%. Наибольший рост показали Внешнеторговый оборот – 125,3% Грузооборот транспорта -108,4%.

Однако, при всем этом прирост ВВП отрицательный – 99,8%. Так же остаются в отрицательной зоне роста важнейшие показатели: Оборот розничной торговли – 99,6% и Объем платных услуг населению – 98,7% и Инвестиции в основной капитал – 99,1%.

Все это не мешает правительству планировать рост промышленного производства на 2%, а в обрабатывающих отраслях даже на 2,5%. по итогам 2017 г.

Таблица 18. Основные показатели развития экономики, % г/г

Наименование	Март 2017г.	В % к		I квартал 2017г. в % к I кварталу 2016г.	Справочно		
		Марту 2016г.	Февралю 2017г.		март 2016г. в % к		I квартал 2016г. в % к I кварталу 2015г.
					Марту 2015г.	Февралю 2016г.	
Валовой внутренний продукт, млрд руб.	86043,61)	99,82)	-	-	97,23)	-	-
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	-	101,3	118,1	100,2	100,3	113,2	99,6
Индекс промышленного производства ⁴⁾	-	100,8	112,7	100,1	100,3	108,8	101,1
Продукция сельского хозяйства, млрд руб.	277,6	101,1	143,4	100,7	103,6	142,1	103,6
Грузооборот транспорта, млрд т-км	450,1	104,0	106,8	105,4	99,8	106,6	101,5
в том числе железнодорожного транспорта	215,0	108,4	113,5	107,3	99,0	107,0	100,6
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд руб.	116,0	94,1	95,5	95,0	-	-	-
Оборот розничной торговли, млрд руб.	2352,7	99,6	107,9	98,2	95,0	105,4	95,0
Объем платных услуг населению, млрд руб.	712,0	98,7	103,4	99,7	99,0	102,5	98,8
Внешнеторговый оборот млрд долларов США	41,35)	125,36)	106,57)	133,68)	73,66)	122,27)	70,78)
в том числе: экспорт товаров	25,8	128,0	102,5	136,6	68,5	117,4	65,0
импорт товаров	15,6	121,1	113,9	128,8	83,5	130,6	82,4
Инвестиции в основной капитал, млрд руб.	14639,89)	99,12)	-	-	89,93)	-	-
Индекс потребительских цен	-	104,3	100,1	104,6	107,3	100,5	108,4
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾	-	111,3	99,7	113,0	102,1	103,0	105,1
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁰⁾	-	97,5	101,4	99,8	99,1	100,1	96,3
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:	-	-	-	-	-	-	-
номинальная, рублей	3764010)	105,810)	105,010)	106,610)	108,9	104,8	107,7
реальная		101,510)	104,910)	101,910)	101,5	104,3	99,4
Общая численность безработных (в возрасте 15-72 лет), млн чел.	4,1	90,0	97,2	94,0	101,4	103,1	102,6
Численность официально зарегистрированных безработных, млн чел.	0,9	85,8	98,3	86,9	106,0	99,3	108,0

1) Данные за 2016г. (вторая оценка).

2) 2016г. в % к 2015 году.

3) 2015г. в % к 2014 году.

- 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 февраль 2017 года.
- 6) Февраль 2017г. и февраль 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
- 7) Февраль 2017г. и февраль 2016г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.
- 8) Январь-февраль 2017г. и январь-февраль 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
- 9) Данные за 2016 год.
- 10) Оценка.

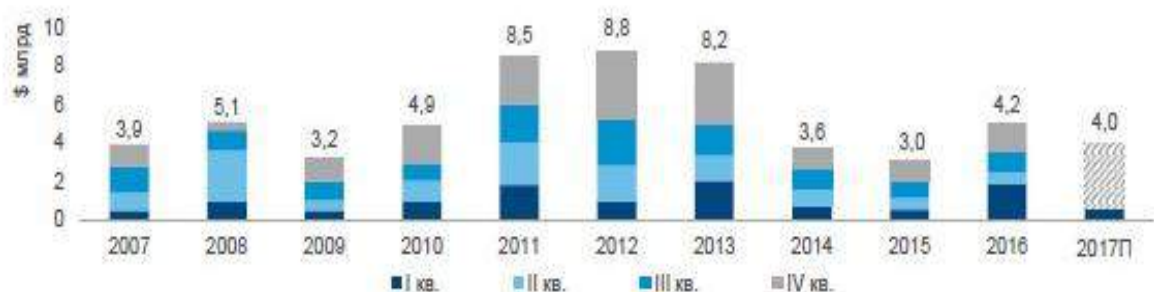
Источник информации: Росстат, расчёты Минэкономразвития России, <http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depsectoreconom/2017280401>

7.2. КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА ИНВЕСТИЦИЙ В РОССИЙСКУЮ КОММЕРЧЕСКУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ – I КВАРТАЛ 2017 ГОДА³

В целом в I квартале 2017 года российская экономика демонстрирует укрепляющийся долгосрочный тренд роста. Улучшение общей экономической ситуации в стране вызвало восстановление интереса к российскому рынку коммерческой недвижимости, в первую очередь со стороны иностранных инвесторов, и возобновление переговоров по интересующим высоколиквидным объектам.

По подсчетам экспертов, ожидаемый уровень инвестиций в недвижимость России в 2017 году составит \$4 млрд.

Рисунок 4. Изменение уровня инвестиций в российскую коммерческую недвижимость за последние 10 лет



Источник информации: Консалтинговая группа Colliers International, <https://zdanie.info/2393/2467/news/10029>

Прошлогодний показатель был обусловлен закрытием ряда долговых сделок и сделок по покупке объектов под собственное размещение.

В I квартале 2017 года доля инвестиций в офисную недвижимость сократилась по сравнению с показателями I квартала 2016 года, когда она составила 90%. Тем не менее офисный сегмент остается традиционно востребованным со стороны инвесторов.

В сегменте торговой недвижимости ключевой стала сделка по приобретению компанией MALLTECH (прежде – «РосЕвроДевелопмент») ТРК «Лето» в Санкт-Петербурге. Эта покупка стала крупнейшей в своем сегменте за два последних года и крупнейшей по стоимости с начала 2017 года. До конца года ожидается дальнейшее увеличение доли торговой недвижимости в общем объеме, принимая во внимание все текущие переговоры по торговым объектам.

³ Источник информации: Консалтинговая группа Colliers International, <https://zdanie.info/2393/2467/news/10029>

В гостиничном и складском сегментах в начале года наблюдалась низкая активность инвесторов. Эксперты ожидают, что складской сегмент отыграет позиции в течение года в результате закрытия ряда инвестиционных транзакций. Уже сейчас в процессе закрытия находится несколько сделок по приобретению высококачественных объектов, расположенных в Москве и Санкт-Петербурге.

По итогам I квартала 2017 года суммарный объем инвестиций в коммерческую недвижимость составил \$627,5 млн, что почти в три раза меньше, чем в I квартале 2016 года, когда объем инвестиций был равен \$1,87 млрд.

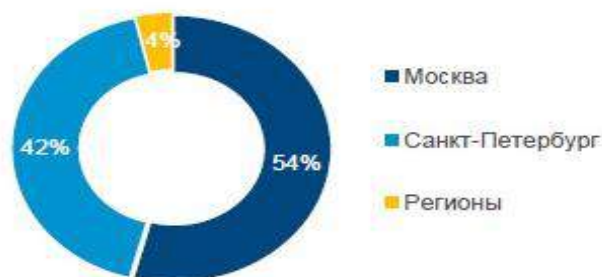
Рисунок 5. Распределение объема инвестиций по сегментам



Источник информации: Консалтинговая группа Colliers International, <https://zдание.info/2393/2467/news/10029>

На протяжении I квартала 2017 года в Москве были закрыты сделки на сумму \$340 млн. На долю Санкт-Петербурга пришлось около \$265 млн. Инвесторы пока осторожно относятся к региональным активам, отдавая предпочтение более понятным с точки зрения прогноза возврата инвестиций и доходности объектам в Москве и Санкт-Петербурге.

Рисунок 6. Доля объема инвестиций на начало года по регионам



Источник информации: Консалтинговая группа Colliers International, <https://zдание.info/2393/2467/news/10029>

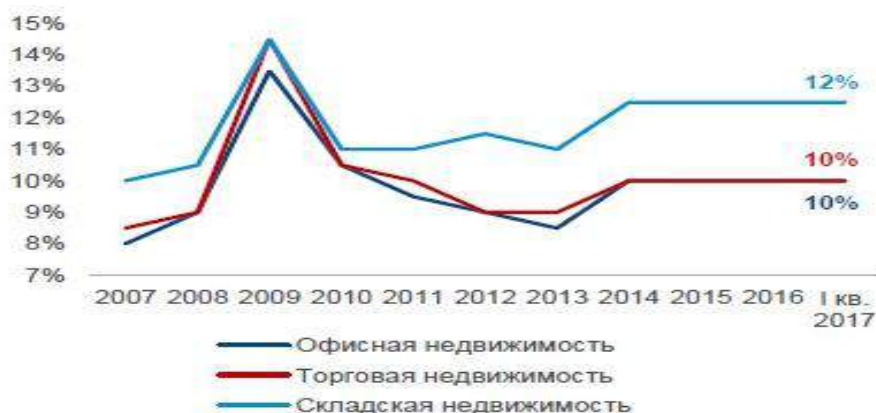
С начала года 73% инвестиций пришлось на вложения с целью получения дохода и лишь 27% сформировали сделки по объектам, приобретенным для собственного размещения. Для сравнения, за сопоставимый период прошлого года на покупки активов для конечных пользователей пришлось около 90% объема инвестиций.

Несмотря на то что наиболее активными в I квартале 2017 года оставались российские инвесторы, доля иностранных компаний растет. По итогам квартала она составила 18% от общего объема транзакций. Аналитики полагают, что к концу 2017 года она будет значительно увеличена по сравнению с 2016 годом.

Стабилизация курса рубля и переход ключевых отраслей экономики в восходящее русло подогревают интерес к заключению инвестиционных сделок.

Дальнейшее снижение ключевой ставки ЦБ РФ может создать предпосылки для снижения ставок капитализации и роста стоимости экспонируемых активов на рынке.

Рисунок 7. Динамика ставок капитализации и роста стоимости экспонируемых активов



Источник информации: Консалтинговая группа Colliers International, <https://zdanie.info/2393/2467/news/10029>

7.3. ОБЗОР РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ ЗА I КВАРТАЛ 2017 ГОДА⁴

Таблица 19. Свод основных показателей рынка в Москве

Наименование	А	В+	В	С
Общий объем офисных площадей по итогам I кв. 2017 г.	15 872 тыс. кв. м. из них 14 645 тыс. кв. м – классы А, В+, В. 1 227 тыс. кв. м – класс С			
Динамика объема по сравнению с IV кв. 2016 г.	+0,3%			
Объем по классам	4 550 тыс. кв. м	7 361 тыс. кв. м	2 734 тыс. кв. м	1 227 тыс. кв. м
Введено в эксплуатацию в I кв. 2017 г.	51,8 тыс. кв. м			
Введено по классам в I кв. 2017 г.	0 тыс. кв. м	51,8 тыс. кв. м	0 тыс. кв. м	0 тыс. кв. м
Динамика ввода по сравнению с IV кв. 2016 г.	0%	16%	0%	0%
Доля вакантных площадей на конец I кв. 2017 г.	21,3	14,3	9,2	8,4
Арендные ставки на конец I кв. 2017 г. (без учета НДС и эксплуатационных расходов, руб./кв. м/мес.)	1 980	1 430	1 110	880
Обеспеченность офисными площадями на 1 000 чел.	367 кв. м	595 кв. м	221 кв. м	99 кв. м

Источник информации: Консалтинговая компания NAI Becar, <http://naibecar.com/research/>

Общая ситуация на рынке

Официальный уровень инфляции с начала года (за январь и февраль) составил 0,8% против 1,6% за тот же период 2016 года. В годовом исчислении инфляция в феврале 2017 г. замедлилась до 4,6% после 5,0% в январе 2017 г. Прогнозируемая инфляция на 2017 г. – 4,0-4,5%.

Банк России снизил ключевую ставку с 10% до 9,75% годовых. Продолжается снижение инфляционных ожиданий и восстановление экономической активности. Инфляционные риски несколько снизились, но сохраняются на повышенном уровне.

Курс доллара на конец I кв. 2017 г. составил 56,94 руб., снизившись на 6,1% или 3,72 руб. в сравнении с концом 2016 г. В I кв. 2017 г. рынок офисной недвижимости вырос на 0,3%

⁴ Источник информации: Консалтинговая компания NAI Becar, <http://naibecar.com/research/>

относительно 4 кв. 2016 г. Общий объем предложения составил 14,64 млн. кв. м – в сегментах А, В+, В или почти 15,9 млн. кв. м – с учетом класса С.

Основные события рынка

В 1 кв. 2017 г. в сегменте офисной недвижимости был введен только 1 объект класса В+ общей площадью 90 тыс. кв. м. Сроки сдачи объектов, ожидающихся в 1 кв. 2017 г., переносятся. Так, объекты в составе ММДЦ «Москва-Сити» («Федерация-Восток» и «IQ-квартал») перенесены на II полугодие 2017 г, БЦ Neopolis – на 1 кв.2018 г. Среди наиболее заметных событий в сфере инвестиций в офисную недвижимость:

БЦ «Сретенка, 18» (класс В+) площадью 21,5 тыс. кв. м выкуплен инвесткомпанией «Платформа».

УК «Иткол» приобрела офисно-складской комплекс площадью 13 тыс. кв. м вблизи метро «Текстильщики».

Компания «Галс-Девелопмент» продала офисное здание класса «А» площадью 4,13 тыс. кв. м, входящее в состав элитного комплекса «Сады Пекина». Условия сделки и покупатель не разглашаются.

Крупные приобретения офисов для собственного размещения:

«Россельхозбанк» стал владельцем офисного центра «Инком сити» (класс В+) площадью около 10 тыс. кв. м. Сумма сделки оценивается в сумму от 1,2 млрд до 2,5 млрд руб.

«Локо-Банк» приобрёл у компании «Галс-Девелопмент» 4,5 тыс. кв. м в башне «Б» БЦ SkyLight (класс А). Анонсированы планы по новому строительству:

В рамках проекта бизнес-парка «Ростех-Сити» на территории бывшего Тушинского аэродрома планируется строительство 380 тыс. кв. м офисных площадей. Сроки не анонсируются.

Согласовано строительство второй очереди башни «Империя-Тауэр», состоящей из 2-х корпусов. В одном из корпусов предполагается разместить офисы. Срок реализации проекта – 2019 г.

Деловой центр площадью 27 тыс. кв. м разместится в городском квартале «Ривер парк». Застройщик ООО «Речников инвест» планирует завершить строительство не раньше 3 кв. 2018 г.

Компания «Волга-Трейд» построит МФК в г. Видное (МО) на 54,8 тыс. кв. м (ТРК с кинотеатром, офисы и апартаменты). Сдача объекта запланирована на конец 2018 г.

ООО «Адамант» построит в деревне Картамазово «Новой Москвы» МФК (в т.ч. офисные помещения) общей площадью 13,1 тыс. кв. м. Сроки не анонсируются.

Предложение

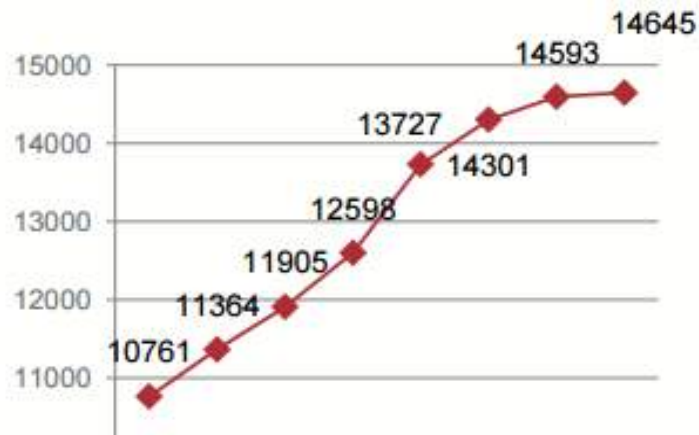
Объем ввода в 1 кв. 2017 г. составил 51,8 тыс. кв. м, что на 16% выше показателей предыдущего квартала и сопоставимо с результатами аналогичного периода 2016 года. Прирост общей площади составил 90,0 тыс. кв. м. По сравнению с 2015 годом, динамика вывода офисных площадей остаётся низкой (текущий показатель почти 2 раза ниже результата 1 кв. 2015 года). Весь введенный в 1 квартале 2017 г. объем относится к одному объекту сегмента В+, расположенному за пределами ТТК, в ЮЗАО.

Рисунок 8. Объем ввода БЦ (классы А, В+, В), млн кв. м



Источник информации: Консалтинговая компания NAI Becar, <http://naibecar.com/research/>

Рисунок 9. Объем предложения в классах А, В+, В, тыс. кв. м



Источник информации: Консалтинговая компания NAI Becar, <http://naibecar.com/research/>

Спрос

На конец 1 кв. 2017 г. средний уровень вакансии в классах А, В+, В составил 16,1%, снизившись относительно 4 кв. 2016 г. на 10,1% или 1,8 п.п. Второй квартал подряд отмечается снижение вакансии по всем классам: в классе А – до 21,3%; в классе В+ - до 14,3%; в классе В – до 9,2%; в классе С - до 8,4%. Наибольшая доля вакантных площадей предлагается в классе А за пределами ТТК – 29,6% (рост на 2,1% или 0,6 п.п. к 4 кв. 2016 г.). Внутри ТТК вакансия в классе А составила 16,9%, что в 1,8 раз меньше, чем вне ТТК. В классе В+ отмечена явно выраженная тенденция к росту заполняемости площадей вне ТТК по сравнению с 4 кв. 2016 г. – снижение вакансии с 19,2% до 16,0% (на 16,3%). Существенное снижение доли вакантных площадей произошло в классе С внутри ТТК: с 11,5% до 8,8% (на 23,1%).

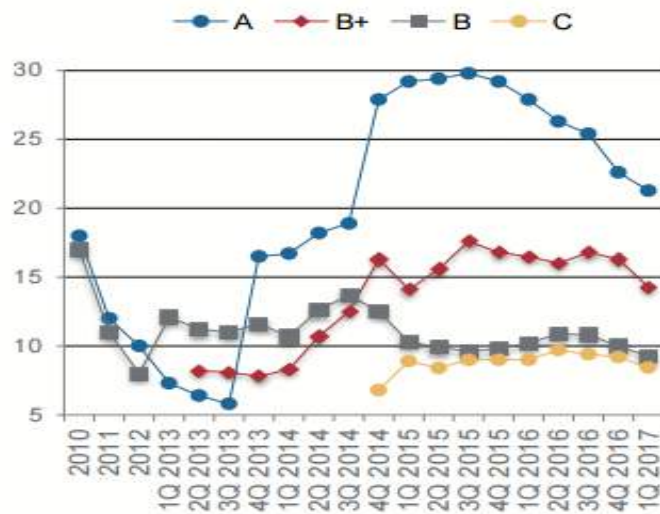
ТОП-3 крупнейших сделок отчетного периода:

Компания «Яндекс» арендовала 10,3 тыс. кв. м в бизнес-парке «Аврора» (класс А) под дополнительный офис;

Французская фармкомпания АО «Сервье» стала арендатором 6,6 тыс. кв. м в БЦ класса А «Белые Сады»;

Немецкая страховая компания ERGO заключила договор об аренде 3,2 тыс. кв. м в БЦ Silver City (класс А), сроком на 5 лет.

Рисунок 10. Динамика уровня вакансии по классам, %



Источник информации: Консалтинговая компания NAI Becar, <http://naibecar.com/research/>

Рисунок 11. Средний уровень вакансии по классам в зависимости от локации (внутри ТТК/вне ТТК)

Класс	ТТК	вне ТТК
A	16,9%	29,6%
B+	11,6%	16,0%
B	7,9%	10,0%
C	8,8%	8,3%

Источник информации: Консалтинговая компания NAI Becar, <http://naibecar.com/research/>

Коммерческие условия

В 1 кв.2017 г. высококлассный сегмент показал прирост арендных ставок к 4 кв.2016 г.: в классе А – в среднем на 4,8%; в классе В+ - на 7,5%; классе В – на 4,7%. Наибольший вклад в рост арендных ставок в классе А внесли объекты с локацией внутри ТТК. Средняя арендная ставка для класса А – 1 980 руб./кв. м/мес. без учета НДС и эксплуатационных расходов. Ставки в классе В+ росли как за счёт объектов внутри ТТК, так и за счёт объектов за его пределами. Средняя ставка в классе В+ составила 1 430 руб./кв. м/мес., в классе В – 1 060 руб./кв. м/мес. Средневзвешенная ставка для сегмента В (В+ и В) составила 1 310 руб./кв. м/мес. На фоне роста ставок сократился разрыв между классами А и В+ (с 30% до 28%), увеличилась дистанция между классами В и В+ (с 20% до 22%). Относительная разница между классами С и В осталась на прежнем уровне.

Рисунок 12. Разница между классами по показателю средних арендных ставок, %



Источник информации: Консалтинговая компания NAI Becar, <http://naibecar.com/research/>

Рисунок 13. Диапазон средних арендных ставок по классам, руб./кв. м/мес. на 1 кв.



Источник информации: Консалтинговая компания NAI Becar, <http://naibecar.com/research/>

Таблица 20. Средние арендные ставки на конец 4 кв. 2016 г.

Наименование	руб./кв. м/год	руб./кв. м/мес.
<i>Класс А</i>		
В среднем	23 760	1 980
ЦДР	25 560	2 130
Вне ЦДР, внутри ТТК	25 200	2 100
Вне ТТК	16 200	1 350
<i>Класс В+</i>		
В среднем	17 160	1 430
ЦДР	21 240	1 770
Вне ЦДР, внутри ТТК	17 040	1 420
Вне ТТК	14 040	1 170
<i>Класс В</i>		
В среднем	13 320	1 110
ЦДР	16 680	1 390
Вне ЦДР, внутри ТТК	15 360	1 280
Вне ТТК	12 000	1 000
<i>Класс С</i>		
В среднем	10 560	880
ТТК	12 600	1 050
Вне ТТК	9 720	810

Источник информации: Консалтинговая компания NAI Becar, <http://naibecar.com/research/>

Прогнозы

Основные выводы по рынку офисной недвижимости Москвы за 1 квартал 2017 г.:

1. Сохраняется замедление темпов вывода на рынок новых офисных площадей. За 1 кв. 2017 г. введён объём, сопоставимый с аналогичным периодом 2016 г., но в 2 раза меньший, чем за 1 кв. 2015 г. С начала 2016 г. основной объём (97%) вводимых площадей приходится на сегмент В+, остальные 3% - на класс А. Объекты класса В и С на рынок не выводились.

2. Снижение доли вакантных офисных площадей. С конца 2016 г. продолжается снижение вакансии в офисных центрах по всем сегментам, что связано в том числе с позитивными изменениями в макроэкономике. Низкие объёмы ввода в классе А привели к тому, что за год вакансия снизилась на 6,6 п.п. (24%). Быстрее заполняются офисы внутри ТТК. Об этом свидетельствуют и крупные сделки (от 1 тыс. кв. м) по аренде: 81% площадей арендованы в классе А, при этом почти все объекты расположены в ЦАО. В классе В+ уровень вакансии также существенно сократился – на 2,2 п.п. (13%) к 1 кв. 2016 г. В сегментах В и С снижение доли вакантных площадей происходит более медленными темпами – менее 1 п.п. за год. Собственники подстраиваются под наиболее активных арендаторов – компании среднего и малого бизнеса, желающих улучшить условия аренды. С этой целью крупные помещения дробятся на более ликвидные мелкие офисы. Рынок остаётся рынком арендатора: сдаются или полностью готовые помещения или выполняется ремонт под клиента.

3. Наметилась тенденция к повышению арендных ставок в высококлассном сегменте А, В+, В. I квартал 2017 года В I квартале 2017 г. отмечается активное повышение заявленных арендных ставок по сравнению с концом 2016 г., в некоторых объектах рост составляет более 20%. Среднее повышение по классам составило: в классе А - на 4,8%, классе В+ - на 7,5%, и В – на 4,7%. Заявленные арендные ставки не являются окончательными, а служат предметом торга. Арендодатели повышают арендные ставки, желая компенсировать снижение в 2015-2016 гг. за счёт новых арендаторов, а также для того, чтобы оценить спрос на офисные помещения по повышенным ставкам.

Ожидается, что во 2 кв.2017 г. ситуация стабилизируется. На фоне повышения ставок в высококлассном сегменте, класс С демонстрирует снижение: 3,3% по сравнению с предыдущим отчетным периодом. До конца 2017 г. планируется ввод порядка 424 тыс. кв. м офисных площадей. Из этого объёма более 60% придётся на 3 квартал 2017 г. за счёт ожидаемого ввода крупных объектов: Федерация «Восток», «IQ-квартал», «Оазис», «Большевик (2 очередь)». Во втором квартале ожидается ввод 1 объекта класса А площадью 7,1 тыс. кв. м. С учётом того, что ввод большого объёма площадей откладывается, во 2 квартале 2017 г. может продолжиться тенденция к росту заполняемости объектов, особенно класса А.

7.4. ОБЗОР РЫНКА СТРИТ-РИТЕЙЛА⁵

Тенденции рынка стрит-ритейла столицы

С 2017 года правительством Москвы проводится эксперимент на Пятницкой улице. Как известно, с 2014 года правительство ежегодно формирует Перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налог на имущество организаций уплачивается от их кадастровой стоимости. В 2017 году в него вошел перечень пешеходных зон общегородского значения, включающий адресный перечень зданий, расположенных на первых линиях Пятницкой и Новокузнецкой улиц. Теперь собственники помещений по приведенным в перечне адресам, в случае если их фактическим использованием является размещение офисов, объектов торговли, общепита и бытового обслуживания, будут уплачивать налог на имущество, рассчитанный исходя из кадастровой стоимости – вне зависимости от площади здания или вида разрешенного использования участка. Целью властей является увеличение налоговых сборов с собственников помещений, сдающих их в аренду наиболее востребованным профилям на пешеходных улицах.

Таким образом, городские власти сделали еще один шаг в сторону увеличения возможностей для стимулирования развития одних форм предпринимательства в помещениях стрит-ритейл и сдерживания других. В идеале, набор профилей арендаторов каждой торговой улицы должен соответствовать некой логике, концепции. В ряде европейских городов уже сформирована практика контроля муниципальных властей над направлением развития городских пространств, в том числе торговых улиц. Московские власти движутся в этом же направлении.

В феврале 2017 года прошла четвертая волна принудительного сноса самостроя. Всего таких волн было 4, начиная с прошлого года. В результате было снесено около 130 000 кв. м ликвидных площадей, что сопоставимо с ТРЦ Vegas на Каширском шоссе или ТРЦ Columbus.

Таблица 21. Объем снесенного в Москве самостроя по этапам (волнам)

Этап сноса	Количество снесенных объектов, шт.	Площадь ликвидированных объектов, кв. м
Первая волна (февраль 2016 года)	104	50 000
Вторая волна (август 2016 года)	107	30 000
Третья волна (декабрь 2016 года)	43	30 000

⁵ Источник информации: <https://zdanie.info/2393/2466/news/9915>

Этап сноса	Количество снесенных объектов, шт.	Площадь ликвидированных объектов, кв. м
Четвертая волне (февраль 2017 года)	54	20 000
Итого:	308	130 000

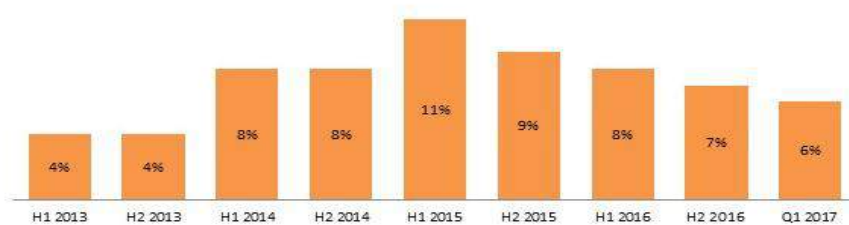
Источник информации: <https://zдание.info/2393/2466/news/9915>

В результате, вырос спрос на легальные помещения около станций метро в зонах сноса. После демонтажа все освободившиеся участки будут благоустроены, там воссоздадут дорожное покрытие, разобьют клумбы и высадят зеленые насаждения, установят лавочки. Скорее всего, будет организована нестационарная торговля.

Вакантность на московском рынке стрит-ритейла

За первые 3 месяца 2017 года вакантность в стрит-ритейле сократилась с 7% до 6%. Увеличить заполняемость основным торговым коридорам столицы помогла в том числе городская программа по реконструкции улиц. Так, на сегодняшний день на Тверской и Мясницкой улицах, Кузнецком мосту и в Столешниковом переулке вакантность сократилась в 2 и более раз после проведения реконструкции. В остальных торговых коридорах из таблицы этот показатель колебался на несколько процентов.

Рисунок 14. Вакантность в стрит-ритейле Москвы



Источник информации: <https://zдание.info/2393/2466/news/9915>

Существенное снижение вакантности на благоустроенных улицах даст собственникам больше аргументов в пользу того, чтобы делать меньше уступок арендаторам на время 3 этапа реконструкции.

После проведения 3 этапа реконструкции в 2017 году ожидается дальнейшее сокращение вакантности. Однако следует отметить, что сдерживающим фактором в этом процессе будет ограниченное предложение ликвидных помещений. Имеются арендаторы, готовые переплачивать за помещения на главных улицах и с наиболее выгодным расположением, но вакантных помещений среди них нет.

Спрос на стрит-ритейл помещения в Москве

Значительных изменений в структуре спроса за первый квартал не произошло и не ожидается в ближайшее время. Ровно половину (50%) от общего объема спроса на помещения формируют рестораны, кафе и продукты питания.

Рисунок 15. Распределение спроса на помещения street-retail по профилю



Источник информации: <https://zdanie.info/2393/2466/news/9915>

Арендаторы продуктового профиля (24% от совокупного спроса) стали все чаще открываться в уменьшенном формате около 150-200 кв. м. Можно выделить 2 причины этого. Во-первых, ритейлеры подстраиваются под рынок, на котором сейчас мало помещений от 1000 кв. м до 1 500 кв. м. Во-вторых, они подстраиваются под поведение покупателей, которые все чаще стали пользоваться магазинами в шаговой доступности. В них удобно зайти после работы, потратив минимальное количество времени на покупки. Так, например, «Азбука вкуса» и «Перекресток» все чаще наряду с большими форматами рассматривают и маленькие (для «АВ Daily» и экспресс-форматов «Перекрестка» соответственно).

Некоторые собственники, чувствуя спрос со стороны небольших форматов, сдают помещения нескольким мелким арендаторам.

Например, в продуктовом профиле к ним относятся такие специализированные магазины, как кондитерские, кулинарии, «икра», «мясо», «рыба», «вино». Это имеет смысл, если в результате собственник получит большой доход и не боится риска того, что придется чаще менять своих арендаторов. Иногда собственники делают один общий вход и небольшую общую зону.

Многие аптеки (4% запросов), наоборот, начинают увеличивать свои форматы. Появляются дрогери-сторы площадью около 350-400 кв. м (например, «DM»). Почему такой формат стал востребованным? Одна из причин заключается в том, что таким образом аптеки стремятся увеличить свои продажи в условиях высококонкурентного рынка. Известно, что рынок Москвы уже перенасыщен аптеками.

Возможно, мы постепенно приходим к распространенному в США формату аптек площадью около 1 000 кв. м, которые включают в себя не только товары для здоровья, но и для красоты (парфюмерия, косметика), продукты питания и даже товары для дома. Также про аптеки следует отметить, что они стали более избирательно подходить к выбору помещений. По-видимому, это связано с тем, что ритейлеры подобрали себе значительное количество помещений в 2014-2015 годах. Сейчас рынок перенасыщен, спрос уменьшился, и аптеки могут позволить себе выбрать лучшие условия из имеющегося предложения.

Салоны связи (4% от общего спроса) уже практически не ищут помещения в стрит-ритейл. Дело в том, что основные продажи салонов связи осуществляются через интернет, а также в ТЦ, где имеется большой поток потребителей, настроенных на покупки. Поэтому содержать сейчас точки в стрит-ритейл арендаторам просто нерентабельно.

Практически у всех банков (2% от рыночного спроса) уже сформированы планы по развитию на этот год. По сравнению с прошлым годом, они позитивнее и шире. В первую очередь это связано с тем, что для развития любой сети важна стабильность, которая сейчас и наблюдается.

Начиная с прошлого года, стало появляться много запросов от специализированных продуктовых магазинов (винных, булочных и т.д.). Такие магазины формируют около 60% всех запросов продуктового профиля.

Можно выделить 4 причины, по которым специализация магазинов набирает популярность. Во-первых, она позволяет представить широкий ассортимент, которого обычно нет в супермаркетах и даже гипермаркетах. Во-вторых, в этот ассортимент входят качественные продукты: в специализированных магазинах легче контролировать качество, и покупатель это знает. В-третьих, в них хорошее обслуживание: клиент может получить консультацию у продавца, чего нельзя сделать, например, в супермаркете. Наконец, ритейлерам несложно найти небольшие помещения рядом с метро, где потребители могут делать покупки каждый день.

Коммерческие условия аренды street-retail помещений в столице

Ставки остались такими же по сравнению с концом 2016 года. Тенденций к снижению арендных ставок не наблюдается.

Таблица 22. Стоимость аренды помещений в первом квартале 2017 года по основным торговым коридорам Москвы⁶

Торговый коридор	Стоимость аренды помещений, тыс. руб./мес.
Столешников переулок	2 000 – 2 500
Петровка ул.	1 200 – 1 400
Кузнецкий мост ул.	1 200 – 1 600
Никольская ул.	1 200 – 1 400
Тверская ул. (четная сторона улицы-от Охотного Ряда до Пушкинской площади)	1 100 – 1 300
Тверская ул. (нечетная сторона улицы-от Охотного Ряда до Пушкинской площади)	900 – 1 100
Маросейка ул.	800 – 1 000
Новый Арбат ул. (участок улицы от центра до Новинского бульвара)	750 - 900
Старый Арбат ул.	750 - 900
Тверская ул. (четная сторона улицы-от Пушкинской площади до ст. м. Маяковская)	700 - 900
Кутузовский проспект (участок улицы от центра до ТТК)	600 – 700
Большая Дорогомиловская ул.	600 – 700
Покровка ул. (участок улицы от центра до Чистопрудного бульвара)	750 - 850
Ленинский проспект (участок улицы от центра до ТТК)	500 - 600
Мясницкая ул. (участок улицы от центра до Чистопрудного бульвара)	800 - 1 000
Проспект Мира (участок улицы от центра до ТТК)	300 - 400

Источник информации: <https://zдание.info/2393/2466/news/9915>

Таблица 23. Диапазон средней стоимости аренды помещений в первом квартале 2017 года в основных торговых коридорах Москвы

Профиль	Формат, кв. м	Диапазон средней стоимости аренды, тыс. руб./мес.
Банки	100 - 300	500 – 1 000
Общепит	до 100	500 – 650
	100 – 300	700 – 1 000
	300 – 1 000	1 000 – 2 000
Одежда и обувь	до 200	600 – 800
Продукты	100 – 250	600 – 1 000
	500 – 1 000	1 000 – 1 800
	1 000 – 3 000	1 500 – 2 500
Мебель и предметы интерьера	150 - 500	300 – 500
Услуги	30 – 100	350 – 500

⁶ Источник информации: Указаны диапазоны средней стоимости аренды помещений стрит-ритейл площадью 150-200 кв. м, расположенных на первой линии домов, в пределах Третьего транспортного кольца Москвы, за 1 месяц, с учетом НДС, по состоянию на март 2017 года.

Профиль	Формат, кв. м	Диапазон средней стоимости аренды, тыс. руб./мес.
Электроника и связь	30 – 100	350 – 500
Косметика и парфюмерия	200 – 400	700 – 1 000
Товары для детей	500 – 1 700	700 – 1 200

Источник информации: <https://zдание.info/2393/2466/news/9915>

7.5. ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

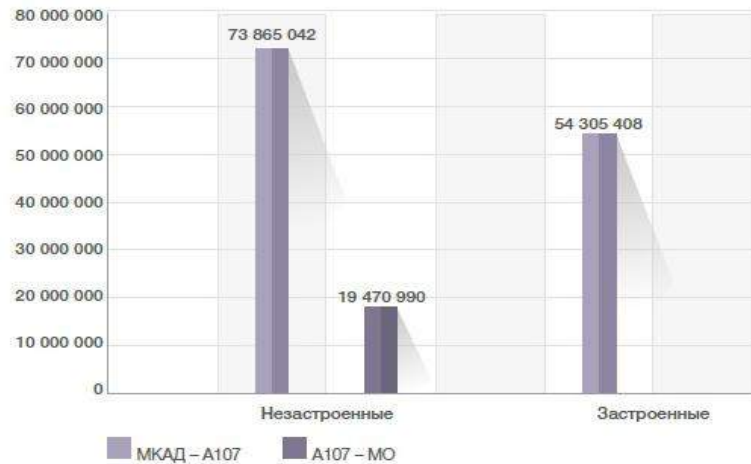
Для анализа стоимости земельных участков (на основе выставленных предложений) было проведено ранжирование информации в зависимости от подготовленности земельного участка, а также с учетом удаления от МКАД (выделены 2 зоны: МКАД – А107 и А107 – границы МО).

Таблица 24. Анализ средневзвешенной стоимости земельных участков (руб./га)

Тип участков	Подготовленные		Неподготовленные	
	МКАД – А107	А107 – МО	МКАД – А107	А107 – МО
Незастроенные	73 865 042	19 470 990	25 804 563	9 901 580
Застроенные	54 305 408	–	43 106 952	12 852 521

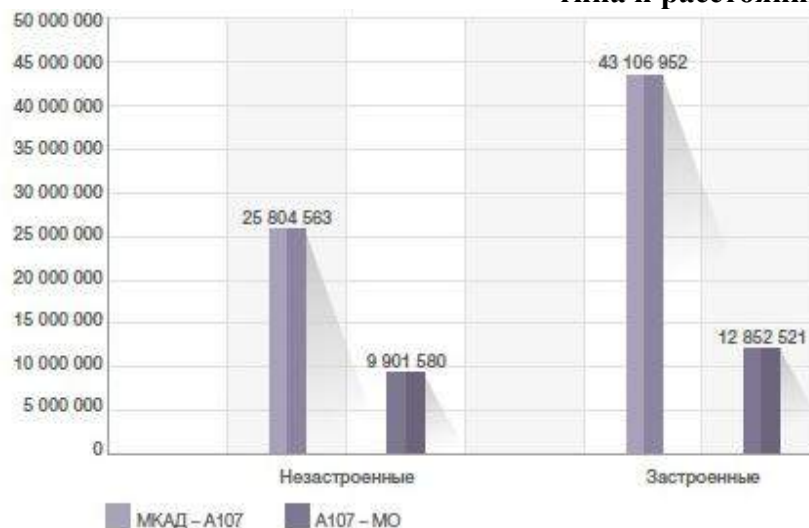
Источник информации: <https://zдание.info/2393/2467/news/10176>

Рисунок 16. Анализ уровня цен на подготовленные участки в зависимости от их типа и расстояния от МКАД (руб./га)



Источник информации: <https://zдание.info/2393/2467/news/10176>

Рисунок 17. Анализ уровня цен на неподготовленные участки в зависимости от их типа и расстояния от МКАД (руб./га)



Источник информации: <https://zдание.info/2393/2467/news/10176>

Средневзвешенная стоимость застроенных земельных участков выше, чем незастроенных: в зоне МКАД – А107 – на 67%, а в зоне А107 – границы МО – на 30%.

Согласно статистическим данным Росреестра, в Московской области за 2016 г. количество сделок с землей выросло в 4 раза: с 53 в 2015 году до 220 в 2016. В пересчете на площадь количество выросло в 3,6 раза: с 126,8 га до 462 га. В то же время средневзвешенная стоимость уменьшилась в 1,8 раза: с 91,57 млн руб. за га в 2015 году до 50,32 млн руб. за га в 2016. В статистику включены только сделки по землям промышленного зонирования.

Площадь среднего размера участка снизилась на 12% с 2,39 га в 2015 году до 2,1 га в 2016.

В 2016 году более 70% от всех сделок с землёй пришлось на Ленинский район Московской области. В 2015 лидером также был Ленинский район, однако это была меньшая доля – 18,8% и 9,4% соответственно.

В целом эта статистика подтверждается данными брокеров из обмена информацией о сделках: получилось 11 сделок в 2015 году на общую площадь 195,26 га. А в 2016 году была заключена 31 сделка на общую площадь 171,1 га.

Таблица 25. Предложения на продажу земельных участков

№	Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимость предложения, руб. с НДС	Удельный показатель стоимости, руб./кв. м с НДС	Описание	Источник информации
1	г. Москва, м. Отрадное, ул. Декабристов, вл. 15/-17	300	33 000 000	110 000	Кадастровый номер: 77:02:0008004:1; Кадастровая стоимость: 13 475 661,00 руб.; Вид права: долгосрочная аренда; Категория земель: земли населенных пунктов; Вид разрешенного использования: Для размещения объектов торговли; Транспортная доступность: подведена автодорога; Коммуникации: по границе участка	Интернет-сайт: https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_3_sot_promnaznacheniya_1100003823 . Тел.: (903) 274-22-31, Собственник Павел Владимирович
2	Москва, м. Красносельская, Красносельский тупик, 4с4	2 800	450 000 000	160 714	Кадастровый номер: 77:01:0003036:1001; Кадастровая стоимость: 269 496 640,00 руб.; Вид права - собственность; Категория земель: земли населенных пунктов; Вид разрешенного использования: Для объектов общественно-делового значения; Транспортная доступность: подведена автодорога; Коммуникации: на участке. Расположены 4 здания	Интернет-сайт: https://www.cian.ru/sale/suburban/155809992/ . Тел.: (926) 872-26-72
3	Москва, м. Автозаводская, проезд Автозаводский, 1-й, д. 3	4 456	200 000 000	44 883	Кадастровый номер: 77:05:0002003:23; Кадастровая стоимость: 383 502 387,12 руб.; Вид права - долгосрочная аренда; Категория земель: земли населенных пунктов; Вид разрешенного использования: Для многоквартирной застройки; Транспортная доступность: подведена автодорога; Коммуникации: на участке. Расположены 2 здания	Интернет-сайт: https://zдание.info/3586/3588/object/8872 . Тел.: (926) 674-77-82, Собственник Сергей
4	г. Москва, м. Курская, ул. Казакова, вл. 7	6 300	980 000 000	155 556	Кадастровый номер: 77:01:0003007:55; Кадастровая стоимость: 241 290 819,00 руб.; Вид права - собственность; Категория земель: земли населенных пунктов; Вид разрешенного использования: Для размещения подстанций; Транспортная доступность: подведена автодорога; Коммуникации: на участке. Расположены 4 здания	Интернет-сайт: https://zдание.info/3586/3588/object/41788 . Тел.: (495) 587-44-41, АН
5	г. Москва, м. Царицыно, б-р Кавказский, вл. 29, стр. 1	499	41 000 000	82 164	Кадастровый номер: 77:05:0005009:139; Кадастровая стоимость: 20 789 752,17 руб.; Вид права - долгосрочная аренда; Категория земель: земли населенных пунктов; Вид разрешенного использования: Для размещения объектов торговли; Транспортная доступность: подведена автодорога; Коммуникации: по границе участка	Интернет-сайт: https://www.cian.ru/sale/suburban/157669259/ . Тел.: 925 135-89-04 , +7 495 988-97-98, АН "HEADS Realty"
6	Москва, м. Павелецкая, ул. Летниковская, д. 13	1 353	360 000 000	266 075	Кадастровый номер: 77:05:0001001:6; Кадастровая стоимость: 45 063 491,55 руб.; Вид права - долгосрочная аренда; Категория земель: земли населенных пунктов; Вид разрешенного использования: Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов; Транспортная доступность:	Интернет-сайт: https://zдание.info/3586/3588/object/41787 . Тел.: (495) 587-44-41, АН

№	Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимость предложения, руб. с НДС	Удельный показатель стоимости, руб./кв. м с НДС	Описание	Источник информации
					подведена автодорога; Коммуникации: на участке. Расположено здание	
7	Москва, м. Комсомольская, Каланчевская ул., 32/61С1	908	65 000 000	71 586	Кадастровый номер: 77:01:0003053:87; Кадастровая стоимость: 75 179 285,56 руб.; Вид права - долгосрочная аренда; Категория земель: земли населенных пунктов; Вид разрешенного использования: эксплуатации учреждения; Транспортная доступность: подведена автодорога; Коммуникации: на участке. Расположено здание	Интернет-сайт: https://www.cian.ru/sale/suburban/158301504/ . Тел.: (925) 553-44-96, АН Роксан Коммерц
Среднее значение					127 283	
Минимальное значение					44 883	
Максимальное значение					266 075	

Источник информации: данные из открытых источников

Таблица 26. Предложения на продажу офисных зданий

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимость предложения, руб. с НДС	Удельный показатель стоимости, руб./кв. м с НДС	Описание	Источник информации
1	г. Москва, м. Новокузнецкая, Садовническая ул., 32С1	1648	400 000 000	242 718	ОСЗ офисного назначения. ЗУ-1 199 кв. м в долгосрочной аренде, нормальное состояние, все коммуникации, 8 мин. до метро	Источник информации: https://www.cian.ru/sale/commercial/158331518/ ; к.т. (967) 010-43-38, АН "CAPITAL METERS"
2	г. Москва, м. Белорусская, улица 3-я Ямского Поля, 30	1478	317 770 000	215 000	ОСЗ офисного назначения. ЗУ-455 кв. м в долгосрочной аренде, нормальное состояние, все коммуникации, 5 мин. до метро	Источник информации: http://realty.dmir.ru/sale/zdanie-moskva-ulica-3ya-yamskogo-polya-158473350/ ; к.т. (499) 553-00-48, АН Point Estate Commerce
3	г. Москва, м. Новокузнецкая, Руновский переулок, 5С1	928,8	198 500 000	213 717	ОСЗ, ЗУ - 348 кв.м в долгосрочной аренде, рабочее состояние, все коммуникации, 3 мин. от метро	Источник информации: http://realty.dmir.ru/sale/zdanie-moskva-runovskiy-pereulok-130398593/ ; к.т. (495) 231-81-17, (985) 142-62-80, City Market Luxury estate, Владислав Александрович
4	г. Москва, м. Академическая, улица Дмитрия Ульянова, 37С2	916	170 000 000	185 590	ОСЗ, ЗУ - 1 932 кв.м в долгосрочной аренде, рабочее состояние, все коммуникации, 10 мин. от метро	Источник информации: http://realty.dmir.ru/sale/zdanie-moskva-ulica-dmitriya-ulyanova-149425269/ ; к.т. (495) 222-85-15, (985) 222-85-15, Red Star

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимость предложения, руб. с НДС	Удельный показатель стоимости, руб./кв. м с НДС	Описание	Источник информации
5	г. Москва, м.Алексеевская, Староалексеевская улица, 7	2113,3	155 000 000	73 345	ОСЗ, ЗУ - 2 718 кв.м в долгосрочной аренде, рабочее состояние, все коммуникации, 8 мин. от метро	Источник информации: http://realty.dmir.ru/sale/zdanie-moskva-staroalekseevskaya-ulica-148003257/ ; к.т. (916) 547-21-98, (963) 977-35-54, ОАО "Мосбытремстрой"
6	г. Москва, м. Киевская, Бережковская набережная, 12Г	951,2	147 900 000	155 488	ОСЗ, ЗУ - 1 181 в долгосрочной аренде, рабочее состояние, все коммуникации, 9 мин. от метро	Источник информации: http://realty.dmir.ru/sale/zdanie-moskva-berezhkovskaya-naberezhnaya-149554033/ ; к.т. (499) 110-87-06, Артем Кауров
7	г. Москва, м. Таганская, Гончарная улица, 38С2	1022	138 000 000	135 029	ОСЗ, ЗУ - 1 054 в долгосрочной аренде, хорошее состояние, все коммуникации, 4 мин. от метро	Источник информации: https://www.cian.ru/sale/commercial/152551593/ ; к.т. (926) 630-97-04, (495) 765-40-29, Телус
8	Москва, м. Павелецкая, Садовническая ул., 78С7	431,5	78 000 000	180 765	ОСЗ, ЗУ - 486 в долгосрочной аренде, рабочее состояние, все коммуникации, 8 мин. от метро	Источник информации: https://www.cian.ru/sale/commercial/154104730/ ; к.т. (926) 062-04-89
9	Москва, район Таганский, Малая Андроньевская ул., 15	1204,3	229 873 200	190 877	ОСЗ, ЗУ - 580 кв. м в долгосрочной аренде, рабочее состояние, все коммуникации, 15 мин. от метро	Источник информации: https://www.cian.ru/sale/commercial/150806237/ ; к.т. (903) 235-23-27, (917) 544-58-79, Роман Гришин
Среднее значение					176 948	
Минимальное значение					73 345	
Максимальное значение					242 718	

Источник информации: данные из открытых источников

Таблица 27. Предложения на аренду помещений класса «В»

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв. м	Величина арендной ставки, руб./кв. м/год с НДС	Описание	Источник информации
1	г. Москва, район Даниловский, Дубининская ул., 90	16,8	16 000	Офисные помещения в БЦ, 3 этаж, хорошее состояние, центральные коммуникации, общий вход с улицы, без учета коммунальных расходов	Интернет-сайт: https://www.cian.ru/rent/commercial/158427802/ . Тел.: (916) 957-77-38, Александр Глушманюк
2	г. Москва, район Даниловский, Дубининская ул., 35	40	18 000	Офисные помещения в гостинице, 7 этаж, нормальное состояние, центральные	Интернет-сайт: https://www.cian.ru/rent/commercial/157971098/ . Тел.: (495) 234-08-34, (963) 757-79-78, АН "МГСН"

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв. м	Величина арендной ставки, руб./кв. м/год с НДС	Описание	Источник информации
				коммуникации, общий вход с улицы, без учета коммунальных расходов	
3	г. Москва, район Даниловский, Дубининская ул., 43	100	20 400	Офисные помещения в БЦ, 2 этаж, хорошее состояние, центральные коммуникации, общий вход с улицы, с учетом коммунальных расходов	Интернет-сайт: https://www.cian.ru/rent/commercial/157856812/ . Тел.: (903) 250-59-79, частный агент
4	г. Москва, район Даниловский, Дубининская ул., 17А	63	19 000	Офисные помещения в БЦ, 3 этаж, хорошее состояние, центральные коммуникации, общий вход со двора, с учетом коммунальных расходов	Интернет-сайт: https://www.cian.ru/rent/commercial/152747674/ , Тел.: (915) 172-86-56, (916) 278-07-76, аренда от собственника
5	г. Москва, район Даниловский, Дубининская ул., 31С2	146,5	20 000	Офисные помещения в административном здании, 1 этаж, удовлетворительное состояние, центральные коммуникации, общий вход со двора, с учетом коммунальных расходов	Интернет-сайт: https://www.cian.ru/rent/commercial/157511674/ , Тел.: (495) 115-72-34
6	г. Москва, район Даниловский, Дубининская ул., 11/17с2	204	30 000	ПСН в жилом здании, 1 этаж, удовлетворительное состояние, центральные коммуникации, общий вход с улицы, без учета коммунальных расходов	Интернет-сайт: https://www.cian.ru/rent/commercial/157796342/ , Тел.: (495) 666-56-93, АН Officescanner
7	Москва, район Таганский, ул. Большие Каменщики, 21/8	356	20 220	ПСН в жилом здании, 1 этаж, хорошее состояние, центральные коммуникации, общий вход с улицы, без учета коммунальных расходов	Интернет-сайт: https://www.cian.ru/rent/commercial/152785429/ , Тел.: (926) 245-05-60
8	Москва, район Замоскворечье, Пятницкая ул., 55/25С4	202,8	28 000	Офисные помещения в административном здании, 1 этаж, хорошее состояние, центральные коммуникации, общий вход с улицы, без учета коммунальных расходов	Интернет-сайт: https://www.cian.ru/rent/commercial/155539205/ , Тел.: +7 (903) 114-18-36, (499) 136-75-50, Hermes Realty
Среднее значение			21 453		
Минимальное значение			16 000		
Максимальное значение			30 000		

Источник информации: данные из открытых источников

Выводы.

1. Среднее значение предложений ставок аренды на офисные помещения класса «В» в Москве составляет 15 360 руб./кв. м/год без учета НДС и эксплуатационных расходов.
2. Среднее значение предложений ставок аренды для офисов класса «В» в районе Замоскворечья и ближайших к нему составляет 21 453 руб./кв. м/год с учетом НДС и без учета коммунальных расходов.
3. Среднее значение ставки капитализации для офисной и торговой недвижимости составляет 10,0%.
4. Среднее значение предложений на продажу офисных зданий в ЦАО Москвы и рядом расположенных районах составляет 176 948 руб./кв. м с учетом НДС.
5. Среднее значение предложений на продажу земельных участков под коммерцию составляет 127 283 руб./кв. м с учетом НДС.
6. Доля вакантных площадей для офисов класса «В» составляет, в среднем, 9,2%.

7.6. ОСНОВНЫЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ

Для купли-продажи офисных зданий

1. Корректировка на местоположение

Расчет корректировки на местоположение производится по данным «Сборник рыночных корректировок» СРК-2017, стр. 54, подготовленный ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)» под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

Расчет корректировок произведен с применением формулы:

$$Y = 326,13 \times x^{-0,353}$$

где:

y – коэффициент зависимости стоимости от расстояния до центра города;

x – расстояние до центра города, км

2. Техническое состояние

Таблица 28. Коэффициент состояния

Состояние	Функция использования		
	Торговая	Офисная	Производственно-складская
Отличное	1,08	1,09	1,07
Нормальное	1,0	1,0	1,0
Удовлетворительное	0,9	0,89	0,9
Неудовлетворительное	0,8	0,81	0,79

Источник информации: ГУИОН, модель определения стоимости права собственности, 1 кв. 2017, http://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/463/Model_stoimosti_1_kv_2017.pdf

3. Масштаб

Величина поправки определяется на основании Справочника Оценщика под редакцией Лейфера Л.А., Том II, офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, стр. 134.

Расчет корректировок производится с применением формулы:

$$Y = 1,7653 \times x^{-0,121}$$

где:

y – коэффициент зависимости стоимости от площади;

x – площадь, кв. м

Для купли-продажи земельных участков

1. Наличие улучшений на земельных участках

Таблица 29. Расчет корректировки на снос

Адрес	Объем, куб. м	Стоимость работ по сносу здания, руб. за 1 куб. м	Общая стоимость работ по сносу здания, руб.	Стоимость работ по вывозу мусора, руб. за 1 куб. м	К разрыхления, средн. (от 2,3 до 3,0)	Количество строительного мусора, м ³ (объем / К разрыхления)	Общая стоимость работ по вывозу мусора, руб.	Общая стоимость работ по сносу здания и вывозу мусора, руб.	Площадь земельного участка	Корректировка на наличие зданий на 1 кв. м площади земельного участка
Москва, м. Красносельская, Красносельский тупик, 4с4	2 443	380	928 363	386	2,65	922	355 857	1 284 220	2 800	459

Источник информации: данные из открытых источников, алгоритм расчета КО-ИНВЕСТ, расчет Оценщика

2. Вид права

Таблица 30. Значения соотношения ПА/ПС

Местоположение	Функциональное назначение	ПА/ПС
Центр, Москва, март 2017	Торговое	0,612
В расчет	-	0,612

Источник информации: СРК-2017, стр. 53

3. Масштаб

Таблица 31. Влияние фактора масштаба на удельную стоимость земельных участков под застройку

Диапазон площадей объекта-аналога, га	Диапазон площадей объекта оценки, га				
	<1,0	1,0-2,5	2,5-5,0	5,0-10,0	>10,0
<1,0	1,00	1,06	1,14	1,22	1,25
1,0-2,5	0,95	1,00	1,08	1,15	1,18
2,5-5,0	0,88	0,93	1,00	1,07	1,10
5-10,0	0,82	0,87	0,93	1,00	1,03
>10,0	0,8	0,84	0,91	0,97	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости Том 3 «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков», под. ред. Лейфера Л. А., 2016 г.

4. Местоположение

Таблица 32. Классификация типовых территориальных зон внутри города

Местоположение в пределах города	Корректировка
Культурный и исторический центр	1
Центры административных районов города	0,86
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,79
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,76
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,79
Районы крупных автомагистралей города	0,81

Источник информации: Справочник Оценщика недвижимости-2016. Том III. Земельные участки, стр. 85

5. Разрешенное использование

Таблица 33. Средние соотношения между стоимостью ЗУ различного назначения

Наименование	Торговое и сервисное	Гостиницы	Офисно-административное	Жилые дома	Производственно-складское
Москва	1,0	0,97	0,834	0,508	0,346

Источник информации: данные СРК-2017, стр. 8

6. Коммуникации

транспортные подъездные пути – 5-15%;

электроэнергия – 10-20%;

газоснабжение – 10-25%;

остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи) – 5-15%.

Для аренды торговых и офисных помещений

1. Техническое состояние

Таблица 34. Коэффициент состояния

Состояние	Функция использования		
	Торговая	Офисная	Производственно-складская
Отличное	1,05	1,07	1,04
Нормальное	1,0	1,0	1,0
Удовлетворительное	0,9	0,89	0,88
Неудовлетворительное	0,79	0,79	0,76

Источник информации: ГУИОН, модель определения арендной платы, I кв. 2017, http://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/464/Model_arend_1_kv_2017.pdf

2. Вход в помещение

Таблица 35. Поправочные коэффициенты к арендным ставкам для различного входа в помещение

Занимаемые этажи	Функция использования		
	Торговая	Офисная	Производственно-складская
Отдельный с улицы	1,00	1,00	1,00
Общий с улицы	0,9	0,93	0,92
Отдельный со двора	0,75	0,87	0,9
Общий со двора	0,69	0,81	0,84
Через проходную	0,6	0,75	0,76

Источник информации: ГУИОН, http://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/464/Model_arend_1_kv_2017.pdf

3. Масштаб

Величина поправки определяется на основании Справочника Оценщика под редакцией Лейфера Л.А., Том II, офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, стр. 137.

Расчет корректировок произведен с применением формулы:

$$Y = 1,729 \times x^{-0,116}$$

где:

y – коэффициент зависимости стоимости от площади;

x – площадь, кв. м

4. Расположение в здании (этажность)

Таблица 36. Поправочные коэффициенты к арендным ставкам для различного расположения площадей

Занимаемые этажи	Функция использования		
	Торговая	Офисная	Производственно-складская
1-ый этаж	1,00	1,00	1,00
2-ой этаж (без лифта)	0,78	0,88	0,78
2-ой этаж (с лифтом)	0,83	0,92	0,9
Выше 2-го этажа (без лифта)	0,63	0,76	0,69
Выше 2-го этажа (с лифтом)	0,71	0,85	0,82
Подвал с заглублением до 1,5 м включительно	0,68	0,68	0,76
Цокольный этаж с заглублением до 0,5 м	0,87	0,87	0,92

Источник информации: Санкт-Петербургское государственное унитарное предприятие «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости», http://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/464/Model_arend_1_kv_2017.pdf

5. Корректировка на местоположение

Расчет корректировки на местоположение производится по данным «Сборник рыночных корректировок» СРК-2017, стр. 69, подготовленный ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)» под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

Расчет корректировок произведен с применением формулы:

$$Y = 73,63 \times x^{-0,327}$$

где:

y – коэффициент зависимости стоимости от расстояния до центра города;

x – расстояние до центра города, км

6. Корректировка на условия аренды

Согласно статистическим данным, изложенным в статье «Анализ состава арендной ставки на примере оценки офисных помещений с использованием доходного подхода», Вольнова В.А., «Имущественные отношения в РФ», №12/2012 (<http://cyberleninka.ru/article/n/analiz-sostava-arendnoy-stavki-na-primere-otsenki-ofisnyh-pomescheniy-s-ispolzovaniem-dohodnogo-podhoda>), доля коммунальных расходов с ставке аренды составляет 8%. Скидка применяется для аналогов, в ставке у которых учтены коммунальные платежи.

7.7. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации:

Таблица 37. Ликвидность имущества в зависимости от сроков реализации

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

Источник информации: Федотова М.А., Рослов В.Ю., Щербакова О.Н., Мышанов А.И. Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога», Москва, 2011 год

По данным из открытых источников приведены средние сроки экспозиции для отдельных объектов недвижимого имущества.

Таблица 38. Время ликвидности объектов недвижимости на территории РФ

Наименование	Средние сроки экспозиции, мес. (март 2017)
Торговые (помещения, здания), Москва	3-7
Офисные (помещения, здания), Москва	4-6

Источник информации: НЦПО, под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Яскевич, СРК-2017, стр. 101

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на объект оценки. На основании анализа всех вышеперечисленных факторов можно сделать вывод, что объект оценки имеет среднюю степень ликвидности, срок реализации объекта оценки составит, в среднем, 5 месяцев.

Далее, в расчетах используется средний срок экспозиции, приведенный выше.

8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наиболее эффективное использование объекта - это разумное, вероятное и разрешённое использование незанятой земли или улучшенного объекта недвижимости, которое является физически возможным, юридически допустимым, целесообразным с финансовой точки зрения, и обеспечивает наибольший экономический эффект.

На практике анализ наилучшего использования объектов оценки выявляется путём проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим четырём критериям:

- быть физически возможным, то есть соответствовать ресурсному потенциалу;
- быть законодательно допустимым, то есть срок и форма предполагаемого использования не должны попадать под действие правовых ограничений, существующих или потенциальных;
- быть финансово состоятельным, то есть использование должно обеспечивать доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- быть максимально эффективным, то есть иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

Объект недвижимости состоит, с одной стороны, из земли, обладающей неизменными характеристиками, и с другой стороны - из улучшений, имеющих ограниченный срок службы и возможность перепрофилирования. Для того, чтобы корректно использовать подходы к оценке стоимости, а также оценить целесообразность дальнейшего использования существующих на участке улучшений, анализ наиболее эффективного использования проводится в два этапа:

1. Определение наиболее эффективного использования участка земли, как свободного;
2. Определение наиболее эффективного использования участка земли с имеющимися улучшениями.

8.1. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК СВОБОДНОГО

При проведении данного анализа предполагается, что участок земли является незастроенным (или может быть освобожден путем сноса имеющихся зданий и сооружений).

Можно изменить улучшения, имеющиеся на участке, но нельзя изменить характеристики, присущие этому участку и определяющие его стоимость. На основании этих характеристик определяется способ использования участка как незанятого улучшениями, то есть возможности и предполагаемые сроки строительства на нем зданий, сооружений, коммуникаций и т.п.

Для определения наиболее эффективного использования необходимо провести анализ объекта в соответствии с четырьмя ниже перечисленными критериями.

Физически возможные варианты использования

Такое возможное использование, которое соответствует размеру, форме и ландшафту земельного участка. Кроме того, необходимо учитывать наличие коммуникаций или возможность их прокладки. Рельеф участков ровный. Физические характеристики не накладывают ограничений на возможные варианты застройки.

Законодательно разрешенное использование

Различного рода ограничения и сервитуты могут повлиять на возможные варианты использования земельных участков.

Предполагается, что на участки распространяются типичные сервитуты, такие как право проезда и проведения коммуникаций, беспрепятственный и безвозмездный доступ заинтересованных организаций для обслуживания и ремонта инженерных коммуникаций. Данных на земельный участок нет. Предполагается, что земельный участок выделен для размещения административных зданий.

Варианты использования, приносящие прибыль

Из всех физически возможных и законодательно разрешенных вариантов использования выбираются такие, которые обеспечивают необходимую величину прибыли на инвестиции и продуктивность землепользования. Местоположение земельного участка подходит для размещения объектов административного назначения.

Варианты использования, приносящие максимальный доход

При определении наиболее эффективного использования принимается во внимание:

- рыночные условия (прежде всего преобладающие способы землепользования в окрестностях оцениваемого объекта);
- существующие нормы зонирования;
- ожидаемые изменения на рынке недвижимости;
- существующее использование имущества.

В связи с тем, что на земельном участке расположено административное здание, предполагается, что наиболее эффективным и вероятным использованием является его текущее использование.

8.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК ЗАСТРОЕННОГО

Данный анализ позволяет определить наиболее эффективное использование объекта недвижимости как земельного участка с уже имеющимися улучшениями. Вариант использования, который обеспечит максимальную доходность в долгосрочной перспективе. Определение наиболее эффективного варианта использования объекта недвижимости в текущем состоянии базируется на нижеприведенных трех критериях.

Физически возможные варианты использования

Необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений. Техническое состояние объекта позволяет его эксплуатировать по текущему назначению.

Законодательно разрешенное использование

В том случае, если текущее разрешенное использование будет признано запрещенным, тогда необходимо будет перепрофилировать или снести объект. В настоящее время текущие улучшения не нарушают никакие имеющиеся законодательные ограничения. Не выявлено юридических ограничений, ограничивающих характер использования – законодательных, правительственных, городских, муниципальных актов и требований нормативов. Отсутствует информация о предполагаемых изменениях нормативных актов в соответствующей части, которые существенно повлияли бы на характер использования.

Варианты использования, приносящие максимальную прибыль

Текущее использование объекта недвижимости должно обеспечивать доход, превышающий стоимость земли. Имеющиеся улучшения должны обеспечивать доходность землепользования и

тем самым создавать стоимость. Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов при соответствующем уровне ассоциированных рисков, является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений.

В данном случае, объектом оценки является нежилое здание офисного назначения.

На основании анализа перечисленных критериев, оценщиками сделаны выводы о наиболее эффективном способе использования:

объекты оценки наиболее эффективно можно использовать под офисную деятельность, что совпадает с его текущим использованием.

В соответствии с методическими рекомендациями Ассоциации Российских Банков (Протокол от 25 ноября 2011г.) по оценке имущественных активов оценка осуществляется исходя из предположения «как есть» (as is)⁷.

⁷ Источник информации: Комитет АРБ по оценочной деятельности, <http://www.ocenchik.ru/docs/1069.html>

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

9.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 23 ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

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

9.2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ К ВЫБОРУ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

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

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

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

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

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

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

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

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

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

- оценка рыночной стоимости земельного участка как свободного и доступного для наиболее эффективного использования;
- оценка затрат на воспроизводство (затрат на замещение) объекта оценки на дату оценки;
- оценка косвенных издержек, имеющих место в период после окончания строительства и до достижения первоначально свободным зданием рыночного уровня занятости и обустройства;
- оценка подходящей для данного проекта величины прибыли предпринимателя (инвестора);

- оценка величины накопленного износа;
- оценка затрат на воспроизводство или замещения воспроизводства с учетом накопленного износа;
- оценка стоимости полного права собственности на объект оценки на основе затратного подхода;

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

Оценщик использовал затратный подход частично (для оценки земельного участка), поскольку, согласно п.24а, ФСО №7 «затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений». В данном случае он не может служить объективным инструментом оценки нежилого здания в силу следующих обстоятельств:

затратный подход дает объективное представление о стоимости здания, если оно новое или имеет небольшой срок эксплуатации, поэтому трудно достаточно достоверно определить величину накопленного износа здания;

затратный подход адекватно не отражает реальную стоимость таких объекта, так как не эластично реагирует на изменения на рынке недвижимости и не учитывает диспропорцию спроса и предложения на момент оценки.

Сравнительный подход (sales comparison approach) – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

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

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

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

Данный подход наиболее полно отвечает требованиям учета конъюнктуры рынка коммерческой недвижимости. Оценщик располагает достоверной и доступной для анализа информацией о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Учитывая вышеизложенное, Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

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

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

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

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

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

Оценщик располагает достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые способны приносить объекты недвижимого имущества, а также связанные с объектами оценки расходы.

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

10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

10.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Технология применения затратного подхода включает в себя следующие этапы:

- Определение рыночной стоимости земельного участка;
- Определение затрат на воспроизводство или затрат на замещение объектов недвижимости (здания, сооружения);
- Определение величины предпринимательской прибыли (прибыль инвестора, девелопера);
- Определение величины совокупного износа и устареваний (выявленных видов износа и устареваний улучшений);
- Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости затратным подходом за вычетом совокупного износа и устареваний.

В рамках затратного подхода рассчитывается только стоимость земельного участка.

10.1.1. Расчет рыночной стоимости земельного участка

Определение рыночной стоимости прав на земельные участки проводилось в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р.

В настоящем отчете расчет стоимости прав на земельные участки в рамках затратного подхода производился методом сравнения продаж, основывающимся на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость не заплатит большую сумму, чем стоимость, за которую можно приобрести аналогичный по качеству объект.

Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемыми. Цены на объекты, сопоставимые по характеристикам, затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от оцениваемых объектов. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Сравнительный подход к оценке стоимости недвижимости включает следующие этапы:

- изучение рынка и выбор предложений на продажу объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
- сбор и проверка информации по каждому объекту-аналогу (о цене предложения, дате предоставления информации об объектах-аналогах, физических характеристиках, местоположении объектов и др.);
- сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом недвижимости по нескольким параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.);

- корректировка цен по каждому объекту-аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода «парных продаж», регрессионного анализа и других методов;
- согласование скорректированных цен объектов-аналогов недвижимости и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

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

Поскольку информация в открытых источниках о совершенных сделках на рынке не представлена, была проанализирована информация о ряде предложений (публичных оферт) по продаже объектов, максимально приближенных к оцениваемому по функциональному назначению и местоположению. Актуальность предложений на дату оценки была проверена путем телефонного интервьюирования.

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

В результате изучения рынка были найдены объекты, аналогичные рассматриваемым земельным участкам:

- по полноте прав – находящиеся в собственности (долгосрочной аренде) у продавца;
- по местоположению – расположенные в г. Москве;
- по размеру участка;
- по виду разрешенного использования – для размещения торговых объектов (или других ВРИ);
- по инженерной обеспеченности – коммуникации по границе, существует возможность подключения;
- формат сделки – открытый.

В качестве единицы сравнения используется стоимость 1 кв. м земельного участка, с учетом этого оценщик отказывается от использования других единиц сравнения.

Рисунок 18. Расположение Объекта оценки и объектов-аналогов



1- Объект оценки, 2 - 4 Объекты-аналоги

Источник информации: Яндекс карты

Информация об объектах-аналогах и расчет стоимости земельных участков приведен далее:

Таблица 39. Описание оцениваемого земельного участка и объектов аналогов

№ п/п	Наименование объекта	Местоположение	Стоимость предложения, руб.	Общая площадь, кв. м	Стоимость предложения, руб. за 1 кв. м	Дополнительная информация	Источник информации
Оцениваемый объект недвижимости							
	Земельный участок	Москва г, ул. Дубининская, д. 41, строен. 2	-	348	-	Кадастровый номер: 77:01:0006016:56; Кадастровая стоимость: 30 645 461,16 руб.; Вид права: долгосрочная аренда. Категория земель: земли населенных пунктов; Вид разрешенного использования: Для размещения объектов торговли; Коммуникации на участке: центральные	Данные Заказчика (выписка из ЕГРП)
Объекты-аналоги							
1	Земельный участок	г. Москва, м. Отрадное, ул. Декабристов, вл. 15/-17	33 000 000	300	110 000	Кадастровый номер: 77:02:0008004:1; Кадастровая стоимость: 13 475 661,00 руб.; Вид права: долгосрочная аренда; Категория земель: земли населенных пунктов; Вид разрешенного использования: Для размещения объектов торговли; Транспортная доступность: подведена автодорога; Коммуникации: по границе участка	Интернет-сайт: https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_3_sot_promnaznacheniya_1100003823 . Тел.: (903) 274-22-31, Собственник Павел Владимирович
2	Земельный участок	Москва, м. Красносельская, Красносельский тупик, 4с4	450 000 000	2 800	160 714	Кадастровый номер: 77:01:0003036:1001; Кадастровая стоимость: 269 496 640,00 руб.; Вид права - собственность; Категория земель: земли населенных пунктов; Вид разрешенного использования: Для объектов общественно-делового значения; Транспортная доступность: подведена автодорога; Коммуникации: на участке. Расположены 4 здания	Интернет-сайт: https://www.cian.ru/sale/suburban/155809992/ . Тел.: (926) 872-26-72
3	Земельный участок	г. Москва, м. Царицыно, б-р Кавказский, вл. 29, стр. 1	41 000 000	499	82 164	Кадастровый номер: 77:05:0005009:139; Кадастровая стоимость: 20 789 752,17 руб.; Вид права - долгосрочная аренда; Категория земель: земли населенных пунктов; Вид разрешенного использования: Для размещения объектов торговли; Транспортная доступность: подведена автодорога; Коммуникации: по границе участка	Интернет-сайт: https://www.cian.ru/sale/suburban/157669259/ . Тел.: (925) 135-89-04, (495) 988-97-98, АН «HEADS Realty»

Источник информации: данные из открытых источников

Применение необходимых корректировок

Для достижения большей степени сопоставимости при определении рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости Оценщик использовал корректировки. Перечень корректировок определен по результатам анализа рынка земельных участков Москвы и представлен ниже.

Корректировка на наличие улучшений на земельных участках - применяется для застроенных участков. При этом учитываются затраты на снос участков и вывоз мусора. Корректировка применяется для аналога № 2. Физические характеристики получены по данным публичной кадастровой карты и сборников УПСС.

Таблица 40. Расчет корректировки на снос

Адрес	Объем, куб. м	Стоимость работ по сносу здания, руб. за 1 куб. м	Общая стоимость работ по сносу здания, руб.	Стоимость работ по вывозу мусора, руб. за 1 куб. м	К разрыхления, средн. (от 2,3 до 3,0)	Количество строительного мусора, м3 (объем / К разрыхления)	Общая стоимость работ по вывозу мусора, руб.	Общая стоимость работ по сносу здания и вывозу мусора, руб.	Площадь земельного участка	Корректировка на наличие зданий на 1 кв. м площади земельного участка
Москва, м. Красносельская, Красносельский тупик, 4с4	2 443	380	928 363	386	2,65	922	355 857	1 284 220	2 800	459

Источник информации: данные из открытых источников, алгоритм расчета КО-ИНВЕСТ, расчет Оценщика

Корректировка на передаваемые юридические права и ограничения – применяется при наличии ограничений на использование или обременений. В рамках настоящего расчета данная корректировка не требуется.

Корректировка на условия финансирования и налогообложения - применяется в случае с ипотечным долгом, льготным налогообложением и т.п. В рамках настоящего расчета данная корректировка не требуется.

Корректировка на время сделки (дату продажи) - вводится в том случае, если между датой предложения к продаже объектов-аналогов и датой оценки существует значительный промежуток времени, за который цены на недвижимость могли измениться в ту или иную сторону, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а отражают общую тенденцию на рынке недвижимости земельных участков.

Корректировка на величину НДС

В соответствии с пп. 7 п. 2 ст. 149 Кодекса от налогообложения налогом на добавленную стоимость освобождены операции по реализации услуг, оказываемых государственными органами, органами местного самоуправления, иными уполномоченными органами и должностными лицами при предоставлении организациям и физическим лицам определенных прав, за которые взимаются пошлины и сборы, в том числе платежи в бюджеты за право пользования природными ресурсами. В связи с этим арендные платежи за право пользования земельными участками налогом на добавленную стоимость не облагаются.

Что касается прав на заключение договора аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, то данные права вышеуказанными перечнями не предусмотрены. Поэтому плата за предоставление данных прав включается в налоговую базу по налогу на добавленную стоимость в общеустановленном порядке.

Как было отмечено выше, передача имущественных прав и прав аренды признается объектом налогообложения. Таким образом, Оценщиком использовалась корректировка на НДС в размере - 18% (1/1,18).

Корректировка применяется только для 1 и 3 аналога, находящихся в долгосрочной аренде.

Корректировка на вид права

Корректировка учитывает, сложившуюся на рынке зависимость между соотношением: «Стоимость прав долгосрочной аренды на 49 лет / Стоимость прав собственности» для земельных участков⁸.

Согласно проведенному исследованию, зависимость между ПА/ПС приведена в таблице ниже. Обозначения:

- ПА – удельная долгосрочная стоимость прав аренды ЗУ;
- ПС – удельная стоимость прав собственности на ЗУ.

Статистические данные по Москве для недвижимости различного назначения приведены ниже.

Таблица 41. Значения соотношения ПА/ПС

Местоположение	Функциональное назначение	ПА/ПС
Центр, Москва, март 2017	Торговое	0,612
В расчет	-	0,612

Источник информации: СРК-2017, стр. 53

В рамках настоящего отчета, используется зависимость между долгосрочным правом аренды земельных участков и правом собственности в размере 0,612 для недвижимости торгового назначения.

Таблица 42. Расчет корректировки на вид права

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Права на участок	Аренда 49 лет	Аренда 49 лет	Собственность	Аренда 49 лет
Соотношение ПА/ПС	0,612	0,612	1,000	0,612
Корректировка на вид права	-	0,0%	-39%	0,0%

Источник информации: расчет Оценщика

Корректировка применяется только для участка, находящегося в собственности в размере 39%.

Корректировка на торг продавца и покупателя

Величина корректировки определялась на основе данных «Сборник рыночных корректировок» (СРК-2017, март 2017 год, стр. 100) под редакцией Яскевича Е.Е. Из сборника принимается среднее значение скидки на торг по сделкам купли-продажи земельных участков в Москве. Скидка составляет 10%.

⁸ Источник информации: справочник «Сборник рыночных корректировок, СРК-2017, выпущенный ООО «Научно-Профессиональным центром Профессиональных Оценщиков (НПЦПО) под редакцией к.т.н. Е. Е. Яскевича

Таблица 43. Значения корректировок на торг для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
<i>Крупные города</i>									
Москва	5-6 (5,5)	9-12 (10,5)	6-7 (6,5)	9-13 (11)	7-8 (7,5)	9-12 (10,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	9-11 (10)

Источник информации: Сборник рыночных корректировок, СРК-2017, с. 100

Корректировка на масштаб

Корректировка на масштаб связана с различием в площадях аналога и объекта оценки. Применяется в условиях большого различия в площадях аналога и объекта оценки.

Далее в таблице приведено отношение удельных показателей стоимости земельных участков под торговое назначение из разных диапазонов по площади:

Таблица 44. Влияние фактора масштаба на удельную стоимость земельных участков под застройку

Диапазон площадей объекта-аналога, га	Диапазон площадей объекта оценки, га				
	<1,0	1,0-2,5	2,5-5,0	5,0-10,0	>10,0
<1,0	1,00	1,06	1,14	1,22	1,25
1,0-2,5	0,95	1,00	1,08	1,15	1,18
2,5-5,0	0,88	0,93	1,00	1,07	1,10
5-10,0	0,82	0,87	0,93	1,00	1,03
>10,0	0,8	0,84	0,91	0,97	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости Том 3 «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков», под. ред. Лейфера Л. А., 2016 г.

Согласно сведениям «Справочника оценщика недвижимости-2016». Том III. Земельные участки, стр. 178, изданного под редакцией Лейфера Л.А., зависимость стоимости участка от его площади, описана формулой:

$$y=2,4327*x^{-0,097}$$

где:

y – коэффициент зависимости стоимости от площади;

x – площадь земельного участка, кв. м.

Поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_{\Pi} = \left(\frac{C_{\text{ОО}}}{C_{\text{ОА}}} - 1 \right) \times 100\% ,$$

где:

K_{Π} – размер корректировки на площадь земельного участка;

$C_{\text{ОО}}$ – расчетное значение коэффициента корректировки стоимости земельного участка на размер его площади для объекта оценки;

$C_{\text{ОА}}$ – расчетное значение коэффициента корректировки стоимости земельного участка на размер его площади для объекта-аналога.

Далее приведен расчет корректировок.

Таблица 45. Расчет корректировки на площадь земельного участка

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв. м	348	300	2 800	499
Расчетный коэффициент	1,38	1,40	1,13	1,33

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Корректировка на общую площадь	-	-1,4%	22,4%	3,6%

Источник информации: расчет Оценщика

Корректировка на местоположение

Корректировка связана с расположением внутри типовых зон, которые можно характеризовать подобными ценообразующими факторами. Статистическая зависимость от расположения приведена ниже по данным справочника Оценщика недвижимости-2016. Том III. Земельные участки, стр. 85.

Таблица 46. Классификация типовых территориальных зон внутри города

Местоположение в пределах города	Корректировка
Культурный и исторический центр	1
Центры административных районов города	0,86
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,79
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,76
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,79
Районы крупных автомагистралей города	0,81

Источник информации: Справочник Оценщика недвижимости-2016. Том III. Земельные участки, стр. 85

Расчет корректировки на местоположение приведен ниже.

Таблица 47. Расчет корректировки на местоположение

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Адрес	Москва г, ул. Дубининская, д. 41, строен. 2	г. Москва, м. Отрадное, ул. Декабристов, вл. 15/-17	Москва, м. Красносельская, Красносельский тупик, 4с4	г. Москва, м. Царицыно, б-р Кавказский, вл. 29, стр. 1
Район расположения	Культурный и исторический центр	Районы крупных автомагистралей города	Культурный и исторический центр	Районы крупных автомагистралей города
Коэффициент	1	0,81	1,0	0,81
Корректировка	-	23,5%	0,0%	23,5%

Источник информации: данные справочника Оценщика, расчет Оценщика

Корректировка на разрешенное использование

В зависимости от разрешенного использования, приведены данные о различии в стоимости земельного участка. Данные взяты из сборник рыночных корректировок, СРК-2017, стр. 8.

Таблица 48. Средние соотношения между стоимостью ЗУ различного назначения

Наименование	Торговое и сервисное	Гостиницы	Офисно-административное	Жилые дома	Производственно-складское
Москва	1,0	0,97	0,834	0,508	0,346

Источник информации: данные СРК-2017, стр. 8

Таблица 49. Расчет корректировки на разрешенное использование

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Разрешенное использование	Для размещения объектов торговли	Для размещения объектов торговли	Для объектов общественно-делового значения	Для размещения объектов торговли
Коэффициент влияния на стоимость участка в зависимости от разрешенного использования	1,00	1,00	0,834	1,00
Корректировка на разрешенное использование	-	0,0%	19,9%	0,0%

Источник информации: данные СРК-2017, расчет Оценщика

Корректировка на коммуникации

Оцениваемый земельный участок имеет возможность подключения всех инженерных коммуникаций, поскольку коммуникации подведены к зданию.

Увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом⁹:

1. транспортные подъездные пути – 5-15%;
2. электроэнергия – 10-20%;
3. газоснабжение – 10-25%;
4. остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи) – 5- 15%.

Сведения о коммуникациях объектов-аналогов приведены ниже.

Таблица 50. Расчет корректировки на коммуникации

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наличие коммуникаций	Все центральные коммуникации	без электричества и остального	Все центральные коммуникации	без электричества и остального
Корректировка на коммуникации	-	15,00%	0,00%	15,00%

Источник информации: расчет Оценщика

В расчет принимаются нижние границы интервала по ценообразующему фактору.

⁹ Источник информации: ООО «ЦЭАиЭ», <http://www.ceae.ru/ocenka-zemel-uchastkov.htm>

Таблица 51. Расчет рыночной стоимости земельного участка общей площадью 348 кв. м

Наименование показателя	Оцениваемый земельный участок	Аналог №1	Аналог №3	Аналог №6
Стоимость объекта, рублей	-	33 000 000	450 000 000	41 000 000
Стоимость 1 кв. м, рублей	-	110 000	160 714	82 164
Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Дата предложения	текущая	текущая	текущая	текущая
Местоположение	Москва г, ул. Дубининская, д. 41, строен. 2	г. Москва, м. Отрадное, ул. Декабристов, вл. 15/-17	Москва, м. Красносельская, Красносельский тупик, 4с4	г. Москва, м. Царицыно, б-р Кавказский, вл. 29, стр. 1
Площадь, кв. м	348	300	2 800	499
Описание	Кадастровый номер: 77:01:0006016:56; Кадастровая стоимость: 30 645 461,16 руб.; Вид права: долгосрочная аренда. Категория земель: земли населенных пунктов; Вид разрешенного использования: Для размещения объектов торговли; Коммуникации на участке: центральные	Кадастровый номер: 77:02:0008004:1; Кадастровая стоимость: 13 475 661,00 руб.; Вид права: долгосрочная аренда; Категория земель: земли населенных пунктов; Вид разрешенного использования: Для размещения объектов торговли; Транспортная доступность: подведена автодорога; Коммуникации: по границе участка	Кадастровый номер: 77:01:0003036:1001; Кадастровая стоимость: 269 496 640,00 руб.; Вид права - собственность; Категория земель: земли населенных пунктов; Вид разрешенного использования: Для объектов общественно-делового значения; Транспортная доступность: подведена автодорога; Коммуникации: на участке. Расположены 4 здания.	Кадастровый номер: 77:05:0005009:139; Кадастровая стоимость: 20 789 752,17 руб.; Вид права - долгосрочная аренда; Категория земель: земли населенных пунктов; Вид разрешенного использования: Для размещения объектов торговли; Транспортная доступность: подведена автодорога; Коммуникации: по границе участка.
Расчет				
Корректировка на снос	-	0	-459	0
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб. с НДС	-	110 000	160 256	82 164
Корректировка на условия продажи, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб. с НДС	-	110 000	160 256	82 164
Корректировка на время оферты, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб. с НДС	-	110 000	160 256	82 164
Корректировка на величину НДС	-	-18%	0%	-18%
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб. без НДС	-	93 220	160 256	69 631
Корректировка на торг продавца и покупателя, %	-	-10,0%	-10,0%	-10,0%

Наименование показателя	Оцениваемый земельный участок	Аналог №1	Аналог №3	Аналог №6
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб. без НДС	-	83 898	144 230	62 668
Корректировка на соотношение ПА/ПС	-	0%	-39%	0%
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб. без НДС	-	83 898	88 269	62 668
Корректировка на возможное разрешенное использование, %	-	0%	19,9%	0%
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб. без НДС	-	83 898	105 838	62 668
Корректировка на местоположение, %	-	23,5%	0,0%	23,5%
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб. без НДС	-	103 578	105 838	77 368
<i>Площадь, кв. м</i>	<i>348</i>	<i>300</i>	<i>2 800</i>	<i>499</i>
<i>Ks</i>	<i>1,38</i>	<i>1,40</i>	<i>1,13</i>	<i>1,33</i>
<i>Корректировка на общую площадь (%)</i>	-	-1,4%	22,4%	3,6%
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб. без НДС	-	102 098	129 563	80 120
Корректировка на коммуникации, руб.	-	15,0%	0,0%	15,0%
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб. без НДС	-	117 412	129 563	92 138
Коэффициент вариации	-	13,79%		
Количество совпадений, не требующих корректировки:	-	5	5	5
Общее количество совпадений:	-	15		
Удельный вес	-	33,33%	33%	33%
Средневзвешенное значение	-	39 137	43 188	30 713
Удельная стоимость земельного участка, руб./кв. м без НДС	113 038	-	-	-
Рыночная стоимость земельного участка, руб. без НДС	39 337 000	-	-	-
Рыночная стоимость земельного участка, руб. с НДС	46 417 660	-	-	-

Источник информации: расчет Оценщика

Для каждого объекта-аналога был определен удельный вес, отражающий степень доверия Оценщика к объекту. Удельный вес объекта-аналога в итоговом значении определялся как отношение количества факторов, не требующих корректировок, к общему количеству факторов, не требующих корректировок, для всех объектов. Степень однородности выборки значений характеризуется величиной коэффициента вариации u , который рассчитывается по формуле:

$$u = \frac{\sqrt{\frac{\sum_{i=1}^k \left[Ci - \frac{\sum_{i=1}^k Ci}{k} \right]^2}{k-1}}}{\frac{\sum_{i=1}^k Ci}{k}}$$

где:

C_i – i -ое значение стоимости объекта-аналога в полученной выборке;

k – объем выборки (количество членов ряда).

Совокупность значений в выборке считается однородной при значении коэффициента вариации не более 0,3. Коэффициент вариации равен 13,79%.

Следовательно, выборка однородная. Степень доверия к аналогам - высокая.

10.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Сравнительный подход при оценке объекта недвижимости реализуется в следующих методах:

1. метод сравнения продаж;
2. метод соотнесения цены и дохода.

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

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

Для определения стоимости объекта недвижимости методом сравнения продаж используется следующая последовательность действий:

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях на покупку или продажу объектов, аналогичных оцениваемому объекту.
2. Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.
3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.
4. Сравнение сопоставимых объектов-аналогов с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого объекта-аналога относительно оцениваемого объекта.

5. Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

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

Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода сравнения продаж может быть представлена в следующем виде:

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

где:

V_{PC} - рыночная стоимость объекта оценки на основе метода сравнения продаж;

K - количество аналогов;

V_{PCi} - рыночная стоимость объекта оценки с использованием информации о цене i -го объекта-аналога;

α_i - вклад i -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

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

Сумма вкладов равна единице:

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

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

где:

P_i - цена i -го объекта-аналога;

N - количество ценообразующих факторов;

D_{Pij} - значение корректировки цены i -го объекта-аналога по j -тому ценообразующему фактору в денежном выражении

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

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

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

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

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

Таблица 52. Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен

Основные элементы сравнения	Базовые элементы сравнения
Качество передаваемых прав	Вид права
	Обременения и сервитуты
Условия финансирования	Льготное кредитование продавцом покупателя

Основные элементы сравнения	Базовые элементы сравнения
Особые условия	Платеж эквивалентом денежных средств
	Наличие финансового давления на сделку
	Обещание субсидий или льгот на развитие
Условия рынка	Изменение цен во времени
	Отличие цены предложения от цены сделки
Местоположение	Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения
	Локальное расположение (1 линия/внутри квартала)
	Доступность объекта (транспортная, пешая)
Физические характеристики	Площадь объекта
	Этаж расположения
	Состояние объекта
	Состояние окружающей застройки
Экономические характеристики	Тип объекта
	Текущее использование
Сервис и дополнительные элементы	Обеспеченность связью и коммунальными услугами
	Наличие отдельного входа

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Описание объектов-аналогов

В качестве объектов – аналогов рассматриваются единые объекты (здание + земельный участок, выделенный для размещения здания). В результате исследования рынка офисной недвижимости класса «В», расположенной в районе Замоскворечье г. Москвы и близлежащих районах, были выявлены следующие объекты, аналогичные по своим конструктивным и потребительским характеристикам объекту оценки, информация о которых представлена в Таблице ниже.

На момент оценки на рынке офисной недвижимости в районе Замоскворечье и близлежащих районах предлагалось несколько сходных по своим характеристикам объектов, из которых Оценщик выбрал 5 аналогов. Данные об аналогах представлены ниже. Стоимость предложений на продажу определялась по результатам переговоров¹⁰ с представителями собственников объектов-аналогов.

Информационные материалы об объектах-аналогах представлены Оценщиком в Приложении к настоящему Отчету.

Выбор объектов-аналогов осуществлялся, исходя из следующих принципов:

- все объекты-аналоги расположены в районе Замоскворечье и близлежащих районах вблизи станции метро на расстоянии до 15 мин. пешком от метро;
- все объекты-аналоги позиционируются, как офисные здания класса «В»;
- информация по всем объектам-аналогам соответствует дате оценки.

¹⁰ Исследование проводилось с применением широко используемого в маркетинге метода «Mystery Shopping» («Тайный покупатель»). Суть метода (в данном случае) заключалась в телефонном обращении Оценщика в агентство недвижимости под видом «потенциального покупателя или продавца», который общался с ответившим на звонок представителем агентства недвижимости

Таблица 53. Описание объекта оценки и объектов-аналогов

№ п/п	Тип помещений	Местоположение	Стоимость предложения, руб. с учетом НДС	Общая площадь, кв. м	Удельная стоимость, руб./кв. м	Дополнительная информация	Источник информации
Объект оценки							
-	Нежилое здание административно-торгового назначения	Москва г, ул. Дубининская, д. 41, строен. 2	-	749,70	-	Административно-торговое ОСЗ, ЗУ - 348 кв. м в долгосрочной аренде, хорошее состояние, центральные коммуникации, 12 мин. до метро	Первичные документы, акт осмотра
Объекты-аналоги							
1	Офисное здание	г. Москва, м. Новокузнецкая, Садовническая ул., 32С1	400 000 000	1 648,0	242 718	ОСЗ офисного назначения. ЗУ-1 199 кв. м в долгосрочной аренде, нормальное состояние, все коммуникации, 8 мин. до метро	Источник информации: https://www.cian.ru/sale/commercial/158331518/ ; к.т. (967) 010-43-38, АН "CAPITAL METERS"
2	Офисное здание	г. Москва, м. Новокузнецкая, Руновский переулок, 5С1	198 500 000	928,8	213 717	ОСЗ, ЗУ - 348 кв. м в долгосрочной аренде, рабочее состояние, все коммуникации, 3 мин. от метро	Источник информации: http://realty.dmir.ru/sale/zdanie-moskva-runovskiy-pereulok-130398593/ ; к.т. (495) 231-81-17, (985) 142-62-80, City Market Luxury estate, Владислав Александрович
3	Офисное здание	Москва, район Таганский, Малая Андроньевская ул., 15	229 873 200	1 204,3	190 877	ОСЗ, ЗУ - 580 кв. м в долгосрочной аренде, рабочее состояние, все коммуникации, 15 мин. от метро	Источник информации: https://www.cian.ru/sale/commercial/150806237/ ; к.т. (903) 235-23-27, (917) 544-58-79, Роман Гришин

Источник информации: данные из открытых источников

Рисунок 19. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов



Объекты оценки - №1. Объекты – аналоги №2-4

Источник информации: Яндекс карты

Применение необходимых корректировок

Для достижения большей степени сопоставимости при определении рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости Оценщик использовал корректировки. Перечень корректировок определен по результатам анализа рынка коммерческой недвижимости и представлен ниже.

В рамках данного отчета, Оценщик посчитал необходимым вычесть стоимость земельного участка из общей стоимости всех объектов-аналогов. Для этого Оценщиком использовалась информация о рыночной стоимости земельного участка, в составе Объектов оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода методом сравнения продаж. Расчет рыночной стоимости земельных участков объектов-аналогов приведен ниже.

Корректировка на величину НДС

В соответствии с пп. 7 п. 2 ст. 149 Кодекса от налогообложения налогом на добавленную стоимость освобождены операции по реализации услуг, оказываемых государственными органами, органами местного самоуправления, иными уполномоченными органами и должностными лицами при предоставлении организациям и физическим лицам определенных прав, за которые взимаются пошлины и сборы, в том числе платежи в бюджеты за право пользования природными ресурсами. В связи с этим арендные платежи за право пользования земельными участками налогом на добавленную стоимость не облагаются.

Что касается прав на заключение договора аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, то данные права вышеуказанными перечнями не предусмотрены. Поэтому плата за предоставление данных прав включается в налоговую базу по налогу на добавленную стоимость в общеустановленном порядке».

Корректировка не применяется, т.к. все участки находятся в долгосрочной аренде.

Корректировка на вид права

Корректировка учитывает, сложившуюся на рынке зависимость между «Стоимость прав долгосрочной аренды на 49 лет / Стоимость прав собственности» для земельных участков¹¹.

Все участки находятся в долгосрочной аренде, корректировка на различие в правах не учитывается.

Корректировка на масштаб

Корректировка на масштаб связана с различием в площадях аналога и объекта оценки. Применяется в условиях большого различия в площадях аналога и объекта оценки.

Далее в таблице приведено отношение удельных показателей стоимости земельных участков под производственное назначение из разных диапазонов по площади:

Таблица 54. Влияние фактора масштаба на удельную стоимость земельных участков под застройку

Диапазон площадей объекта-аналога, га	Диапазон площадей объекта оценки, га				
	<1,0	1,0-2,5	2,5-5,0	5,0-10,0	>10,0
<1,0	1,00	1,06	1,14	1,22	1,25
1,0-2,5	0,95	1,00	1,0,8	1,15	1,18
2,5-5,0	0,88	0,93	1,00	1,07	1,10
5-10,0	0,82	0,87	0,93	1,00	1,03
>10,0	0,8	0,84	0,91	0,97	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости Том 3 «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков», под. ред. Лейфера Л. А., 2016 г.

Согласно сведениям «Справочника оценщика недвижимости-2016». Том III. Земельные участки, стр. 178, изданного под редакцией Лейфера Л.А., зависимость стоимости участка от его площади, описана формулой:

$$y=2,4327*x^{-0,097}$$

где:

y – коэффициент зависимости стоимости от площади;

x – площадь земельного участка, кв. м.

Поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_{\Pi} = \left(\frac{C_{\text{ОО}}}{C_{\text{ОА}}} - 1 \right) \times 100\% ,$$

где:

K_{Π} – размер корректировки на площадь земельного участка;

$C_{\text{ОО}}$ – расчетное значение коэффициента корректировки стоимости земельного участка на размер его площади для объекта оценки;

$C_{\text{ОА}}$ – расчетное значение коэффициента корректировки стоимости земельного участка на размер его площади для объекта-аналога.

Далее приведен расчет корректировок.

¹¹ Источник информации: справочник «Сборник рыночных корректировок», СРК-2017, выпущенный ООО «Научно-Профессиональным центром Профессиональных Оценщиков (НПЦПО) под редакцией к.т.н. Е. Е. Яскевича

Таблица 55. Расчет корректировки на площадь земельного участка

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв. м	348,00	1 199,00	348,00	580,00
Расчетный коэффициент	1,38	1,22	1,38	1,31
Корректировка на общую площадь	-	-11,3%	0,0%	-4,8%

Источник информации: расчет Оценщика

Корректировка на разрешенное использование

В зависимости от разрешенного использования, приведены данные о различии в стоимости земельного участка. Данные взяты из сборник рыночных корректировок, СРК-2017, стр. 8.

Таблица 56. Средние соотношения между стоимостью ЗУ различного назначения

Наименование	Торговое и сервисное	Гостиницы	Офисно-административное	Жилые дома	Производственно-складское
Москва	1,0	0,97	0,834	0,508	0,346

Источник информации: данные СРК-2017, стр. 8

Таблица 57. Расчет корректировки на разрешенное использование

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Разрешенное использование	Торговое использование	Административное использование	Административное использование	Административное использование
Коэффициент влияния на стоимость участка в зависимости от разрешенного использования	1,00	0,834	0,834	0,834
Корректировка на разрешенное использование	-	-16,6%	-16,6%	-16,6%

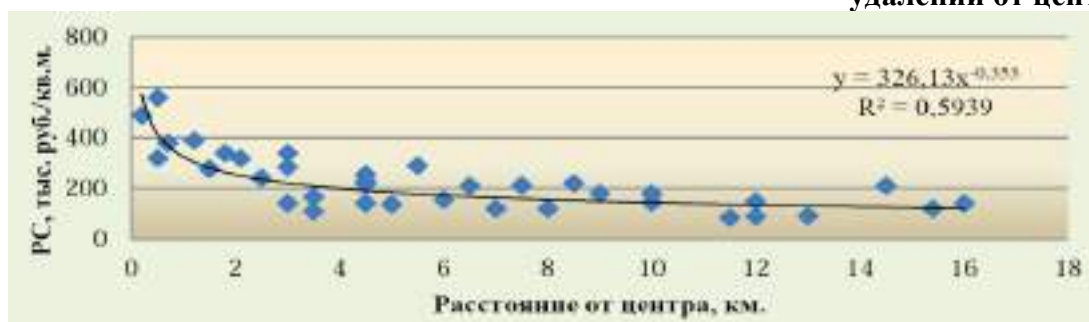
Источник информации: данные СРК-2017, расчет Оценщика

Корректировка на местоположение

Цена предложения недвижимости зависит от места расположения объекта оценки. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения.

Рассчитываемые объекты расположены в одном районе – ЦАО - г. Москвы, но на разном удалении от центра города. Расчет корректировки на местоположение производится по данным «Сборник рыночных корректировок» СРК-2017, стр. 54, подготовленный ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)» под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

Рисунок 20. Изменение удельной стоимости офисных помещений класса «В» при удалении от центра города



Источник информации: расчет Оценщика

Расчет корректировок произведен с применением формулы:

$$Y = 326,13 \times x^{-0,353}$$

где:

y – коэффициент зависимости стоимости от расстояния до центра города;

x – расстояние до центра города, км

Далее приведен расчет корректировок.

Таблица 58. Расчет корректировки на местоположение земельного участка

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	Москва г, ул. Дубининская, д. 41, строен. 2	г. Москва, м. Новокузнецкая, Садовническая ул., 32С1	г. Москва, м. Новокузнецкая, Руновский переулок, 5С1	Москва, район Таганский, Малая Андроньевская ул., 15
Удаленность от метро, км до центра	3,7	1,6	2	4
Коэффициент, учитывающий влияние местоположения	205,5	276,3	255,3	199,9
Корректировка на местоположение		34,4%	24,3%	-2,7%

Источник информации: расчет Оценщика

Расчет рыночной стоимости земельных участков объектов-аналогов приведен ниже.

Таблица 59. Расчет рыночной стоимости земельных участков для объектов-аналогов

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Местоположение	Москва г, ул. Дубининская, д. 41, строен. 2	г. Москва, м. Новокузнецкая, Садовническая ул., 32С1	г. Москва, м. Новокузнецкая, Руновский переулок, 5С1	Москва, район Таганский, Малая Андроньевская ул., 15
Описание	Административно-торговое ОСЗ, ЗУ - 348 кв. м в долгосрочной аренде, хорошее состояние, центральные коммуникации, 10 мин. до метро	ОСЗ офисного назначения. ЗУ-1 199 кв. м в долгосрочной аренде, нормальное состояние, все коммуникации, 8 мин. до метро	ОСЗ, ЗУ - 348 кв. м в долгосрочной аренде, рабочее состояние, все коммуникации, 3 мин. от метро	ОСЗ, ЗУ - 580 кв. м в долгосрочной аренде, рабочее состояние, все коммуникации, 15 мин. от метро
Площадь ЗУ, кв. м	348,00	1 199,00	348,00	580,00
Удельная рыночная стоимость, руб./кв. м с НДС (согласно расчету ЗУ)	133 384,08	133 384,08	133 384,08	133 384,08
Права на земельный участок	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда
Корректировка на величину НДС	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб. без НДС	-	133 384,08	133 384,08	133 384,08
Корректировка на соотношение ПА/ПС	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб. без НДС	-	133 384,08	133 384,08	133 384,08
Корректировка на местоположение, %	-	34,4%	24,3%	-2,7%
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб. без НДС	-	179 318,40	165 735,53	129 763,34
Корректировка на ВРИ, %	-	-16,6%	-16,6%	-16,6%

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб. без НДС	-	149 551,55	138 223,43	108 222,63
Корректировка на общую площадь (%)	-	-11,3%	0,0%	-4,8%
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб. с НДС	-	132 641,26	138 223,43	102 990,88
Рыночная стоимость, руб. с НДС	-	159 036 868	48 101 754	59 734 708

Источник информации: расчет Оценщика

Дальше, расчет ведется для объектов капитального строительства, без учета стоимости земельных участков.

Корректировка на величину НДС

Стоимость объектов-аналогов приведена с учетом налога на добавленную стоимость, который составляет на дату оценки 18%. Корректировка составляет -18% (1/1,18).

Корректировка на торг

Величина корректировки определялась на основе данных «Сборник рыночных корректировок» (СРК - 2017) под редакцией Яскевича Е.Е., согласно которому среднее значение скидки на торг по сделкам купли-продажи офисной недвижимости в Москве составляет 12%.

Таблица 60. Значение скидки на торг

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Москва	5-8 (6,5)	8-10 (9)	6-11 (8,5)	11-14 (12,5)	7-10 (8,5)	11-13 (12)	9-11 (10)	10-15 (12,5)	9-11 (10)

Источник информации: Сборник рыночных корректировок (СРК - 2017) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2017. - с. 100

Корректировка на масштаб

Как правило, большие по площади объекты продаются дешевле при пересчете за единицу площади (1 кв. м), чем объект меньшего размера, схожие по остальным характеристикам. В данном случае за единицу сравнения принимается площадь объекта оценки. Величина поправки определяется на основании Справочника Оценщика под редакцией Лейфера Л.А., Том II, офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, стр. 134.

Для расчета корректировки Оценщик счел возможным применить метод корреляционно-регрессионного анализа.

Регрессионный анализ – статистический метод исследования зависимости между зависимой переменной Y и одной или несколькими независимыми переменными X1, X2, ..., Xn.

Целью регрессионного анализа является определения наличия и характера (математического уравнения, описывающего зависимость) связи между переменными.

На практике линия регрессии чаще всего ищется в виде линейной функции $Y = b_0 + b_1X_1 + b_2X_2 + \dots + b_nX_n$ (линейная регрессия), наилучшим образом приближающей искомую кривую. Делается это с помощью метода наименьших квадратов, когда минимизируется сумма квадратов отклонений, реально наблюдаемых Y от их оценок:

$$\sum_{k=1}^M (Y_k - \hat{Y}_k)^2 \rightarrow \min$$

Применительно к данной конкретной задаче Оценщик предполагает наличие математической зависимости между стоимостью и площадью нежилого помещения.

Расчет корректировок произведен с применением формулы:

$$Y = 1,7653 \times x^{-0,121}$$

где:

y – коэффициент зависимости стоимости от площади;

x – площадь, кв. м

Далее приведен расчет корректировок.

Таблица 61. Расчет корректировки на площадь

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв. м	749,70	1 648,00	928,80	1 204,30
Расчетный коэффициент	0,79	0,72	0,77	0,748
Корректировка на общую площадь	-	10,0%	2,6%	5,9%

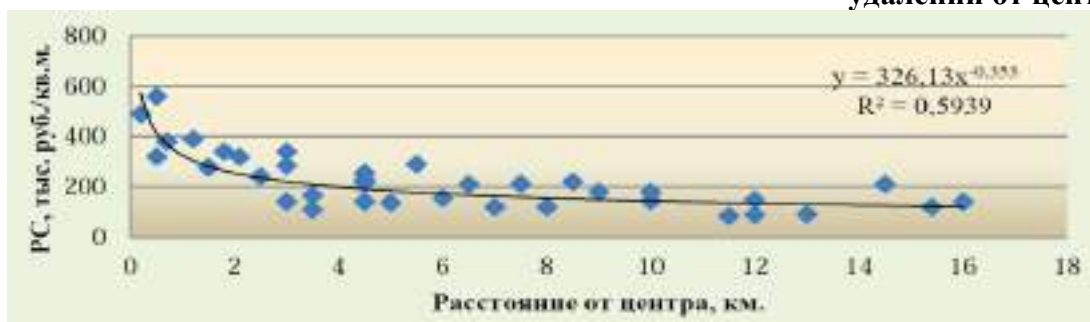
Источник информации: расчет Оценщика

Корректировка на местоположение

Цена предложения недвижимости зависит от места расположения объекта оценки. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения.

Рассчитываемые объекты расположены в одном районе – ЦАО - г. Москвы, но на разном удалении от центра города. Расчет корректировки на местоположение производится по данным «Сборник рыночных корректировок» СРК-2017, стр. 54, подготовленный ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)» под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

Рисунок 21. Изменение удельной стоимости офисных помещений класса «В» при удалении от центра города



Источник информации: расчет Оценщика

Расчет корректировок произведен с применением формулы:

$$Y = 326,13 \times x^{-0,353}$$

где:

y – коэффициент зависимости стоимости от расстояния до центра города;

x – расстояние до центра города, км

Далее приведен расчет корректировок.

Таблица 62. Расчет корректировки на местоположение земельного участка

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	Москва г, ул. Дубининская, д. 41, строен. 2	г. Москва, м. Новокузнецкая, Садовническая ул., 32С1	г. Москва, м. Новокузнецкая, Руновский переулок, 5С1	Москва, район Таганский, Малая Андроньевская ул., 15
Удаленность от метро, км до центра	3,7	1,6	2	4
Коэффициент, учитывающий влияние местоположения	205,5	276,27	255,34	199,92
Корректировка местоположение на	-	-25,6%	-19,5%	2,8%

Источник информации: расчет Оценщика

Корректировка на техническое состояние

Влияние технического состояния на объекты коммерческого назначения приведены по статистическим данным, приведенным участниками рынка.

Таблица 63. Коэффициент состояния

Состояние	Функция использования		
	Торговая	Офисная	Производственно-складская
Отличное	1,08	1,09	1,07
Нормальное	1,0	1,0	1,0
Удовлетворительное	0,9	0,89	0,9
Неудовлетворительное	0,8	0,81	0,79

Источник информации: ГУИОН, модель определения стоимости права собственности, 1 кв. 2017, http://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/463/Model_stoimosti_1_kv_2017.pdf

Для объектов, которые в текущем состоянии могут использоваться по функциональному состоянию, применяется следующая классификация технического состояния объектов.

Отличное - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов. Может не иметь высококачественного инженерно-технического оборудования.

Нормальное - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов).

Удовлетворительное - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины в конструкциях, местные нарушения штукатурного слоя цоколя и стен; трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).

Неудовлетворительное - помещение в текущем состоянии не пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта (не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание

пола просело; требуется ремонт заполнений оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.

Расчет корректировки выполнен с учетом соответствующих коэффициентов.

Таблица 64. Расчет корректировки на техническое состояние

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Тех состояние	Нормальное	Нормальное	Нормальное	Нормальное
Коэффициент состояния	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%

Источник информации: расчет Оценщика

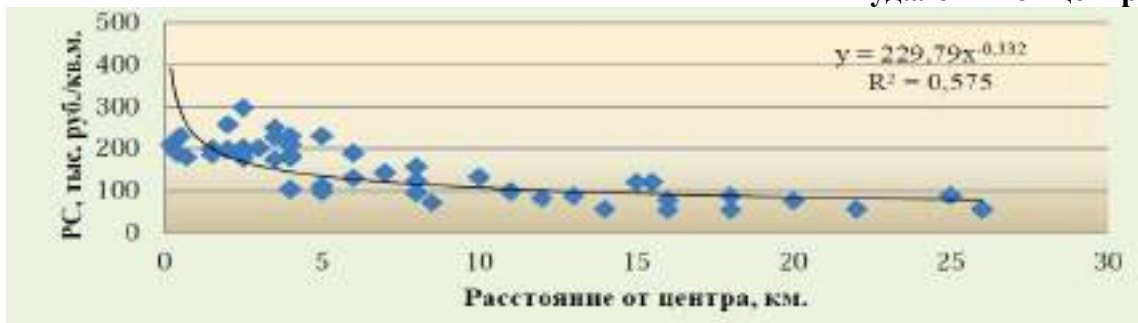
Корректировка на местоположение

Цена предложения недвижимости зависит от места расположения объекта оценки. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения.

Рассчитываемые объекты расположены в одном районе – ЦАО - г. Москвы, но на разном удалении от центра города.

Расчет корректировки на местоположение производится по данным «Сборник рыночных корректировок» СРК-2017, стр. 54, подготовленный ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)» под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

Рисунок 22. Изменение удельной стоимости офисных помещений класса «С» при удалении от центра города



Источник информации: расчет Оценщика

Расчет корректировок произведен с применением формулы:

$$Y = 229,79 \times x^{-0,332}$$

где:

y – коэффициент зависимости стоимости от расстояния до центра города;

x – расстояние до центра города, км

Далее приведен расчет корректировок.

Таблица 65. Расчет корректировки на местоположение

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Местоположение	г. Москва, ул. Дубининская, д.39-41, стр.1	г. Москва, м. Таганская, Яузский бул., 14/8	г. Москва, м. Павелецкая, ул. Бахрушина, 1С1	г. Москва, м. Таганская, 5-й Котельнический пер., 12	г. Москва, м. Таганская, Пестовский пер., 9	г. Москва, ул. Пионерская Большая, д.13/6А, стр. 1

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Удаленность от метро, км до центра	3,7	2	2,6	2,8	3,1	3,4
Коэффициент, учитывающий влияние местоположения	148,8	182,6	167,3	163,3	157,8	153,1
Корректировка на местоположение		-18,5%	-11,1%	-8,8%	-5,7%	-2,8%

Источник информации: расчет Оценщика

Таблица 66. Расчет рыночной стоимости офисно-торгового здания

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Стоимость объекта, рублей	-	400 000 000	198 500 000	229 873 200
Стоимость 1 кв. м, рублей	-	242 718	213 717	190 877
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Дата предложения	текущая	текущая	текущая	текущая
Местоположение	Москва г, ул. Дубининская, д. 41, строен. 2	г. Москва, м. Новокузнецкая, Садовническая ул., 32С1	г. Москва, м. Новокузнецкая, Руновский переулок, 5С1	Москва, район Таганский, Малая Андроньевская ул., 15
Площадь, кв. м	749,70	1 648,00	928,80	1 204,30
Описание	Административно-торговое ОСЗ, ЗУ - 348 кв. м в долгосрочной аренде, хорошее состояние, центральные коммуникации, 10 мин. до метро	ОСЗ офисного назначения. ЗУ - 1 199 кв. м в долгосрочной аренде, нормальное состояние, все коммуникации, 8 мин. до метро	ОСЗ, ЗУ - 348 кв. м в долгосрочной аренде, рабочее состояние, все коммуникации, 3 мин. от метро	ОСЗ, ЗУ - 580 кв. м в долгосрочной аренде, рабочее состояние, все коммуникации, 15 мин. от метро
Стоимость земельного участка, руб. с НДС	46 417 660	159 036 868	48 101 754	59 734 708
Стоимость без земли, руб. с НДС	-	240 963 132	150 398 246	170 138 492
Расчет				
Корректировка на величину НДС	-	-18%	-18%	-18%
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб. без НДС	-	123 911	137 227	119 725
Корректировка на торг продавца и покупателя, %	-	-12,0%	-12,0%	-12,0%
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб. без НДС	-	109 042	120 759	105 358
Корректировка на площадь, %	-	10,0%	2,6%	5,9%
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб. без НДС	-	119 946	123 931	111 577
Корректировка на местоположение, %	-	-25,6%	-19,5%	2,8%
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб. без НДС	-	89 220	99 739	114 691
Корректировка на техническое состояние, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб. без НДС	-	89 220	99 739	114 691
Коэффициент вариации	-	10,3%		
Количество совпадений, не требующих корректировки:	-	1	1	1
Общее количество совпадений:	-	3		
Удельный вес	-	33,3%	33,3%	33,3%

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Средневзвешенное значение	-	29 740	33 246	38 230
Удельная стоимость улучшений объекта оценки, руб./кв. м	101 217	-	-	-
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	39 337 000	-	-	-
Рыночная стоимость ОКСа, руб.	75 882 000	-	-	-
Рыночная стоимость офисно-торгового здания, руб.	115 219 000	-	-	-

Источник информации: расчете Оценщика

Для каждого объекта-аналога был определен удельный вес, отражающий степень доверия Оценщика к объекту. Удельный вес объекта-аналога в итоговом значении определялся как отношение количества факторов, не требующих корректировок, к общему количеству факторов, не требующих корректировок, для всех объектов. Степень однородности выборки значений характеризуется величиной коэффициента вариации u , который рассчитывается по формуле:

$$u = \frac{\sqrt{\frac{\sum_{i=1}^k \left[Ci - \frac{\sum_{i=1}^k Ci}{k} \right]^2}{k-1}}}{\frac{\sum_{i=1}^k Ci}{k}}$$

где:

C_i – i -ое значение стоимости объекта-аналога в полученной выборке;

k – объем выборки (количество членов ряда).

Совокупность значений в выборке считается однородной при значении коэффициента вариации не более 0,3. Коэффициент вариации по всем приведенным расчетным таблицам составляет 10,3%. Следовательно, выборка однородная. Степень доверия к аналогам – высокая.

10.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Определение рыночной стоимости недвижимого имущества на основе доходного подхода основано на предположении, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данный объект.

Согласно ФСО №7 п.23б, расчет настоящей стоимости всех будущих доходов можно осуществить методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

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

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

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Согласно ФСО №7, п.23д, капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

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

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

На текущий момент, процент загрузки площадей составляет 39,3%. Арендаторы съехали с занимаемых площадей на третьем этаже. С учетом нетипичной (по данным анализа рынка) вакантности площадей, используется метод дисконтированных денежных потоков. Метод позволяет в прогнозный период снизить вакантность площадей с текущей до среднеотраслевой. Данный метод подразумевает выполнение следующей последовательности шагов:

- установление периода прогнозирования;
- прогноз будущих доходов от объекта и операционных расходов, необходимых для его функционирования;

Данный этап можно разбить на следующие шаги:

- оценка арендных поступлений от использования объектов. Эта величина соответствует потенциальному валовому доходу, рассчитанному на основе допущения о полной занятости объектов. Из этой величины затем вычитаются потери от неполной заполняемости площадей оцениваемых объектов для получения величины действительного валового дохода.

Анализ и расчет операционных расходов.

- операционные расходы затем вычитаются из величины действительного валового дохода для получения значения чистого операционного дохода.

Определение ставки дисконтирования и капитализации.

- последним шагом является дисконтирование будущих доходов и расходов, включая стоимость реверсии (стоимость объектов в конце прогнозного периода), для приведения их к текущей стоимости.

Расчет стоимости объектов недвижимости методом ДДП производится по формуле:

$$PV = \sum_{t=1}^n \frac{Ct}{(1+i)^t} + \frac{R}{(1+i)^n}$$

где

PV - текущая стоимость;

Ct - денежный поток периода *t*;

i - ставка дисконтирования денежного потока периода *t*;

R - стоимость реверсии;

n - длительность прогнозного периода, лет.

Определение чистого операционного дохода для объекта оценки

Чистый операционный доход рассчитывается для первого после даты оценки года эксплуатации недвижимости, сданной в аренду на условиях рыночной арендной платы.

Последовательность расчета чистого операционного дохода следующая:

- определяется потенциальный валовой доход от сдачи недвижимости в аренду в первый после даты оценки год на условиях рыночной арендной платы.
- определяется действительный валовой доход посредством вычитания из потенциального валового дохода предполагаемых убытков из-за не загруженности помещений, смены арендаторов, потерь при сборе арендной платы.
- из прогнозируемого действительного валового дохода вычитаются все годовые прогнозируемые расходы, а также резервы, под которыми понимается ежегодное откладывание денег под долгосрочные расходы.

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

Современный взгляд на оценку доходной недвижимости допускает два источника дохода:

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

Арендная плата является общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости. На текущий момент здание полностью используется. Поэтому в данном отчете в качестве базы для определения доходности недвижимости выбрана арендная плата. Потенциальный валовой доход зависит от площади оцениваемого объекта и установленной рыночной ставки арендной платы и рассчитывается по формуле:

$$ПВД = A \times S$$

где

A – годовая рыночная ставка арендной платы, руб./кв. м без учета НДС;

S – площадь, сдаваемая в аренду, кв. м

В качестве аналогов подбираются нежилые помещения офисного и свободного назначения класса В, расположенные в районе Замоскворечье ЦАО г. Москвы.

Выбор объектов-аналогов

Таблица 67. Основные требования к аналогам

Группа факторов	Элементы группы для сравнительного анализа
Качество прав	Передаваемые права аренды, передаваемые права субаренды
Особые условия	Наличие финансового давления на сделку
Условия рынка	Изменение цен во времени
	Отличие цены предложения от цены сделки
Местоположение	Престижность района
	Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения
	Транспортная доступность
Физические характеристики	Размеры и материалы строений
	Окружающая застройка
	Износ и потребность в ремонте
Экономические характеристики	Соответствие объекта принципу НЭИ
Сервис и дополнительные элементы	Обеспеченность связью и коммунальными услугами
	Состояние системы безопасности
	Наличие оборудования
	Наличие отдельного входа
	Расположение в отдельно стоящих зданиях или в составе отдельно стоящих зданий
Этажность	Расположение объектов в подвальных/цокольных этажах или в надземной части

Источник информации: анализ Оценщика

Заказчиком представлен реестр арендаторов с указанием арендной платы за сданные в аренду площади. Все договоры – краткосрочные на 11 мес. Арендная плата состоит из постоянной и переменной составляющих. Постоянная составляющая арендной платы - договорная величина, определяющая твердую сумму, соответствующую стоимости пользования арендуемыми нежилыми помещениями. Переменная составляющая величина арендной платы - это ежемесячно определяемая денежная величина, которая формируется из суммы расходов Арендодателя по обеспечению нежилых помещений коммунальными (водоснабжение, электроэнергия, тепло), эксплуатационными услугами, вывозом мусора.

Таблица 68. Реестр арендаторов

№ п/п	Наименование контрагента	Адрес и расположение	Назначение	Общая площадь, кв. м	Постоянная арендная плата, руб./мес. (с НДС)	№ договора
8.	Губиев О.С. ИП	Дубининская, д. 41, стр. 2, 1эт.	услуги населению	69,30	138 000,00	№ 520 от 05.04.17
9.	ИнвестРесурсы ООО	Дубининская, д. 41, стр. 2, 1 эт.	офис	29,00	49 461,82	№ 522 от 24.04.17
10.	Интерштамп ООО	Дубининская, д. 41, стр. 2, 2 эт., 4 эт.	офис	153,80	245 738,56	№ 500 от 23.12.16
11.	Маренго ООО	Дубининская д. 41, стр. 2, 1 эт.	офис	5,10	3 000,00	№ 487 от 16.09.16
12.	Станки Технологии Инструменты ООО	Дубининская, д. 41, стр. 2, 1 эт.	-	19,00	32 500,00	№ 519 от 23.03.17
13.	Торгово-промыш. комп. ООО	Дубининская, д. 41, стр. 2, 4 эт.	-	110,20	189 964,96	№ 499 от 01.10.16
14.	Экспресс Вендинг ООО	Дубининская, д. 41, стр. 2, 1 эт.	-	38,80	85 360,00	№ 488 от 17.10.16

Источник информации: данные Заказчика

При прогнозировании получения прибыли от нежилых площадей, производится зонирование доходной недвижимости. Основой для текущего зонирования является разделение площадей в

зависимости от назначения: на первом этаже размещаются торговые помещения с отдельным входом. Офисные площади сдаются по-этажно, т.к. площадь этажа возможно сдать в аренду одному арендатору.

Таблица 69. Зонирование нежилых помещений

№ п/п	Размещение	Общая площадь, кв. м	Арендопригодная площадь, кв. м	Назначение	Площадь лестничных клеток, кв. м	Сдано на текущий момент, кв. м	Средняя текущая ставка аренды, руб./кв. м/мес. с НДС
1	1 этаж	227,5	215,5	Торговое	12,0	161,2	1 639,14
2	2 этаж	173,7	161,7	Офисное	12,0	153,8	1 597,78
3	3 этаж	173,7	161	Офисное	12,7	0	-
4	4 этаж	174,8	162,1	Офисное	12,7	110,2	1 723,82
-	Итого:	749,7	700,3		49,4	425,2	-

Источник информации: данные Заказчика (техническая документация и реестр арендаторов), анализ Оценщика

Текущие ставки аренды сопоставляются с рыночными, полученными расчетным путем.

По данным налогового кодекса РФ (статья 40), при сопоставлении рыночной и текущей стоимости, если отклонение менее чем на 20 процентов в сторону повышения или в сторону понижения, то текущая стоимость признается рыночной.

Расчет ставки аренды для торговых площадей происходит при сопоставлении аналогов торгового назначения. Для офисных площадей, расположенных на 2 – 4 этажах, расчет ведется по аналогам, офисного назначения.

Для офисных помещений, расположенных выше второго этажа, расчет ставки аренды выполнен аналогично, как и для помещений, расположенных на втором этаже с учетом коэффициента, влияющего на расположение площадей на этаже.

Таблица 70. Описание объекта оценки и объектов-аналогов для торговых помещений

№ п/п	Наименование объекта	Местоположение	Арендная плата, руб./мес. с НДС	Арендная плата, руб./кв. м/мес. с НДС	Общая площадь, кв. м	Арендная плата, руб./год с НДС	Дополнительная информация	Источник информации
Оцениваемый объект недвижимости								
-	Торговые помещения	Москва г, ул. Дубининская, д. 41, строен. 2	-	-	215,50	-	ПСН в БЦ, 1 этаж, хорошее состояние, центральные коммуникации, отдельный вход с улицы	Первичные документы, акт осмотра
Объекты-аналоги								
1	ПСН	г. Москва, район Даниловский, Дубининская ул., 31С2	244 167	1 667	146,5	2 930 004	Офисные помещения в административном здании, 1 этаж, удовлетворительное состояние, центральные коммуникации, общий вход со двора, с учетом коммунальных расходов	Интернет-сайт: https://www.cian.ru/rent/commercial/157511674/ , Тел.: (495) 115-72-34
2	ПСН	г. Москва, район Даниловский, Дубининская ул., 11/17с2	510 005	2 500	204,0	6 120 065	ПСН в жилом здании, 1 этаж, удовлетворительное состояние, центральные коммуникации, общий вход с улицы, без учета коммунальных расходов	Интернет-сайт: https://www.cian.ru/rent/commercial/157796342/ , Тел.: (495) 666-56-93, АН Officescanner
3	ПСН	Москва, район Замоскворечье, Пятницкая ул., 55/25С4	473 200	2 333	202,8	5 678 400	Офисные помещения в административном здании, 1 этаж, хорошее состояние, центральные коммуникации, общий вход с улицы, без учета коммунальных расходов	Интернет-сайт: https://www.cian.ru/rent/commercial/155539205/ , Тел.: +7 (903) 114-18-36, (499) 136-75-50, Hermes Realty

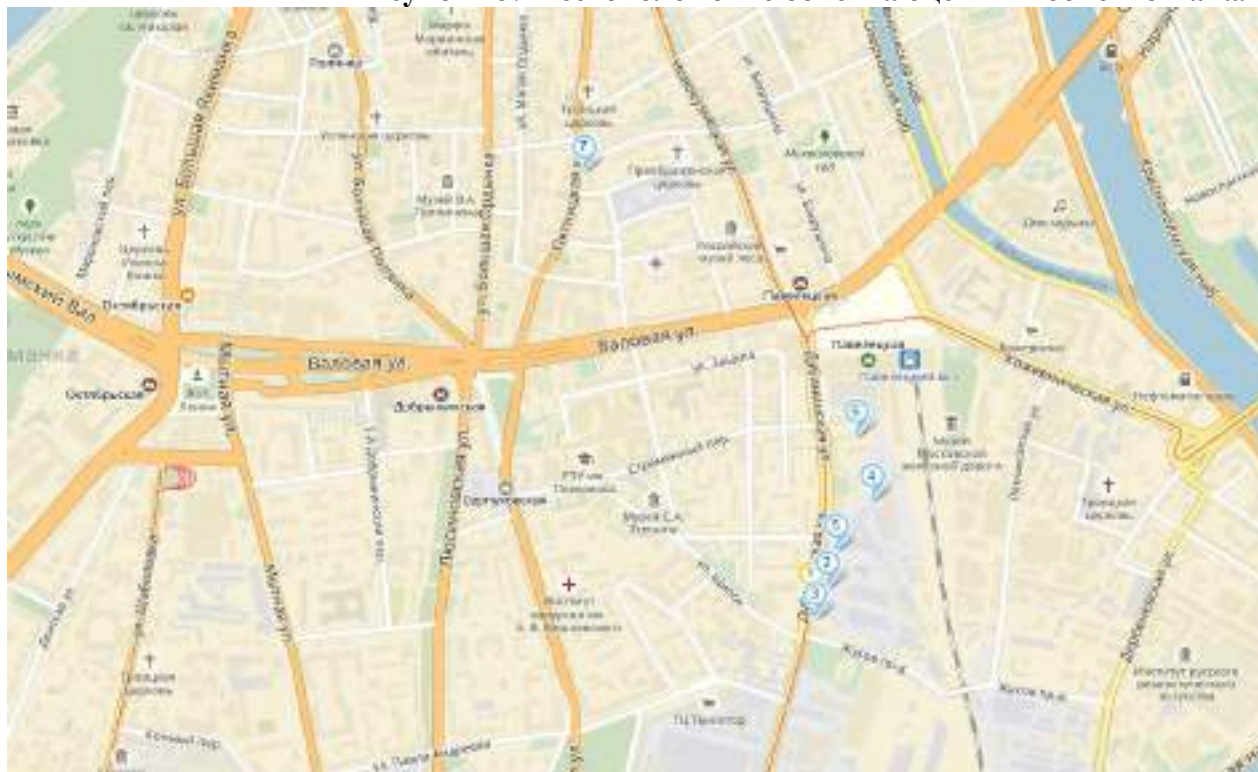
Источник информации: данные из открытых источников

Таблица 71. Описание объекта оценки и объектов-аналогов для офисных помещений

№ п/п	Наименование объекта	Местоположение	Арендная плата, руб./мес. с НДС	Арендная плата, руб./кв. м/мес. с НДС	Общая площадь, кв. м	Арендная плата, руб./год с НДС	Дополнительная информация	Источник информации
Оцениваемый объект недвижимости								
-	Офисные помещения	Москва г, ул. Дубининская, д. 41, строен. 2	-	-	161,7	-	Офисные помещения в БЦ, 2 этаж, хорошее состояние, центральные коммуникации, общий вход со двора	Первичные документы, акт осмотра
Объекты-аналоги								
1	Офисные помещения	г. Москва, район Даниловский, Дубининская ул., 35	60 000	1 500	40,0	720 000	Офисные помещения в гостинице, 7 этаж, нормальное состояние, центральные коммуникации, общий вход с улицы, без учета коммунальных расходов	Интернет-сайт: https://www.cian.ru/rent/commercial/157971098/ . Тел.: (495) 234-08-34, (963) 757-79-78, АН "МГСН"
2	Офисные помещения	г. Москва, район Даниловский, Дубининская ул., 43	170 000	1 700	100,0	2 040 000	Офисные помещения в БЦ, 2 этаж, хорошее состояние, центральные коммуникации, общий вход с улицы, с учетом коммунальных расходов	Интернет-сайт: https://www.cian.ru/rent/commercial/157856812/ . Тел.: (903) 250-59-79, частный агент
3	Офисные помещения	г. Москва, район Даниловский, Дубининская ул., 17А	99 750	1 583	63,0	1 197 000	Офисные помещения в БЦ, 3 этаж, хорошее состояние, центральные коммуникации, общий вход со двора, с учетом коммунальных расходов	Интернет-сайт: https://www.cian.ru/rent/commercial/152747674/ , Тел.: (915) 172-86-56, (916) 278-07-76, аренда от собственника

Источник информации: данные из открытых источников

Рисунок 23. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов



Объект оценки - №1. Объекты – аналоги №2-4 для офисных помещений; Объекты – аналоги №5-7 для торговых помещений

Источник информации: Яндекс карты

Ставки аренды рассчитываются для всех групп площадей, передаваемых в аренду, исходя из выбранного метода зонирования доходной недвижимости. Алгоритм расчета и определение корректировок одинаков. Для примера приведено описание корректировок для торговых площадей общей площадью 227,5 кв. м, расположенных на 1-ом этаже.

Обоснование внесенных корректировок

Корректировка на величину НДС

Стоимость объектов-аналогов приведена с учетом налога на добавленную стоимость, который составляет на дату оценки 18%. Корректировка составляет -18% (1/1,18).

Корректировка на торг

Под поправкой на торг подразумевается сумма, на которую арендодатель может снизить первоначально объявленную сумму, в данном случае – сумму предложения. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

Величина корректировки определялась на основе данных «Сборник рыночных корректировок» (СРК - 2017) под редакцией Яскевича Е.Е., согласно которому среднее значение скидки на торг по сделкам аренды торговых помещений в Москве составляет 8,5%.

Таблица 72. Значение скидки на торг

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Москва	5-8	8-10	6-11	11-14	7-10	11-13	9-11	10-15	9-11

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
	(6,5)	(9)	(8,5)	(12,5)	(8,5)	(12)	(10)	(12,5)	(10)

Источник информации: Сборник рыночных корректировок (СРК - 2017) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2017. - с. 100

Корректировка на условия финансирования и налогообложения - применяется в случае с ипотечным долгом, льготным налогообложением и т.п. В рамках настоящего расчета данная корректировка не требуется.

Корректировка на время сделки (дату продажи) - вводится в том случае, если между датой предложения к продаже объектов-аналогов и датой оценки существует значительный промежуток времени, за который арендные ставки на недвижимость могли измениться в ту или иную сторону, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а отражают общую тенденцию на рынке коммерческой недвижимости. В данном случае все объекты-аналоги выставлены на продажу до даты оценки, поэтому корректировка на дату продажи не применялась.

Корректировка на передаваемые юридические права и ограничения – применяется при наличии ограничений на использование или обременений. В рамках настоящего расчета данная корректировка не требуется.

Корректировка на условия аренды

Типичными условиями аренды считается арендная плата за пользование помещениями, а также оплата коммунальных расходов, отнесенных к арендуемой недвижимости. Некоторые арендаторы предоставляют дополнительную скидку в размере коммунальных платежей. Для однообразия проводимых расчетов, из ставки аренды с включенными коммунальными платежами вычитаются затраты на коммунальные расходы.

Согласно статистическим данным, изложенным в статье «Анализ состава арендной ставки на примере оценки офисных помещений с использованием доходного подхода», Вольнова В.А., «Имущественные отношения в РФ», №12/2012 (<http://cyberleninka.ru/article/n/analiz-sostava-arendnoy-stavki-na-primere-otsenki-ofisnyh-pomescheniy-s-ispolzovaniem-dohodnogo-podhoda>), доля коммунальных расходов с ставке аренды составляет 8%. Скидка применяется для аналогов, в ставке у которых учтены коммунальные платежи.

Таблица 73. Расчет корректировки на коммунальные расходы

Параметр	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Коммунальные расходы в ставке аренды	Включены	Не включены	Не включены
Корректировка на коммунальные расходы	-8%	0%	0%

Источник информации: расчет Оценщика

Корректировка на площадь

Как правило, большие по площади объекты продаются дешевле при пересчете за единицу площади (1 кв. м), чем объект меньшего размера, схожие по остальным характеристикам. В данном случае за единицу сравнения принимается площадь объекта оценки. Величина поправки определяется на основании Справочника Оценщика под редакцией Лейфера Л.А., Том II, офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, стр. 137.

Для расчета корректировки Оценщик счел возможным применить метод корреляционно-регрессионного анализа.

Регрессионный анализ – статистический метод исследования зависимости между зависимой переменной Y и одной или несколькими независимыми переменными X1, X2, ..., Xp.

Целью регрессионного анализа является определения наличия и характера (математического уравнения, описывающего зависимость) связи между переменными.

На практике линия регрессии чаще всего ищется в виде линейной функции $Y = b_0 + b_1X_1 + b_2X_2 + \dots + b_NX_N$ (линейная регрессия), наилучшим образом приближающей искомую кривую. Делается это с помощью метода наименьших квадратов, когда минимизируется сумма квадратов отклонений, реально наблюдаемых Y от их оценок:

$$\sum_{k=1}^M (Y_k - \hat{Y}_k)^2 \rightarrow \min$$

Применительно к данной конкретной задаче Оценщик предполагает наличие математической зависимости между стоимостью и площадью нежилого помещения.

Расчет корректировок произведен с применением формулы:

$$Y = 1,729 \times x^{-0,116}$$

где:

y – коэффициент зависимости стоимости от площади;

x – площадь, кв. м

Далее приведен расчет корректировок.

Таблица 74. Расчет корректировки на площадь

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая арендопригодная площадь, кв. м	215,50	146,5	204,0	202,8
Расчетный коэффициент	0,927	0,970	0,933	0,934
Корректировка на общую площадь	-	-4,4%	-0,6%	-0,7%

Источник информации: расчет Оценщика

Корректировка на расположение

Учитывает расположение помещений на этаже. Коэффициент этажа K_3 определяется по формуле:

$$K_3 = K_э \times K_т,$$

где:

$K_т$ - коэффициент, учитывающий расположение объекта на техническом этаже, при этом для объектов, расположенных на техническом этаже;

$K_т = 0,8$, для иных объектов $K_т = 1$;

$K_э$ - коэффициент, учитывающий этаж расположения объекта, определяется по следующей таблице.

Таблица 75. Поправочные коэффициенты к арендным ставкам для различного расположения площадей

Занимаемые этажи	Функция использования		
	Торговая	Офисная	Производственно-складская
1-ый этаж	1,00	1,00	1,00
2-ой этаж (без лифта)	0,78	0,88	0,78
2-ой этаж (с лифтом)	0,83	0,92	0,9
Выше 2-го этажа (без лифта)	0,63	0,76	0,69
Выше 2-го этажа (с лифтом)	0,71	0,85	0,82
Подвал с заглублением до 1,5 м включительно	0,68	0,68	0,76

Занимаемые этажи	Функция использования		
	Торговая	Офисная	Производственно-складская
Цокольный этаж с заглублением до 0,5 м	0,87	0,87	0,92

Источник информации: Санкт-Петербургское государственное унитарное предприятие «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости»,
http://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/464/Model_arend_1_kv_2017.pdf

Расчет корректировки на этаж приведен ниже. Доля площадей на этажах определена по техническим документам.

Таблица 76. Расчет корректировки на этаж

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Расположение на этаже	1-ый этаж	1-ый этаж	1-ый этаж	1-ый этаж
КЗ (коэффициент этажа)	1,0	1,0	1,0	1,0
Корректировка на этаж, %	-	0,0%	0,0%	0,0%

Источник информации: расчет Оценщика

Корректировка на вход

Влияние входа в помещение отражено в статистических данных, представленных ниже.

Таблица 77. Поправочные коэффициенты к арендным ставкам для различного входа в помещение

Занимаемые этажи	Функция использования		
	Торговая	Офисная	Производственно-складская
Отдельный с улицы	1,00	1,00	1,00
Общий с улицы	0,9	0,93	0,92
Отдельный со двора	0,75	0,87	0,9
Общий со двора	0,69	0,81	0,84
Через проходную	0,6	0,75	0,76

Источник информации: ГУИОН,
http://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/464/Model_arend_1_kv_2017.pdf

Расчет корректировки производится с учетом коэффициентов, отражающих влияние входа в помещение.

Таблица 78. Расчет корректировки на вход

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Вход в помещение	Отдельный с улицы	Отдельный со двора	Отдельный с улицы	Отдельный с улицы
Коэффициент, учитывающий влияние входа в помещение	1,00	0,75	1,00	1,00
Корректировка на вход	-	33,3%	0,0%	0,0%

Источник информации: расчет Оценщика

Корректировка на техническое состояние

Влияние технического состояния на объекты коммерческого назначения приведены по статистическим данным, приведенным участниками рынка.

Таблица 79. Коэффициент состояния

Состояние	Функция использования		
	Торговая	Офисная	Производственно-складская
Отличное	1,05	1,07	1,04
Нормальное	1,0	1,0	1,0
Удовлетворительное	0,9	0,89	0,88

Состояние	Функция использования		
	Торговая	Офисная	Производственно-складская
Неудовлетворительное	0,79	0,79	0,76

Источник информации: ГУИОН, модель определения арендной платы, I кв. 2017, http://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/464/Model_arend_1_kv_2017.pdf

Для объектов, которые в текущем состоянии могут использоваться по функциональному состоянию, применяется следующая классификация технического состояния объектов.

Отличное - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов. Может не иметь высококачественного инженерно-технического оборудования.

Нормальное - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов).

Удовлетворительное - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины в конструкциях, местные нарушения штукатурного слоя цоколя и стен; трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).

Неудовлетворительное - помещение в текущем состоянии не пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта (не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнений оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.

Расчет корректировки выполнен с учетом соответствующих коэффициентов.

Таблица 80. Расчет корректировки на техническое состояние

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Тех состояние	Нормальное	Удовлетворительное	Нормальное	Удовлетворительное
Коэффициент состояния	1,0	0,9	1,0	0,9
Корректировка	-	11,1%	0,0%	11,1%

Источник информации: расчет Оценщика

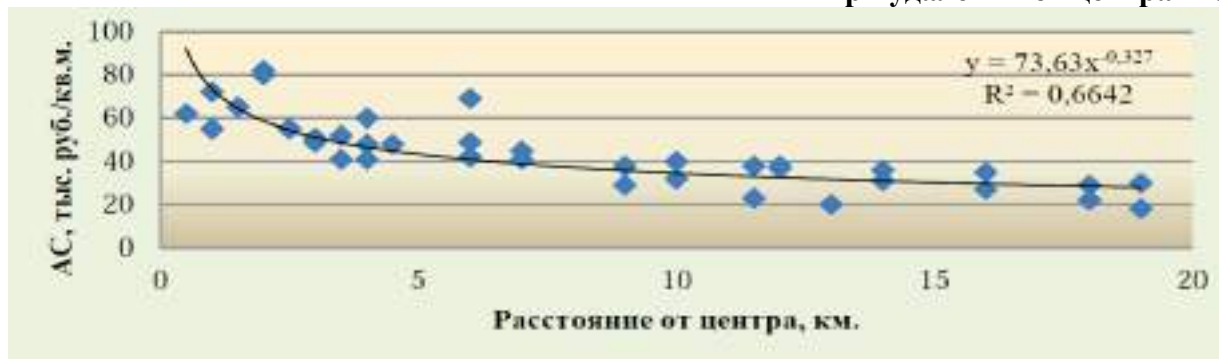
Корректировка на местоположение

Цена предложения недвижимости зависит от места расположения объекта оценки. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения.

Рассчитываемые объекты расположены в одном районе – ЦАО - г. Москвы, но на разном удалении от центра города.

Расчет корректировки на местоположение производится по данным «Сборник рыночных корректировок» СРК-2017, стр. 59, подготовленный ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)» под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

Рисунок 24. Изменение удельных арендных ставок для торговых помещений класса «В» при удалении от центра Москвы



Источник информации: расчет Оценщика

Расчет корректировок произведен с применением формулы:

$$Y = 73,63 \times x^{-0,327}$$

где:

y – коэффициент зависимости стоимости от расстояния до центра города;

x – расстояние до центра города, км

Далее приведен расчет корректировок.

Таблица 81. Расчет корректировки на местоположение

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	Москва г, ул. Дубининская, д. 41, строен. 2	г. Москва, район Даниловский, Дубининская ул., 31С2	г. Москва, район Даниловский, Дубининская ул., 11/17с2	Москва, район Замоскворечье, Пятницкая ул., 55/25С4
Удаленность от метро, км до центра	3,7	3,6	3,5	2,6
Коэффициент, учитывающий влияние местоположение	48,001	48,433	48,882	53,871
Корректировка на местоположение	-	-0,9%	-1,8%	-10,9%

Источник информации: расчет Оценщика

Таблица 82. Расчет величины ставки арендной платы для торговых помещений

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Ставка арендной платы, руб./1 кв. м/год, с учетом НДС	-	20 000	30 000	28 000
Общая площадь, кв. м.	215,5	146,5	204,0	202,8
Расчет				
Корректировка на передаваемые имущественные права, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./1 кв. м/год, с учетом НДС, эксплуатационных и условно-постоянных расходов	-	20 000	30 000	28 000
Корректировка на условия финансирования, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./1 кв. м/год, с учетом НДС, эксплуатационных и условно-постоянных расходов	-	20 000	30 000	28 000
Корректировка на условия аренды, %	-	-8%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./1 кв. м/год, с учетом НДС, эксплуатационных и условно-постоянных расходов	-	18 400	30 000	28 000
Корректировка на время оферты, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./1 кв. м/год, с учетом НДС, эксплуатационных и условно-постоянных расходов	-	18 400	30 000	28 000
Корректировка на величину НДС, %	-	-18%	-18%	-18%
Скорректированная стоимость, руб./1 кв. м/год, без учета НДС, с учетом эксплуатационных и условно-постоянных расходов	-	15 593	25 424	23 729
Корректировка на уторговывание	-	-8,5%	-8,5%	-8,5%
Скорректированная стоимость, руб./1 кв. м/год, без учета НДС, с учетом эксплуатационных и условно-постоянных расходов	-	14 268	23 263	21 712
Корректировка на местоположение	-	-0,9%	-1,8%	-10,9%
Скорректированная стоимость, руб./1 кв. м/год, без учета НДС, с учетом эксплуатационных и условно-постоянных расходов	-	14 141	22 844	19 346
Корректировка на техническое состояние	-	11,1%	0,0%	11,1%
Скорректированная стоимость, руб./1 кв. м/год, без учета НДС, с учетом эксплуатационных и условно-постоянных расходов	-	15 712	22 844	21 496
Корректировка на площадь помещений, %	-	-4,4%	-0,6%	-0,7%
Скорректированная стоимость, руб./1 кв. м/год, без учета НДС, с учетом эксплуатационных и условно-постоянных расходов	-	15 024	22 699	21 345
Корректировка на вход, %	-	33,3%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./1 кв. м/год, без учета НДС, с учетом эксплуатационных и условно-постоянных расходов	-	20 032	22 699	21 345
Корректировка на расположение в здании, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./1 кв. м/год, без учета НДС, с учетом эксплуатационных и условно-постоянных расходов	-	20 032	22 699	21 345
Коэффициент вариации		5,1%		
Количество совпадений, не требующих корректировки	-	4	7	7

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Общее количество совпадений	11			
Удельный вес	-	22,2%	38,9%	38,9%
Средневзвешенное значение, руб. без НДС	-	4 452	8 827	8 301
Скорректированная стоимость, руб./1 кв. м/год, без учета НДС, с учетом эксплуатационных и условно-постоянных расходов	21 580	-	-	-

Источник информации: расчет Оценщика

Для каждого объекта-аналога был определен удельный вес, отражающий степень доверия Оценщика к объекту. Удельный вес объекта-аналога в итоговом значении определялся как отношение количества факторов, не требующих корректировок, к общему количеству факторов, не требующих корректировок, для всех объектов. Степень однородности выборки значений характеризуется величиной коэффициента вариации u , который рассчитывается по формуле:

$$u = \frac{\sqrt{\sum_{i=1}^k \left[C_i - \frac{\sum_{i=1}^k C_i}{k} \right]^2}}{\frac{\sum_{i=1}^k C_i}{k}}$$

где:

C_i – i -ое значение стоимости объекта-аналога в полученной выборке;

k – объем выборки (количество членов ряда).

Совокупность значений в выборке считается однородной при значении коэффициента вариации не более 0,3. Коэффициент вариации по всем приведенным расчетным таблицам составляет 5,1%.

Следовательно, выборка однородная. Степень доверия к аналогам – высокая.

Таблица 83. Расчет величины ставки арендной платы для офисных помещений на 2-ом этаже

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Ставка арендной платы, руб./1 кв. м/год, с учетом НДС	-	18 000	20 400	19 000
Общая площадь, кв. м.	161,70	40,0	100,0	63,0
Расчет				
Корректировка на передаваемые имущественные права, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./1 кв. м/год, с учетом НДС, эксплуатационных и условно-постоянных расходов	-	18 000	20 400	19 000
Корректировка на условия финансирования, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./1 кв. м/год, с учетом НДС, эксплуатационных и условно-постоянных расходов	-	18 000	20 400	19 000
Корректировка на условия аренды, %	-	0%	-8%	-8%
Скорректированная стоимость, руб./1 кв. м/год, с учетом НДС, эксплуатационных и условно-постоянных расходов	-	18 000	18 768	17 480
Корректировка на время оферты, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./1 кв. м/год, с учетом НДС, эксплуатационных и условно-постоянных расходов	-	18 000	18 768	17 480
Корректировка на величину НДС, %	-	-18%	-18%	-18%
Скорректированная стоимость, руб./1 кв. м/год, без учета НДС, с учетом эксплуатационных и условно-постоянных расходов	-	15 254	15 905	14 814
Корректировка на уторговывание	-	-8,5%	-8,5%	-8,5%
Скорректированная стоимость, руб./1 кв. м/год, без учета НДС, с учетом эксплуатационных и условно-постоянных расходов	-	13 958	14 553	13 554
Корректировка на местоположение	-	0,0%	0,0%	-0,9%
Скорректированная стоимость, руб./1 кв. м/год, без учета НДС, с учетом эксплуатационных и условно-постоянных расходов	-	13 958	14 553	13 429
Корректировка на техническое состояние	-	12,4%	12,4%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./1 кв. м/год, без учета НДС, с учетом эксплуатационных и условно-постоянных расходов	-	15 683	16 352	13 429
Корректировка на площадь помещений, %	-	-15,0%	-5,4%	-10,4%
Скорректированная стоимость, руб./1 кв. м/год, без учета НДС, с учетом эксплуатационных и условно-постоянных расходов	-	13 337	15 465	12 038
Корректировка на вход, %	-	0,0%	0,0%	14,8%
Скорректированная стоимость, руб./1 кв. м/год, без учета НДС, с учетом эксплуатационных и условно-постоянных расходов	-	13 337	15 465	13 821
Корректировка на расположение в здании, %	-	3,5%	0,0%	15,8%
Скорректированная стоимость, руб./1 кв. м/год, без учета НДС, с учетом эксплуатационных и условно-постоянных расходов	-	13 807	15 465	16 003
Коэффициент вариации		6,2%		
Количество совпадений, не требующих корректировки	-	6	7	4

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Общее количество совпадений		17		
Удельный вес	-	35,3%	41,2%	23,5%
Средневзвешенное значение, руб. без НДС	-	4 873	6 368	3 766
Скорректированная стоимость, руб./1 кв. м/год, без учета НДС, с учетом эксплуатационных и условно-постоянных расходов	15 007	-	-	-

Источник информации: расчет Оценщика

Для каждого объекта-аналога был определен удельный вес, отражающий степень доверия Оценщика к объекту. Удельный вес объекта-аналога в итоговом значении определялся как отношение количества факторов, не требующих корректировок, к общему количеству факторов, не требующих корректировок, для всех объектов. Степень однородности выборки значений характеризуется величиной коэффициента вариации u , который рассчитывается по формуле:

$$u = \frac{\sqrt{\sum_{i=1}^k \left[C_i - \frac{\sum_{i=1}^k C_i}{k} \right]^2}}{\frac{\sum_{i=1}^k C_i}{k}}$$

где:

C_i – i -ое значение стоимости объекта-аналога в полученной выборке;

k – объем выборки (количество членов ряда).

Совокупность значений в выборке считается однородной при значении коэффициента вариации не более 0,3. Коэффициент вариации по всем приведенным расчетным таблицам составляет 6,2%.

Следовательно, выборка однородная. Степень доверия к аналогам – высокая.

ПВД рассчитывается, исходя из арендопригодной площади помещений (без учета лестничных клеток и тамбуров), при расчете арендной ставки, предполагалось, что в аренду сдается вся арендопригодная площадь единым блоком.

Расчет ведется с учетом зонирования на четыре блока.

Таблица 84. Расчет ПВД

Размещение	Арендопригодная площадь, кв. м	Рыночная ставка аренды, руб./кв. м/год без НДС	ПВД, руб./год без НДС
1 этаж	215,5	21 580	4 650 419
2 этаж	161,7	15 007	2 426 598
3 этаж	161	12 994	2 092 081
4 этаж	162,1	12 984	2 104 712
Итого:	700,3	-	11 273 811

Источник информации: расчет Оценщика

Прогноз ПВД рассчитывается, исходя из темпов роста арендной платы. Типичными условиями в договорах аренды, является индексация арендной платы не ниже темпов инфляции (по данным Долгосрочные темпы роста инфляции по данным института «Центр развития» Высшей школы экономики, <https://www.hse.ru/pubs/share/direct/document/206119664.pdf>).

Таблица 85. Расчет ПВД

Показатель	2017	2018	2019	2020
ИПЦ среднегодовая	4,3%	4,2%	4,3%	4,2%

Источник информации: института «Центр развития» Высшей школы экономики, <https://www.hse.ru/pubs/share/direct/document/206119664.pdf>

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

Простои площадей и несвоевременность внесения арендной платы арендаторами приводят к потерям дохода собственника объекта недвижимости.

Прогноз потерь от незанятости и при сборе арендной платы

Потери от незанятости учитываются в виде фактической величины или рассчитываются либо как процент от потенциального валового дохода, либо на основе данных об оборачиваемости арендной площади.

По данным анализа рынка коммерческой недвижимости, средняя вакантность для офисных помещений класса «В» составляет 9,2%. Для торговых площадей принимается такая же вакантность.

Таблица 86. Расчет недозагрузки площадей

Наименование	Значение
Площадь, сданная в аренду, кв. м	425,2
Общая арендопригодная площадь, кв. м	700,3
Недогрузка площадей, %	39,3%

Источник информации: данные Заказчика, расчет Оценщика

В расчете используются текущие данные по недозагрузке площадей, которые значительно отличаются от среднеотраслевых. Данные по недозагрузке принимаются одинаковые для всех сегментов недвижимости. В прогнозном периоде недогрузка площадей сокращается и выходит на среднеотраслевую.

Поскольку на рынке при заключении договора аренды типичным условием является авансовый платеж минимум на месяц вперед, потери при сборе арендной платы принимаются равными 0.

Чистый операционный доход равен эффективному валовому доходу за вычетом операционных расходов.

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

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

К условно-постоянным расходам относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг. Как правило, это арендная плата за землю, налоги на имущество, расходы на страхование.

К условно-переменным расходам относятся расходы, размер которых зависит от степени загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Основные условно-переменные расходы – это расходы на управление, коммунальные платежи, расходы на обеспечение безопасности и т.д.

К расходам на замещение относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, санитарно-техническое оборудование, электроарматура).

Заказчиком представлены расходы, отнесенные ко всей недвижимости, расположенной по адресу: Москва, ул. Дубининская, 41 (стр. 1, 2, 3а, 4, 5, 9-11, 17). Коммунальные и эксплуатационные расходы компенсирует арендатор. Т.к. компания обслуживает несколько объектов, разделить затраты по-объектно не представляется возможным. Расшифровка расходов представлена ниже.

Таблица 87. Расшифровка расходов

Наименование	Величина
Коммунальные расходы - арендаторы (переменная часть арендной платы), руб./мес.	246 945,75
эл. энергия, руб./мес.	156 803,48
теплоснабжение, руб./мес.	47 076,43
водоснабжение и канализация, руб./мес.	30 628,34
вывоз мусора, руб./мес.	12 437,50
Коммунальные расходы - субарендаторы (возмещение), руб./мес.	59 958,22
эл. энергия, руб./мес.	55 269,85
теплоснабжение, руб./мес.	4 466,58
водоснабжение и канализация, руб./мес.	221,79
Содержание территории, руб./мес., в т.ч.:	3 133 772,41
эл. энергия, руб./мес.	32 233,25
теплоснабжение, руб./мес.	7 685,14
водоснабжение и канализация, руб./мес.	6 936,48
налог на имущество, руб./мес.	1 340 440,33
услуги охраны, руб./мес.	270 000,00
аренда земли, руб./мес.	1 450 227,21
ТО пожар. сигнализации, руб./мес.	26 250,00
Итого: по объектам на ул. Дубининской	3 440 676,38

Источник информации: данные Заказчика

В текущих затратах на оцениваемую недвижимость не учтены расходы на страхование имущества, управление, расходы на замещение, охрану объекта, затраты на текущий ремонт. Исходя из этого, в расчете Оценщик счел возможным определить уровень операционных расходов, согласно статистическим данным для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости из «Справочника Оценщика», 2016.

**Таблица 88. Значения процента операционных расходов от ПВД для
торгово - офисной недвижимости**

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	17,1%	18,8%
Высококласные офисы (класс А, В)	17,8%	17%	18,6%
Высококласная торговая недвижимость	18,4%	17,5%	19,2%

Источник информации: Лейфер Л.А., Лейфер, справочник Оценщика, 2016, Том II, офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, стр. 229 для активного рынка

Уровень операционных расходов принимается на уровне средних значений от потенциального валового дохода для объектов соответствующего текущего использования.

В состав операционных расходов входят: среднегодовые затраты на ремонт, затраты на уборку, охрану объекта, на управление и заключение договоров аренды, на оплату обслуживающего персонала, вывоз мусора, на содержание территории и автостоянки, налог на имущество, плата за землю, страхование, расходы на замещение. Коммунальные платежи не входят в состав операционных расходов.

Расчет коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации используется для определения суммы, которую заплатил бы инвестор сегодня (текущая стоимость) за право присвоения будущих денежных потоков. Вследствие риска, связанного с получением будущих доходов, коэффициент капитализации должен превышать ставку безрисковых вложений капитала (безрисковая ставка) и обеспечивать дополнительный доход (премию) за все виды рисков, сопряженные с инвестированием в оцениваемое имущество.

С теоретической точки зрения весь годовой доход от собственности, в случае изменения ее стоимости, должен состоять из двух частей.

Первая часть идет на получение дохода на вложенный капитал, а вторая – представляет из себя равномерный платеж в счет компенсации изменения стоимости собственности.

С учетом вышеизложенного, расчет общего коэффициента капитализации производится по следующей формуле:

$$R_o = Y_{on} + (-) Y_{of} ,$$

где:

Y_{on} – норма дохода на капитал, являющаяся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями

Y_{of} – норма возмещения капитала, т.е. погашение суммы первоначальных вложений.

В контексте оценки рыночной стоимости инвестиций в недвижимость норма дохода на капитал определяет прибыль инвестора, структуру которой можно представить в следующем виде:

$$Y_{on} = Y_{rf} + Y_{fm} + Y_L + Y_r ,$$

где:

Y_{on} – норма дохода на капитал;

Y_{rf} – безрисковая ставка;

Y_{fm} – премия за риск рынка недвижимости;

Y_L – премия за риск ликвидности;

Y_r – премия за риск управления недвижимостью.

Определение безрисковой ставки

Для определения безрисковой ставки можно пользоваться как среднеевропейскими показателями по безрисковым операциям, так и российскими. В случае использования среднеевропейских показателей к безрисковой ставке прибавляется премия за риск инвестирования в данную страну, так называемый страновой риск.

В оценочной практике при использовании метода капитализации по расчетным моделям в качестве безрискового инструмента предпочтение отдается рублёвым облигациям, выпущенным федеральным правительством.

В качестве безрисковой ставки, используется долгосрочная бескупонная доходность к погашению облигаций ГКО-ОФЗ (25 лет) на дату оценки (<http://moex.com/ru/marketdata/indices/state/yieldcurve/>) и равная 7,99%.

Таблица 89. Расчет безрисковой ставки

Срок до погашения, лет	0,25	0,5	1	2	3	5	10	15	20	25
Доходность, % год	8,55	8,43	8,22	8,20	7,99	7,54	7,65	7,79	7,90	7,99
Изменение, % год	-0,29	-0,25	-0,14	0,01	0,02	0,01	0,03	0,04	0,04	0,04

Источник информации: данные Московской биржи, <http://moex.com/ru/marketdata/indices/state/yieldcurve/>

Премия за риск инвестиций в недвижимость определяет тот риск, который связан с существенным влиянием на рынок недвижимости ряда макроэкономических факторов. Премия за риск инвестиций в недвижимость, согласно расчетам, представленным в таблице ниже, составляет 1,0%.

Таблица 90. Расчет поправки на риск инвестиций в недвижимость

Вид и наименование риска	Категория риска	Категория риска										
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
<i>Систематический риск</i>												
Ухудшение общей экономической ситуации*	динамичный	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Изменение федерального или местного законодательства*	динамичный	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Несистематический риск</i>												
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	статичный	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ускоренный износ здания	статичный	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Неполучение арендных платежей	динамичный	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Неэффективный менеджмент	динамичный	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Криминогенные факторы	динамичный	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовые проверки	динамичный	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Неправильное оформление договоров аренды	динамичный	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Количество наблюдений	-	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог	-	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Сумма		10										
Количество факторов		10										
Поправка на риск вложений в объект недвижимости		1,0										

Источник информации: расчет Оценщика

Премия за низкую ликвидность, есть поправка на длительность экспозиции при продаже объектов недвижимости.

Компенсацию за низкую ликвидность можно оценить исходя из текущей стоимости реверсии (оценки будущей стоимости с точки зрения сегодняшнего дня). На практике данная поправка

учитывает потерю дохода, обусловленную длительностью экспозиции при продаже объекта. Для расчета используется формула:

$$K=1- PV$$

где:

K – потеря доходности (компенсация за низкую ликвидность),

PV – текущая стоимость будущих денежных поступлений,

$$PV = \frac{FV}{(1+i)^n}$$

где:

FV – цена объекта (для целей расчета компенсации за низкую ликвидность принимаем равной 1),

i – безрисковая ставка (ставка дохода),

n – срок экспозиции.

На дату проведения оценки поправка на низкую ликвидность для офисных помещений принимается равной 3,15%, что соответствует 5 месяцам экспонирования. Период экспозиции определен по аналитическим данным, приведенным в разделе Анализ ликвидности настоящего отчета об оценке.

Премия за инвестиционный менеджмент

Так как вложения капитала в недвижимость являются рискованными, то и управление этими инвестициями (выбор варианта финансирования, отслеживание рынка, принятие решения о продаже или удержании объекта недвижимости, работа с налоговыми органами и т. д.) требует определенных усилий, которые должны компенсироваться путем включения в ставку дисконтирования. Премия за инвестиционный менеджмент, согласно таблице, приведенной ниже, составляет 1,0%.

Таблица 91. Расчет поправки на инвестиционный менеджмент

Факторы риска	Рейтинги				
	1	2	3	4	5
Риск финансовой стратегии (выбор вариантов финансирования объекта)	1	-	-	-	-
Риск выбора функционального использования объекта	1	-	-	-	-
Риск принятия управленческих решений о сохранении либо продаже объекта	1	-	-	-	-
Риск потерь при несвоевременной уплате арендной платы	Здесь не учитывается, т.к. учтено при расчете премии за риск вложения в объект недвижимости				
Риск потерь от недозагрузки помещений	1	-	-	-	-
Количество наблюдений	4	0	0	0	0
Взвешенный итог	4	0	0	0	0
Сумма	4				
Количество факторов	4				
Поправка на инвестиционный менеджмент	1,0				

Источник информации: расчет Оценщика

Расчет ставки дисконтирования методом кумулятивного построения приведен в таблице ниже.

Таблица 92. Расчет ставки дисконтирования для коммерческой недвижимости

Наименование	Значение
Безрисковая ставка	7,99%
Премия за риск инвестиций в недвижимость	1,0%
Премия за низкую ликвидность	3,15%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,0%

Наименование	Значение
Ставка дисконтирования	13,14%

Источник информации: расчет Оценщика

Номинальная ставка дисконтирования для коммерческой недвижимости составит 13,14%.

Стоимость объекта оценки в конце прогнозного периода рассчитывалась с использованием метода капитализации по расчетным моделям путем деления чистого операционного дохода года, следующего за прогнозным, на ставку капитализации. Ставку капитализации в этом случае принято называть терминальной ставкой капитализации.

Предполагается, что доходы от недвижимости будут стабильно расти. Стоимость недвижимости обесцениваться не будет. Срок ее службы, с учетом проведения капитальных ремонтов, будет, условно, бесконечным. С учетом того, что для потенциального покупателя основной значение имеют ожидаемые доходы, для определения ставки капитализации использовалась модель Гордона.

Модель Гордона капитализирует годовой доход прогнозного периода в показатели стоимости при помощи ставки капитализации, рассчитанной как разница между ставкой дисконтирования и долгосрочными темпами роста.

Расчет ставки капитализации в соответствии с моделью Гордона производится по следующей формуле:

$$Ro = d - g^{12}$$

где:

Ro – ставка капитализации;

d – ставка дисконтирования;

g – ожидаемый долгосрочный темп роста денежного потока.

Применение модели предполагает, что темпы роста доходов компании стабилизируются на определенном уровне. Значение темпов роста принято на уровне 3,14% (Долгосрочные темпы роста инфляции по данным института «Центр развития» Высшей школы экономики, <https://www.hse.ru/pubs/share/direct/document/206119664.pdf> и Минэкономразвития «Сценарные условия долгосрочного прогноза социально-экономического развития Российской Федерации до 2030 года», http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/prognoz/doc20130325_06).

Расчет ставки капитализации приведен ниже в таблице:

Таблица 93. Расчет ставки капитализации

Наименование фактора риска	Значение показателя
Ставка дисконтирования	13,14%
Темп роста денежного потока	3,14%
Ставка капитализации	10,0%

Источник: Расчеты Оценщика

Следовательно, номинальная ставка капитализации составит 10,0%.

Рассчитанная ставка капитализации находится на уровне среднеотраслевого значения, определенного по данным анализа рынка.

Расчет рыночной стоимости торгово-офисного здания методом дисконтированных денежных потоков приведен в таблице ниже.

¹² Источник информации: Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости, Москва, 2011, стр. 266

Таблица 94. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

Наименование показателя	Ед. измерения	Прогноз				Постпрогнозный период
		2017	2018	2019	2020	
Арендопригодная площадь торгово-офисной недвижимости	кв. м	700,30	700,30	700,30	700,30	-
Средняя ставка аренды	руб./кв. м/мес. без НДС	16 098,54	16 774,68	17 495,99	18 230,83	-
Потенциальный валовой доход от торгово-офисной недвижимости, без НДС	руб./год	11 273 811	11 747 311	12 252 445	12 767 048	-
Коэффициент недозагрузки	%	39,3%	29,3%	19,2%	9,2%	-
Действительный валовой доход от торгово-офисной недвижимости, без НДС	руб./год	6 845 101	8 310 583	9 896 579	11 592 480	-
Процент операционных расходов	%	17,9%	17,9%	17,9%	17,9%	-
Операционные расходы для торгово-офисной недвижимости, без НДС	руб./год	2 018 012	2 102 769	2 193 188	2 285 302	-
Годовой чистый операционный доход от торгово-офисной недвижимости, без НДС	руб./год	4 827 089	6 207 814	7 703 392	9 307 178	-
Чистый операционный доход от торгово-офисной недвижимости, без НДС	руб. за период	3 030 339	6 207 814	7 703 392	9 307 178	9 568 710
Ставка дисконтирования	%	13,14%	13,14%	13,14%	13,14%	13,14%
Период дисконтирования	-	0,31	1,13	2,13	3,13	3,13
Фактор дисконтирования	-	0,96	0,87	0,77	0,68	0,68
Дисконтированные денежные потоки	-	2 915 138	5 400 855	5 923 542	6 325 477	
Текущая стоимость дисконтированных денежных потоков	руб.	20 565 012	-	-	-	-
Стоимость реверсии на начало постпрогнозного периода	руб.	92 611 436				
Текущая стоимость реверсии	руб.	62 941 905	-	-	-	-
Рыночная стоимость торгово-офисного здания	руб.	83 507 000	-	-	-	-

Источник: Расчеты Оценщика

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

При согласовании результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода Оценщик должен привести в Отчете об оценке описание процедуры соответствующего согласования. Если при согласовании используется взвешивание результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, оценщик должен обосновать выбор использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода.

В рамках расчета рыночной стоимости единого объекта оценки (земельный участок + ОКС) были использованы два подхода: сравнительный и доходный.

Сравнительный подход использует информацию по продажам объекта, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка.

Сравнительный подход является точным инструментом оценки в тех случаях, когда имеется достаточное количество рыночных данных для проведения сопоставлений с оцениваемым объектом. На наш взгляд, найденные объекты-аналоги и проведенный анализ достаточно точно отражает ситуацию на рынке продажи коммерческой недвижимости Москвы. Поэтому мы считаем необходимым, присвоить результату, полученному сравнительным подходом, вес 50%.

Доходный подход капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта. Преимущество данного подхода заключается в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения.

Доходный подход - способ оценки имущества, основанный на определении стоимости доходов от его использования. Доходный подход для оценки недвижимого имущества реализуется через капитализацию или дисконтирование дохода от сдачи имущества в аренду.

Как показывает обзор рынка недвижимости, приведенный в настоящем Отчете, арендные ставки на аналогичные объекты находятся в приемлемом для рынка уровне. Вместе с тем, есть все основания предполагать существенное оживление рынка аренды по мере выхода экономики из кризисного состояния. Поэтому мы считаем необходимым, присвоить результату, полученному доходным подходом, вес 50%

Таблица 95. Согласование результатов оценки нежилых помещений

Подход	Результат, полученный при применении разных подходов, руб.	Весовой коэффициент	Стоимость с учетом веса, руб. без НДС
Сравнительный	115 219 000	50%	57 610 000
Доходный	83 507 000	50%	41 754 000
Затратный	Обоснован отказ	-	-
Итого:	-	100%	99 364 000

Источник информации: расчет Оценщика

Земельный участок был определен в рамках одного - затратного подхода (метод сравнения продаж). Согласование не требуется.

Согласно Федеральному стандарту оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611), после проведения процедуры согласования Оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки

стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

В зарубежной и российской оценочной среде распространено мнение, что обычно «достижимая точность» (неопределенность) оценки недвижимости может находиться в пределах $\pm 10-20\%$ ¹³.

В сложившейся ситуации Оценщик, учитывая характеристики оцениваемого объекта, состояние рынка, а также методологию и условия проведения расчетов, полагает, что неопределенность настоящей оценки не имеет каких-либо экстраординарных составляющих и может рассматриваться как «обычная». Таким образом, Оценщик считает, что рыночная стоимость оцениваемого объекта может находиться в пределах $\pm 15\%$ от итогового результата ее оценки.

¹³ Источник информации: См, например, Баринов Н.П. «Оценка рыночной стоимости земельного участка методом многомерного регрессионного анализа», журнал «Регистр оценщика» №18, 2104; бюллетень RWAY №232 (июль 2014), №236 (ноябрь 2014), <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=35&Id=3821>

12. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Основываясь на приведенных выше показателях стоимости и на информации, представленной в настоящем Отчете, Оценщик пришел к мнению, что:

Рыночная стоимость объекта оценки на 19.05.2017, округлено, без учета НДС, составила:

Таблица 96. Итоговое значение рыночной стоимости объектов оценки

Наименование	Рыночная стоимость, руб. без НДС
Нежилое здание административно-торгового назначения общей площадью 749,7 кв. м, принадлежащее ОАО «Мосхладокомбинат №3», расположенное по адресу: г. Москва, ул. Дубининская, д. 41, стр.2, кадастровый номер: 77:01:0006016:1009	60 027 000
Право аренды на земельный участок общей площадью 348 кв. м; категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: для размещения объектов торговли; принадлежащий ОАО «Мосхладокомбинат №3», расположен по адресу: г. Москва, ул. Дубининская, д. 41, стр.2, кадастровый номер: 77:01:0006016:56	39 337 000
Итого:	99 364 000

Источник информации: расчет Оценщика

13. ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА

Подписавший отчет оценщик удостоверяет:

- При проведении оценки были использованы Федеральные стандарты оценки № 1, 2, 3, 7, являющиеся обязательными к применению, а также Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, в которой состоит оценщик, проводящий оценку по настоящему Отчету. Использование стандартов и правил оценочной деятельности регламентировано федеральным законом № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также с внутренними документами саморегулируемой организации;
- Оценщик подтверждает соответствие требованиям независимости, предъявляемым ст.16 Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Оценщик:

Попов Евгений Павлович



14. ПРИЛОЖЕНИЯ

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Внешний вид здания по адресу: г. Москва, ул. Дубининская, д. 41, стр. 2



Вход в помещения

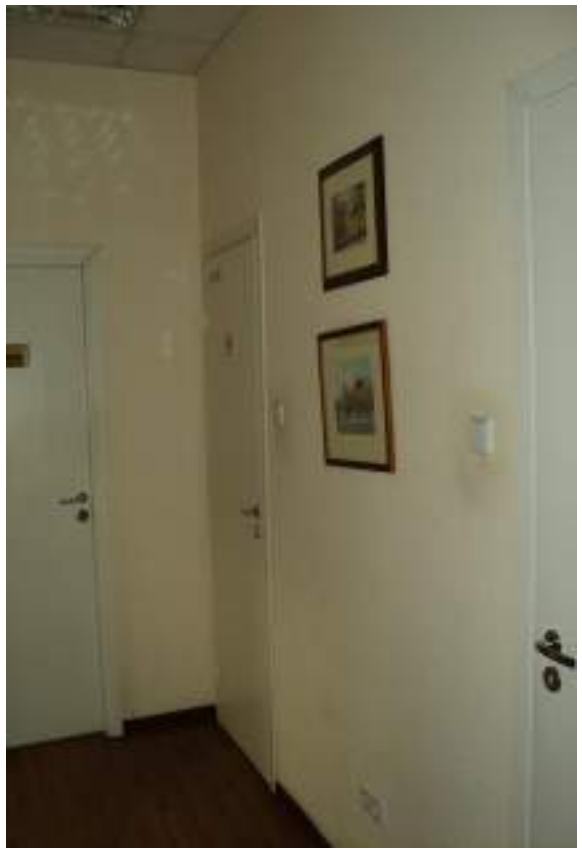
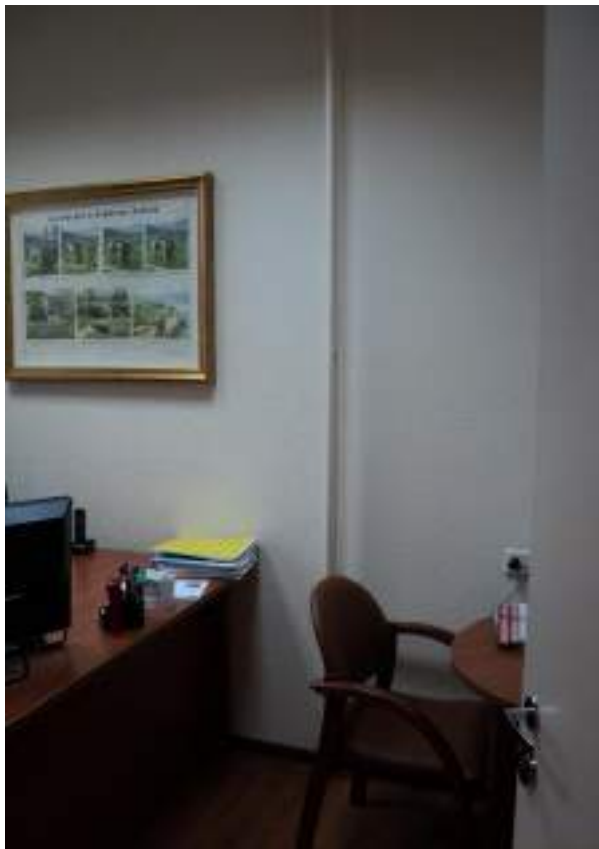




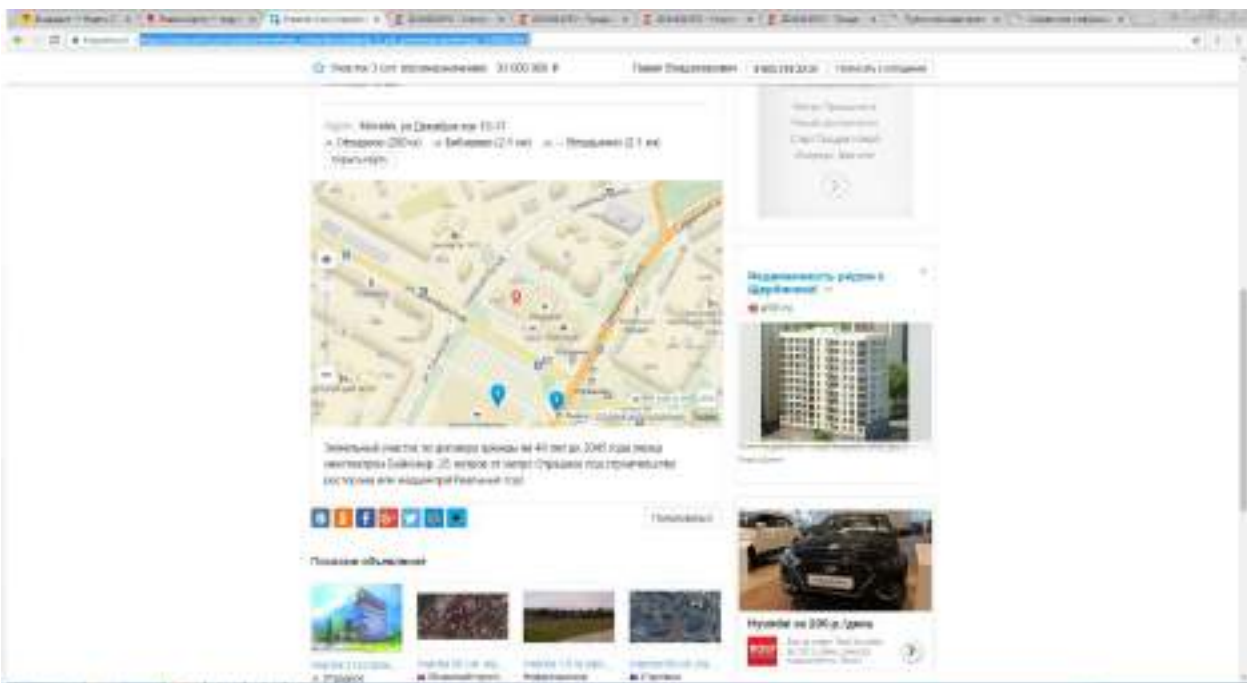
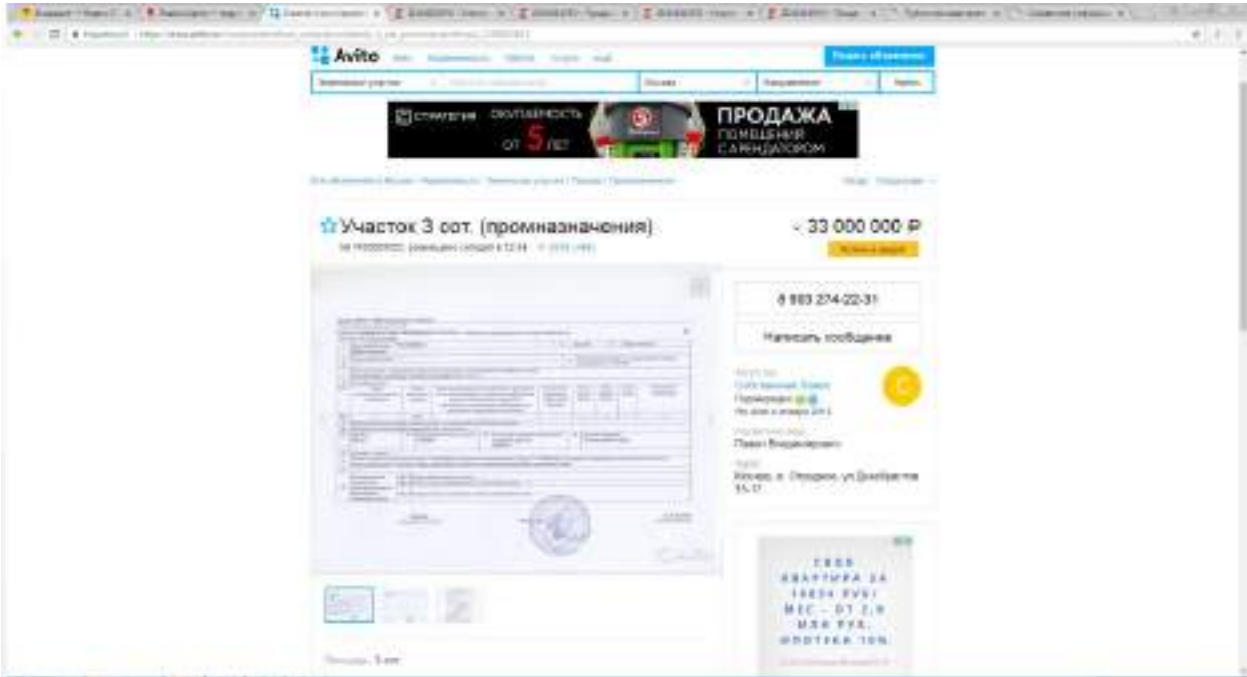
Внутренний вид помещений первого этажа

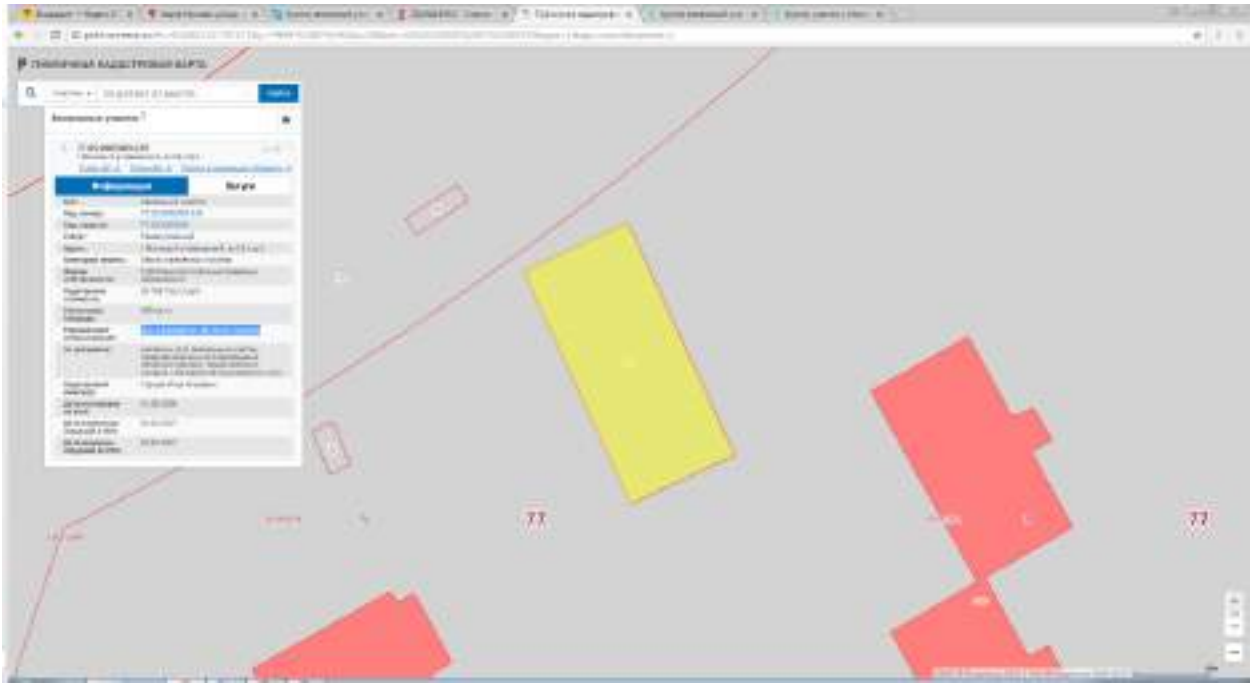


Внутренний вид офисных помещений

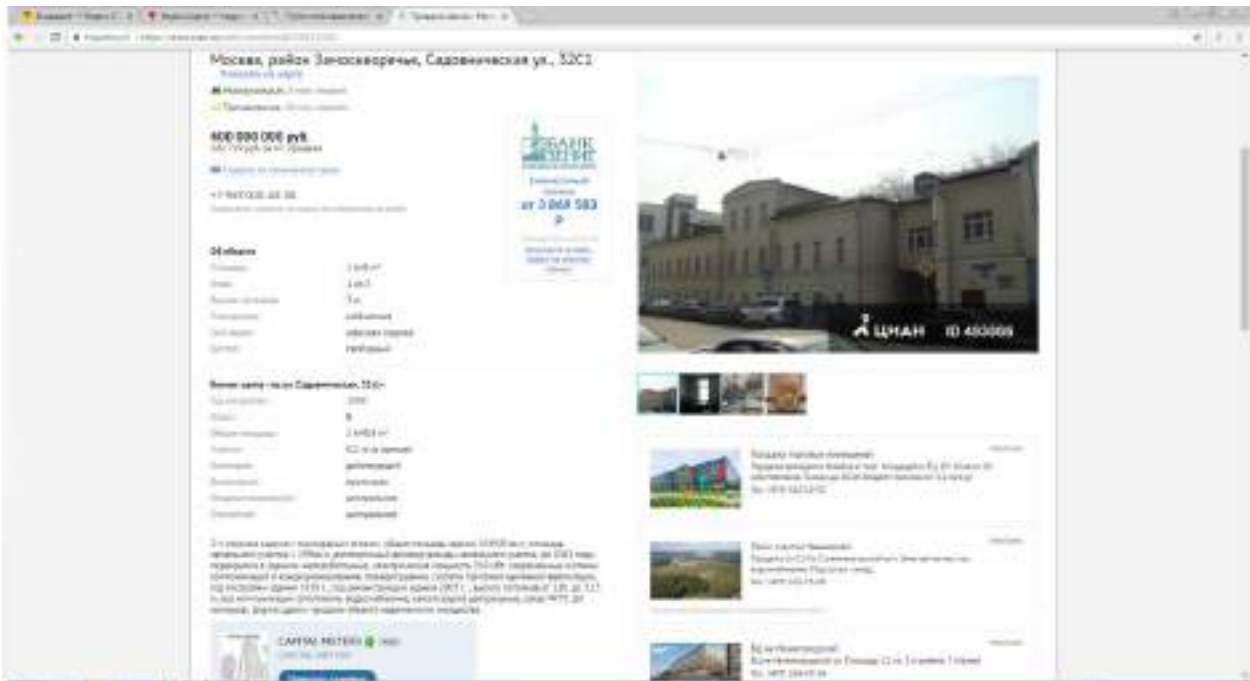


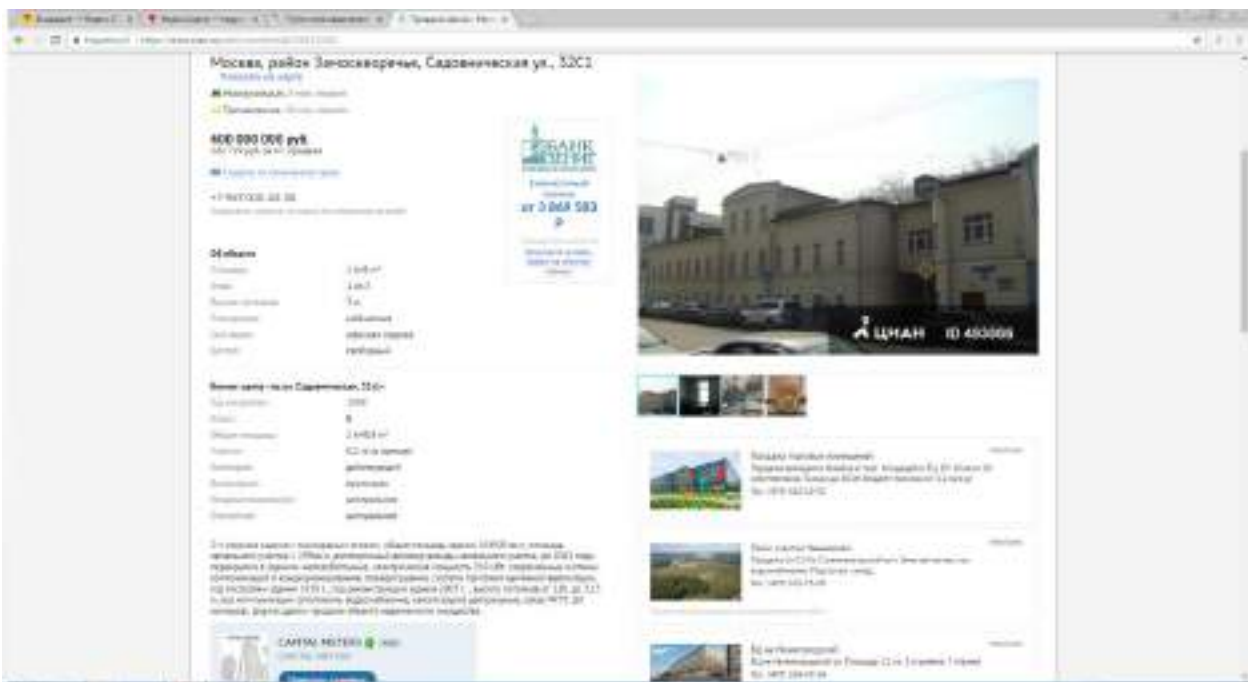
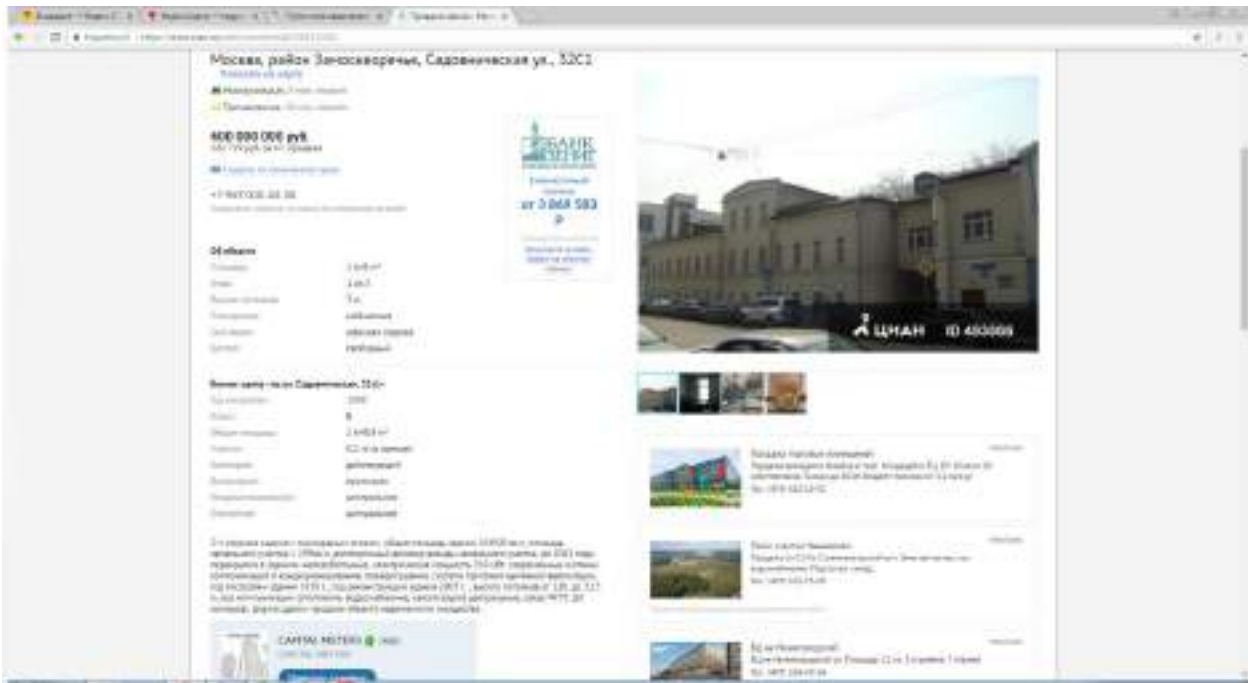
ДОКУМЕНТЫ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ОБЪЕКТИВНОСТЬ ИНФОРМАЦИИ ПО АНАЛОГАМ
Аналоги земельных участков, выставленных на продажу

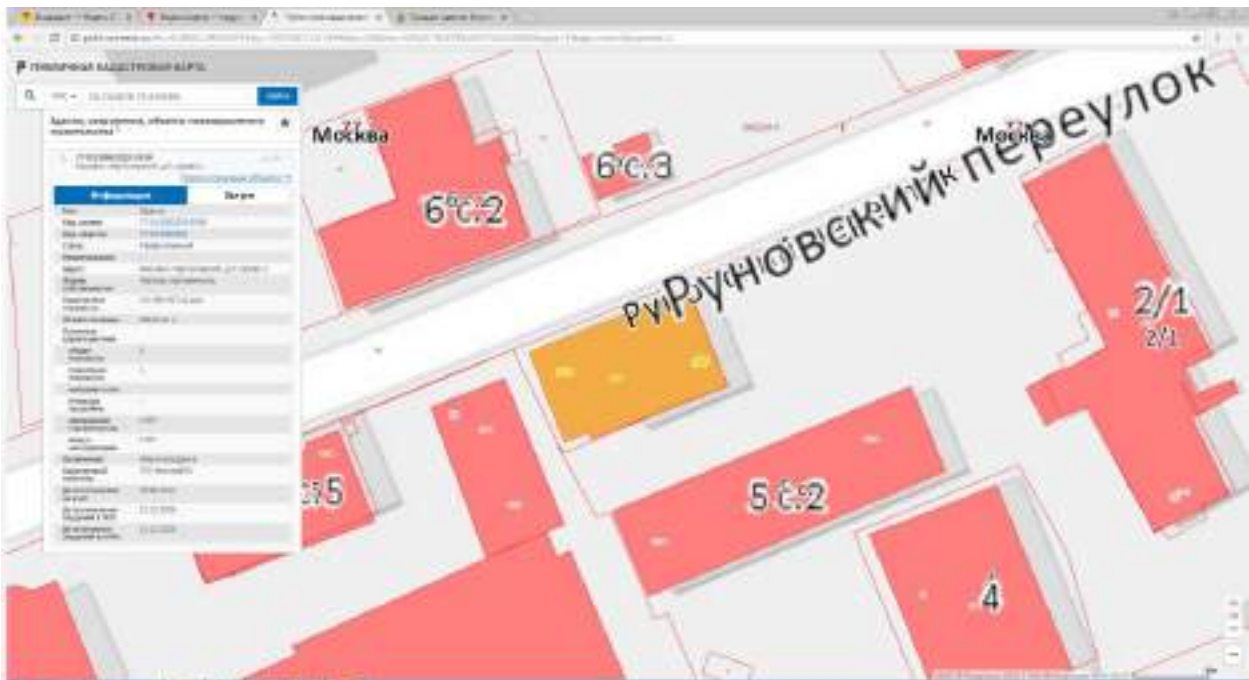
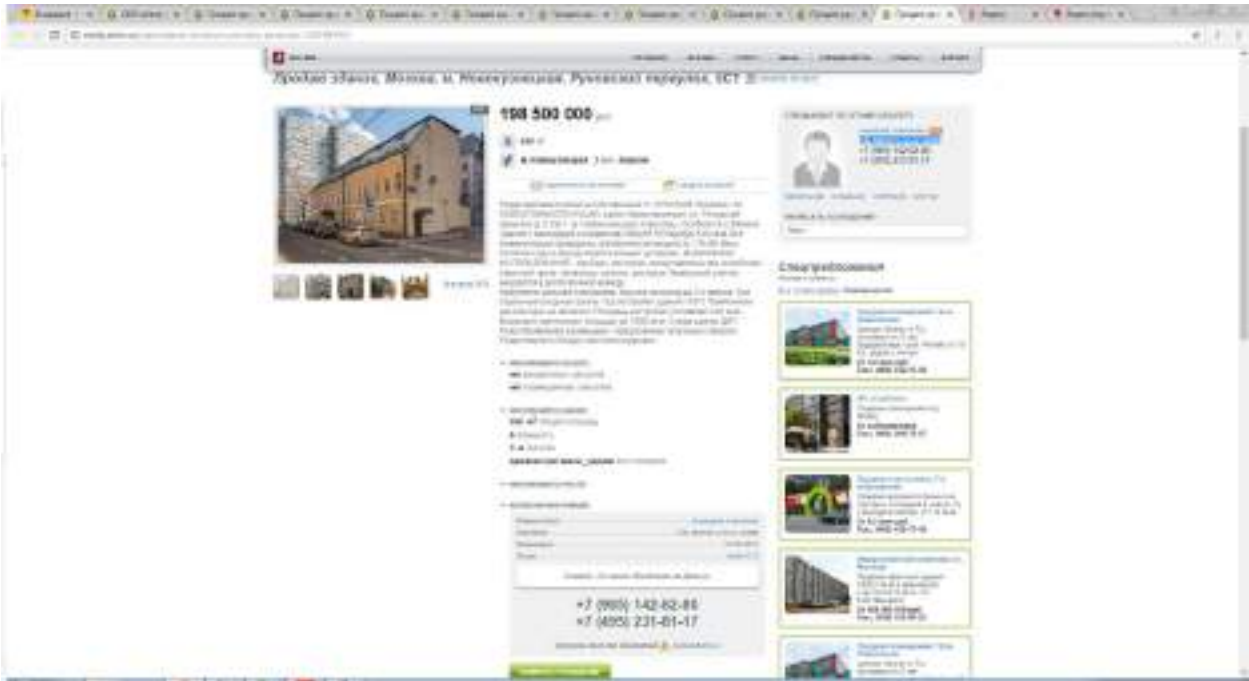


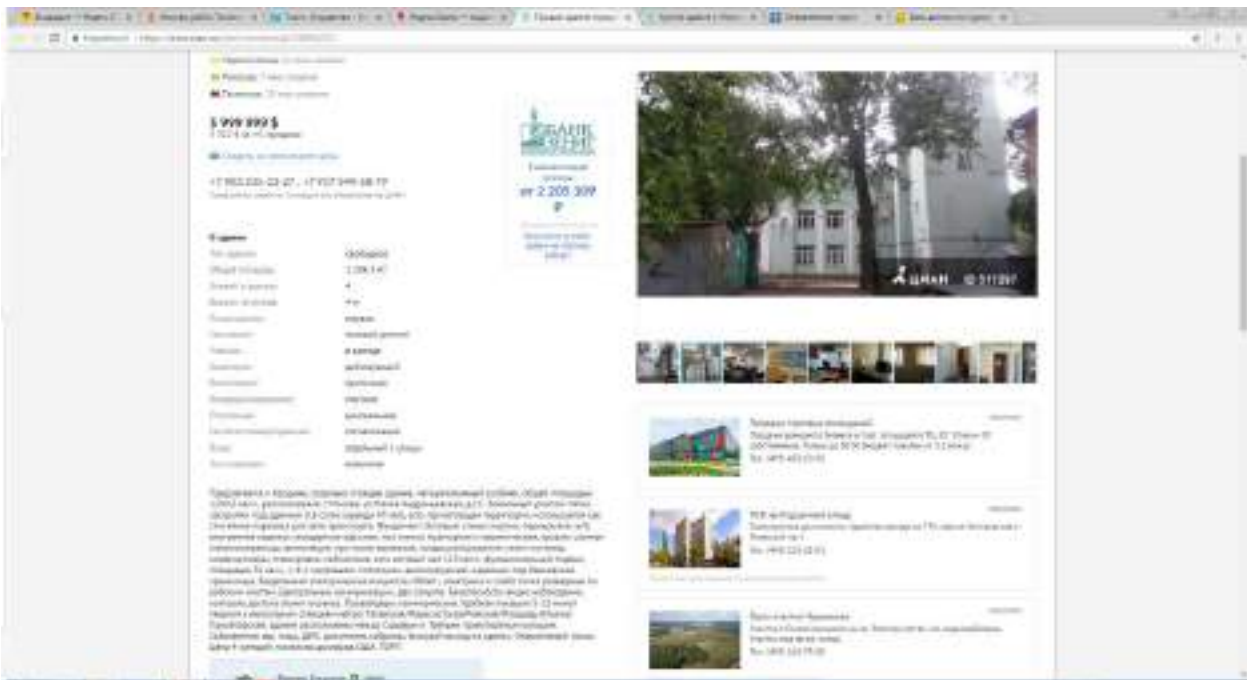
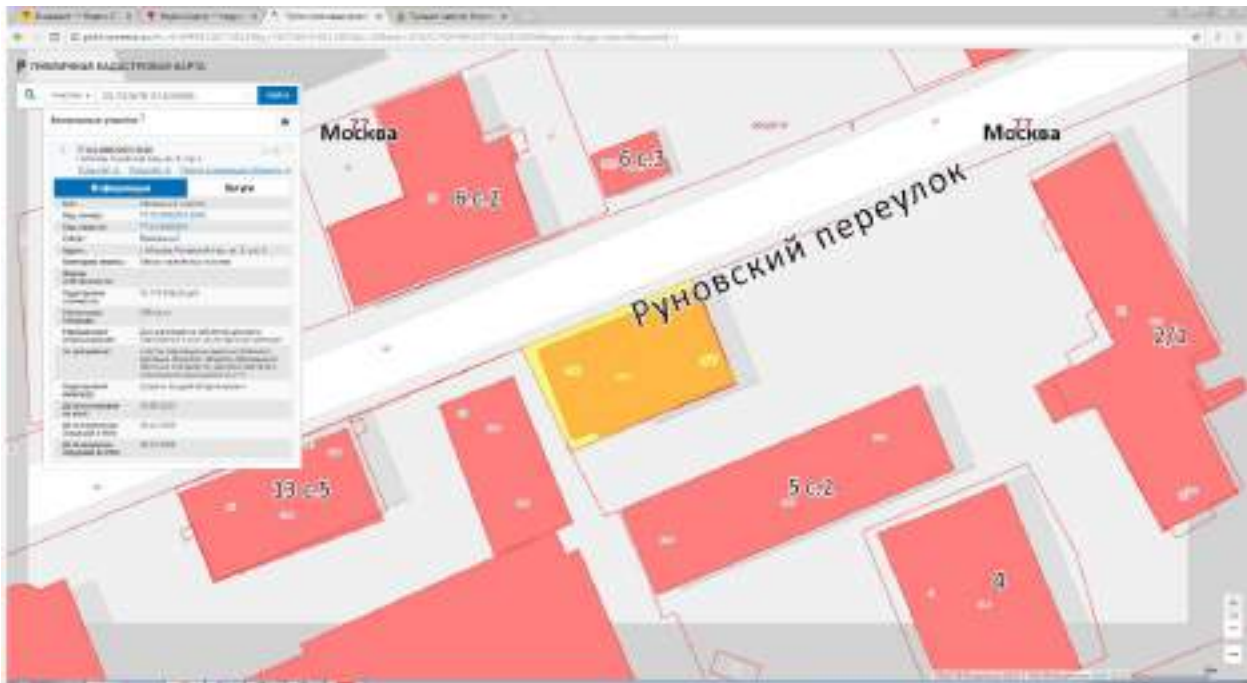


Аналоги офисных зданий, выставленных на продажу









Аналоги офисных помещений, предоставляемых в аренду

Офис
 Москва, район Замоскворечье, Дубининская ул., 35
 Площадь офиса: 100 кв. м

50 000 руб. в месяц
 50 000 руб. за кв. м в год



Почта: 119000
 Район: Замоскворечье

34 этаж
 Площадь: 100 кв. м
 Этаж: 34 из 40

Описание
 На 40-м этаже здания находится современное офисное помещение. Хорошие виды из окон, 24 часа охраны, кондиционер, лифт. Предоставляется интернет-адресная почта, телефон, факс. В здании находится ресторан, фитнес-клуб, бассейн, сауна, парковка. Для аренды помещений требуется внести залог в размере 3 месяцев аренды.

ИЗДАТЕЛЬСТВО «РИА НОВОСТИ»
 +7 495 238 00 00 +7 495 707 26 70
 Поддержка клиентов по телефону и электронной почте

Объекты в аренду: Бизнес-центры, Офисы, Магазины, Рестораны, Кухни, Промышленные помещения

РИА - аренда офиса №1
 Предлагаем в аренду офисное помещение площадью 100 кв. м на 40-м этаже здания «РИА НОВОСТИ». Хорошие виды из окон, 24 часа охраны. Для аренды требуется внести залог в размере 3 месяцев аренды. Тел: +7 495 707 26 70

Офис в центре Москвы
 Предлагаем в аренду офисное помещение площадью 100 кв. м на 40-м этаже здания «РИА НОВОСТИ». Хорошие виды из окон, 24 часа охраны. Для аренды требуется внести залог в размере 3 месяцев аренды. Тел: +7 495 707 26 70

Офис
 Москва, район Замоскворечье, Дубининская ул., 43
 Площадь офиса: 100 кв. м

145 743 руб. в месяц
 145 743 руб. за кв. м в год, включая коммунальные услуги, интернет, охрану



Почта: 119000
 Район: Замоскворечье

34 этаж
 Площадь: 100 кв. м
 Этаж: 34 из 40
 Коммуналы: включены

Описание
 На 40-м этаже здания находится современное офисное помещение. Хорошие виды из окон, 24 часа охраны, кондиционер, лифт. Предоставляется интернет-адресная почта, телефон, факс. В здании находится ресторан, фитнес-клуб, бассейн, сауна, парковка. Для аренды помещений требуется внести залог в размере 3 месяцев аренды.

Инвесторы: «Метриум»
 +7 495 238 00 00 +7 495 707 26 70
 Поддержка клиентов по телефону и электронной почте

Объекты в аренду: Бизнес-центры, Офисы, Магазины, Рестораны, Кухни, Промышленные помещения

Офис в центре Москвы
 Предлагаем в аренду офисное помещение площадью 100 кв. м на 40-м этаже здания «РИА НОВОСТИ». Хорошие виды из окон, 24 часа охраны. Для аренды требуется внести залог в размере 3 месяцев аренды. Тел: +7 495 707 26 70

Офис в центре Москвы
 Предлагаем в аренду офисное помещение площадью 100 кв. м на 40-м этаже здания «РИА НОВОСТИ». Хорошие виды из окон, 24 часа охраны. Для аренды требуется внести залог в размере 3 месяцев аренды. Тел: +7 495 707 26 70

Москва, район Замоскворечье, Дубининская ул., 43
 Показать на карте

31 000 - 170 000 руб. в месяц
 20-45 кв. м, 1-4 этаж, бизнес-класс, современный бизнес, оборудованный офис

47 902 258-08-08
 Показать карту, показать район


Площадь	1 кв.
Этаж	1 этаж
Срок аренды	договорной
Мебель/оборудование	есть

Описание

Площадь	10 - 100 кв.
Этаж	2-10 эт.
Бизнес-класс	1 кл.
Панорамные	есть/нет
Стеклопакеты	есть/нет
Системы вентиляции	есть/нет/автоном.
Интерьер	нет
Лифты	привозная система
Состояние	отлично
Специально	для бизнеса

Услуги

Техническое	и ряд других
Интернет	есть/нет
Системы	есть/нет
Специально	для бизнеса



4 фото в галереи

33 кв. м Подземный этаж
 Современное оборудование, оборудованное по ТСО. Бизнес-класс и бизнес-центр.
 №: 495 327-4937

100 кв. м Подземный этаж
 Удобно в центре города. Современное оборудование. Бизнес-класс и бизнес-центр.
 №: 495 327-4937

Москва, район Замоскворечье, Дубининская ул., 17А
 Показать на карте

99 750 руб. в месяц
 17 кв. м, 1-4 этаж, бизнес-класс, современный бизнес, оборудованный офис

47 915 132-06-06, +7 416 250-03-36
 Показать карту, показать район

Площадь полезной площади	99 750 кв.
Площадь	1 кв.
Этаж	1-4 этаж
Срок аренды	договорной

Описание

Площадь	10 кв.
Этаж	1-4 этаж
Панорамные	есть/нет
Стеклопакеты	есть/нет
Системы вентиляции	есть/нет/автоном.
Интерьер	нет
Лифты	привозная система
Состояние	отлично


Услуги

Техническое	и ряд других
Интернет	есть/нет
Системы	есть/нет
Специально	для бизнеса

Назначение

Услуги	и ряд других
Интернет	есть/нет

СВЯТАЯ АРСЕНА - комплексный офисный комплекс 10-12 этаж бизнес-класс и бизнес-центр. АРХИТЕКТУРА - современная, стильная, удобная и функциональная. Сделана по последним технологиям.

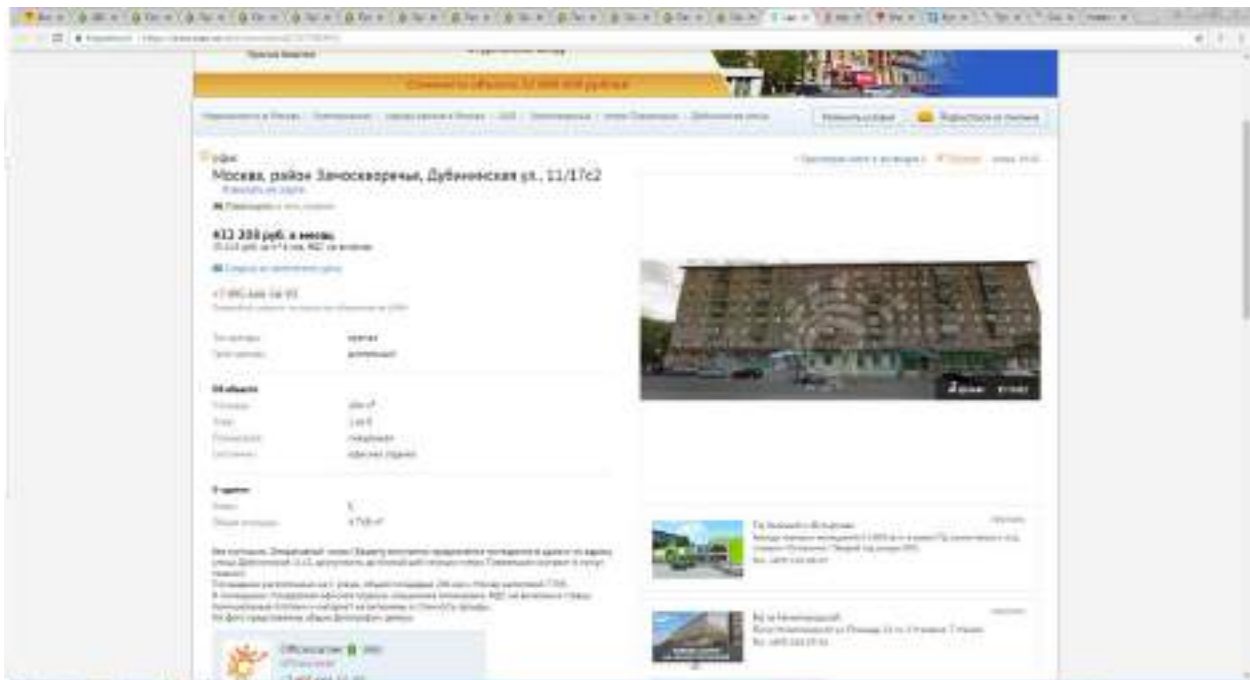
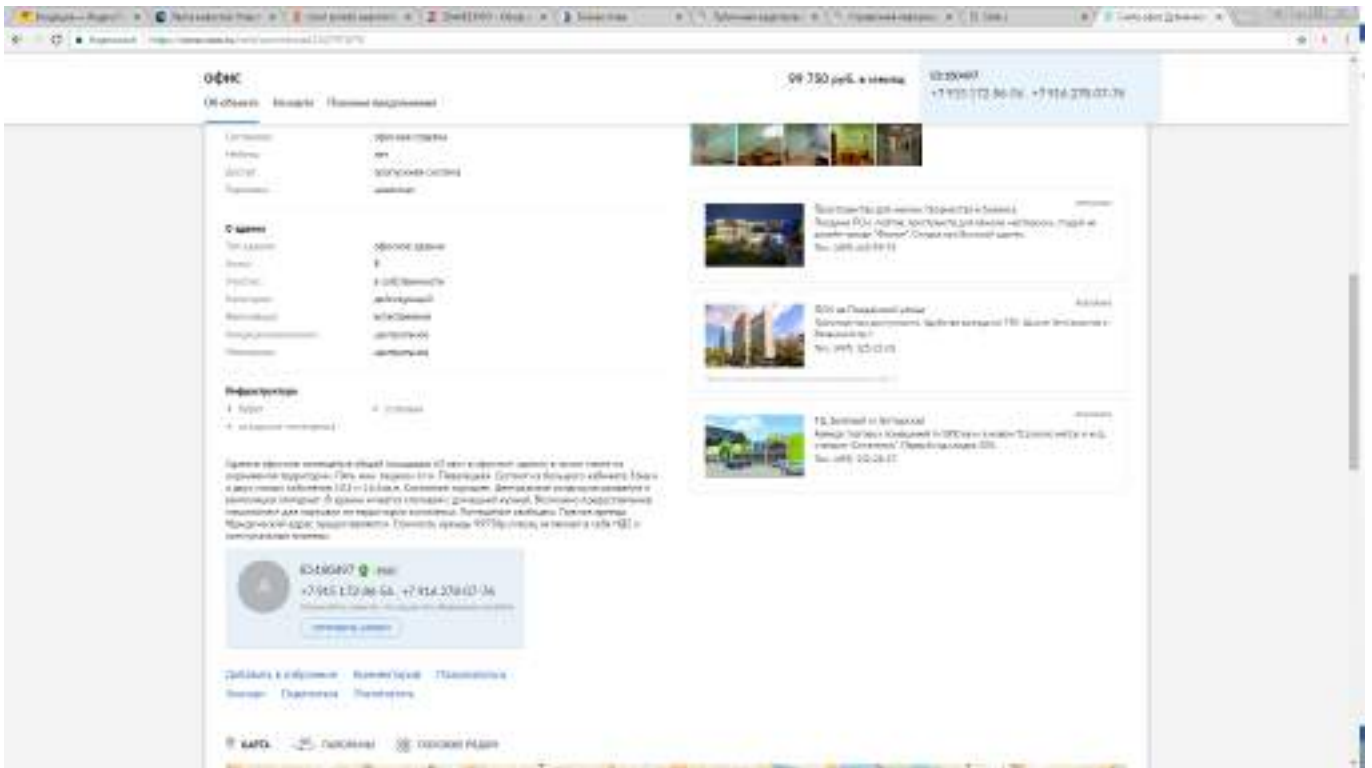


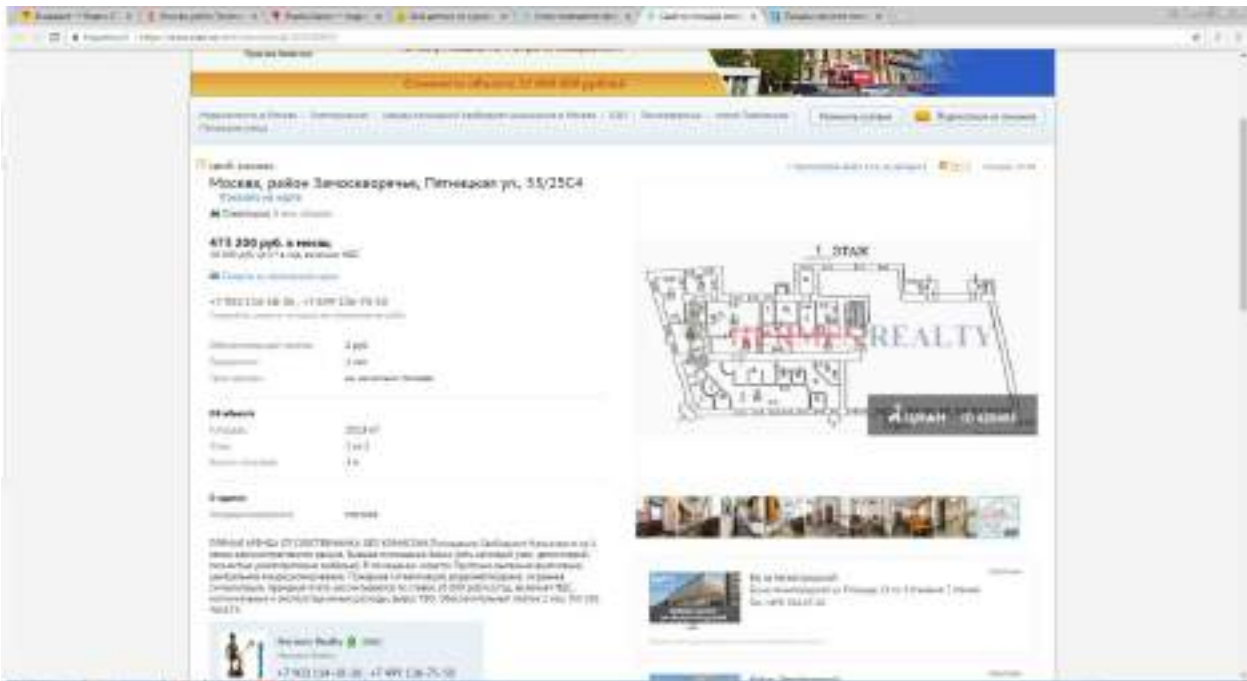
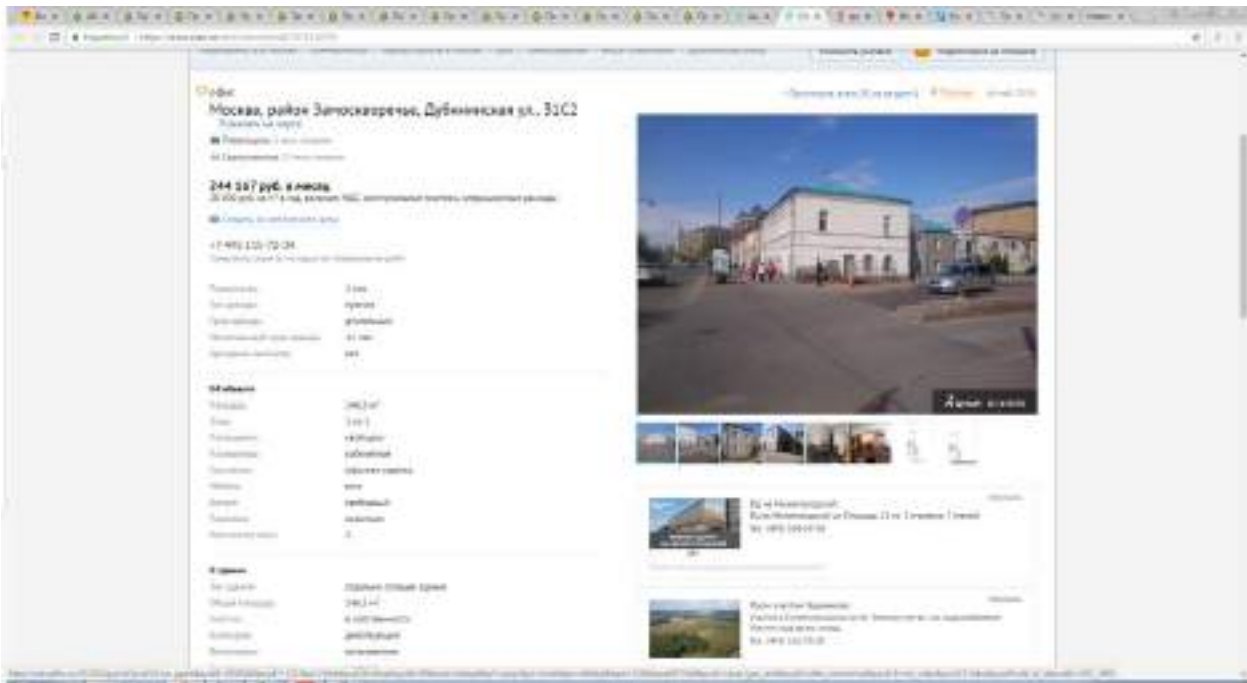
4 фото в галереи

100 кв. м Подземный этаж
 Современное оборудование, оборудованное по ТСО. Бизнес-класс и бизнес-центр.
 №: 495 327-4937

100 кв. м Подземный этаж
 Современное оборудование, оборудованное по ТСО. Бизнес-класс и бизнес-центр.
 №: 495 327-4937

10 кв. м Подземный этаж
 Современное оборудование, оборудованное по ТСО. Бизнес-класс и бизнес-центр.
 №: 495 327-4937





Прочие иллюстрированные материалы

Код	Наименование	2017	2018	2019	2020	2021	2022
0001000000	00000000	1,20	1,07	1,00	1,00	1,00	1,00
0001000000	00100000	1,00	1,07	1,00	1,00	1,00	1,00
0001000000	00200000	1,20	1,07	1,00	1,00	1,00	1,00
0001000000	00300000	1,00	1,07	1,00	1,00	1,00	1,00
0001000000	00400000	1,20	1,07	1,00	1,00	1,00	1,00
0001000000	00500000	1,00	1,07	1,00	1,00	1,00	1,00
0001000000	00600000	1,20	1,07	1,00	1,00	1,00	1,00
0001000000	00700000	1,00	1,07	1,00	1,00	1,00	1,00
0001000000	00800000	1,20	1,07	1,00	1,00	1,00	1,00
0001000000	00900000	1,00	1,07	1,00	1,00	1,00	1,00
0001000000	01000000	1,20	1,07	1,00	1,00	1,00	1,00
0001000000	01100000	1,00	1,07	1,00	1,00	1,00	1,00
0001000000	01200000	1,20	1,07	1,00	1,00	1,00	1,00
0001000000	01300000	1,00	1,07	1,00	1,00	1,00	1,00
0001000000	01400000	1,20	1,07	1,00	1,00	1,00	1,00
0001000000	01500000	1,00	1,07	1,00	1,00	1,00	1,00
0001000000	01600000	1,20	1,07	1,00	1,00	1,00	1,00
0001000000	01700000	1,00	1,07	1,00	1,00	1,00	1,00
0001000000	01800000	1,20	1,07	1,00	1,00	1,00	1,00
0001000000	01900000	1,00	1,07	1,00	1,00	1,00	1,00
0001000000	02000000	1,20	1,07	1,00	1,00	1,00	1,00
0001000000	02100000	1,00	1,07	1,00	1,00	1,00	1,00
0001000000	02200000	1,20	1,07	1,00	1,00	1,00	1,00
0001000000	02300000	1,00	1,07	1,00	1,00	1,00	1,00
0001000000	02400000	1,20	1,07	1,00	1,00	1,00	1,00
0001000000	02500000	1,00	1,07	1,00	1,00	1,00	1,00
0001000000	02600000	1,20	1,07	1,00	1,00	1,00	1,00
0001000000	02700000	1,00	1,07	1,00	1,00	1,00	1,00
0001000000	02800000	1,20	1,07	1,00	1,00	1,00	1,00
0001000000	02900000	1,00	1,07	1,00	1,00	1,00	1,00
0001000000	03000000	1,20	1,07	1,00	1,00	1,00	1,00
0001000000	03100000	1,00	1,07	1,00	1,00	1,00	1,00
0001000000	03200000	1,20	1,07	1,00	1,00	1,00	1,00
0001000000	03300000	1,00	1,07	1,00	1,00	1,00	1,00
0001000000	03400000	1,20	1,07	1,00	1,00	1,00	1,00
0001000000	03500000	1,00	1,07	1,00	1,00	1,00	1,00
0001000000	03600000	1,20	1,07	1,00	1,00	1,00	1,00
0001000000	03700000	1,00	1,07	1,00	1,00	1,00	1,00
0001000000	03800000	1,20	1,07	1,00	1,00	1,00	1,00
0001000000	03900000	1,00	1,07	1,00	1,00	1,00	1,00
0001000000	04000000	1,20	1,07	1,00	1,00	1,00	1,00
0001000000	04100000	1,00	1,07	1,00	1,00	1,00	1,00
0001000000	04200000	1,20	1,07	1,00	1,00	1,00	1,00
0001000000	04300000	1,00	1,07	1,00	1,00	1,00	1,00
0001000000	04400000	1,20	1,07	1,00	1,00	1,00	1,00
0001000000	04500000	1,00	1,07	1,00	1,00	1,00	1,00
0001000000	04600000	1,20	1,07	1,00	1,00	1,00	1,00
0001000000	04700000	1,00	1,07	1,00	1,00	1,00	1,00
0001000000	04800000	1,20	1,07	1,00	1,00	1,00	1,00
0001000000	04900000	1,00	1,07	1,00	1,00	1,00	1,00
0001000000	05000000	1,20	1,07	1,00	1,00	1,00	1,00

Рейтинг: 5.0

27 апреля - 17 мая 2017 г.

ожидание умеренного роста потребительских цен на 0,2–0,4 п.п. для 2017–2018 гг. Хотя консенсус-прогноз предполагает, что целевой уровень инфляции (4%), будет достигнута лишь через шесть лет, в 2022 г., доля экспертов видит в то, что эта цель будет достигнута уже в 2017 г. (три месяца назад так думали только трое), а еще шесть экспертов ожидают этого в 2018 г. (три месяца назад этой точки зрения придерживались семь экспертов).

Таблица 3.3. Консенсус-прогнозы на 2017–2023 гг.

Показатель	2017	2018	2019	2020	2021	2022
	Потребительские цены (2018.01.2017)					
Реальный ВВП, % прироста	1,1	1,8	1,7	1,7	1,8	2,0
Индекс потребительских цен, % прироста (дем.дем.)	-2,3	-2,3	-2,3	-2,3	-2,3	-2,3
Курс доллара, руб./долл. (за 100 руб.)	61,7	61,8	62,2	62,0	62,8	64,2
Цены нефти (Brent, долл./барр. за 1 баррель)	51	54	56	56	56	60
Промышленные заказы (2018.01.2017)						
Реальный ВВП, % прироста	1,1	1,8	1,8	1,7	1,8	1,9
Индекс потребительских цен, % прироста (дем.дем.)	-2,7	-2,8	-2,8	-2,8	-2,8	-2,8
Курс доллара, руб./долл. (за 100 руб.)	61,6	61,7	62,2	62,1	62,2	62,2
Цены нефти (Brent, долл./барр. за 1 баррель)	51	55	57	56	56	60
Прогноз МЭРТ, базисный сценарий (2018.01.2017)						
Реальный ВВП, % прироста	2,0	1,5	1,5	1,5	-	-
Индекс потребительских цен, % прироста (дем.дем.)	3,8	4,0	4,0	4,0	-	-
Курс доллара, руб./долл. (за 100 руб.)	61,0	60,9	61,8	62,8	-	-
Цены нефти (Brent, долл./барр. за 1 баррель)	45,0	45,0	47,8	48,4	-	-

ФН

1.11. СРЕДКИ НА УПОТРЕБЛЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ПО ГОРОДАМ РФ

Таблица 11. Средние значения расходов на содержание и эксплуатацию жилищных помещений в различных городах РФ по полу (1 кв. м)

Климатическая зона	Зима			Весна			Лето			Среднее значение по России
	Арктика	Зона	Южная	Арктика	Зона	Южная	Арктика	Зона	Южная	
Климатическая зона										
Арктика	4,4	7,48	7,5	4,4	7,48	7,5	4,4	7,48	7,5	4,4
Зона	3,1	5,7	5,7	3,1	5,7	5,7	3,1	5,7	5,7	3,1
Южная	2,4	4,3	4,3	2,4	4,3	4,3	2,4	4,3	4,3	2,4
Среднее значение по России	3,3	5,4	5,4	3,3	5,4	5,4	3,3	5,4	5,4	3,3
Среднее значение по России										
Арктика	4,4	7,48	7,5	4,4	7,48	7,5	4,4	7,48	7,5	4,4
Зона	3,1	5,7	5,7	3,1	5,7	5,7	3,1	5,7	5,7	3,1
Южная	2,4	4,3	4,3	2,4	4,3	4,3	2,4	4,3	4,3	2,4
Среднее значение по России	3,3	5,4	5,4	3,3	5,4	5,4	3,3	5,4	5,4	3,3

4. Пересчет коэффициента знака K_z

Коэффициент знака K_z определяется по формуле:

$$K_z = K_z' \cdot K_z''$$

где:


- K_z' - коэффициент, учитывающий размещение объекта на территории знака, где знак для объектов, расположенных на территории знака $K_z' = 0,8$ для надземных объектов;
- $K_z'' = 1$;
- K_z - коэффициент, учитывающий знак размещения объекта, определяется по следующей таблице:

Земельный знак	Функциональное назначение		
	зона	арктика	южная
1-ый этаж	1,00	1,00	1,00
2-ой этаж и выше	0,84	0,95	0,86
2-й этаж (подземный)	0,82	0,98	0,84
Возле 2-го этажа (арктика)	0,74	0,98	0,83
Возле 2-го этажа (зона)	0,68	0,78	0,87
Полки и перегородки до 1,50 м включительно	0,70	0,63	0,72
Полки с перегородками выше 1,50 м	0,65	0,59	0,70
Полочный этаж перегородки до 0,80 м	0,89	0,87	0,92
Полочный этаж перегородки выше 0,80 м	0,78	0,64	0,83

Для объектов, расположенных на территории знака для «зона» в официальной документации $K_z = 0,80$.

Примечание:

Если объект расположен на территории знака, разные коэффициенты K_z применяются отдельно для каждого знака.


 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
 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

Дата выдачи: " 15 " ИЮН 2010 г.

Документы-основания: ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ от 14.05.2010г. с Закрытым акционерным обществом "Уральская большегрузная техника-Уралвагонзавод"

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Мосхлодокомбинат N 3"
 ИНН/КПП: 7705041288/770501001
 Место нахождения: г.МОСКВА, ул. ДУБИНИНСКАЯ, д.41
 Зарегистрировано: 16.07.1993 г., МОСКОВСКАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ ПАЛАТА,
 ОГРН: 1027739237162

Вид права: собственность

Объект права: Адрес: МОСКВА, ул. ДУБИНИНСКАЯ, д.41, стр.2
 Наименование: здание
 Назначение: нежилое
 Площадь: 749,7 кв.м.
 Произведена перепланировка, не согласованная в установленном порядке

Кадастровый (или условный) номер: 9257 44:01:0006016:1009

Существующие ограничения (обременения) права: НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним " 15 ИЮН 2010 года
 зарегистрировано № 77-77-11/140/2010-885

Регистратор:  КУЗИНА Л.П.

77 АМ № 337383



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО
РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО
ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО
УЧРЕЖДЕНИЯ

«Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы
государственной регистрации,
кадастра и картографии»
по Москве

Российская Федерация, 111397,
г. Москва, Зеленый проспект, д. 20
тел.8(495) 411-60-19, доб. 11-14, факс: доб. 11-26
E-mail: fga77@u77.rosreestr.ru
ОКПО57040686, ОГРН 1027700485757,
ИНН/КПП 7705401340/772043001

14. 10. 2016 № 2.19/1431-3P

На № _____ от _____

Арбитражному управляющему

А.Г. Скрыннику

а/я 145
Москва, 119311

О направлении информации

Уважаемый Алексей Геннадьевич!

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Москве направляет сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 12.10.2016 по Вашему запросу № 40-10469453 от 06.10.2016.

Приложение: на 3 л. в 1 экз.

Заместитель директора - главный технолог

Е.В. Белая

Д.В. Цыганенко
8-495-411-60-19

г. Москва

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

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ О ПРАВАХ ОТДЕЛЬНОГО
ЛИЦА НА ИМЕЮЩИЕСЯ У НЕГО ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

Дата 12.10.2016№ 00-00-4001/5108/2016-9482

На основании запроса от 06.10.2016, поступившего на рассмотрение 06.10.2016, сообщаем, что правообладателю

Открытое акционерное общество "Москхладокомбинат №3", ИНН: 7705041288, ОГРН: 1027739237162, дата гос.регистрации: 16.07.1993; адрес места нахождения: г.Москва, ул.Дубининская, д.41 принадлежат следующие объекты недвижимого имущества

1.	1.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:01:0006016:2044
		наименование объекта:	Здание
		назначение объекта:	Нежилое
		площадь объекта:	15 831, 8 кв. м
		адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, г.Москва, ул.Дубининская, д.39-41, строен.4
1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	18.09.2002
		номер государственной регистрации:	77-01/30-463/2002-1006
		основание государственной регистрации:	Свидетельство о внесении в реестр собственности на территории г.Москвы А-12197 от 12.07.1995г.
1.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано	
2.	2.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:01:0006016:1031
		наименование объекта:	Здание
		назначение объекта:	Нежилое
		площадь объекта:	175, 7 кв. м
		адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, г.Москва, ул.Дубининская, д.39-41, строен.5
2.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	18.09.2002

	номер государственной регистрации:	77-01/30-463/2002-1007
	основание государственной регистрации:	Свидетельство о внесении в реестр собственности на территории г.Москвы А-12198 от 12.07.1995г.
2.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
3.	3.1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:01:0006016:1033
	наименование объекта:	Здание
	назначение объекта:	Нежилое
	площадь объекта:	340 кв. м
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, г.Москва, ул.Дубининская, д.39-41, строен.7
3.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	18.09.2002
	номер государственной регистрации:	77-01/30-463/2002-1010
	основание государственной регистрации:	Свидетельство о внесении в реестр собственности на территории г.Москвы А-12199 от 12.07.1995г.
3.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
4.	4.1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:01:0006016:1032
	наименование объекта:	Здание
	назначение объекта:	Нежилое
	площадь объекта:	89, 5 кв. м
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, г.Москва, ул.Дубининская, д.39-41, строен.6
4.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	18.09.2002
	номер государственной регистрации:	77-01/30-463/2002-1009
	основание государственной регистрации:	Свидетельство о внесении в реестр собственности на территории г.Москвы А-12200 от 12.07.1995г.
4.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
5.	5.1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:01:0006016:1036
	наименование объекта:	Здание
	назначение объекта:	Нежилое
	площадь объекта:	58, 2 кв. м

	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, г.Москва, ул.Дубининская, д.39-41, строен.11
5.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	18.09.2002
	номер государственной регистрации:	77-01/30-463/2002-1013
	основание государственной регистрации:	Свидетельство о внесении в реестр собственности на территории г.Москвы А-12201 от 12.07.1995г.
5.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
6. 6.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:01:0006016:1035
	наименование объекта:	Здание
	назначение объекта:	Нежилое
	площадь объекта:	25, 6 кв. м
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, г.Москва, ул.Дубининская, д.39-41, строен.10
6.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	18.09.2002
	номер государственной регистрации:	77-01/30-463/2002-1012
	основание государственной регистрации:	Свидетельство о внесении в реестр собственности на территории г.Москвы А-12202 от 12.07.1995г.
6.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
7. 7.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:01:0006042:1169
	наименование объекта:	часть здания
	назначение объекта:	ПРОИЗВОДСТВ. ПОМЕЩЕНИЯ
	площадь объекта:	712.4 кв.м
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, г.Москва, ул.Дубининская, д.39-41, стр.1
7.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	01.09.2000
	номер государственной регистрации:	77-01/00-009/2000-70688
	основание государственной	ПЛАН ПРИВАТИЗАЦИИ №РАСПОРЯЖЕНИЕ

	7.3.1. вид:	Аренда, часть здания по адресу: МОСКВА , ул. ДУБИНИНСКАЯ, д.39-41, стр.1 Площадь: 517, 7 кв.м. Реестровый номер объекта: 8101(1) подвал, помещение 3 - комнаты с 1 по 11; этаж 1, помещение 5 - комнаты 1, 2, 2А, 2Б, с 3 по 16
	номер государственной регистрации:	77-01/01-001/2000-2841
8. 8.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:01:0006016:1009
	наименование объекта:	нежилое здание
	назначение объекта:	АДМИНИСТРАТИВНО-ТОРГОВОЕ
	площадь объекта:	749, 7 кв. м
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, г.Москва, ул.Дубининская, д.41, стр.2
	8.2. Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	15.06.2010
	номер государственной регистрации:	77-77-11/140/2010-885
	основание государственной регистрации:	ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ от 14.05.2010г. с Закрытым акционерным обществом "Уральская большегрузная техника-Уралвагонзавод"
8.3. Ограничение (обременение) права:	8.3.1. вид:	Аренда, г.Москва, ул.Дубининская, д.41, стр.2 этаж 1, помещение I - комната I
	номер государственной регистрации:	77-77-11/084/2011-108
9. 9.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:01:0006016:1024
	наименование объекта:	Здание
	назначение объекта:	Нежилое
	площадь объекта:	106, 6 кв. м
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, г.Москва, ул.Дубининская, д.39-41, строен.3
9.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	18.09.2002
	номер государственной регистрации:	77-01/30-463/2002-1004
	основание государственной регистрации:	Свидетельство о внесении в реестр собственности на территории г.Москвы А-12208 от 12.07.1995г.

9.3. Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
---------------------------------------	---------------------

Выписка выдана: Скрынник Алексей Геннадьевич

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, представленные всеми территориальными органами Росреестра.

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб праву или интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР

(подпись уполномоченного должностного лица
исполняющего государственную регистрацию)



Цыганенко Д.В.

(подпись, печать)

Получение заявителем выписки из ЕГРП для использования в органах государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондах; получения государственных и муниципальных услуг не требуется. Данная информация указана по информации, размещенной у Росреестра самостоятельно. (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)

Сведения сформированы по информации предоставленной следующими управлениями Росреестра: Хабаровский край; Новгородская область; Севастополь; Республика Алтай; Брянская область; Волгоградская область; Чеченская Республика; Республика Хакасия; Санкт-Петербург; Омская область; Республика Северная Осетия; Республика Крым; Новосибирская область; Томская область; Московская область; Владимирская область; Алтайский край; Нижегородская область; Республика Ингушетия; Республика Коми; Иркутская область и Усть-Ордынский Бурятский АО; Смоленская область; Тамбовская область; Карачаево-Черкесская Республика; Ивановская область; Ульяновская область; Кировская область; Псковская область; Белгородская область; Свердловская область; Курганская область; Ярославская область; Ленинградская область; Республика Башкортостан; Тульская область; Республика Калмыкия; Костромская область; Челябинская область; Ставропольский край; Москва; Еврейская А. обл.; Тюменская область; Красноярский край, Таймырский АО и Эвенкийский АО; Рязанская область; Оренбургская область; Архангельская область и Ненецкий АО; Республика Карелия; Чувашская Республика; Камчатский край и Корнякский АО; Вологодская область; Краснодарский край; Орловская область; Кемеровская область; Сахалинская область; Самарская область; Республика Тыва; Республика Бурятия; Мурманская область; Республика Мордовия; Удмуртская Республика; Курская область; Амурская область; Калининградская область; Республика Саха (Якутия); Республика Дагестан; Пензенская область; Липецкая область; Республика Татарстан; Магаданская область и Чукотский АО; Республика Марий Эл; Астраханская область; Ханты-Мансийский АО; Ростовская область; Республика Адыгея; Забайкальский край и Агинский Бурятский АО; Ямало-Ненецкий АО; Пермский край; Воронежская область; Кабардино-Балкарская Республика; Тверская область; Калужская область; Приморский край; Саратовская область; конец списка.



пронумеровано 3
Федеральное БУ «ФКП Росреестр»



КОПИЯ ВЕРНА
Начальник Управления делами
[Signature] О.А. Щербакова
« 12 » АПР 2012 201 г.

ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ

**ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ
ГОРОДА МОСКВЫ**

ДОГОВОР
О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ УЧАСТКА
в пользование на условиях аренды
(договор аренды земли)

№ *д/01-03/055*

«16» апреля 2007 г.

Управление Федеральной регистрационной службы по Москве	
Номер регистрационного акта	77/14
Подпись регистратора	<i>Росово-Арсен</i>
Дата вступления в силу	16.01.2007
Где зарегистрирован	г. Москва
Сторона	Гарьяков А.М.

ДОГОВОР ДОЛГОСРОЧНОЙ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№	М	-	01	-	01	2007
(Номер договора)						
16	01	2007				
(Число)		(Месяц)	(Год)			

110106016056
(Кадастровый №)
10109568
(Условный №)
(Предыдущий Кадастровый №)

г. Москва

Департамент земельных ресурсов города Москвы (далее Департамент), именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице Первого заместителя начальника Территориального объединения регулирования землепользования Департамента земельных ресурсов города Москвы в Центральном административном округе Щербаковой Оксаны Александровны, действующего на основании Положения и доверенности от 28.12.2006г. № 33-И-3346/6, от имени Правительства г. Москвы, с одной Стороны, и Закрытое акционерное общество "Уральская большегрузная техника - Уралвагонзавод", именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Гацулина Виталия Тихоновича, действующего на основании устава, с другой Стороны, в соответствии с решением окружной конкурсной комиссии имущественно-земельного комплекса Центрального административного округа г. Москвы от 03.08.2006 г. № 23 п. 25, утвержденным распоряжением префекта ЦАО от 28.08.2006 г. № 3890-р (от 30.08.2006 г. Рег. № РД4-6587/6), заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

1.1. Предметом Договора является земельный участок (категория земель – земли поселений), именуемый в дальнейшем «Участок», площадью 0,0348 га (в габаритах здания), имеющий адресные ориентиры: г. Москва, Дубининская улица, вл. 41, стр. 2, предоставляемый в пользование на условиях аренды для эксплуатации здания под административные цели.

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. Границы Участка установлены в натуре (на местности) и закреплены межевыми знаками.

План земельного Участка (Приложение № 2) и план границ земельного участка (Приложение № 2а) являются составной и неотъемлемой частью Договора.

1.4. На участке расположены:
- четырехэтажное капитальное здание.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком до 03 августа 2031 года.

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

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

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

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

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

3.2. Арендная плата начисляется со дня, следующего за днем учетной регистрации настоящего Договора в Департаменте земельных ресурсов города

Москвы, и вносится Арендатором ежеквартально равными частями, 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, устанавливающего иной, чем в Договоре, срок внесения арендной платы, он принимается к исполнению Сторонами с даты вступления в силу упомянутого акта без внесения изменений в Договор аренды по письменной информации Арендодателя.

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

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

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

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

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

расторгается.

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

4.3. Арендатору все виды работ по зданию согласовывать с Комитетом по культурному наследию г. Москвы в установленном порядке.

4.4. В случае начала комплексной реконструкции квартала Договор аренды земли подлежит досрочному расторжению в установленном порядке.

4.5. Земельные участки площадью 6,5 кв.м. и 0,1 кв.м. расположены на землях общего пользования (в пределах красных линий, ограничивающих территорию улично-дорожной сети – Дубининская ул.). В соответствии со ст. 85 ЗК РФ и ст. 21 Закона г. Москвы от 28.06.1995г. «Устав Г. Москвы» земли общего пользования не подлежат приватизации и отчуждению. Постановление Правительства Москвы от 13.07.2004г. № 490-ПП.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

Арендатор имеет право:

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

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

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

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

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 истече-

ния 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 отсутствия нарушений им законодательства и/или условий Договора.

5.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

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

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

Арендатор обязан:

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

5.8. Ежеквартально и в полном объеме уплачивать причитающуюся Арендодателю арендную плату и по требованию Арендодателя представлять в Департамент земельных ресурсов города Москвы платежные документы об уплате арендной платы.

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

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

5.11. После подписания данного Договора и/или Соглашений к нему Арендаторы обязаны обратиться с заявлением о государственной регистрации.

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

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

буется 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:

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

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

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

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

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

Арендодатель обязан:

6.5. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

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

6.7. В десятидневный срок опубликовать в средствах массовой информации сведения об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации, платежных и иных реквизитов.

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

7. САНКЦИИ

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

7.2. В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) за каждый день просрочки в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 6 числа первого месяца квартала по день уплаты включительно.

7.3. В случае самовольной передачи Арендатором своих прав аренды (доли в праве) в залог (ипотеку), в совместную деятельность или в качестве вклада в уставный капитал юридического лица, отчуждения права аренды (доли в праве), а также в случае предоставления Участка другим лицам в безвозмездное или возмездное пользование (субаренду) без согласия Арендодателя, либо использования земельного участка не по целевому назначению Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

7.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора обязательств, указанных в 4 разделе «ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА» и касающихся вопросов использования Участка, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

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

8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Изменения и/или дополнения к настоящему Договору могут быть сделаны Сторонами в письменной форме, если иное не предусмотрено дейст-

вующим законодательством Российской Федерации либо Договором.

8.2. До истечения срока действия Договора Арендатор обязан принять меры к освобождению Участка (кроме законно созданных зданий, строений и/или сооружений, являющихся недвижимым имуществом) и возвратить Арендодателю Участок в последний день действия Договора, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами или настоящим Договором.

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

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

9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

Все споры между Сторонами, возникшие из данного договора или в связи с ним, рассматриваются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством в арбитражном суде г. Москвы.

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

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

Приложения к Договору:

№ 1 - Расчет арендной платы

№ 2 - План земельного участка

№ 2а - План границ земельного участка

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

АРЕНДОДАТЕЛЬ	АРЕНДАТОР
Департамент земельных ресурсов города Москвы	Закрытое акционерное общество "Уральская большегрузная техника – Уралвагонзавод"
Юридический адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Юридический адрес: 622051, Свердловская обл., г. Нижний Тагил, ул. Свердлова, 23
Почтовый адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Почтовый адрес: 622051, Свердловская обл., г. Нижний Тагил, ул. Свердлова, 23
ИНН 7705031674, ОКПО 16412348, ОКВЭД 75.11.21	ИНН 6623009965, ОКПО 59269252, ОКВЭД 51.14.2
Расчетный счет № 40603810900001300001, в АКБ "Русский земельный банк"	Расчетный счет № 40702810000000008155 в ОАО "ТРАСТКРЕДИТБАНК" ОТДЕЛЕНИЕ СОКОЛЬНИЧЕСКОЕ Г. МОСКВА
Корреспондентский счет № 30101810700000000730	Корреспондентский счет № 30101810600000000562
БИК 044552730,	БИК 044525562
Валютный счет №	Валютный счет №
В	в
Валютный корреспондентский счет №	Валютный корреспондентский счет №
БИК	БИК
Телефон 959-19-30	Телефон
Телефакс	Телефакс
Телекс и код	Телекс и код

12. ПОДПИСИ СТОРОН.

12.1. Договор подписан Сторонами в 4 (четыре) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

12.2. От Арендодателя:

От Арендатора:

Первый заместитель начальника
ТОРЗ ЦАО

Генеральный Директор

 О. А. Щербакова

 В. Т. Гацулин

" _____ " 200 _____ г.

" _____ " 200 _____ г.

М.П.

М.П.

Земельный
Регистратор Л.В.
28.09.2006 г.

Число 11.
(512) 85-102

Приложение 1
к Договору аренды
№ М. 01-032388
от « 16 » сентября 2007 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № _____
Землеустроительное дело № 010109568
Закрытое акционерное общество "Уральская большегрузная техника - Уралвагонзавод"
Адрес участка: Дубининская улица, вл. 41, стр.2
Кадастровый № 77010606056

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

1.1. Площадь земельного участка	348 кв.м.
1.2. Кадастровый квартал	77-01-06016
1.3. Удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка в кадастровом квартале (определяется в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 24.05.2005 № 356-ПП)	20765 руб. за 1 кв.м.
1.4. Кадастровая стоимость земельного участка	7226220 руб.
1.5. Ставка арендной платы (% от кадастровой стоимости)	1,5 %

2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.

Ежегодная арендная плата** **108393,30 руб.**

3. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА.

- 3.1. Арендная плата за землю производится в рублях и вносится ежеквартально не позднее 5 числа первого месяца квартала (Закон г. Москвы №34 от 29.09.1999г., часть 3, статья 5).
- 3.2. Пени за просрочку платежа составляют 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ за каждый день просрочки от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 6 числа первого месяца квартала по день уплаты включительно.

4. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель: ИНН 7705031674, КПП 774801001 Управление федерального казначейства по г. Москве (для Департамента земельных ресурсов города Москвы)
Расчетный счет № 40101810800000010041
Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г. Москва
БИК 044583001 Назначение платежа: (код бюджетной классификации 07111105011010101120, код ОКATO 45286560000)

Примечание:

1. Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановления правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве».
2. В случае изменения кадастровой стоимости участка годовая арендная плата (***) определяется плательщиком самостоятельно на основании уведомления Арендодателя.
3. Обязанность Арендатора уплачивать арендную плату возникает со дня, следующего за днем учетной регистрации настоящего договора в Департаменте земельных ресурсов города Москвы, если иное не определено Договором.

4. В платежном поручении указывается назначение платежа: (код бюджетной классификации 07111105011010101120), арендная плата за землю за _____ квартал _____ года, ФЛС № _____ по договору аренды № М- _____ от «_» _____ 200_ г., НДС не облагается.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:

Первый заместитель начальника
ТОРЗ ЦАО

[Handwritten signature]

М.П.

«_» _____ 200_ г.



О.А. Щербакова

От Арендатора:

Генеральный Директор

[Handwritten signature]

В. Т. Гацули

М.П.

«_» _____ 200_ г.

Исполнитель:
Григораска Л.В.
2006 г.

Удостоверение
(302) 344723

[Handwritten mark]

Департамент земельных ресурсов города Москвы

Приложение № 2 к Договору аренды

№ М-01-052358

ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Адресные ориентиры: г. Москва Лубимская улица, вл. 41, стр. 2
Кадастровый № 770106016056



Масштаб 1:2000



Заместитель Начальника ТЕРЗ ЦАО

О. А. Щербакова

ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ ГОРОДА МОСКВЫ
ПЛАН
ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА: ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
"УРАЛЬСКАЯ БОЛЬШЕГРУЗНАЯ ТЕХНИКА - УРАЛВАГОНЗАВОД"
ПО АДРЕСУ: Г. МОСКВА, УЛ. ДУБИНИНСКАЯ, ВЛ. 41, СТР. 2



Масштаб 1:2000



Нач. ТОРЗ

М.В.

Приложение № 1а
к договору № 21-01-032339
Кадастровый № 78010606056

Размеры и меры длины точек

Номера метки/выс. знаков	Ручеб	Меры длины		Разрыв (красной и
		град. мин.	м	
Участок А				
1- 2	КС 80	39.2	4.470	
2- 3	СВ 4	13.3	1.616	
3- 4	КС 80	13.0	4.455	
4- 5	КС 9	46.1	0.931	
5- 6	КС 80	13.0	2.330	
6- 7	КС 4	15.8	0.807	
7- 8	КС 79	30.0	6.722	
8- 9	КС 21	36.3	0.109	
9- 10	КС 68	49.6	0.271	
10- 11	КС 11	14.5	4.258	
11- 12	КС 11	2.6	13.752	
12- 13	СВ 79	16.1	6.299	
13- 14	КС 11	43.6	1.132	
14- 15	СВ 78	18.0	2.101	
15- 16	СВ 11	44.4	1.096	
16- x2	СВ 79	16.0	9.729	
x2- 17	СВ 79	32.4	0.066	
17- 18	СВ 10	13.9	2.877	
18- 19	СВ 00	3.1	1.395	
19- 20	СВ 10	17.4	4.893	
20- x1	КС 79	40.5	1.278	
x1- 21	КС 79	43.5	0.174	
21- 1	СВ 10	41.4	10.167	
		ΣА =	348.5 кв.м.	
территория а1				
20- x1	КС 79	40.5	1.278	
x1- 18	КС 8	54.9	4.885	
18- 19	СВ 80	3.1	1.395	
19- 20	СВ 10	17.4	4.493	
		Σ =	6.5 кв.м.	
территория а1				
18- x1	КС 8	55.5	2.791	
x1- x2	КС 8	35.8	0.087	
x2- 17	СВ 79	32.4	0.066	
17- 18	СВ 10	13.9	2.877	
		Σ =	0.1 кв.м.	
территория а3				
1- 2	КС 80	39.2	4.470	
2- 3	СВ 4	13.3	1.616	
3- 4	КС 80	13.0	4.455	
4- 5	КС 9	46.1	0.931	
5- 6	КС 80	13.0	2.330	
6- 7	КС 4	15.8	0.807	
7- 8	КС 79	30.0	6.722	
8- 9	КС 21	36.3	0.109	
9- 10	КС 68	49.6	0.271	
10- 11	КС 11	14.5	4.258	
11- 12	КС 11	2.6	13.752	
12- 13	СВ 79	16.1	6.299	
13- 14	КС 11	43.6	1.132	
14- 15	СВ 78	18.0	2.101	
15- 16	СВ 11	44.4	1.096	
16- x2	СВ 79	16.0	9.729	
x2- x1	СВ 8	54.9	4.885	
x1- 21	КС 75	43.5	0.174	
21- 1	СВ 10	41.4	10.167	
		Σ =	341.9 кв.м.	
Площадь участка А:		348.5 кв.м.		

II. Экспликация земельного участка

Дата записи	Наименование проезда	Площадь земельного участка		В том									
		по документам	фактическая	застроенная, м ²	в том числе					незастроенная, м ²	трогуверы, дорожки, отмостки		
					под арками		открытые склоны, крыльца, входные площадки, приямки, площадь по лотж.	всего, м ²	в том числе				
					всего, м ²	из них асфальт.			асфальт, м ²		прочие покр., м ²	грунт, м ²	
1	2	3	4	5	6	7	8		9	10	11	12	13
04.05.05	Дубиницкая д/п стр 1, стр 2, №15		2271	1012				1259	30	30			
в т.ч. кондоминиум (по документам АПУ)													

III. Уборочная площадь прилегающих проездов в кв. м (улиц, проспектов, переулков и т.д.)

Дата записи	Наименование проезда	Общая площадь проезда	Из общей площади										
			трогуверы	в том числе				прозрачная часть	в том числе				3-метровая полоса
				асфальт. покр.	прочие покр.	зеленые насажд.	прочие покр.		асфальт. покр.	прочие покр.	грунт	зеленые насажд.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
04.05.05	Дубиницкая ул.	477	374	197		197	503	503				103	

IV. Основные экономические показатели строений в домовладении

Дата записи	Наименование строений и их №№ по плану	Этажность	Материал стен	Площадь по наружн. обмеру	Объем	Стоимость						
						общая		в том числе				
						восстан.	действ.	основ. стр.	служ. стр. и сооруж.	вос. стаян.	дей. стаян.	вос. стаян.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
	стр 1 - жилае	4-5	к	639								
	стр 2 - учреждение	4	к	325								
	Всего:											

число															Подпись вносящего текущие изменения
в том числе															
проезжая часть				площадки оборудов.		зеленые насаждения							пруды, бассейны, фонтаны и др. водные поверхнос- ти, м ²	прочие территории, м ²	
в том числе				детские, м ²	спортивные, м ²	всего, м ²	в том числе								
асфальт, м ²	прочие покрытия, м ²	грунт, м ²	влад. дер., м ²				огор. м ²	декоративные деревья и кусты, м ²	газон с деко- рат. дер. и кустами, м ²	чис- тый газон, м ²	цвет- ники, м ²				
14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29
1010	1010												217		<i>Афанас</i>

V. Оценка служебных строений, дворовых сооружений и замощений

№№ стр. или ли- теры по плану	Назначение	Этажность	Длина, ширина, высота	Площадь	Объем	Описание конструктивных элементов и их удельные веса										№ таблицы	Удельный вес оце- ни. объекта в %	Стоимость эле- менты изобретения с лифтовой	Восстановительная стоимость, руб.	Износ в %	Действит. стоимость в руб.
						фундаменты	стены и пере- городки	перекрытия	кровля	полы	проемы	отделочные работы	электро- освещение	прочие работы							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
115	склад	1	3.93 * 12.3 = 2.4	48.3	110	кирп столбы	кирп	дерев	жсеп	зем	штукатурка										

(Продолжение раздела V)

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	

Работу выполняла

Земля 54 10 000842

ТЕКУЩИЕ ИЗМЕНЕНИЯ ВНЕСЕНЫ

(должность)	(подпись)	г. * * * 20__ г.	г. * * * 20__ г.	г. * * * 20__ г.	г. * * * 20__ г.
Проверил бригадир	<i>М.О.И.</i>	20__	20__	20__	20__
(подпись)	(подпись)	г. * * * 20__ г.	г. * * * 20__ г.	г. * * * 20__ г.	г. * * * 20__ г.
Начальник Бюро	<i>А.В.И.</i>	20__	20__	20__	20__

VI. Объекты благоустройства и потребность их в капитальном ремонте

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Количество	% износа	Потребность в капитальном ремонте						Выполнено:			
					итого	в т.ч.		цена за единицу		сумма в руб.	20__ г.	20__ г.	20__ г.	
						ре-монт	смета	ре-монт	смета					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
1-4	замошенка	1	Проезды асфальтир.	кв. м										
		2	Тротуары асфальтир.	кв. м										
		3	Прочие покрытия	кв. м										
		4	Вез покрытия	кв. м										
5-9	ограничения	5	Кирпичные	п/м										
		6	Бетонные	п/м										
		7	Деревянные	п/м										
		8	Металлические	п/м										
		9	Прочие	п/м										

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ
БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
ЦЕНТРАЛЬНОЕ
г. Москва

Центральное ТЭМ
ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Дубининская ул., 41, стр.2

лист 1

Помещение N 1 Тип: Торговые
Последнее обследование 22.07.2003

ф. 25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Площади						Высота
			без лестнич.	в т.ч. основ.	вспом.	лестнич. лодж.	балк.	проч.	
1	1	кабинет	19,0	19,0					300
	2	комната охраны	7,5	7,5					
	3	коридор	2,7		2,7				
	4	уборная	2,3		2,3				
	5	коридор	5,2		5,2				
	6	коридор	4,3		4,3				
	7	зал торговый	32,2	32,2					
	8	кабинет	7,7	7,7					
	9	кабинет	8,4	8,4					
	10	кабинет	14,5	14,5					
	11	коридор	7,7		7,7				
	12	кладовая	6,5		6,5				
	13	коридор	9,1		9,1				
	14	уборная	2,7		2,7				
	15	уборная	1,6		1,6				
	16	комн. приема лиц	11,1		11,1				
	17	кабинет	9,3	9,3					
	18	прочее	3,8	3,8					
	19	коридор	7,5		7,5				
	20	уборная	1,3		1,3				
	21	умывальная	1,0		1,0				
	22	тамбур	4,1		4,1				
	23	кабинет	10,5	10,5					
	24	кабинет	9,4	9,4					
	25	кабинет	10,0	10,0					
	26	приемная	6,9	6,9					
	27	приемная	9,2	9,2					
Итого по помещению			215,5	148,4	67,1				
----- Нежилые всего			215,5	148,4	67,1				
в т.ч. Торговые			215,5	148,4	67,1				
Общая площадь (с лестнич.)			215,5						
Итого по этажу 1			215,5	148,4	67,1				
----- Нежилые всего			215,5	148,4	67,1				
в т.ч. Торговые			215,5	148,4	67,1				
Общая площадь (с лестнич.)			215,5						



По адресу: Дубинская ул., 41, стр.2

лист 2

Помещение N I Тип: Учрежденческие
Последнее обследование 22.07.2003

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристик комнат и помещений	П л о щ а д и						Вы- со- та
			без лестнич	в т.ч. основ.	вспом.	лестн.	балк.	проч.	
2	1	коридор	10,5		10,5				300
	2	коридор	3,5		3,5				
	3	зал демонстрации	43,9	43,9					
	4	кабинет	10,2	10,2					
	2	коридор	7,3		7,3				
	6	кладовая	6,5		6,5				
	7	комната отдыха	7,6		7,6				
	8	уборная	2,2		2,2				
	9	уборная	2,2		2,2				
	10	коридор	5,4		5,4				
	11	кабинет	11,2	11,2					
	12	кабинет	6,9	6,9					
	13	кабинет	7,9	7,9					
	14	кабинет	22,1	22,1					
	15	кабинет	8,1	8,1					
	16	кабинет	6,2	6,2					

Итого	по помещению	161,7	116,5	45,2				
-----	Нежилое всего	161,7	116,5	45,2				
	в т.ч. Учрежденные	161,7	116,5	45,2				
Общая площадь (с лестнич)		161,7						

Итого	по этажу 2	161,7	116,5	45,2				
-----	Нежилое всего	161,7	116,5	45,2				
	в т.ч. Учрежденные	161,7	116,5	45,2				
Общая площадь (с лестнич)		161,7						



По адресу: Дубнинская ул., 41, стр.2

лист 3

Помещение N I Тип: Учрежденческие
Последнее обследование 22.07.2003

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	П л о щ а д и						Высота	
			без летьях	в т.ч.		л е т н и х				
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.		
3	1	холл	20,4	20,4					учрежд.	300
	2	коридор	3,4			3,4			учрежд.	
	3	коридор	6,7			6,7			учрежд.	
	4	кабинет	13,5	13,5					учрежд.	
	5	кладовая	6,9			6,9			учрежд.	
	6	кабинет	7,3	7,3					учрежд.	
	7	уборная	2,2			2,2			учрежд.	
	8	уборная	2,2			2,2			учрежд.	
	9	тамбур	2,2			2,2			учрежд.	
	9а	кладовая	0,8			0,8			учрежд.	
	10	зал демонстрации	53,0	53,0					учрежд.	
	11	кабинет	17,2	17,2					учрежд.	
	12	кабинет	9,4	9,4					учрежд.	
	13	кабинет	15,8	15,8					учрежд.	
Итого по помещению			161,0	136,6	24,4					
----- Немилые всего			161,0	136,6	24,4					
в т.ч. Учрежденческие			161,0	136,6	24,4					
Общая площадь (с летьями)			161,0							
Итого по этажу 3			161,0	136,6	24,4					
----- Немилые всего			161,0	136,6	24,4					
в т.ч. Учрежденческие			161,0	136,6	24,4					
Общая площадь (с летьями)			161,0							



По адресу: Дубовицкая ул., 41, стр.2

лист 4

Помещение № 1 Тип: Учрежденческие
Последнее обследование 22.07.2003

ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Площади						Высота
			без летних	в т.ч. основ.		летних			
4	1	кабинет	46,3	46,3		учрежд.			300
	2	коридор	3,4			3,4 учрежд.			
	3	коридор	16,4			16,4 учрежд.			
	4	кабинет	13,0	13,0		учрежд.			
	5	кабинет	17,9	17,9		учрежд.			
	6	комната отдыха	7,2	7,2		учрежд.			
	7	санузел	3,4			3,4 учрежд.			
	8	уборная	2,2			2,2 учрежд.			
	9	коридор	1,0			1,0 учрежд.			
	10	кабинет	13,7	13,7		учрежд.			
	11	кабинет	15,6	15,6		учрежд.			
	12	кабинет	20,5	20,5		учрежд.			
	13	уборная	1,5			1,5 учрежд.			
Итого по помещению			162,1	134,2	27,9				
----- Нежилые всего			162,1	134,2	27,9				
в т.ч. Учрежденческие			162,1	134,2	27,9				
Общая площадь (с летними)			162,1						
Итого по этажу 4			162,1	134,2	27,9				
----- Нежилые всего			162,1	134,2	27,9				
в т.ч. Учрежденческие			162,1	134,2	27,9				
Общая площадь (с летними)			162,1						



По адресу: Дубовицкая ул., 41, стр.2

лист 5

Тип: Учрежденные

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Площади						Высота
			без лезв	в т.ч.			летних		
				основ.	вспом.	подж.	балк.	проч.	
1	A	клетка лестнич	12,0						300
Итого по помещению			12,0		12,0				
----- Нежилые всего			12,0		12,0				
в т.ч. Учрежденные			12,0		12,0				
Общая площадь (с летними)			12,0						
Итого по этажу 1			12,0		12,0				
----- Нежилые всего			12,0		12,0				
в т.ч. Учрежденные			12,0		12,0				
Общая площадь (с летними)			12,0						



По адресу: Дубининская ул., 41, стр.2

лист 6

Тип: Учрежденческие

ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	П л о щ а д и						Высота
			без лестниц	в т.ч. основ.	вспом.	лестнич.	балк.	проч.	
2	А	клетка лестнич	12,0		12,0	учрежд.			300
Итого по помещению			12,0		12,0				
----- Нежилые всего			12,0		12,0				
в т.ч. Учрежденческие			12,0		12,0				
Общая площадь (с лестницами)			12,0						
Итого по этажу 2			12,0		12,0				
----- Нежилые всего			12,0		12,0				
в т.ч. Учрежденческие			12,0		12,0				
Общая площадь (с лестницами)			12,0						



По адресу: Дубининская ул., 41, стр.2

лист 7

Тип: Учрежденческие

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	П л о щ а д и					Высота
			без лестнич	в т.ч. основ.	вспом.	летних лодж.	балк. проч.	
3	А	клетка лестниц	12,7		12,7	учрежд.		300
Итого по помещению			12,7		12,7			
----- Нежилые всего			12,7		12,7			
в т.ч. Учрежденческие			12,7		12,7			
Общая площадь (с лестницами)			12,7					
Итого по этажу 3			12,7		12,7			
----- Нежилые всего			12,7		12,7			
в т.ч. Учрежденческие			12,7		12,7			
Общая площадь (с лестницами)			12,7					



По адресу: Дубининская ул., 41, стр.2

лист 8

Тип: Учрежденческие

ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	П л о щ а д и						Высота
			без летних	в т.ч.		л е т н и х			
				основ.	вспом.	лож.	балк.	проч.	
4	А	клетка леснич	12,7						300
		Итого по помещению	12,7		12,7				
		----- Нежилые всего	12,7		12,7				
		в т.ч. Учрежденческие	12,7		12,7				
Общая площадь (с летними)			12,7						
		Итого по этажу 4	12,7		12,7				
		----- Нежилые всего	12,7		12,7				
		в т.ч. Учрежденческие	12,7		12,7				
Общая площадь (с летними)			12,7						
		Итого по зданию	749,7	535,7	214,0				
		----- Нежилые всего	749,7	535,7	214,0				
		в т.ч. Торговые	215,5	148,4	67,1				
		Учрежденческие	534,2	387,3	146,9				
Общая площадь (с летними)			749,7						

Экспликация на 8 листах

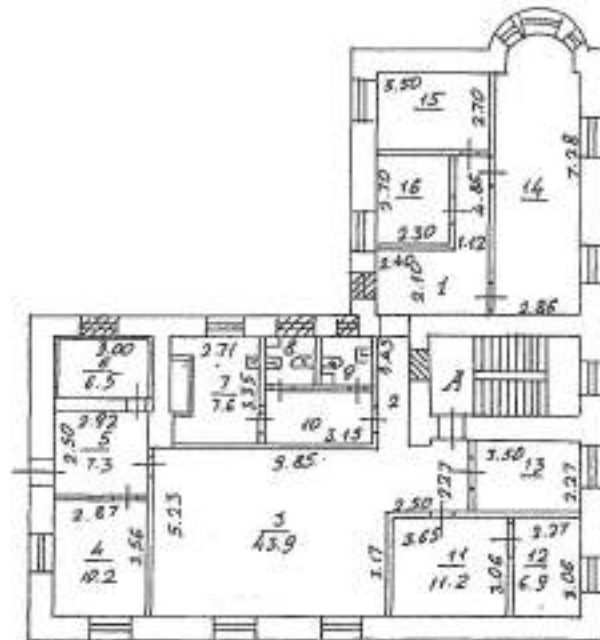
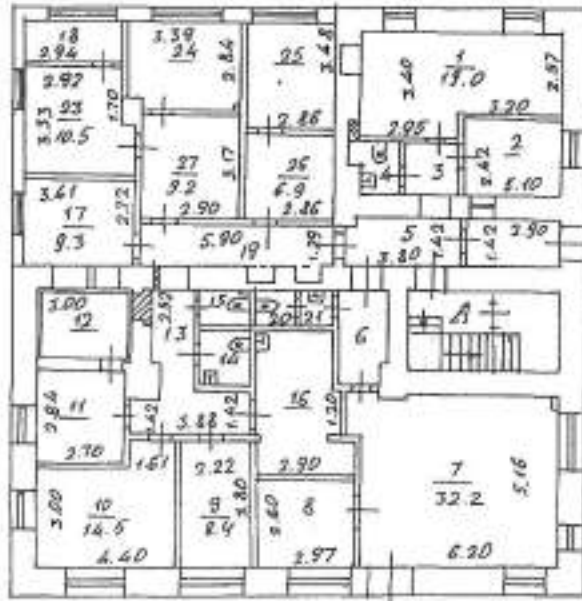
25.06.2004 г.

Исполнитель Милашина Е.В.

Милашина Е.В.



ПОЯСНИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН
 НА ЧАСТЬ _____ ЭТАЖА № _____ № _____
 № 2 II № 4.1
 Д. Фришманская
 КВАРТ. № 1259/11
 ЦУМ ДО 1. МОСКВЫ

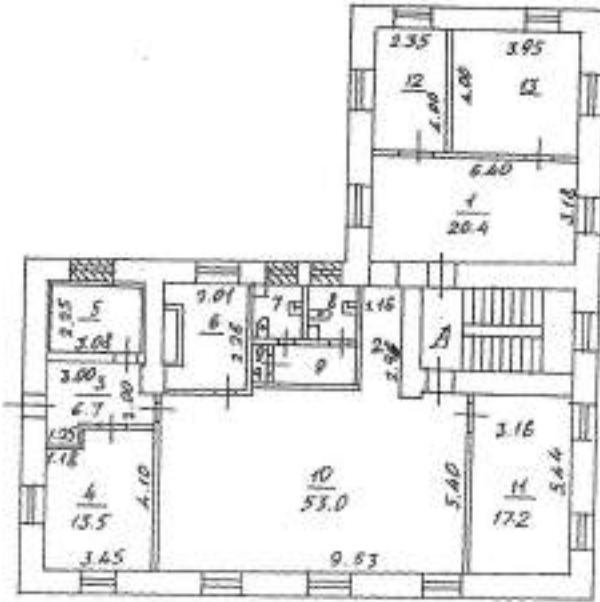


ДЕЙСТВИТЕЛЕН
 В ТЕЧЕНИИ 1-ГО ГОДА
 СО ДНЯ ВЫДАЧИ
 ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ
 БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ
 ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
 ЦЕНТРАЛЬНОГО
 МОСКВЫ

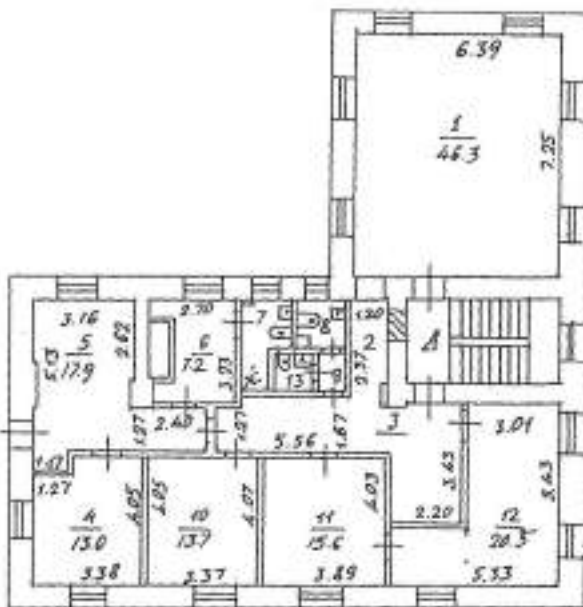


Масштаб 1:200

3 ЭТАЖ



4 ЭТАЖ



штаб 1:200

ДЕЙСТВИТЕЛЕН
В ТЕЧЕНИЕ 1-го ГОДА
СО ДНЯ ВЫДАЧИ
ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ
БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
ЦЕНТРАЛЬНОЕ
г. МОСКВА



№ 8 46-2842
Дата: 22.07 2003
Инженер: Милославский
Инженер: Девятов
Дата: 25.06 2004



ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «МОСХЛАДОКОМБИНАТ №3»

115054, г. Москва, ул. Дубининская, 41 ИНН 7705041288, КПП 770501001
тел. (499) 235-20-45

иск. № _____ от _____ 20__ г.

Перечень арендаторов и величина арендной платы за пользование помещениями

№	Наименование	Расположение	S, кв. м	Постоянная арендная плата Сумма с НДС	Договора	начало	окончание	Примечание
1	Губина О.С. ИП	Дубининская, д.41, стр.2, 1эт	69,30	138 000,00	№520 от 05.04.17	01.05.17	31.03.18	
2	ИвестРесурсы ООО	Дубининская, д.41, стр.2, 1 эт	29,00	49 461,82	№ 522 от 24.04.17	01.05.17	31.03.18	
3	Интерстаим ООО	Дубининская, д.41, стр.2, 2 эт., 4 эт.	153,80	245 738,56	№500 от 23.12.16	01.01.17	30.11.17	
4	Марго ООО	Дубининская д.41, стр.2, 1 эт.	5,10	3 000,00	№487 от 16.09.16	16.09.16	31.07.17	продолжить
5	Станки Технологии Инструменты ООО	Дубининская, д.41, стр.2, 1 эт	19,00	32 500,00	№ 519 от 23.03.17	01.04.17	28.02.18	
6	Торгово- промышлен. ООО	Дубининская, д.41, стр.2, 4 эт.	110,20	189 964,96	№ 499 от 01.10.16	01.10.16	31.08.17	
7	Экспресс Вендинг ООО	Дубининская, д.41, стр.2, 1 эт.	38,80	85 360,00	№ 488 от 17.10.16	01.12.16	31.10.17	

Арендная плата состоит из постоянной и переменной составляющих.

Постоянная составляющая арендной платы - договорная величина, определяющая твердую сумму, соответствующую стоимости пользования арендуемыми нежилыми помещениями.

Переменная составляющая величина арендной платы - это совокупно определяемая денежная величина, которая формируется из суммы расходов Арендодателя по обеспечению нежилых помещений коммунальными (водоснабжение, электроэнергия, тепло), эксплуатационными услугами, вывозом мусора.

Перечень расходов, относящихся к помещениям

Вид расхода	Сумма, руб. без НДС
Дубининская всегг:	3 440 676,38
коллективны арендаторы (переменная часть арендной платы)	246 945,75
эл. энергия	156 803,48
теплоснабжение	47 076,43
водоснабжение и канализация	30 628,34
вывоз мусора	12 437,50
коллективны субарендаторы (возмещение)	59 958,22
эл. энергия	55 269,85
теплоснабжение	4 466,58
водоснабжение и канализация	221,79
Содержание территории, в т. ч.:	3 133 772,41
эл. энергия	32 233,25
теплоснабжение	7 685,14
водоснабжение и канализация	6 936,48
налог на имущество	1 340 440,33
услуги охраны	270 000,00
аренда земли	1 450 227,21
ТО помещений, коммуникации	26 250,00

Конкурсный управляющий

Скрышник А.Г.



**ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«МОСХЛАДОКОМБИНАТ №3»**

115054, г. Москва, ул. Дубининская, 41 ИНН 7705041288, КПП 770501001
тел. (499) 235-20-45

исх. № _____ от _____ 20__ г.

Балансовая стоимость объект недвижимости на 30.04.2017г. составляет:

Ул. Дубининская, д.41		Жуков проезд, д.8	
№ строения	Балансовая стоимость	№ строения	Балансовая стоимость
2	17670806,92	1	30923,22
3	0	2	7075,84
4	261714,29	3	12022,26
5	0	4	8154,47
6	65091,60	17	0
7	0	18	0
9	35509,33	19	0
10	0		
11	12544,73		

Конкурсный управляющий

Скрышник А.Г.