



Конкурсному управляющему
ООО «Рома С Компания А»
господину Демитрову Д. Н.

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемый Денис Николаевич!

В соответствии с Договором № 2553/ОВ-2018 от 31.01.2018 г. ООО «Аудиторская компания. Городской центр экспертиз» оказало услугу по определению рыночной стоимости недвижимого имущества ООО «Рома С Компания А» (Нежилое здание общей площадью 1 657,1 кв. м с кадастровым номером 77:04:0002010:1089 и относящийся к нему земельный участок с кадастровым номером 77:04:0002010:62 площадью 960 кв. м, расположенные по адресу: г. Москва, Самаркандский бульв., д. 4.), расположенного по адресу: г. Москва, Самаркандский бульв., д. 4.

Работа проведена для целей обоснования цены сделки купли-продажи с недвижимым имуществом.

Оценка проведена по состоянию на 31 января 2018 года и выполнена в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ, Федеральными стандартами оценки, утвержденными Приказами Минэкономразвития России, Стандартами и правилами саморегулируемых организаций, в которые входят оценщики, проводившие оценку.

Мы исходили из допущения, что имущество не заложено и не обременено долговыми обязательствами. Выводы, содержащиеся в прилагаемом отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, анализа предоставленной Заказчиком информации об имуществе, на нашем опыте и профессиональных знаниях.

Отдельные части отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

ООО «Аудиторская компания. Городской центр экспертиз» не проводило проверку финансовых и иных данных, предоставленных Заказчиком. Указанная информация принята нами как достоверная.

Основываясь на проведенных исследованиях и произведенных расчетах, оценочная группа пришла к следующим результатам: рыночные стоимости объектов оценки представлены далее в таблице.

Рыночная стоимость недвижимого имущества (Нежилое здание общей площадью 1 657,1 кв. м с кадастровым номером 77:04:0002010:1089 и относящийся к нему земельный участок с кадастровым номером 77:04:0002010:62 площадью 960 кв. м)», принадлежащего ООО «Рома С Компания А» и расположенного по адресу: г. Москва, Самаркандский бульв., д. 4, по состоянию на 31 января 2018 года без учета НДС и с учетом округления составляет: 147 000 000 (Сто сорок семь миллионов) рублей

Рыночная стоимость объекта недвижимости отдельно по позициям без учета НДС представлена в таблице.

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость объекта недвижимости, руб. с учетом округления без учета НДС
Нежилое здание общей площадью 1 657,1 кв. м с кадастровым номером 77:04:0002010:1089 и относящийся к нему земельный участок с кадастровым номером 77:04:0002010:62 площадью 960 кв. м, в том числе:	147 000 000
объект капитального строительства	104 800 000
земельный участок	42 200 000

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

С уважением,
Директор ООО «Аудиторская компания.
Городской центр экспертиз»



Прошков И.Н.



группа компаний
ГОРОДСКОЙ ЦЕНТР ЭКСПЕРТИЗ

О Т Ч Ё Т №1693-2553-2018

ОБ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:
Г. МОСКВА, САМАРКАНДСКИЙ БУЛЬВ., Д. 4

ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ – ПО СОСТОЯНИЮ НА 31 ЯНВАРЯ 2018 ГОДА
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА – 21 ФЕВРАЛЯ 2018 ГОДА

ЗАКАЗЧИК: ООО «РОМА С КОМПАНИЯ А»

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «АУДИТОРСКАЯ КОМПАНИЯ. ГОРОДСКОЙ ЦЕНТР ЭКСПЕРТИЗ»



СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
1.1. Информация об объекте оценки	5
1.2. Основные положения задания на оценку	6
1.3. Сведения о Заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке	7
1.4. Применяемые стандарты оценки	9
1.5. Допущения, принятые при проведении оценки	10
1.6. Термины и определения	13
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
2.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	19
2.2. Анализ среды местоположения объекта оценки	20
2.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	27
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	43
3.1. Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации в январе 2018 года	43
3.2. Основные тенденции на рынке коммерческой недвижимости Российской Федерации	46
3.3. Анализ рынка недвижимости	51
3.4. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и рассматриваемом регионе на рынок объекта оценки	71
4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	73
4.1. Общие положения	73
4.2. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного	74
4.3. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями	75
5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	79
5.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки	79
5.2. Описание процесса и выбор подходов к оценке недвижимого имущества	80

6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	83
6.1. Затратный подход	83
6.2. Сравнительный подход	84
6.3. Доходный подход	111
6.4. Согласование результатов оценки	163
7. СЕРТИФИКАТ СТОИМОСТИ	165
8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ В РАБОТЕ НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ И МЕТОДИЧЕСКИХ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	167
9. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ	169
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. МАТЕРИАЛЫ РАСЧЕТОВ	171
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ	195



1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Дата составления отчета	21.02.2018 г.
Порядковый номер отчета	1693-2553-2018
Основание для проведения оценки	Договор № 2553/ОВ-2018 от 31.01.2018 г.

1.1. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

1.1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки	Нежилое здание общей площадью 1 657,1 кв. м с кадастровым номером 77:04:0002010:1089 и относящийся к нему земельный участок с кадастровым номером 77:04:0002010:62 площадью 960 кв. м, расположенные по адресу: г. Москва, Самаркандский бульв., д. 4.
Местоположение объекта оценки	г. Москва, Самаркандский бульв., д. 4
Собственник объекта оценки	ООО «Рома С Компания А»
Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки, руб.	Не предоставлена

1.1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке и итоговая величина стоимости объекта оценки

Объект оценки	Стоимость объекта без учета НДС (руб.), полученная в рамках:			Итоговая стоимость объекта оценки без учета НДС ¹ , руб.
	затратного подхода	сравнительного подхода	доходного подхода	
Нежилое здание общей площадью 1 657,1 кв. м с кадастровым номером 77:04:0002010:1089 и относящийся к нему земельный участок с кадастровым номером 77:04:0002010:62 площадью 960 кв. м	не использовался	149 453 849	144 132 303	147 000 000

1.1.3. Ограничения и пределы применения, полученной итоговой стоимости

Предполагается, что полученная итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки будет использоваться только с целью обоснования стоимости для целей обоснования цены сделки купли-продажи. Иное использование результатов оценки не предусматривается.

Использование отчета допускается только в соответствии с указанными целями и задачами, а также с учетом принятых допущений (см. далее соответствующие разделы отчета).

¹ Налог на добавленную стоимость

1.2. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ²

Объект оценки	Нежилое здание общей площадью 1 657,1 кв. м с кадастровым номером 77:04:0002010:1089 и относящийся к нему земельный участок с кадастровым номером 77:04:0002010:62 площадью 960 кв. м, расположенные по адресу: г. Москва, Самаркандский бульв., д. 4.
Местоположение объекта оценки	г. Москва, Самаркандский бульв., д. 4
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости на объект капитального строительства	Право собственности. Ограничения (обременения): № 77-77-04/100/2012-666 от 14.08.2012 (Аренда); № 77-77/015-77/015/013/2015-193/1 от 20.08.2015 (Арест); № 77-77/015-77/015/019/2016-2177/1 от 30.11.2016 (Запрещение сделок с имуществом); № 77:04:0002010:1089-77/015/2017-3 от 03.04.2017 (Запрещение сделок с имуществом); № 77-77-04/136/2012-434 от 22.11.2012 (Ипотека)
на земельный участок	Право аренды сроком на 49 лет. Ограничения (обременения): № 77-01/05-1019/2003-157 от 26.12.2003 (Аренда); № 77-77-04/136/2012-434 от 22.11.2012 (Ипотека)
Дата оценки (дата определения стоимости)	31.12.2018 г.
Цель оценки	Определение стоимости объекта оценки для целей обоснования цены сделки купли-продажи
Предполагаемое использование результатов оценки	Использование результатов оценки предполагается для целей обоснования цены сделки купли-продажи
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Допущения, на которых основывается оценка	См. раздел 1.5.1 настоящего отчета
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки	Итоговый результат стоимости представить единой величиной без приведения возможных границ интервала, в котором может находиться определяемая стоимость

² Задание на оценку или его копия представлено в Приложении 1 к настоящему отчету.



1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

1.3.1. Сведения о заказчике оценки (далее по тексту – Заказчик)

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Рома С Компания А»
Сокращенное наименование	ООО «Рома С Компания А»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1037739742248
Дата присвоения ОГРН	20.02.2003 г.
Место нахождения (юридический адрес)	109028, г. Москва, пер. Хохловский, д. 15, пом. I, комн. 3

1.3.2. Сведения об оценщиках, подписавших оценку, работающих на основании трудового договора

Указанные ниже оценщики, принимавшие участие в оценке, далее по тексту отчета именуются Оценщик.

Фамилия, имя, отчество	Протасова Ирина Вадимовна
Почтовый адрес, контактный номер телефона и адрес электронной почты оценщика	192102, г. Санкт-Петербург, ул. Бухарестская, д. 6 тел. (812) 334 05 01 protasova@gce.ru , Audit@gce.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Некоммерческого партнерства - «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» (Адрес: 125167, Москва, 4-я ул. 8-го марта, д. 6а, Тел. (495) 797-55-96, e-mail: post@opeco.ru) Включена в реестр оценщиков 11 декабря 2007 г., за регистрационным № 269.78
Наименование, номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (Бизнеса)» ПП №595421 Выдан 27.12.2005 (Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки кадров Санкт-Петербургского государственного инженерно-экономического университета) Регистрационный номер 7618 Удостоверение о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» Регистрационный номер: 2637 Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Санкт-Петербургский государственный университет» Дата выдачи: 03 июня 2015

	Квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена № 000120-008 от 20.03.2014
Сведения о страховании гражданской ответственности	Страховой полис №7862R/776/00040/7 Выдан на срок с 01.05.2017 по 30.04.2018 включительно. Страховая сумма 1 000 000 (Один миллион) руб. Место и дата выдачи полиса: Санкт-Петербург, 25 апреля 2017 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2005 года
Реквизиты трудового договора	Трудовой договор № 07/12 от 14 июня 2012 г.

1.3.3. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор (Исполнителе)

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Аудиторская компания. Городской центр экспертиз»
ОГРН	1147847421545
Дата присвоения ОГРН	03.12.2014
Место нахождения	192102, г. Санкт-Петербург, ул. Бухарестская, д. 6, литер А, помещение 6Н
Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Гражданская ответственность застрахована в ОАО «АльфаСтрахование» 190013, Санкт-Петербург, Московский пр., д. 60/129, лит. Б, тел.: (812) 336-56-76, факс: (812) 336-56-70 Страховой полис №7862R/776/00152/7 Выдан на срок с 01.01.2018 г. по 31.12.2018 г., Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) руб.

1.3.4. Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика

Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона «Об оценочной деятельности» № 135-ФЗ – требования о независимости выполнены.

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

Не привлекались.



1.4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

В настоящий момент законодательной и методической базой оценочной деятельности в Российской Федерации являются следующие нормативные документы:

- Федеральный закон от 29.07.1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в действующей редакции;
- Федеральные стандарты оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №4, ФСО №5, ФСО №7, ФСО №8, ФСО №9, ФСО №10, ФСО №11, ФСО №12, ФСО №13, утвержденные приказами Министерства экономического развития РФ в действующей редакции;
- Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемых организаций оценщиков.

В настоящей работе применялись действующие документы: Федеральный закон № 135-ФЗ, ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7, а также Стандарты Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации - Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков»: «Положение о системе стандартизации профессиональной оценочной деятельности» № СТ/1-ССПОД. ОПЭО, «Кодекс профессиональной этики» № СТ/2-ССПОД. ОПЭО, «Общие положения о порядке проведения оценки» № СТ/4-ССПОД. ОПЭО (утверждены Решением Правления Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации - Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» Протокол от 04.07.2008 г. № 28/08).

Прочие федеральные стандарты оценки не применялись по следующим причинам:

- ФСО № 4 «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости» содержит требования к определению кадастровой стоимости объектов недвижимости и является обязательным к применению при определении кадастровой стоимости;
- ФСО № 5 «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения» содержит требования к экспертизе отчетов об оценке и устанавливает виды экспертизы отчета об оценке, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения;
- ФСО № 8 содержит требования к проведению оценки акций, паев в паевых фондах производственных кооперативов, долей в уставном (складочном) капитале;
- ФСО № 9 «Оценка для целей залога» определяет требования к проведению оценки объекта, являющегося предметом залога или планируемого к передаче в качестве обеспечения в виде залога по предполагаемым или существующим денежным обязательствам;
- ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», распространяющийся на проведение оценки машин и оборудования.
- ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», распространяющийся на проведение оценки как отдельных нематериальных активов, так и совокупности нематериальных активов.
- ФСО № 12 «Определение ликвидационной стоимости» определяет требования к определению ликвидационной стоимости и условия ее применения.

- ФСО № 13 «Определение инвестиционной стоимости» определяет требования к определению инвестиционной стоимости.

В тех случаях, когда в вышеназванных нормативных актах отсутствует база для определения каких-либо терминов, используемых в настоящем отчете, для определения этих терминов используются прочие нормативные акты, на которые имеются ссылки в соответствующих разделах отчета.

1.5. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Оценка произведена с учетом допущений и в пределах, установленных Заданием на оценку и введенных Оценщиком. Проведенный анализ, высказанные мнения, полученные выводы и оценки действительны исключительно в пределах оговоренных ниже допущений.

1.5.1. Допущения, установленные Заданием на оценку

- Оценку произвести из допущения, что объект оценки не продан, не является предметом залога, под арестом не состоит. Не учитывать имеющиеся обременения прав в виде ипотеки, ареста и запрета сделок с имуществом.
- Определение рыночной стоимости объекта оценки провести без осмотра с использованием фотоматериалов, предоставленных собственником объекта.
- Все данные, определяющие количественные и качественные характеристики объекта оценки, представленные Заказчиком в любом виде (печатном или электронном), являются достоверными.
- Итоговый результат представить без учета НДС по состоянию на дату оценки в виде рыночной стоимости объекта оценки и с указанием стоимости каждой части объекта оценки.

Указанные допущения являются базовыми. Дополнительные допущения указать в соответствующих разделах отчета.

1.5.2. Общие допущения и пределы применения полученной итоговой стоимости, установленные Оценщиком

1. Оценка проводится на основании информации, предоставленной Заказчиком оценки или его представителями, Собственником/эксплуатантом активов, а также лично собранной Оценщиком информации. Предполагается, что документация, предоставленная Заказчиком или его представителями, точна, достоверна и не нуждается в дополнительной проверке. Ответственность за достоверность информации несет Заказчик.
2. Предполагается, что все существующие законы и нормативные правовые акты правообладателями объекта оценки соблюдены и будут соблюдаться в дальнейшем, если не указано иное.



3. Предполагается, что правообладатели объекта оценки рационально и компетентно управляют рассматриваемым имуществом. Предполагается ответственное отношение правообладателей и должное управление в отношении имущества или имущественных прав.
4. Предполагается, что все необходимые лицензии, права, договоры и другие документированные решения законодательных и исполнительных властей местного или общенационального уровня существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций объекта оценки, для которых производились расчеты.
5. Предполагается, что права на объект оценки не оспариваются в судебном порядке, под запретом (арестом) не состоят и иным образом не обременены правами третьих лиц, если в отчете об оценке не указано иное. Предполагается, что существует полное соответствие правового положения объекта оценки требованиям нормативных документов государственного и местного уровня, или такого рода несоответствия указаны, определены и рассмотрены в отчете.
6. Оценка проводится на основании информации, предоставленной Заказчиком оценки или его представителями, а также лично собранной Оценщиком информации. Предполагается, что документация, предоставленная Заказчиком или его представителями, точна, достоверна и не нуждается в дополнительной проверке.
7. Предполагается, что информация, предоставленная сторонними специалистами, достоверна. Тем не менее, Исполнитель/Оценщик не предоставляют гарантий ее достоверности.
8. Предполагается отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результат оценки. Исполнитель/Оценщик не несут ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
9. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме. Приложения являются неотъемлемой частью настоящего отчета. Отдельные части отчета не могут трактоваться отдельно, а только в совокупности, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничительные условия. Отчет действителен лишь в указанных в данном тексте целях.
10. Заказчик принимает условие не упоминать настоящий отчет, полностью или частично, в каком либо документе, передаваемом третьим лицам без письменного на то согласия Исполнителя, за исключением предоставления отчета в уполномоченные структуры в соответствии с целью оценки. Согласно установленным профессиональным стандартам, Исполнитель/Оценщик обеспечивают конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика.
11. Описание правового положения имущества выполнено в соответствии с предоставленной документацией, юридической экспертизы предоставленных документов не проводится. Права собственности на рассматриваемое имущество, а также иные имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.

12. Используемые при оценке технико-экономические характеристики имущества и/или бизнеса, внутри которого оно функционирует, принимаются или рассчитываются на основании технической документации без проведения аудиторской проверки ее достоверности, инвентаризации имущества, а также технической экспертизы.
13. Исполнитель/Оценщик не принимают на себя ответственность за достоверность сведений, полученных из финансовых и иных документов, предоставленных Заказчиком или его представителями. Ответственность за достоверность информации, относящейся к исследованным объектам, несет Заказчик.
14. Исполнитель/Оценщик не несут ответственности за выявление скрытых дефектов технического состояния объектов, которые требуют проведения специальных исследований. В ходе оценки не учитывались возможные дефекты, которые могут привести к выходу из строя оцениваемого имущества, а также стоимости их устранения.
15. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
16. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Исполнителя/Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Исполнителю/Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки и потери явились результатом мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика и/или Исполнителя.
17. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно наиболее вероятной цены сделки с объектом оценки на дату оценки и не является гарантией того, что фактическая цена сделки будет равна величине, указанной в отчете об оценке.
18. Неопределенность, связанная с развитием экономической ситуации в России в целом и рынка объекта оценки в частности, не позволяет сделать однозначный прогноз изменения цен, конкуренции на рынке и основных тенденций его развития. Приведенный в отчете анализ, а также сделанные на его основе расчеты и заключения, основаны на информации, доступной Оценщику на дату оценки, а также на их профессиональных знаниях и опыте.
19. Мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение политических, административных, экономических, юридических, управленческих и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на стоимость объекта оценки.
20. В соответствии со ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки в течение шести



месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

21. В состав приложений включены лишь те документы, которые представлялись Оценщику существенными для понимания содержания отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке отчета.
22. Количество значащих цифр в промежуточных результатах не должно вводить получателя отчета в заблуждение относительно точности соответствующих чисел — они не округлены лишь для того, чтобы избежать «наращения» ошибки итогового результата. Именно он будет округлен в соответствии с правилами арифметики.
23. Численные данные сумм значений, представленных в таблицах отчета, в последнем знаке могут на единицы отличаться от сумм, полученных при простом сложении значений, указанных в таблицах, что связано с использованием для расчетов электронных таблиц, где точность фактических значений не совпадает с точностью на экране (погрешность округления). Данные отличия могут приводить к различиям в последнем знаке между расчетными данными и данными, представленными в документации Заказчика, однако такие различия существенно не влияют на определенную стоимость объекта оценки и представляются несущественной погрешностью.

1.5.3. Специальные допущения, установленные Оценщиком

1. Учитывая, что Заказчиком предоставлены фотоматериалы, относящиеся к объекту оценки, то осмотр объекта оценки не проводился. Все описания объекта оценки проводятся исходя из допущения, что предоставленные Заказчиком фотоматериалы соответствуют объекту оценки.
2. Учитывая цели и задачи настоящей оценки, а именно «для целей обоснования цены сделки купли-продажи» недвижимого имущества, находящегося в залоге у банка и в статусе «арестованного имущества», и информацию Заказчика о предполагаемом выкупе объекта недвижимости самим собственником, то при проведении оценки объекта оценки, находящегося в процедуре банкротства, не применяется ФСО № 12 «Об определении ликвидационной стоимости».

1.6. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.6.1. Основные термины и определения

Оценка	1) Обоснованное мнение оценщика о стоимости оцениваемого объекта 2) Процесс определения стоимости объекта оценки с применением специальных методик и правил, а равно с соблюдением требований законодательства и Стандартов оценочной деятельности.
---------------	--

Объекты оценки	Объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (ФСО 1).
Подходы к оценке и методы оценки	<p>Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.</p> <p>Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.</p> <p>Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы</p> <p><i>Затратный</i> — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.</p> <p><i>Сравнительный</i> — совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.</p> <p><i>Доходный</i> — совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. (ФСО 1).</p>
Цель оценки	Определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результатов оценки (ФСО 2).
Цена	Денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (ФСО 1)
Стоимость объекта оценки	<p>Наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости (ФСО 1).</p> <p>При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:</p> <ul style="list-style-type: none"> • рыночная стоимость; • инвестиционная стоимость; • ликвидационная стоимость; • кадастровая стоимость. <p>Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки. (ФСО 2).</p>
Итоговая величина	Стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании



СТОИМОСТИ	<p>подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке. После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.</p> <p>Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации (ФСО 1).</p>
Рыночная стоимость	<p>Наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none">• одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;• стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;• объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;• цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;• платеж за объект оценки выражен в денежной форме. <p>Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. (Федеральный закон №135 «Об оценочной деятельности в РФ»).</p>
Ликвидационная стоимость	<p>Расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.</p> <p>При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным (ФСО 2).</p>
Аналог объекта оценки	<p>Объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (ФСО 1).</p>

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)	Дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки (ФСО 1).
Недвижимое имущество (недвижимые вещи, недвижимость, объекты недвижимости)	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. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. (Гражданский кодекс РФ, ст. 130, п. 2.)
Движимое имущество	Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги. (Гражданский кодекс РФ, ст. 130, п. 2)
Право собственности	В соответствии со ст. 209 Гражданского кодекса РФ: <ul style="list-style-type: none"> • 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, не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц. В том числе, собственник вправе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставляя за собой право владения, пользования и распоряжения имуществом, а так же отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.
Право аренды	В соответствии со ст. 606 Гражданского кодекса РФ, по договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью.
Ставка дисконтирования	Ставка отдачи, используемая для преобразования денежной суммы, подлежащей получению или выплате в будущем, в приведенную стоимость. Теоретически она должна отражать альтернативные издержки привлечения капитала, т.е. ставку отдачи, которую капитал может принести, если будет вложен в другие варианты использования с сопоставимым уровнем риска (МСО-2007).
Коэффициент (ставка) капитализации	Любой делитель (обычно выраженный в процентах), который используется для конверсии дохода в капитальную стоимость. Процентная ставка или доходность, по которой капитализируется



	годовой чистый доход от инвестиции для установления ее капитальной стоимости на заданную дату (МСО-2007).
Осмотрительность	Принцип международной финансовой отчетности, который предусматривает определенную степень осторожности в процессе формирования суждений, необходимых в производстве расчетов, требуемых в условиях неопределенности так, чтобы активы или доходы не были завышены, а обязательства или расходы — не занижены (п. 37 Принципов подготовки и составления финансовой отчетности, утвержденных правлением Комитета по Международным стандартам финансовой отчетности, IASC).
Приоритет содержания над формой	Принцип международной финансовой отчетности, который требует отражения операций и других событий в соответствии прежде всего с их экономической реальностью, а не их юридической формой (п. 35 Принципов подготовки и составления финансовой отчетности, утвержденных правлением Комитета по Международным стандартам финансовой отчетности, IASC). Российское законодательство также требует отражения в бухгалтерском учете факторов хозяйственной деятельности исходя не столько из их правовой формы, сколько из экономического содержания фактов и условий хозяйствования.
Допущение	Предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки (ФСО 1).



2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основными источниками информации об объекте оценки являются документы, предоставленные Заказчиком, которые воспринимались как достоверные и точно отражающие состояние объекта оценки. Эти материалы включали следующее:

Правоудостоверяющие и правоподтверждающие документы³

1. Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АО № 058097 от 02.05.2012, дата регистрации 28.03.2012 г., дата регистрации – 28.03.2012 г.
2. Договор о предоставлении участка в пользование на условиях аренды (договор аренды земли) № М-04-025159 от 31.10.2003 г.
3. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 13.04.2011 №RU77122000-003434, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы.
4. Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online⁴.

Техническая документация

1. Кадастровый паспорт здания от 28.03.2012 г. с учетным номером 45:290:002:000202070.
2. Технический паспорт на нежилое помещение (в долгосрочной аренде) подвальный этаж (комн. 4а, 4б, 4в, 4г, 4д, 4е, 4ж, 4з, 4и) и 1 этаж (комн. 3а, 5-11) по состоянию на 27.12.2012 г.

Предполагалось, что с момента получения последней информации не произошло событий, которые могли бы существенно изменить рыночную стоимость объекта оценки.

Другие документы

1. Договор № 2361 аренды нежилого помещения от 06.06.2012 г., дата регистрации 14.08.2012г.
2. Соглашение от 06.06.2012 г.

³ Все представленные в данном разделе документы представлены Заказчиком в виде заверенных копий

⁴ https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request!/ut/p/z1/pZDNcslgFIWfxqUDxKSpy2idtLXV-tdKNgxBJulkJIPQmb59ITBtN-qidJsl3zn33AsKsAeFpJ-iolq0kta2xsUdyVfxDE1jNM9XKIXZUzZHI5RDuE3Ax1VgiUDxH70FnB5eOBm0-ujqi2l0A3ARbzXBNmRKIHrMUBZH8-XDdgyz9Qi-vyyiCEIENS6DtVKrtq65AngAN5wqdsyYW6T7Pfc10V8dB3g5eSaL3etktnZfpRH1QcjK9nE29ECkaXyheOX0-I8D9ZYZK8P7Z1OeONoEObbmzAOuqdKka8_C88nYvyrOA6xl0BJxABjFyc_Mvp3WNW-4DHRbnnnyuNB3ai6KBBZMBjCCKhnhNMMIM02pqGSc2OhBWPcDIW4vvhHCJmzRd1OiOmvueJvacO0UWFE2tkRQ8Ku2e2heGua-9HF-w329w2u/p0/IZ7_01HA1A42KODT90AR30VLN22001=CZ6_GQ4E1C41KGQ170AIAK131G00T5=MEcontroller!QCPObjectDataController==/?obje ct_data_id=177_232811980001&dbName=fir®ion_key=177

3. Справка Заказчика о предоставлении необходимой информации для оценки.

2.2. АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с Задаaniem на оценку (Приложением № 1 к Договору № 2553/ОВ-2018 от 31.01.2018 г.) оценке подлежит объект недвижимого имущества: объект капитального строительства (нежилое здание) с относящимся к нему земельным участком, расположенный по адресу: г. Москва, Самаркандский бульв., д. 4.

Оцениваемое имущество расположено в районе Выхино-Жулебино Юго-Восточного административного округа г. Москвы.

Поэтому далее в соответствующих разделах отчета представлено описание:

- Юго-Восточного административного округа г. Москвы
- района Выхино-Жулебино
- локального местоположения объекта оценки.

2.2.1. Юго-Восточный административный округ города Москвы⁵

Общие сведения

Юго-Восточный административный округ (далее по тексту ЮВАО) – один из 12 административных округов города Москвы. ЮВАО занимает территорию в 12 334 га (11% территории города). Численность населения округа составляет более 1,385 млн. человек (11% населения Москвы).

В состав округа входят 12 районов: Выхино-Жулебино, Капотня, Кузьминки, Лефортово, Люблино, Марьино, Некрасовка, Нижегородский, Печатники, Рязанский, Текстильщики, Южнопортовый.

На территории округа расположены крупные зеленые зоны: парк «Кузьминки-Люблино», Лефортовский парк, парк им. 850-летия Москвы, парк Шкулева, парк им. Артема Боровика и другие. С начала реализации программы по созданию народных парков, таких зеленых зон в округе появилось 12 единиц.

На территории ЮВАО расположено 9 промышленно-коммунальных зон, занимающих порядка 29% его территории: № 23 «Серп и Молот», № 24 «Карачарово», № 25 «Волгоградский проспект», № 26 «Южный порт», № 56 «Грайвороново», № 57 «Курьяново», № 58 «Люблино», № 59 «Капотня», № 63 «Выхино». В числе крупнейших действующих промышленных предприятий округа – Московский нефтеперерабатывающий завод, «Москабельмет», «Карачаровский механический завод» и другие.

⁵ По материалам сайта https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%AE%D0%B3%D0%BE-%D0%92%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%BE%D1%87%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D0%B0%D0%B4%D0%BC%D0%B8%D0%BD%D0%B8%D1%81%D1%82%D1%80%D0%B0%D1%82%D0%B8%D0%B2%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D0%BE%D0%BA%D1%80%D1%83%D0%B3;
<http://uvao.mos.ru/district/about-the-district/>;
<http://street-moscow.ru/yugo-vostochnyj-okrug.html>



В ЮВАО проходят крупные транспортные магистрали – Рязанский и Волгоградский проспекты, участок шоссе Энтузиастов, а также линии метро: «Таганско-Краснопресненская», «Люблинская» и «Калининская». К 2019 г. запланировано открытие новой «Кожуховской» ветки, которая большей своей частью пройдет по территории ЮВАО и соединит районы Некрасовка и Лефортово.

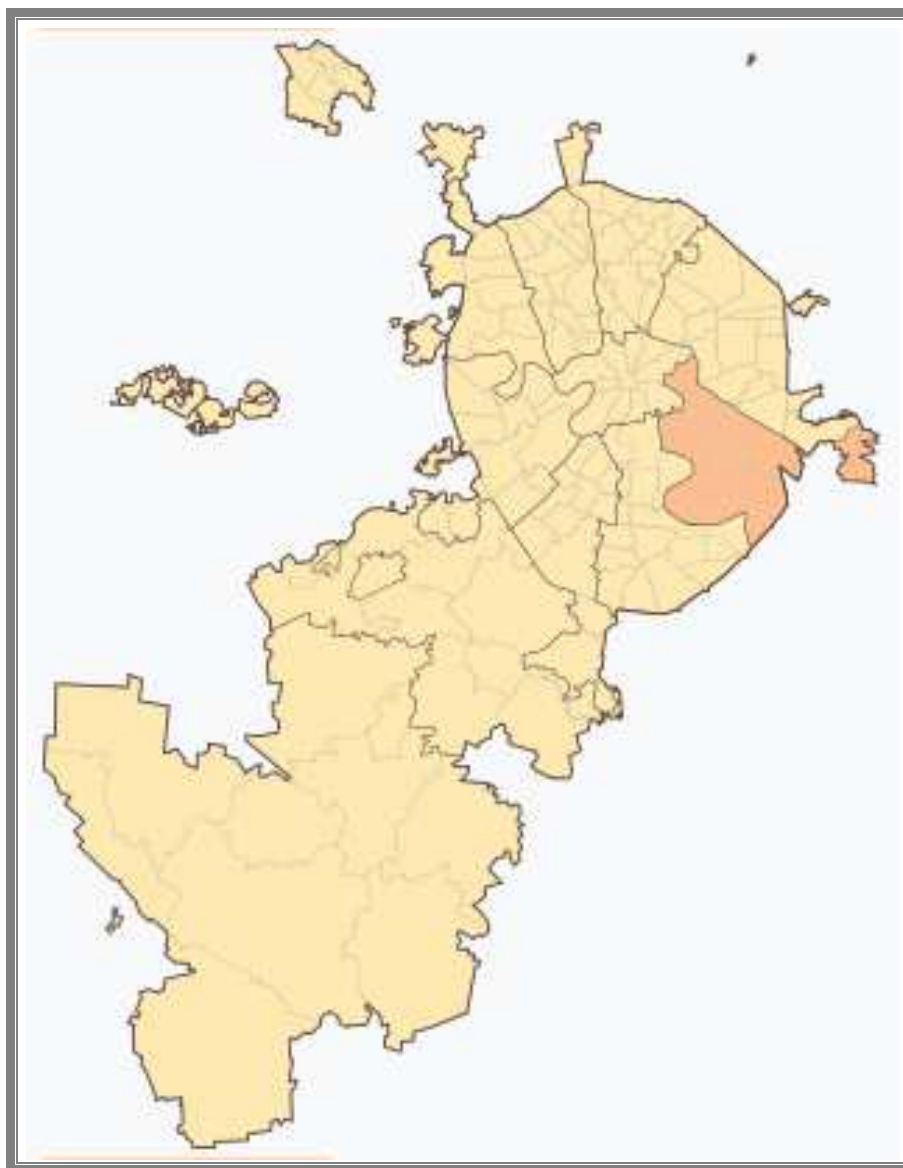


Рис. 1. Границы Юго-Восточного административного округа на схеме г. Москвы

На территории района имеются исторические местности: Карачарово, Кожухово, Грайворонново, дворцово-парковые ансамбли Кузьминки и Лефортово, усадьба Люблино и др.; спортивные сооружения водно-гребная база Буревестник, Москвич и др.

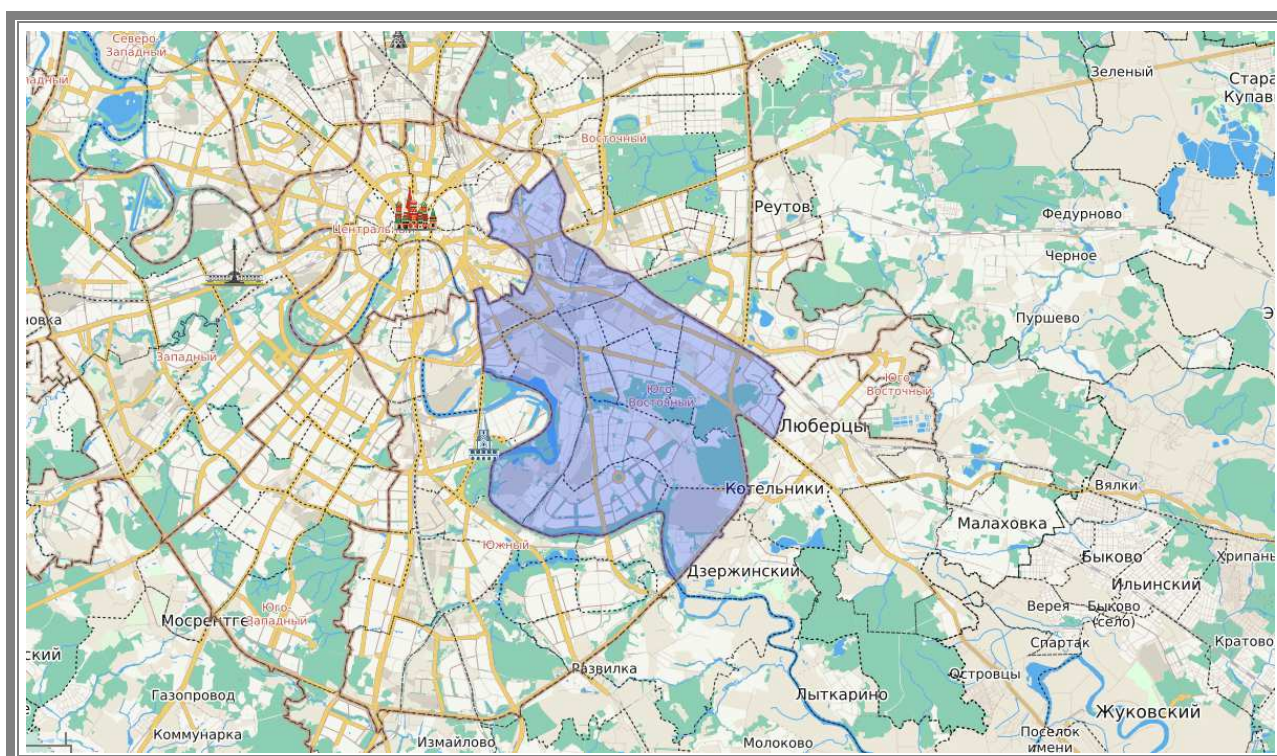


Рис. 2. Границы Северного административного округа на карте г. Москвы

2.2.2. Район Выхино-Жулебино ЮВАО⁷

Район Выхино-Жулебино по численности населения является одним из крупнейших районов города Москвы. Находится район в Юго-Восточном округе и относится к окраинным районам города.

Соседние районы: Кузьминки, Люблино, Рязанский (ЮВАО), Вешняки, Косино-Ухтомский (ВАО).

Специфика расположения района заключается в том, что половина его территории – микрорайон Жулебино – находится за пределами МКАД. На границе района расположена станция метрополитена «Выхино», рядом с районом – станция «Рязанский проспект».

Выхино-Жулебино – это граничащий с Московской областью район и жителей дальнего Подмоскovie привлекает в районе удобство транспортной доступности.

Территория района – 1500,8 га, население – 220,711 тыс. человек.

Ранее на этой местности находились небольшие поселения Выхино и Жулебино, первые задокументированные упоминания о которых датируются XVII веком. В 1960 году эти земли были включены в состав столицы. В 1970-х годах все старые сооружения были снесены полностью, а на их месте началась массовая жилищная застройка многоэтажными панельными зданиями. Современный район Выхино-Жулебино был образован только в 1995 году.

⁶ Использовались картографические материалы с сайта <https://www.moscowmap.ru/okruga/yuvaao.html>

⁷ По материалам сайта <http://moskva-map.ru/vyhino-gulebino.htm>

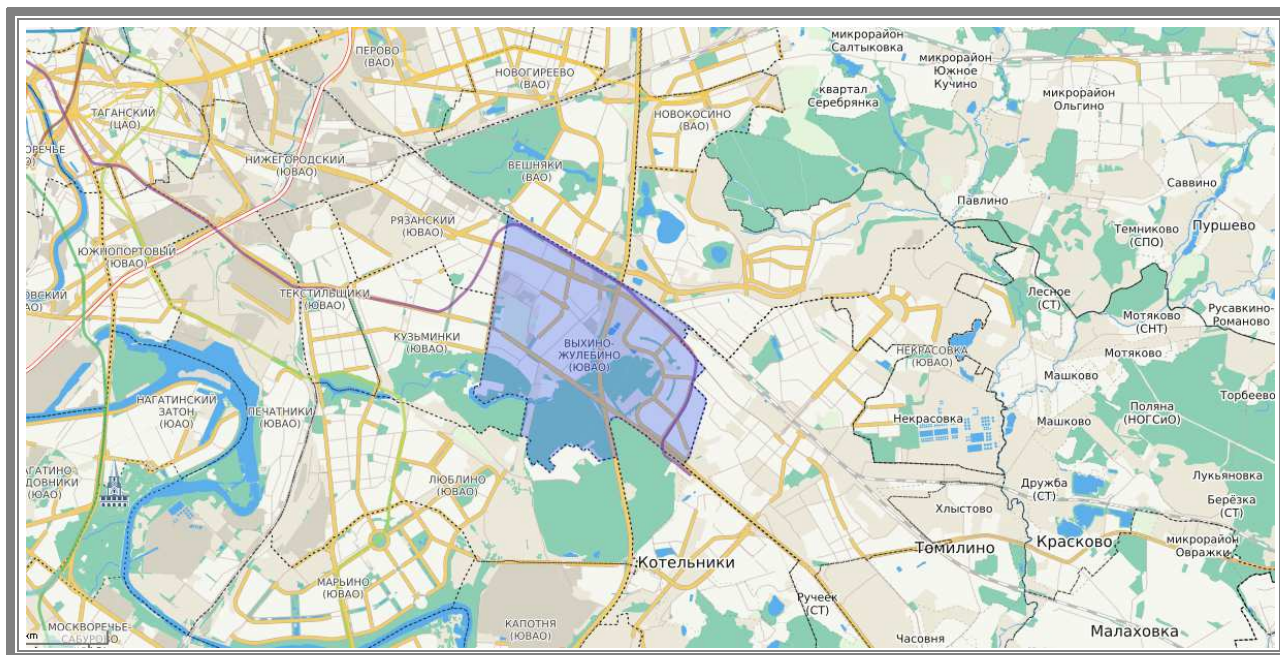


Рис. 3. Границы района Выхино-Жулебино в ЮВАО города Москвы

В настоящее время на территории района действуют 24 школы общеобразовательного характера, дошкольные образовательные учреждения, а также 9 научных организаций и ВУЗов. Кроме того, здесь работают 4 Центра образования, 2 детских школы искусств и специальная школа № 895.

В районе Выхино-Жулебино работают более 40 продуктовых магазинов, среди которых «Седьмой Континент», «Авоська», «Зеленый Перекресток», «Копейка», «Пятерочка», «Магнит», «Перекресток» и «Виктория». Здесь также находятся 2 магазина крупной сети «Русмаркет» и книжная лавка сети «Московский дом книги».

Для прихожан в пределах района открыт деревянный храм Иоанна Кронштадтского в Жулебине, при котором с 2010 г. действует воскресная школа Вифания. Кроме того, в этом храме находится знаменитая часть мощей святого Николая Чудотворца.

Выхино-Жулебино – это один из самых неблагополучных с точки зрения экологии, районов города Москвы. На территории района расположено множество предприятий, загрязняющих воду в реке Москва и атмосферный воздух. Положительное влияние на экологическую ситуацию в округе оказывает Кузьминский лесопарк. Наиболее чистыми местами в ЮВАО считаются Выхино-Жулебино и Кузьминки.

В ближайшем будущем в Выхино-Жулебино будут продолжены работы по озеленению и улучшению благоустройства района.

Выводы

1. Объект оценки расположен в Юго-Восточном административном округе – одном из 12 округов г. Москвы.
2. Объект оценки расположен в районе Выхино-Жулебино ЮВАО г. Москвы.

3. Район Выхино-Жулебино относится к окраинным районам г. Москвы, к специфике его расположения относится его расположение по обеим сторонам от МКАД.
4. К преимуществам района Выхино-Жулебино относятся хорошо сформированная инфраструктура, а также удобная транспортная доступность.
5. К недостаткам района Выхино-Жулебино относится фактор наличия промышленных предприятий, способствующих ухудшению экологических характеристик района.

2.2.3. Локальное местоположение объекта оценки

В текущем разделе приводится описание локального местоположения оцениваемого объекта недвижимости.

Объект оценки представляет собой объект капитального строительства (нежилое здание) с относящимся к нему земельным участком, расположен в районе Выхино-Жулебино ЮВАО г. Москвы, в микрорайоне смешанной, преимущественно жилой застройки.

Характеристика ближайшего окружения

Объект оценки расположен в квартале, ограниченном Самаркандским бульваром, Рязанским проспектом, Ташкентским переулком и Ташкентской улицей, на 1-ой линии Самаркандского бульвара.

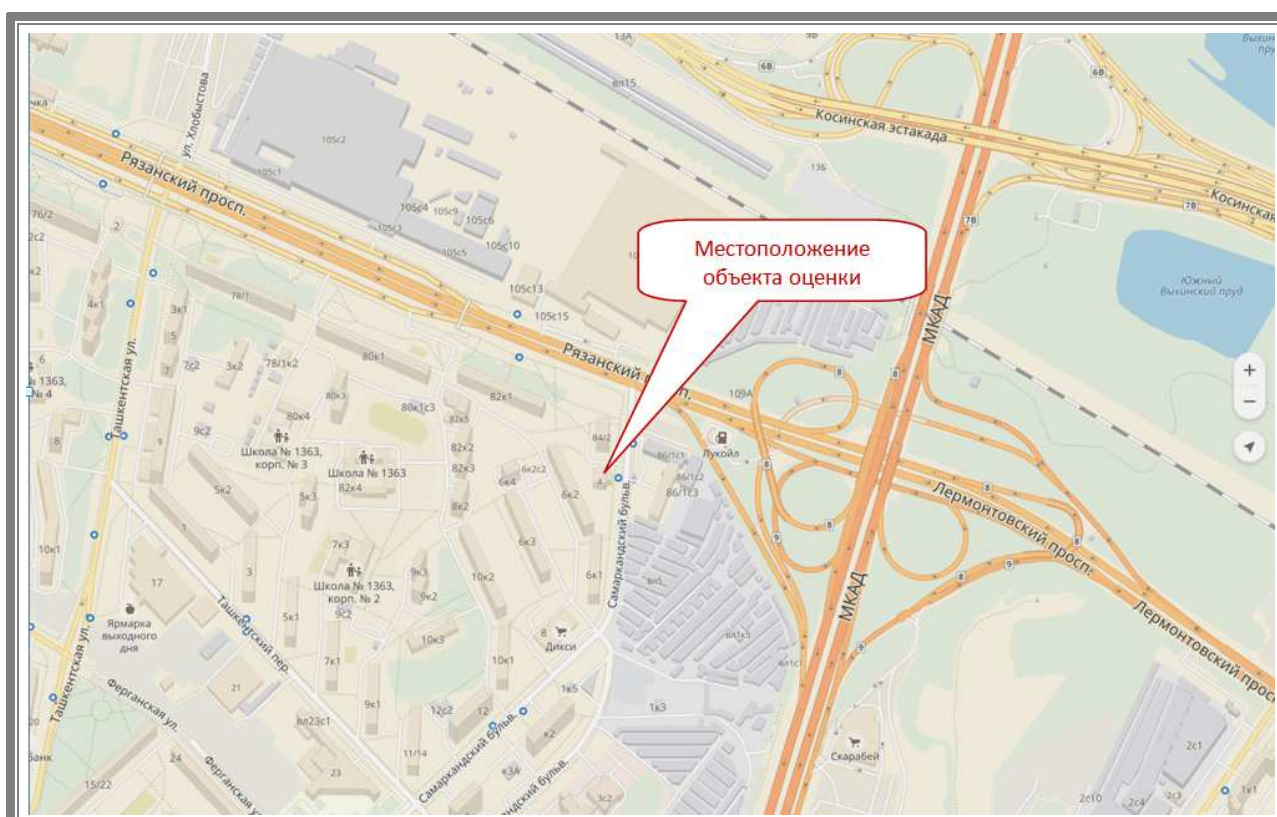


Рис. 4. Местоположение объекта оценки в ЮВАО г. Москвы



Рис. 5. Местоположение объекта оценки в ЮВАО г. Москвы (съемка со спутника)

Ближайшее окружение оцениваемого объекта представлено смешанной застройкой: в пределах рассматриваемого микрорайона – преимущественно высокоэтажной жилой застройкой (от 9 до 12 этажей) с включением административной застройки на 1-х этажах зданий и административной застройкой (здания общественно-делового назначения, торговые центры шаговой доступности, и т. д.). В прилегающем микрорайоне между Самаркандским бульваром и МКАД расположена территория общественно-деловой застройки (здание бизнес-центра «Apple Tower») и складской застройки (автостоянки и гаражные комплексы).

Интенсивность пешеходных транзитов в микрорайоне расположения объекта оценки – среднего уровня, интенсивность транспортных потоков по Самаркандскому бульвару – также среднего уровня.

Территориальная зона по отношению к кольцевым транспортным магистралям

Учитывая условное разделение территории Москвы на зоны по отношению к кольцевым транспортным магистралям, объект оценки расположен в зоне, включающей территории за пределами Третьего транспортного кольца (т. е. в районе ТТК – МКАД).

В аналитических обзорах в секторах коммерческого сектора рынка недвижимости в пределах ТТК – МКАД можно встретить деление этой территории на две зоны, условно

разделяемые Четвертым транспортным кольцом (ЧТК). С учетом данной градации, рассматриваемая территория расположена в зоне ЧТК – МКАД.

Транспортная доступность

Транспортная доступность объекта недвижимости автомобильным транспортом характеризуется как хорошая – существует возможность подъезда со стороны Самаркандского бульвара. Подъездные пути находятся преимущественно в удовлетворительном состоянии: покрытие подъездных путей – асфальтовое. Парковка легкового автотранспорта возможна в стихийном порядке на парковке у бокового фасада здания, либо в свободном порядке на предусмотренных для парковки карманах.

Транспортная доступность общественным транспортом характеризуется как хорошая: в непосредственной близости, перед объектом оценки, расположены остановки автобусных маршрутов и коммерческого транспорта.

Ближайшая станция метрополитена «Выхино» находится в 15-ти минутной пешеходной доступности от объекта оценки, на расстоянии около 1,2 км.

Удаленность объекта оценки от активных транспортных магистралей составляет: 200 м от Рязанского проспекта и Лермонтовской развязки МКАД.

Зонирование территории

В соответствии с Интегрированной автоматизированной информационной системой обеспечения градостроительной деятельности города Москвы⁸, объект оценки расположен в пределах многофункциональной общественной зоны (идентификатор «1543»).

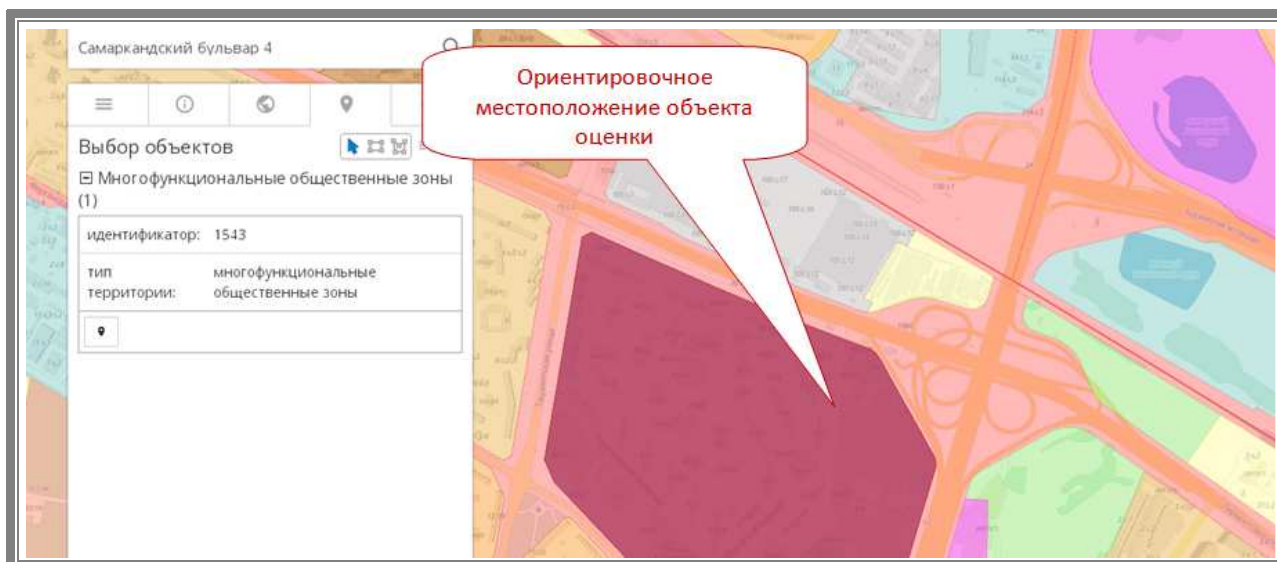


Рис. 6. Функциональное зонирование территории в соответствии с Интегрированной автоматизированной информационной системой обеспечения градостроительной деятельности города Москвы

⁸ <https://isogd.mos.ru/isogd-portal/gis/none/none>



Инженерная инфраструктура

Микрорайон расположения объекта оценки характеризуется развитой инженерной инфраструктурой: обеспечен системами электроснабжения, водоснабжения, канализации, теплоснабжения и слаботочными системами.

Развитость социальной инфраструктуры

Социальная инфраструктура рассматриваемого микрорайона хорошо развита.

Экологическая обстановка

Экологическая обстановка в непосредственной близости от объекта оценки удовлетворительная.

В результате проведенного анализа местоположения объекта оценки можно сделать следующие выводы:

- К преимуществам местоположения объекта оценки относятся:
 - расположение в микрорайоне преимущественно жилой застройки;
 - расположение в микрорайоне с хорошо развитой инженерной и социальной инфраструктурой на 1-ой линии улицы;
 - хорошая транспортная доступность объекта недвижимости, расположение непосредственно у остановок общественного транспорта.
- К недостаткам местоположения объекта оценки следует отнести следующие факторы:
 - средний (не самый высокий) уровень пешеходных транзитов в микрорайоне расположения объекта оценки.

2.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.3.1. Общие сведения об объекте оценки

Объект оценки представляет собой объект капитального строительства (нежилое здание) с относящимся к нему земельным участком, расположенный по адресу: г. Москва, Самаркандский бульв., д. 4.

2.3.2. Описание земельного участка

Оцениваемое нежилое здание расположено на земельном участке, сведения по которому указаны далее в таблице.

Необходимо отметить, что с учетом допущений, предусмотренных Заданием на оценку, имеющиеся обременения прав на земельный участок в данном случае не учитываются.

Табл. 1. Основные сведения о земельном участке

Наименование объекта	Земельный участок
Адрес	г. Москва, Самаркандский бульв., д. 4
Правоустанавливающие документы на земельный участок	Договор о предоставлении участка в пользование на условиях аренды (договор аренды земли) № М-04-025159 от 31.10.2003 г.
Кадастровый номер земельного участка ⁹	77:04:0002010:1089
Площадь земельного участка, кв. м	960
Вид оцениваемого права	Право аренды сроком на 49 лет
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование (назначение участка)	Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов
Разрешенное использование (по документу)	Для проектирования, строительства и дальнейшей эксплуатации объекта культурно-бытового назначения
Фактическое использование	По назначению (размещено нежилое здание торгово-сервисного назначения)
Форма участка	Четырехугольная, приближенная к форме прямоугольника
Рельеф участка	Спокойный, без значительных перепадов высот
Существующие ограничения (обременения) права	№ 77-01/05-1019/2003-157 от 26.12.2003 (Аренда); № 77-77-04/136/2012-434 от 22.11.2012 (Ипотека)
Инженерная оснащенность участка	Электроснабжение, водоснабжение, канализация
Кадастровая стоимость ¹⁰ , руб.	35 988 393,60
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	37 487,91

План рассматриваемого земельного участка представлен далее на рисунке.

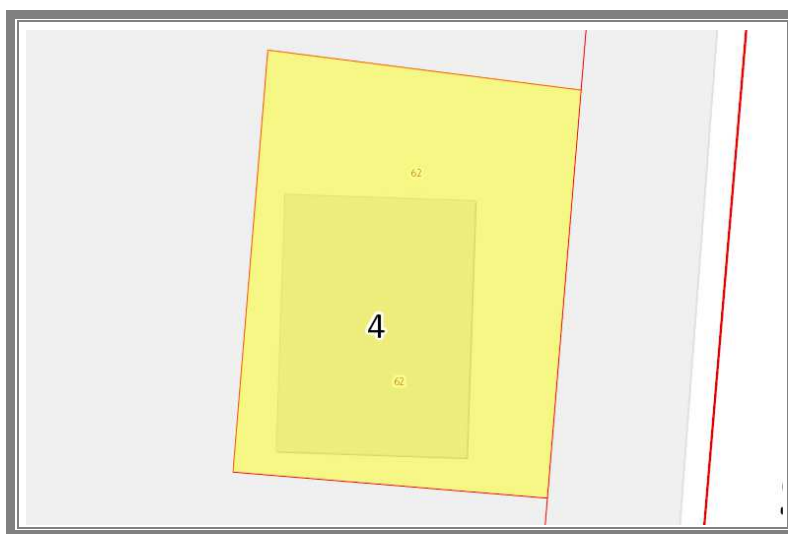


Рис. 7. План границ земельного участка, относящегося к зданию¹¹

⁹ Данные Росреестра: Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

¹⁰ По данным Росреестра:
<https://pk5.rosreestr.ru/#x=4211045.399890058&y=7500504.402263369&z=18&text=77%3A04%3A0002010%3A62&type=1&app=search&opened=1>

¹¹ С использованием материалов сайта:
<https://pk5.rosreestr.ru/#x=6747360.386797165&y=7730103.200827538&z=19&text=66%3A41%3A0206006%3A1110&type=1&app=search&opened=0>



2.3.3. Описание улучшений (объекта капитального строительства)

Оцениваемый объект капитального строительства (улучшения земельного участка) общей площадью 1 657,1 кв. м представляет собой нежилое здание 2011 г. постройки.

Рассматриваемые улучшения принадлежат ООО «Рома С Компания А» на праве собственности, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права собственности (реквизиты документов представлены далее в таблице).

Основные сведения об оцениваемом объекте капитального строительства сведены далее в таблицу.

Табл. 2. Основные сведения об объекте капитального строительства

Наименование	Показатель
Адрес	г. Москва, Самаркандский бульв., д. 4
Кадастровый номер	77:04:0002010:1089
Правоустанавливающий документ	Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АО № 058097 от 02.05.2012, дата регистрации 28.03.2012 г.
Основание для возникновения права	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 13.04.2011 №RU77122000-003434, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы
Наименование объекта по правоустанавливающим документам	Здание, назначение: нежилое здание, 3-этажное (подземных этажей - 1), общая площадь 1 657,1 кв. м
Проектное назначение	Торгово-сервисное
Текущее использование	Используется по проектному назначению (сдача в аренду под торгово-сервисные помещения)
Общая площадь здания, кв. м	1 657,1
Год постройки	2011
Год реконструкции	Не проводилась
Строительный объем, куб. м	4 390,0
Этажность	3, подвал
Сведения об обременениях (ограничениях)	№ 77-77-04/100/2012-666 от 14.08.2012 (Аренда); № 77-77/015-77/015/013/2015-193/1 от 20.08.2015 (Арест); № 77-77/015-77/015/019/2016-2177/1 от 30.11.2016 (Запрещение сделок с имуществом); № 77:04:0002010:1089-77/015/2017-3 от 03.04.2017 (Запрещение сделок с имуществом); № 77-77-04/136/2012-434 от 22.11.2012 (Ипотека).
Физический износ по документам, %	10%
Дата составления технического паспорта	27.12.2012 г. ¹²

Согласно разделу Задания на оценку «Допущения, на которых должна основываться оценка», имеющиеся обременения в виде ипотеки в Международном банке Азербайджана и ареста имущества в данном случае не учитываются.

По результатам проведенного анализа и в соответствии с данными кадастрового паспорта на здание и технического паспорта, можно сделать вывод, что проектное назначение рассматриваемого здания – нежилое, административное. Здание оборудовано четырьмя входами (один из которых – отдельный в подвальный этаж), имеет погрузочно-

¹² Используются данные технического паспорта на нежилые помещения, сданные в долгосрочную аренду.

разгрузочную зону. Первые два этажа в здании – имеют зальную планировку. В настоящее время в помещениях здания реализуется торгово-сервисная функция: помещения в составе ТЦ «Алмаз» сдаются в аренду по краткосрочным договорам аренды (часть помещения подвального этажа арендуется под кафе, 3-й этаж – сдается в аренду под детский развивающий центр «Клеверок») и долгосрочному договору аренды (помещения 1-го этажа и часть помещений подвального этажа (что составляет около 31% всех арендопригодных помещений здания) сданы в аренду на 7 лет якорному арендатору – магазину «Пятерочка» (срок окончания договора в 2019 г.). Установленная долгосрочным договором арендная ставка (1 413 руб./кв. м в мес.) по состоянию на дату оценки несколько выше рыночного диапазона цен (определение рыночных арендных ставок проводится далее по отчету); по помещениям с краткосрочными договорами аренды (средний уровень арендных ставок составляет около 800 руб./кв. м в мес.) – значительно ниже рыночного уровня, находящегося в интервале от 1 196 до 1 347 руб./кв. м в мес. По состоянию на дату оценки к вакантным площадям для аренды в оцениваемом здании относится 2-й этаж из-за установленного залогодателем обременения о невозможности проведения сделок.

В соответствии с данными технического паспорта, составленного по состоянию на 27.12.2012 г. техническое состояние основных долгоживущих конструктивных элементов зданий характеризуется как хорошее.

Состояние отделки помещений оцениваемого здания характеризуется как хорошее. Тип отделки – стандартная отделка для торгово-сервисных помещений с применением современных материалов (стены – обои под окраску, плитка; полы – напольная плитка). Помещения оцениваемого здания могут быть использованы для дальнейшей эксплуатации без проведения ремонтных работ.

Описание основных конструктивных элементов здания и их состояния представлено далее в таблицах.

Табл. 3. Описание основных конструктивных элементов нежилого здания¹³

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов	Техническое состояние конструктивных элементов
1	Фундаменты	Железобетонный	Хорошее
2	Стены и перегородки	Пеноблок, кирпич, гипсокартон	Хорошее
3	Перекрытия и покрытия	Железобетонный	Хорошее
4	Кровля	Плоская, рулонная	Хорошее
5	Полы	Плитка, бетон	Хорошее
6	Проемы оконные	ПВХ	Хорошее
7	Проемы дверные	Деревянные, металлические	Хорошее
8	Отделка внутренняя	Окраска, побелка, плитка	Хорошее
9	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	Отопление, водопровод, канализация, электроосвещение, телефон, горячее водоснабжение, вентиляция	Хорошее
11	Прочие работы	Отмостка	Хорошее

¹³ По данным технического паспорта



Объемно-планировочные и конструктивные решения рассматриваемого здания соответствуют требованиям и параметрам, предъявляемым к зданиям торгово-сервисного назначения – торгово-бытовым центрам шаговой доступности.

Поскольку данных о проведении технической экспертизы элементов конструкций и состояния объекта Оценщик не имеет, то на основании данных Заказчика и имеющейся технической документации было сделано предположение об отсутствии каких-либо скрытых дефектов конструкций, значительно влияющих на стоимость объектов недвижимости.

В настоящей оценке количественные показатели оцениваемого здания приняты в соответствии с данными, указанными в свидетельстве о государственной регистрации права, технической документации и информации Заказчика. Качественные показатели приняты в соответствии с данными технического паспорта, информации Заказчика и визуального осмотра.

Фотографии оцениваемого недвижимого имущества приводятся на рисунках ниже.

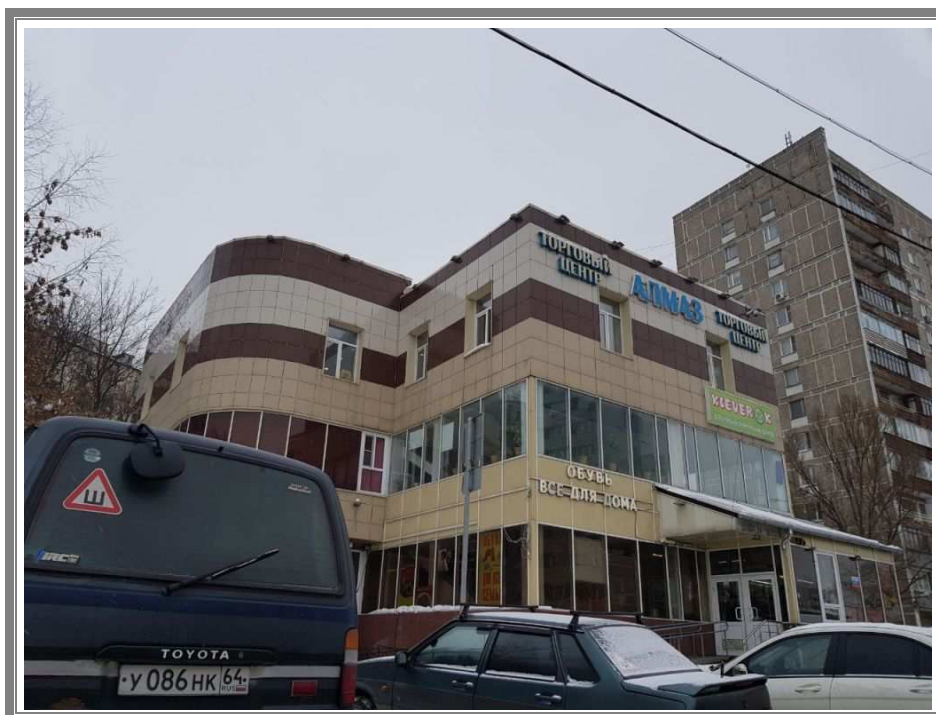


Рис. 8. Внешний вид объекта оценки (вид со стороны Самаркандского бульвара)



Рис. 9. Внешний вид объекта оценки



Рис. 10. Внешний вид объекта оценки



Рис. 11. Внешний вид объекта оценки



Рис. 12. Внешний вид объекта оценки



Рис. 13. Внешний вид объекта оценки (со стороны дворовой территории)



Рис. 14. Ближайшее окружение объекта оценки



Рис. 15. Ближайшее окружение объекта оценки



Рис. 16. Ближайшее окружение объекта оценки

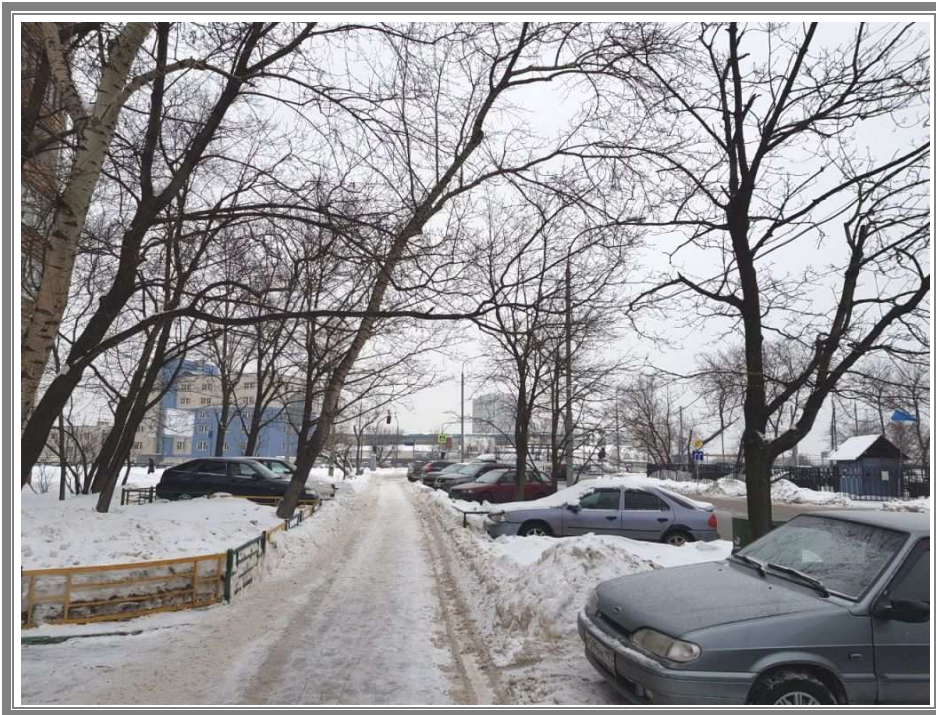


Рис. 17. Ближайшее окружение объекта оценки

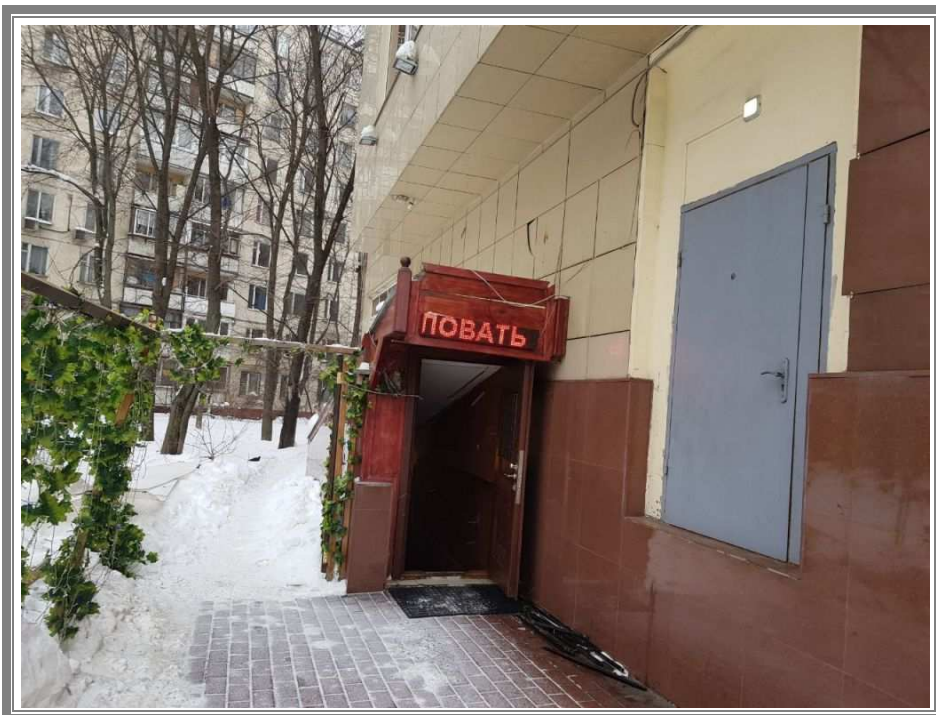


Рис. 18. Вход в помещения подвального этажа

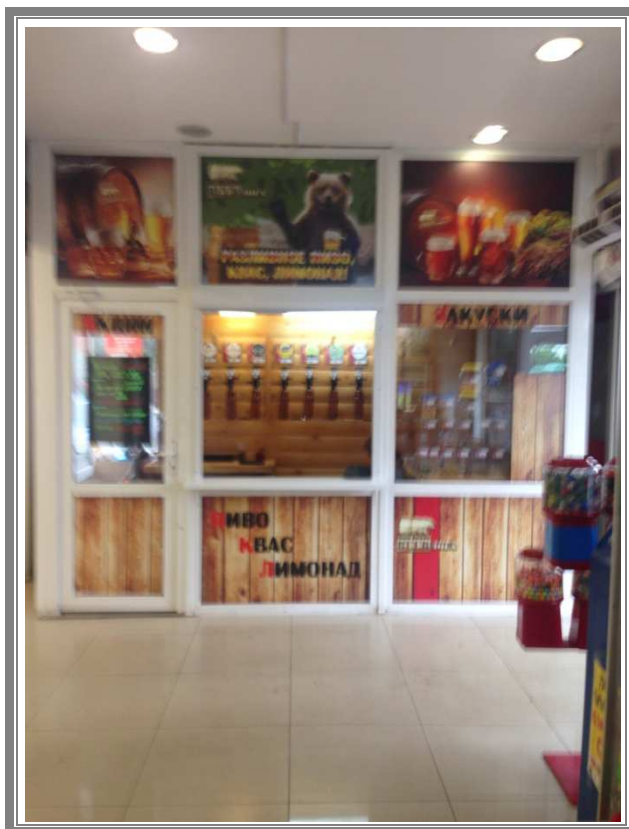


Рис. 19. Вид торгово-сервисного помещения

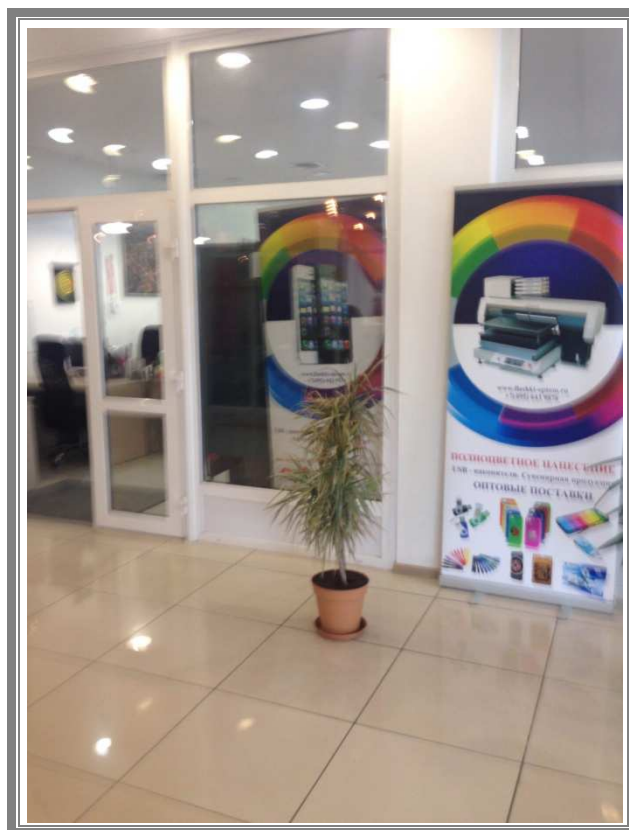


Рис. 20. Вид торгово-сервисного помещения



Рис. 21. Вид торгово-сервисного помещений

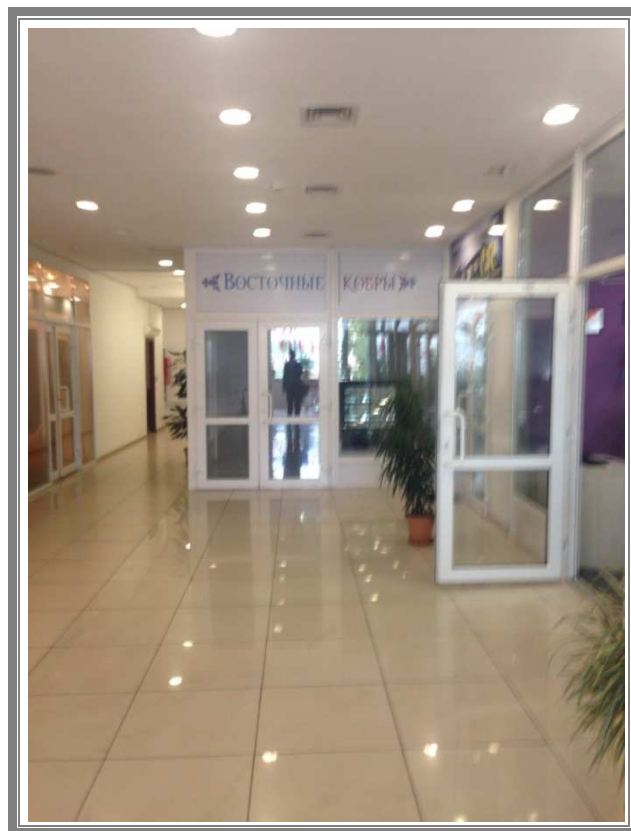


Рис. 22. Вид торгово-сервисного помещений



Рис. 23. Вид торгово-сервисного помещений

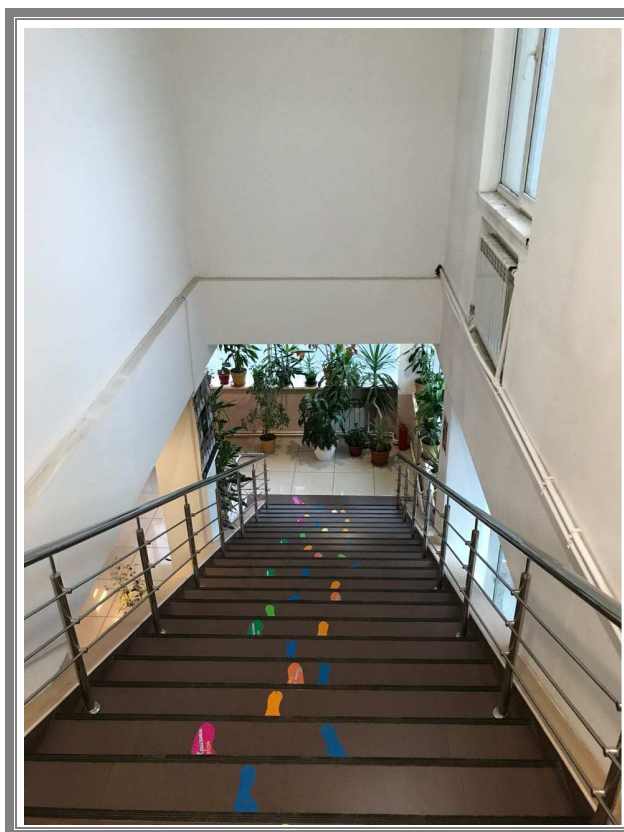


Рис. 24. Вид торгово-сервисного помещений

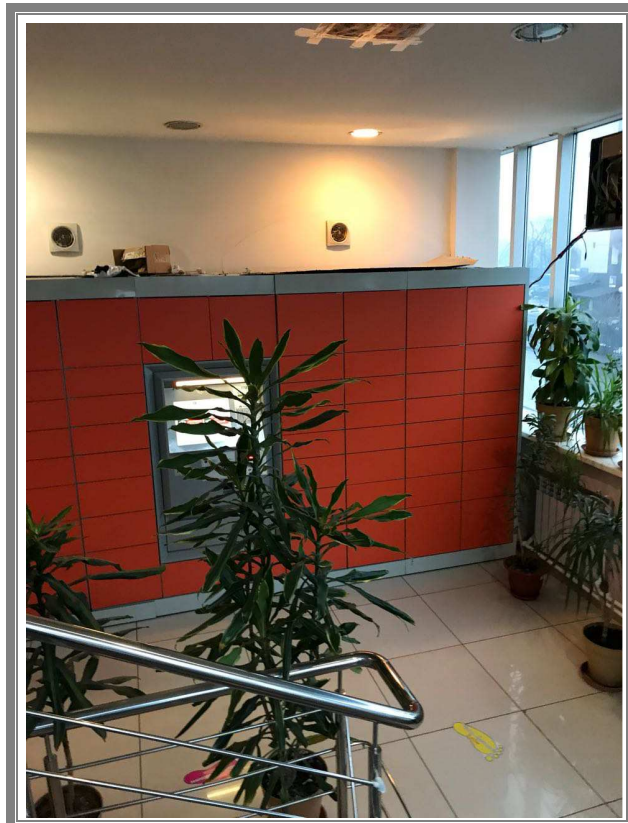


Рис. 25. Вид торгово-сервисного помещений



Рис. 26. Вид торгово-сервисного помещений



Рис. 27. Вид торгово-сервисного помещения



Рис. 28. Вид торгово-сервисного помещения

Выводы

1. Оцениваемый объект – объект капитального строительства (нежилое здание) общей площадью 1 657,1 кв. м с относящимся к нему земельным участком площадью 960 кв. м.
2. Разрешенное использование земельного участка – под размещение объекта культурно-бытового назначения (объектов, характерных для населенных пунктов).
3. Проектное назначение нежилого здания – торгово-сервисное. Фактическое использование – используются по проектному назначению (размещено здание торгового центра).
4. Год постройки нежилого здания - 2011.
5. Техническое состояние основных конструктивных элементов здания характеризуется как в целом хорошее, состояние отделки нежилых помещений – также хорошее.
6. Часть помещений здания (помещения 1 этажа и часть помещений подвального этажа) сдаются в долгосрочную аренду.

2.3.4. Позиционирование объекта оценки

Учитывая характеристики оцениваемого объекта недвижимости:

- расположение в районе Выхино-Жулебино ЮВАО г. Москвы;
- расположение в границах территориальной зоны ТТК–МКАД (ЧТК-МКАД);
- расположение в квартале смешанной (преимущественно жилой) застройки (микрорайон жилой застройки);
- расположение на 1-ой линии Самаркандского бульвара;
- хорошую транспортную доступность территории (расположение непосредственно у остановок общественного и коммерческого транспорта и пешеходная доступность станции метрополитена (около 15 мин.);
- близость активных транспортных магистралей (Рязанский пр., Лермонтовская развязка МКАД);
- наличие условий для парковки на прилегающих к зданию территории;
- развитую инженерную и социальную инфраструктуру района;
- размер площади оцениваемого здания;
- объемные и планировочные характеристики оцениваемого здания;
- хорошее состояние помещений в оцениваемом здании,

можно позиционировать его в сегменте рынка торгово-сервисной недвижимости в качестве объекта торгово-сервисного назначения микрорайонного масштаба, т.е. объекта шаговой доступности. При этом немаловажное значение имеет тот факт, что по состоянию на дату оценки оцениваемый объект уже используется в качестве зданий торгово-сервисного назначения (ТЦ «Алмаз»). Это и определяет дальнейшие рассуждения Оценщика при анализе наиболее эффективного использования объекта оценки.



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

3.1. ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В ЯНВАРЕ 2018 ГОДА¹⁴

Исходя из ощущений января, российская макроэкономика-2018 выглядит лучше, чем когда-либо за последние 4–5 лет. Официальные по сути прогнозы предполагают теперь почти невероятное – профицитный бюджет 2018 г. плюс прирост суверенного фонда более чем на 50 млрд долл. на фоне вполне стабильного рубля, рекордно низкой инфляции и нового бюджетного правила, страхующего от излишне благоприятной нефтяной конъюнктуры.

Портит эту картину напряженное ожидание новых санкций, как и связанные с этим превентивные шаги, направленные, например, на закрытие информации о схемах финансирования и сделках российских компаний и банков с целью защитить их от возможного санкционного нажима. Будет ли достигнута эта цель, заранее судить трудно, но прозрачность рынков и их конкурентный потенциал, вне сомнений, будут снижаться. Что, не исключено, тоже входило в задачи инициаторов американского санкционного пакета законов.

Таким образом, макроэкономическая платформа пребывает едва ли не в наилучшем состоянии (что, естественно, не исключает возможности ее разрушения, в том числе искусственного), в то время как бизнес-климат и геополитические факторы, во многом его определяющие, характеризуются противоположным образом. Такое сочетание «плюса» и «минуса» дает возможность констатировать некоторое улучшение по сравнению с наихудшими сценариями, но не позволяет устранить глубокие структурные (и не только) диспропорции.

Во многом сходной оценки придерживаются эксперты, анализирующие по итогам 2017 г. положение в российских регионах. Социально-экономическая ситуация в них немного улучшилась по сравнению с предыдущим годом, количество регионов, в которых наблюдался промышленный спад, сократилось, а число тех, где наблюдался рост инвестиций, достигло половины. Однако этот рост был обеспечен в основном за счет Москвы (здесь концентрируется 11,5% всех инвестиций в стране) и двух ведущих нефтегазодобывающих регионов (на Ханты-Мансийский и Ямало-Ненецкий АО приходится почти 15% всех капиталовложений). А вот в жилищном строительстве (данные за 11 месяцев) сохранялась отрицательная динамика, редкие регионы демонстрировали рост, в их числе Ленинградская и Московская области, причем на последнюю приходится почти 12% всего вводимого в России жилья.

¹⁴ Материалы Мониторинга, подготовленного коллективом экспертов Института экономической политики имени Е.Т. Гайдара, Российской академии народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации и Всероссийской академии внешней торговли Минэкономразвития России:
http://www.vedi.ru/macro_r/IEP_Monitor_2018_1-62_January.pdf

Продолжался также спад реальных денежных доходов, хотя он перестал быть всеобщим. Замечая, что региональные данные не всегда объяснимы, авторы указывают на рост доходов населения в 16 регионах, среди которых преобладают высокодотационные и слаборазвитые. Объяснение может быть связано с повышенной долей занятых в бюджетном секторе (где зарплаты росли относительно быстрее для выполнения президентских указов), а также в неформальном секторе (где заработки рассчитываются методом статистических дооценок и могут завышаться).

Доходы консолидированных бюджетов регионов (январь-октябрь) выросли на 8,8% по сравнению с аналогичным периодом 2016 г. Такую динамику обеспечили выросшие на 11,4% поступления по налогу на прибыль, рост поступлений по НДС и увеличение трансфертов. Эти факторы обеспечили, в частности, и рост доходов Крыма, оказавшегося в числе лидеров по данному показателю (52%).

В 13 регионах бюджетные доходы упали. Бюджетные расходы также выросли – на 6,6% (снизились в 16 регионах), в том числе в Москве бюджетным приоритетом оставались расходы на благоустройство (город тратит на эти цели больше, чем суммарно все остальные регионы). Превышение доходов над расходами обеспечило сокращение бюджетных дефицитов (он зафиксирован только в 22 регионах, за тот же период 2016 г. – в 33 регионах). Немного смягчилась и долговая проблема (снижение за 10 месяцев на 8%). Однако динамика долга поляризуется: регионы с меньшей долговой нагрузкой его сокращают, а с максимальной – наращивают.

Региональный аспект находится в числе проблем, которые рассматривают специалисты, изучающие проблемы миграции квалифицированных кадров. Как выяснилось, учебная миграция – не основной канал притока квалифицированных специалистов в столичные регионы: Москва и Санкт-Петербург в значительной степени получают уже готовых специалистов из других регионов. При этом каждый десятый квалифицированный работник в столицах – недавний мигрант (прибывший в последние 5 лет), преимущественно из других регионов страны.

Что касается иммиграции в Россию, то доля лиц с высшим образованием в потоках иммигрантов и временных мигрантов в РФ сегодня ниже, чем их доля и в населении Российской Федерации, и в потоке эмиграции из нее (в 1990-е годы доля высокообразованных иммигрантов, приезжавших в страну, иногда даже превосходила соответствующую долю в российском населении). Введенные 6 лет назад преференции для высококвалифицированной миграции не переломили ситуацию – за это время въехало лишь 151 тыс. высококвалифицированных трудовых мигрантов. Правда, и эти трудовые ресурсы далеко не всегда используются по назначению: согласно опросам, около трети мигрантов с высшим образованием (и почти половина со средним специальным) трудятся на рабочих местах, не требующих по сути никакой квалификации.

В свою очередь, размеры «интеллектуальной» эмиграции значительно больше, хотя и не вполне отвечают некоторым представлениям о ее масштабах. Судя по данным статистики принимающих стран (методику, применяемую Росстатом, эксперты оценивают как неадекватную реальности), в последние годы ежегодная эмиграция в развитые страны составляла порядка 100 тыс. чел., из которых примерно 40% имели высшее образование. Опираясь на данные переписей за 2010–2011 гг. (более свежие данные отсутствуют), эксперты делают вывод, что численность соответствующей категории россиян в странах ОЭСР составляла 660 тыс. чел., уступая количеству высокообразованных эмигрантов, например, из Великобритании и Германии.



Для большинства российских эмигрантов наиболее важным фактором отъезда стали экономические причины, для четверти – политические. Треть интеллектуальных эмигрантов не намерены возвращаться в Россию, около 15% – могут вернуться при получении интересного предложения, около половины – в принципе не исключают возможности возвращения на постоянное жительство или временно.

Мигранты, в том числе трудовые, относятся к той очевидной категории, которая непосредственно сталкивается с особенностями российского валютного регулирования. В не меньшей степени оно является актуальным для россиян, выезжающих или работающих за границей, а также для бизнеса в целом. Эксперты анализируют происходившие в 2017 г. изменения в законодательстве о валютном регулировании и валютном контроле, отмечая их противоречивый характер: с одной стороны, этот режим отчасти либерализуется, с другой – принятые поправки лишь ужесточают валютный контроль, что стимулирует российских резидентов отказываться от российского гражданства.

Аналитики Института им. Е.Т. Гайдара также обращают внимание на предпринятые в конце 2017 г. дополнительные шаги по установлению автоматического режима обмена налоговой информацией с зарубежными странами. Хотя сам обмен, по мнению экспертов, может быть начат лишь при существенном изменении внутреннего законодательства, он позволяет существенно смягчить существующие в РФ валютные ограничения. Они делают вывод, что российским властям необходимо интенсифицировать усилия по реализации международного обмена налоговой информацией, одновременно отказываясь от архаичных норм валютного регулирования.

Валютное регулирование относится к традиционным инструментам в сфере внешнеторговой деятельности. Специфическим же инструментом в этой области является режим санкций. Эксперты, в частности, предлагают свои оценки эффекта торгового эмбарго, введенного Россией в 2014 г. в ответ на антироссийские санкции, который оно оказало на географию российского импорта и соответствующие транспортные потоки.

Выводы

1. В начале года российская экономика достигла относительно благоприятной ситуации на фоне стабильного рубля, низкой инфляции и благоприятной нефтяной конъюнктуры.
2. Отсутствие структурных изменений в экономике страны не позволяет устранить имеющиеся диспропорции, что повышает текущие и ожидаемые риски на фоне ряда позитивных индикаторов.
3. Сохраняется неопределенность из-за сохраняющихся напряженностей в ожидании новых санкций.
4. Общую ситуацию в экономике страны можно охарактеризовать как в состоянии стагнации с признаками начала тенденций к положительным изменениям в сторону восстановления.

3.2. ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ НА РЫНКЕ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ¹⁵

Международная консалтинговая компания CBRE, подвела итоги текущего года и проанализировала основные тенденции на рынках офисной недвижимости, складской, торговой, и рынке гостиничной недвижимости, а также определила перспективы наступающего 2018 года.

После трех лет спада экономики, в 2017 году ВВП впервые демонстрирует положительный рост на уровне 2,1%, который, согласно официальным прогнозам, продолжится в 2018 году. Укрепление макроэкономических показателей, включая снижение ключевой ставки, а также рост ВВП, дает основания надеяться на улучшение условий банковского финансирования и последующее возобновление строительной активности.

Инвестиции на рынке коммерческой недвижимости

По предварительным итогам 2017 г. объем инвестиций в недвижимость России достигнет уровня 4,75 млрд долларов (или 280 млрд руб.), что сопоставимо с показателем прошлого года. При этом, структура инвестиций существенно изменилась по сравнению с прошлым годом. Доля сделок с участием иностранного капитала в объеме инвестиций 2017 г. демонстрирует рост до уровня 16% против всего 4% в 2016 г.

В распределении инвестиций по секторам также произошли изменения. Наибольшая доля инвестиций по предварительным итогам года пришлось на сегмент торговой недвижимости, достигнув 38%. Важно отметить, что впервые с 2013 г. доля сделок по покупке объектов торговой недвижимости превысила долю инвестиций в офисный сегмент.

В 2017 г. доля сделок по покупке объектов недвижимости со стороны компаний государственного сектора значительно сократилась по сравнению с показателем 2016 г., снизившись с 34% до 12%. В то время как количество сделок с институциональным капиталом выросло.

Инвестиции в недвижимость Московского региона по-прежнему доминируют в объеме инвестиций. Так, по итогам 2017 г. доля инвестиций в объекты Московского региона составила 80% против 73% в 2016 г. Увеличиваясь на протяжении 2 лет, доля сделок по покупке объектов недвижимости Санкт-Петербурга в 2017 г. достигла 16% (4% по итогам 2015 г. и 11% в 2016 г.).

Рынок офисной недвижимости

По предварительным итогам 2017 г. на рынке офисной недвижимости можно говорить о стабильности основных показателей. Однако, несмотря на сопоставимые с 2016 г. значения, 2017 г. отмечен изменением как структуры предложения, так и характера спроса.

¹⁵ По материалам сайта: <https://zдание.info/2393/2467/news/11363>



Объем нового строительства, согласно предварительным данным, в 2017 г. достигнет 344 000 кв. м, что лишь на 8% выше объема предыдущего года. В структуре введенных в эксплуатацию офисных площадей, в отличие от 2016 г., преобладают офисы класса «А». Доля этого сегмента по предварительным итогам 2017 г. составит 87% против 22% в 2016 г.

Кроме того, на рынке сохраняется большой объем объектов, строительство которых анонсировано ранее или приостановлено и может быть возобновлено при более благоприятном состоянии рынка, либо по схеме build-to-suit под конкретного клиента. Объем строящихся объектов и проектов, которые потенциально могут быть реализованы при определенных условиях, в 2018-2019 гг. составляет 1,1 млн кв. м. Из них 40% (по оценке на текущую дату) могут быть достроены под клиента.

Доминирующий спрос на класс «А» и снижение вакансии в классе. Объем новых сделок по предварительным итогам 2017 г. достигнет уровня 1,1 млн кв. м, что сопоставимо с показателем предыдущего года. При этом структура спроса также изменилась – доля сделок по покупке офисных площадей снизилась до уровня 14%, в то время как в 2016 г. составляла 36%. По предварительным итогам объем чистого поглощения превысит значения 2014 и 2015 гг. и достигнет уровня 2016 г. и будет преимущественно сформирован офисными площадями класса «А».

На фоне низкого объема ввода в эксплуатацию и стабильного уровня спроса, в 2017 г. продолжилось снижение доли свободных площадей. Уровень вакантных площадей снизился с 15,9% на конец 2016 г. до 14,7% по предварительным итогам 2017 г. Важно отметить, что наиболее динамичное снижение произошло на рынке офисов класса «А» (-2,6 п.п.).

В 2017 г. снизилась активность компаний государственного сектора. Если в 2016 г. объем новых сделок с госструктурами достиг уровня 382 000 кв. м, то по предварительным итогам 2017 г. компании с государственным участием арендовали и приобрели под собственное использование порядка 165 000 кв. м. Активность компаний негосударственного сектора, напротив, возросла до уровня докризисных 2012-2013 гг.

Рынок «арендатора», сформировавшийся в 2014 г., по-прежнему сохраняется, однако основные тренды 2017 г. свидетельствуют о первых признаках возможной приближающейся смены баланса на рынке.

Так, на протяжении 2017 года усиливался дефицит качественного офисного предложения крупных объемов (10 000 кв. м и более), особенно ощутимый в наиболее развитых деловых районах.

В 2017 г. ставки аренды сохранялись на стабильном уровне.

В 2018 году на фоне благоприятных прогнозов ключевых макроэкономических показателей и повышения деловой активности ожидается постепенное восстановление рынка офисной недвижимости. Уровень вакантных площадей продолжит снижение, которое будет сдерживаться вводимыми в эксплуатацию офисными площадями.

Складская недвижимость

Стабилизация экономической ситуации создала предпосылки для усиления деловой активности на рынке складской недвижимости. Многие компании, ранее занимавшие выжидательную позицию, вернулись к реализации своих складских проектов.

Объем сделок по итогам года должен превысить изначальные ожидания на 100 000 кв. м и составить порядка 1,1 млн кв. м, что на 10% превышает результаты 2016 г. В то же время спрос укрупняется – растет объем сделки в среднем по рынку и продолжается активность в сегменте больших сделок.

Драйверами спроса в прошедшем году в равной степени выступили все сегменты-потребители складских площадей (ритейлеры, дистрибьюторы, логисты, а также компании производственного сектора), что говорит о системности роста спроса. Отдельно стоит отметить активность компаний сегмента e-commerce, которая вернулась на докризисный уровень 2012-2013 гг. – 252 000 кв. м складских площадей было арендовано и куплено онлайн-ритейлерами.

Объемы строительства в 2017 г. существенно сократились. Снижение строительной активности произошло за счет минимизации спекулятивного девелопмента. Основу нового предложения составляют проекты, которые изначально строились под клиентов, либо очередные фазы существующих логистических парков, реализация которых возобновлялась в связи с появлением клиентов. 71% нового строительства было законтрактовано до ввода в эксплуатацию.

Одним из основных изменений в рыночной конъюнктуре в прошедшем году стало прекращение прироста вакантных площадей.

Региональные рынки складской недвижимости

На региональных складских рынках, которые становятся важной составляющей российского складского рынка, наблюдается активное развитие. Объем спроса растет последние два года и по итогам 2017 г. должен составить около 450 000 кв. м, что составляет 25% всех сделок уходящего года.

Основу спроса в регионах продолжают генерировать крупные компании продуктового ритейла. Девелопмент на этих рынках по большей части ориентирован на built-to-suit проекты, востребованные этим сегментом, нежели на спекулятивное строительство.

В 2017 г. наблюдалось существенное снижение объема вакансии, связанное с отсутствием нового спекулятивного строительства. Общая площадь вакантных площадей в течение года сократилась с 533 000 кв. м до 461 000 кв. м в абсолютном выражении. Доля свободных площадей с отметки 8,9% опустилась до 7,2%.

Если рассматривать отдельные рынки, в особенности города-миллионники, то во многих регионах качественных свободных складских площадей практически нет. Как следствие, арендные ставки на таких рынках достаточно комфортны для девелоперов и зачастую оказываются выше ставок аренды в Московской области.



Торговые помещения в регионах России

Уходящий 2017 г. запомнится следующими тенденциями: динамика рынка коммерческой недвижимости в 2017 г. продолжила отражать последствия кризиса 2014-2015 г., когда многие проекты заморозились, а начало строительства новых проектов приостановилось. Последствия посткризисного периода также ярко отразятся и в 2018 г. (по прогнозу, объема ввода новых торговых площадей составит рекордно низкие за последние 12 лет – 124 000 кв. м), после этого ожидается окончательная стабилизация рынка. В этом году экспертами все чаще отмечалось наличие предпосылок для начала постепенного восстановления рынка в 2018-2019 гг.

По итогам 2017 г. прирост торговых площадей в России составит порядка 429 000 кв. м, из которых 48% (206 000 кв. м) было введено в региональных городах. Совокупный объем ввода торговых площадей в России сократился на 70% в сравнении с предыдущим годом, а в регионах – на 78%. Среди крупнейших новых региональных центров 2017 г. стоит отметить Мегамаг в Ростове-на-Дону (GLA – 40 000 кв. м), Ривьера в Липецке (GLA – 61 000 кв. м), Galaxy в Барнауле (GLA – 65 400 кв. м).

В 2018 году в региональных городах ожидается дальнейшее сокращение объема ввода новых торговых площадей – до уровня 124 000 кв. м, что на 40% меньше 2017 г.

При этом некоторые объекты 2018 г. были изначально заявлены к вводу в 2017, но впоследствии сроки были перенесены.

В целом стоит отметить высокий потенциал для развития рынка торговой недвижимости в городах с низкой обеспеченностью качественными торговыми объектами при наличии хорошей покупательной способности населения. К таким городам на сегодняшний день относятся Томск, Киров, Ханты-Мансийск, Пятигорск, Махачкала, Ноябрьск, Якутск и другие.

Выходят на рынок новые объекты торговой недвижимости в крупных городах, которые в последние несколько лет считались перенасыщенными торговыми объектами. Это связано с тем, что существующие объекты перестали отвечать современным тенденциям рынка и морально устарели. К таким городам, в которых появляется потенциал для нового строительства, относится Казань.

Фокус девелоперов также начинает смещаться в сторону городов Московской области. Большой потенциал здесь имеют те объекты, которые обладают удачной локацией с большой зоной охвата, хорошей покупательской способностью населения, а также в соседстве с сильными якорными операторами (например, ТРЦ Пушкино Парк в соседстве с гипермаркетом Гиперглобус, Леруа Мерлен, Декатлон и Дарвин).

Доля вакантных площадей сильно различается от города к городу и в зависимости от качества и расположения объекта. На сегодняшний день средние показатели вакансии для городов-миллионников держится на уровне 2016 г. и составляет 8-10%. Но, как правило, в каждом городе есть проекты с удачной локацией и сильным составом арендаторов, в которых заполняемость близка к 100%.

Среди ритейлеров, представленных в регионах, наиболее активными в 2017 г. были продуктовые сети Лента, X5 Retail, Магнит. Также довольно активно в региональных городах развивались DIY ритейлер Leroy Merlin (13 региональных магазинов в 2017),

магазины электроники М.Видео и Эльдорадо, сети магазинов детских товаров Детский Мир и Дочки-Сыночки. Региональные ТЦ активно подхватили столичный тренд, когда на смену устаревшим форматам ритейлеров приходят крупные современные развлекательные парки. При проектировании новых объектов собственники уделяют особое внимание увеличению доли развлекательной составляющей, а также площадям, занимаемым фуд-кортом и ресторанами.

Также из глобальных событий уходящего года следует отметить выход фэшн-ритейлера Uniqlo за пределы двух столиц и открытие в Нижнем Новгороде и Казани».

Рынок гостиничной недвижимости

В 2018 г. рынок продолжит постепенный рост, небольшой всплеск будет связан с проведением Чемпионата мира по футболу, но в целом по году он будет сопоставим с 2017 г.

С начала 2017 г. в Москве открылось 8 гостиниц современного стандарта с общим номерным фондом 1 799 номеров. Открывшийся Park Inn Измайлово на 109 номеров – результат ребрендинга уже существующей гостиницы, остальные гостиницы представляют собой новое строительство. Открытия произошли практически во всех сегментах (кроме люксового сегмента) – от Upper Upscale (Hyatt Regency Petrovsky Park) до бюджетного сегмента (Ibis Budget Panfilovskaya).

Регионы пополнились 8 гостиницами современного стандарта (1 281 номер), в том числе двумя отелями в Санкт-Петербурге (Lotte и Hilton Expoforum), Marriott в Воронеже, Sheraton в Нижнем Новгороде, двумя гостиницами Hilton Garden Inn в Волгограде и Оренбурге и Ibis в Иркутске. В Якутске в июне 2017 г. отель Полярная Звезда вошел в сеть Azimut.

На 2018 год в Москве и Московской области анонсировано 8 гостиниц современного стандарта с общим номерным фондом 2 308 номеров, в регионах заявлено к открытию 11 гостиниц современного стандарта с общим номерным фондом 1 802 номера. Основная часть заявленных проектов – это отложенные проекты, которые планировались к открытию в текущем году.

Выводы

1. Укрепление макроэкономических показателей, включая снижение ключевой ставки, а также прогнозируемый рост ВВП, дают основания на улучшение условий банковского финансирования и последующее возобновление строительной активности.
2. Объем инвестиций в недвижимость России в 2017 г. сопоставим с аналогичным показателем 2016 г. Наибольшая доля инвестиций в 2017 г. пришлась на сегмент торговой недвижимости (38%). В 2017 г. по сравнению с показателем 2016 г. значительно сократилась доля сделок по покупке объектов недвижимости со стороны компаний государственного сектора. Инвестиции в недвижимость Московского региона по-прежнему доминируют в объеме всех инвестиций.



3. В 2017 г. на рынке офисной недвижимости наблюдается стабильность основных показателей. Отмечается изменение как структуры предложения, так и характера спроса. На рынке сохраняется большой объем объектов, строительство которых анонсировано ранее или приостановлено и может быть возобновлено при более благоприятном состоянии рынка. Рынок «арендатора» по-прежнему сохраняется, но отмечаются признаки возможной приближающейся смены баланса на рынке. На фоне благоприятных прогнозов ключевых макроэкономических показателей и повышения деловой активности ожидается постепенное восстановление рынка офисной недвижимости.
4. На рынке складской недвижимости стабилизация экономической ситуации создала предпосылки для усиления деловой активности. Отмечается укрупнение спроса: рост объемов сделки в среднем по рынку и активность участников в сегменте больших сделок. По итогам 2017 г. отмечается существенное сокращение объемов строительства. В прошедшем году стало прекращение прироста вакантных площадей. Наблюдается активное развитие региональных складских рынков.
5. Динамика в торговом секторе рынка в 2017 г. продолжила отражать последствия кризиса 2014-2015 г., когда многие проекты заморозились, а начало строительства новых проектов приостановилось. Последствия посткризисного периода также ярко отразятся и в 2018 г. (низкие объемы ввода). Необходимо отметить высокий потенциал для развития рынка торговой недвижимости в городах с низкой обеспеченностью качественными торговыми объектами при наличии хорошей покупательной способности населения.
6. В 2018 г. рынок гостиничной недвижимости продолжит постепенный рост, в целом по году он будет сопоставим с 2017 г.
7. Неопределенность общей экономической ситуации в стране сохраняется с признаками начавшейся стабилизации и предпосылками к восстановлению.

3.3. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

В результате выводов, сделанных при анализе с учетом характеристик местоположения и конструктивных особенностей объекта оценки, далее приводится анализ рынка торговых площадей г. Москвы.

3.3.1. Анализ рынка торговых площадей г. Москвы за 2017 г.

Международная консалтинговая компания Colliers International представила обзор рынка торговых площадей Москвы по итогам 2017 г.¹⁶.

За последние 10 лет активного развития столичного рынка торговых центров прирост новых площадей по итогам 2017 г. стал одним из самых низких, составив 247 000 кв. м, что сопоставимо с посткризисным 2011 г. При этом почти половина нового предложения была сформирована всего одним торговым центром – «VegasКунцево», а еще 23% пришлось на

¹⁶ По материалам сайта: <https://zдание.info/2393/2466/news/11685>

полноценный запуск ТРЦ «Бутово Молл», ввод в эксплуатацию которого состоялся еще в IV квартале 2016 г.

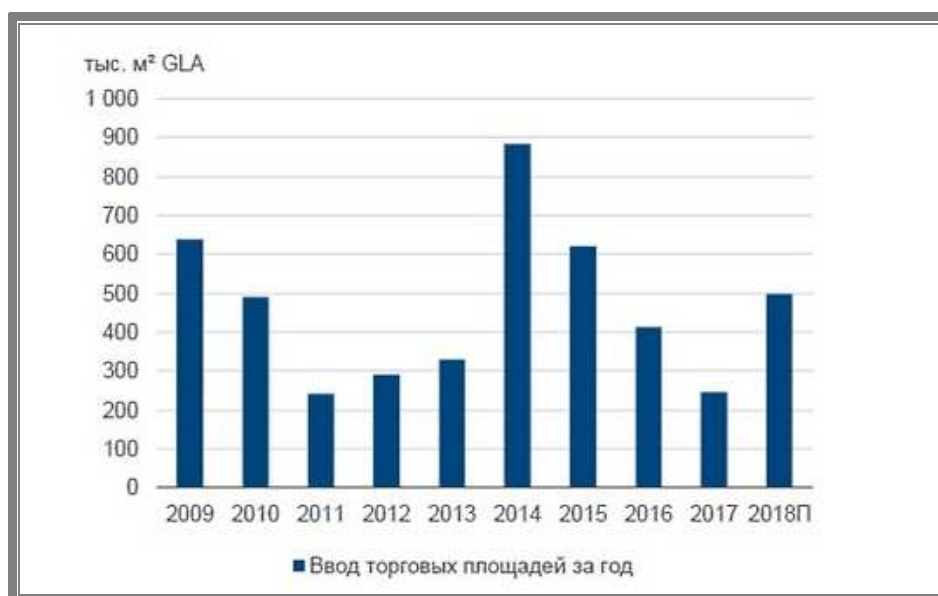


Рис. 29. Динамика ввода качественных торговых площадей в Московском регионе и прогноз на 2018 год

Несмотря на уже достаточно высокую насыщенность столицы профессиональными торговыми площадями, на карте города еще имеются локации с хорошим потенциалом для нового девелопмента высококачественной торговой недвижимости. К таким локациям, в частности, можно отнести Восточный административный округ, являющийся одним из самых низкообеспеченных торговыми площадями округов Москвы.

Привлекательными для девелопмента остаются и территории Новой Москвы, особенно в условиях интенсивного строительства новых жилых кварталов. Так, высокая девелоперская активность в торговом сегменте наблюдается на Киевском шоссе в 15-ти километровом поясе от МКАД. Кроме того, продолжается строительство сразу нескольких крупноформатных ТРЦ вдоль Ярославского шоссе.

Спрос на торговые площади в Москве

По оценкам Colliers International, в 2017 году на российский рынок вышло 52 новых международных бренда, которые открыли свои первые монобрендовые магазины. Как и в предыдущие годы, Москва уверенно лидирует среди городов России по количеству открытий (85% от общего числа брендов), оставаясь наиболее привлекательным рынком для запуска иностранными брендами своих первых магазинов.

Помимо Москвы, премьеры новых иностранных игроков состоялись также в Санкт-Петербурге (Tucano Coffee, The Moment Jewellery, Peserico Meizu), Белгороде (Mirdada), Воронеже (Lescon), Нижнем Новгороде (Amway) и Самаре (Mimioriki).

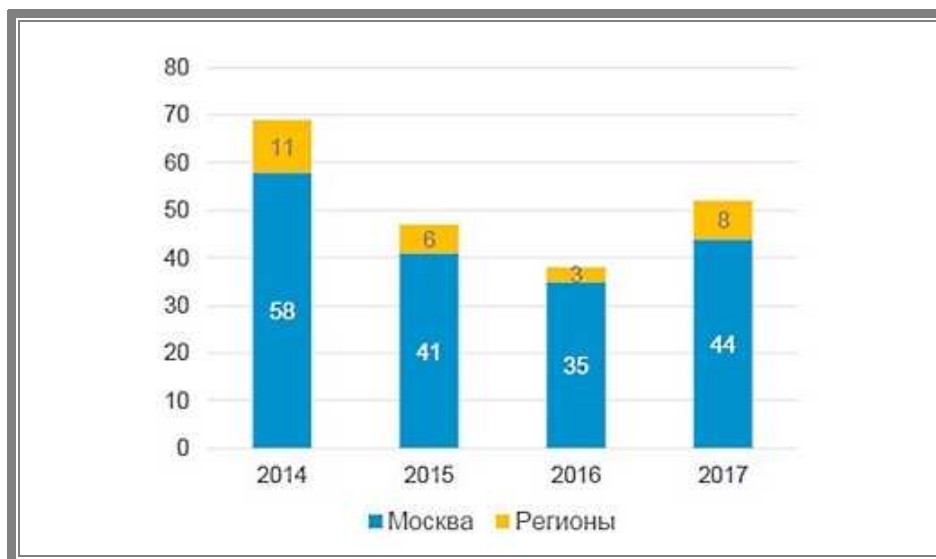


Рис. 30. Динамика выхода новых иностранных брендов на российский рынок в 2014-2017 годах (новые бренды, шт.)

Что касается структуры выхода новых брендов, то, как и в предыдущем году, наиболее активными стали ритейлеры из сегментов fashion (37%) и «парфюмерия и косметика» (15%). С точки зрения ценового позиционирования наибольшее количество среди новых международных игроков относится к сегментам «средний» (21 шт.) и «средний плюс» (13 шт.). Отдельно стоит отметить рост числа новых брендов премиального и люксового сегмента (15 новых брендов), открывших свои первые магазины в Москве, – это подтверждает статус столицы как одного из самых перспективных городов для дальнейшего развития upscale-ритейла.

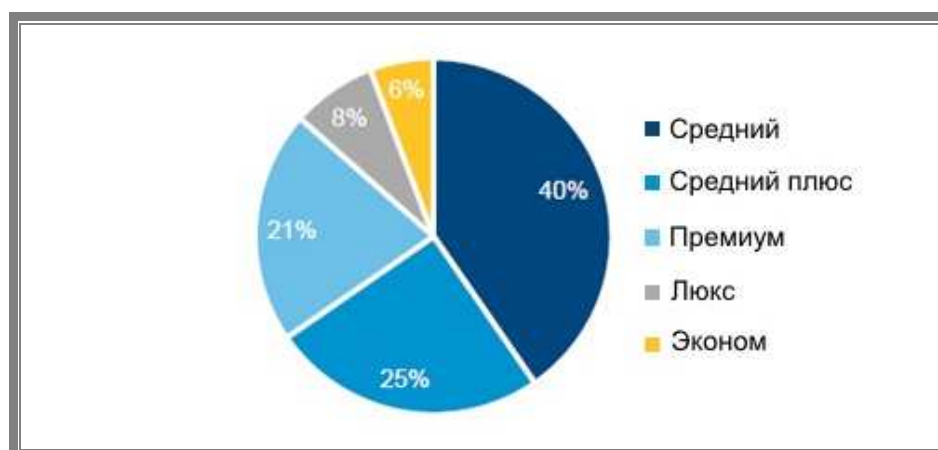


Рис. 31. Структура новых иностранных брендов вышедшие на российский рынок

Положительное влияние на дальнейшее развитие высокоценовых брендов в Москве будет оказывать их ценовая политика, максимально приблизившаяся к рынку Европы, а также запуск системы tax-free. Несмотря на рост числа брендов, вышедших на российский рынок в 2017 г., по сравнению с предыдущим годом, количество брендов, ушедших либо анонсировавших планы по закрытию бизнеса в России в 2017 г., возросло в 4 раза – до 12. Среди ключевых причин ухода с российского рынка можно отметить финансовые

проблемы мастер-франчайзеров, усиление конкуренции со стороны онлайн-ритейлеров, плохо адаптированный к рынку ассортимент.

Вакантность на рынке торговых площадей в Москве

Сокращение объемов нового предложения торговых площадей в Москве на фоне восстановления спроса со стороны ритейлеров позитивно отражается на вакантности в профессиональных торговых центрах. По итогам 2017 года уровень вакантности в действующих профессиональных ТЦ Москвы сократился на 2,7% год к году, до 8,3%.

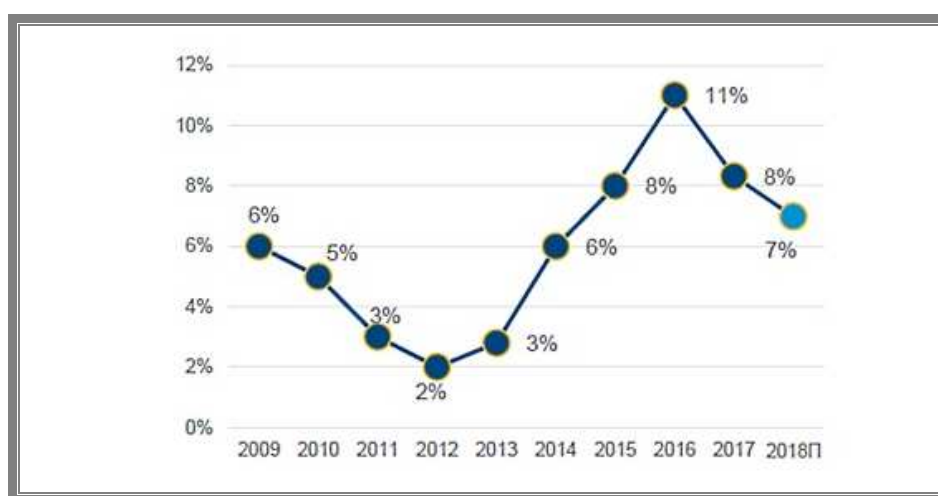


Рис. 32. Динамика уровня вакантности торговых площадей в действующих ТЦ Москвы

При этом «новые» объекты, открывшиеся в 2016-2017 гг. с заполняемостью, не превышавшей 35-45%, активно преодолевают показатель в 80% сданных площадей. Что касается топовых торговых центров Москвы, как, например, «Европейский», «Атриум», «Метрополис», «Охотный ряд», «МЕГА» и «Авиапарк», то уровень заполняемости торговых площадей в них близок к 100%.

Прогнозы развития рынка торговых площадей в Москве

В планах девелоперов на 2018 г. ввод порядка 498 000 кв. м торговых площадей в Московском регионе, что почти в 2 раза превысит показатель 2017 г. Подобная разница обусловлена в том числе переносом открытия ряда торговых центров на высокой стадии строительной готовности с 2017 г. на 2018 г. К их числу относятся вторая очередь МФК «Смоленский Пассаж», ТРЦ «Миля» (GLA – 18 765 кв. м), ТРЦ «Петровский» (GLA – 8 500 кв. м), а также полноценный запуск ТЦ «Видное Парк» (GLA – 45 000 кв. м), в котором на момент ввода в эксплуатацию в IV квартале 2017 г. функционировал только продуктовый «якорь».

По оценкам Colliers International, в среднесрочной перспективе можно выделить три ключевых «генератора» нового предложения качественных торговых площадей:

- Строящиеся в настоящее время крупноформатные торговые центры, планируемые к запуску в 2018-2020 гг.



- Торговая составляющая в составе крупных транспортно-пересадочных узлов. Стоит отметить, что стремительное развитие и качественное изменение транспортной системы Москвы будет оказывать ощутимое влияние на дальнейшее преобразование рынка торговой недвижимости города за счет перераспределения транспортных и пассажирских потоков.
- Высвобождение торговых площадей в рамках проводимых реноваций и реконцепций действующих торговых центров. Свою роль сыграют и планируемые реконструкции советских кинотеатров в lifestyle-центры, крупнейшими из которых станут «София» (GLA – 37 000 кв. м), «Волгоград» (GLA – 31 000 кв. м) и «Орион» (GLA – 20 000 кв. м).

НАЗВАНИЕ	АДРЕС	GLA, М²	ДЕВЕЛОПЕР
«Каширская Плаза»	Каширское ш., 616	71 000	Enka
ТРЦ на Аминьевском шоссе	Аминьевское ш., вл. 15	66 100	ГК «Ташир»
Торговая галерея в «Острове Мечты»	Нагатинская пойма	80 000	ГК «Регионы»
«Акварель Пушкино»	Ярославское ш.	48 000	Immochan
«Видное Парк»	Видное, Старонагорная ул., д. 20	45 000	Trinity Retail Park Partnership
«Пушкино Парк»	Ярославское ш. / Красноармейское ш.	30 000	«Торговая Галерея»
«Миля»	Авиаконструктора Миля ул.	18 765	X5 Retail Group
ТЦ «Сказка» в составе ТПУ «Рассказовка»	Пос. Внуковское	18 600	«СМС»
«Арена Плаза»	Ленинградский пр-т, 36	17 200	«Динамо»

Рис. 33. Ключевые ТРЦ, заявленные к открытию в Московском регионе 2018 году

3.3.2. Общая ситуация на рынке недвижимости локальных торговых центров г. Москвы¹⁷

Набор магазинов без продуманной концепции превращается в современные торгово-развлекательные центры (ТРЦ) с сетевыми операторами, в точки притяжения в районах. Эксперты столичного рынка торговой недвижимости отмечают серьезный потенциал для дальнейшего развития сегмента.

В традиционном понимании районные торгцентры (ТЦ) – это объекты арендуемой площадью (GLA) до 15 000 кв. м, 90% клиентов которых составляют жители домов, расположенных в 10-минутной транспортной доступности. По данным GVA Sawyer, в Москве это примерно 40 000 человек. По классификации RRG арендопригодная площадь районных ТЦ – 10 000 – 20 000 кв. м, меньшие объекты (5 000–10 000 кв. м) относятся к микрорайонным.

В Cushman & Wakefield (C&W) считают, что 80% покупателей «районников» проживают в 15 минутах ходьбы. По мнению аналитиков C&W, «физический размер объекта (количество этажей, площадь) определяет возможности по составу арендаторов, но неизменной функцией районного ТЦ является обеспечение ежедневных базовых потребностей людей». В классических ТЦ шаговой доступности обычно представлены продуктовый супермаркет, аптека, химчистка, бытовые услуги, отделение банка, фудкорт, кафе или ресторан. Если позволяют площади, то могут быть также магазины одежды и обуви, бытовой техники, спорттовары.

Малые торговые центры из-за своего расположения, к примеру, на главной транспортной артерии населенного пункта, могут быть востребованы в городском масштабе. И наоборот, суперрегиональные ТРЦ зачастую служат для жителей близлежащих домов «районниками».

Ниша качественных многофункциональных районных ТЦ долгое время оставалась практически пустой. Еще около пяти лет назад, если районный торговый центр находился у метро, собственник был уверен: несмотря на отсутствие концепции, хорошего ремонта, навигации и прочих атрибутов качественного объекта, покупатели все равно будут, а соответственно, и арендаторы. Что и подтверждалось сложившейся на деле ситуацией. Но за последние 2–3 года ситуация изменилась – появляются новые ТЦ, а собственники «районников» старого формата вынуждены проводить модернизацию и менять концепцию: в районных ТРЦ идут попытки реализации концепции организации центров притяжения и досуга, и изменений к ним отношения местных жителей, показывая, что у в ТЦ есть не только товары первой необходимости, но и набор самых разных сервисов и услуг.

По мнению многих экспертов, одной из основных тенденций развития малых ТЦ сегодня выступает их переквалификация в районные точки притяжения. В дальнейшем большинство «районников» будут приобретать статус так называемых третьих мест, где можно совершать покупки каждый день, оплачивать счета, воспользоваться оперативным

¹⁷ По материалам сайта: <https://www.vedomosti.ru/realty/articles/2017/06/14/694226-shagom>



сервисом, заниматься спортом после работы и проводить выходные дни вместе с семьей в кафе – и все это рядом с домом.

В ТЦ увеличивается доля развлечений для всей семьи: как правило, небольшого размера из-за ограниченной площади. В «районниках» хорошо приживаются различные кружки, центры развития, языковые курсы, мастер-классы для детей и взрослых, студии йоги и проч. Например, компания Glincom реализовала концепцию edutainment (обучение через развлечение) в специализированном детском ТЦ районного формата Babystore.

По мнению участников рынка, все эти изменения вполне органичны – то же происходит в мире. Меняются покупательские привычки, ожидания посетителей постепенно растут. Со временем от любого торгового центра независимо от его формата люди начинают ожидать только качественный уровень сервиса, широкое предложение товаров и услуг, персональный подход.

Именно поэтому меняется и пул арендаторов районных ТЦ. Сетевые ритейлеры видят заметную выгоду от размещения в таком формате и находят качественные торговые площади в районных ТЦ, соответствующие их высоким требованиям.

На предпочтения людей оказывают влияние и общие изменения в жизни. Время – один из самых ценных ресурсов и его экономия стала важным критерием выбора ТЦ для покупателей. Кроме того, в результате кризиса многие люди в России стали экономить и деньги, а крупные торгово-развлекательные центры ассоциируются с серьезными тратами из-за огромного выбора магазинов и услуг. Поэтому если рядом с домом есть торговый центр, в котором представлено несколько качественных сетевых операторов, то, не имея цели полностью обновить гардероб, человек предпочтет скорее его поездке в большой ТРЦ.

Долгое время в Москве строили исключительно крупные торговые центры – это девелоперу выгоднее: чем больше в распоряжении арендопригодной площади, тем теоретически больше доходов. Но сейчас, по мнению аналитиков рассматриваемого сектора рынка, доходность ТЦ во многом зависит не только и не столько от размера, но в большей степени от того, за какую цену куплен участок, что он собой представляет (расположение), каков уровень конкуренции в районе и прочих факторов. Решение о строительстве должно приниматься девелопером не из принципа «чем больше, тем лучше», а после детальной маркетинговой проработки площадки, проведения прейброкериджа, определения якорных арендаторов, оценки окружения, потребности в том или ином формате.

По мнению участников рассматриваемого сектора рынка, сейчас строительство 10 районных торговых центров чаще оказывается выгоднее, чем строительство одного гиганта: легче диверсифицировать риски, даже если один окажется невостребованным, остальные будут приносить доход. Кроме того, малым ТЦ зачастую даже не нужна какая-либо специальная концепция: по-прежнему, если объект находится в удобном месте, с хорошей транспортной доступностью и в нем представлены качественные магазины и услуги, он будет востребован, а для привлечения трафика в большой ТЦ без детально проработанной концепции не обойтись. Товары повседневного спроса будут покупать и в самые непростые времена. Поэтому при грамотном подходе районные ТЦ имеют довольно привлекательную экономику.

В Москве уже появились инвесторы, которые специализируются на торговых центрах районного формата. Например, это Glincom (ТЦ «Зеленый», ТЦ BabyStore, ТЦ Riverdale, ТЦ Metromall).

ТЦ районного масштаба – это почти обязательная часть строящихся крупных жилых комплексов. Девелоперы возводят малые ТЦ для создания комфортной среды, а также, если поблизости нет развитой инфраструктуры. В дальнейшем застройщик, как правило, выставляет объект на продажу или, если у компании достаточно ресурсов (своя УК, отдел по сдаче в аренду), занимается управлением самостоятельно.

По мнению аналитиков рассматриваемого сектора рынка, ниша районных ТЦ по-прежнему практически пуста. По данным C&W, в Москве внутри ТТК на 1000 жителей приходится около 800 кв. м торговых площадей, а от ТТК до МКАД, в зоне спальных районов, – 200 кв. м на 1000 жителей. Рынок торговых площадей считается насыщенным при показателе 1000 кв. м на 1000 жителей. – Можно предположить, что в перспективе трех лет будут появляться объекты районного масштаба, пока не будет достигнута точка насыщения.

Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений

Проведенный анализ рынка торгово-сервисной недвижимости, расположенной в территориальном районе по отношению к транспортным кольцам «ТТК-МКАД» г. Москвы, но удаленных от микрорайонов повышенной проходимости или объектов, являющихся центрами притяжения/влияния (станций метрополитена и других центров влияния), позволил определить ценовые ориентиры в рассматриваемом секторе, которые представлены в диапазоне от 73 499 руб./кв. м до 103 989 руб./кв. м.

Предложения о продаже объектов торгово-сервисного назначения, сопоставимые по местоположению и размеру площадей с объектом оценки и принятые к сравнению, представлены далее в таблице.

Все продавцы, как правило, готовы торговаться при оформлении сделки. В соответствии с информацией участников рынка коммерческой недвижимости г. Москвы (АН «Сигма Инвест», тел.: (964) 788-55-77, АН «Penny Lane Realty», тел. (495) 150-60-20; АН «Акрус», тел. (495) 785-81-15; АН «Инком Недвижимость», тел. (495) 363-10-10; АН «Миэль», тел. (495) 777-33-77; и др.), наиболее типичный средний диапазон в результате торга при нормальных рыночных условиях составляет от 5 до 15% в зависимости от степени ликвидности объекта. Далее, в зависимости от заинтересованности продавца в более быстрой продаже и получении денежных средств, диапазон торга может увеличиться до более существенных значений 20-25%.

Арендные ставки объектов торгово-сервисного назначения определяются в основном теми же факторами, что и при продаже объектов.

В целом размер арендных ставок для объектов торгово-сервисного назначения, расположенных в районе Выхино-Жулебино ЮВАО г. Москвы, но удаленных от микрорайонов повышенной проходимости или объектов, являющихся центрами притяжения/влияния (станций метрополитена) может колебаться от 1 000 до 1 439 руб./кв. м в месяц. Выявленные предложения по аренде помещений торгово-сервисного назначения в районе Выхино-Жулебино ЮВАО г. Москвы, но удаленных от микрорайонов повышенной проходимости или объектов, являющихся центрами притяжения/влияния



(станций метрополитена) представлены далее в таблицах. По состоянию на дату оценки имеет место снижение арендных ставок в процессе торга в пределах от 5 до 10% от заявленной в объявлении ставки.

Табл. 4. Предложения о продаже объектов торгово-сервисного назначения в территориальном районе ТТК-МКАД г. Москвы (принятые к расчетам)

№ п/п	Местоположение	Предложение	Общая площадь строений, кв. м	Стоимость предложения, руб.	Удельный показатель стоимости, руб./кв. м улучшений	Контакты	Источник информации
1	г. Москва, ЮЗАО, ул. Профсоюзная, 152 м. Теплый стан	<p>Продажа торгового здания. В ШАГОВОЙ ДОСТУПНОСТИ ОТ МЕТРО ТЕПЛЫЙ СТАН!! ПЕРВАЯ ЛИНИЯ ДОМОВ!!</p> <p>Предлагается к продаже торговое отдельно стоящее здание общей площадью 2 201,4 кв.м. Состоит из 1-го этажа площадью 1 102,7 кв.м. и подвала 1 098,7 кв.м. Есть 2 отдельных входа, витринное остекление, открытая планировка, выделенная электрическая мощность 119 кВт, высота потолков на 1-ом этаже 3,2 м, в подвале 2,4 м. Коммуникации от городских сетей.</p> <p>Сдано в аренду магазину «Дочки-Сыночки». Ставка аренды –1 500 000 руб. в месяц. Договор аренды сроком до 23.12.2025 г. Здание расположено в районе плотной жилой застройки (Теплый стан ЮЗАО г. Москвы). Численность населения 133 тыс. человек. Хороший пешеходный трафик.</p> <p>В собственности юридического лица. Объект № 539522 Номер объекта: #121/539522/310</p>	2 201,0	228 880 000	103 989	<p>Продавец: АН «AGORA ESTATE», Лидия, тел. (929) 507-76-07</p>	<p>https://zдание.info/2387/2478/object/99996</p>
2	г. Москва, ЮАО, Каширское шоссе 57кб, м. Кантемировская	<p>НЕПОСРЕДСТВЕННО СОБСТВЕННИК ДАННОГО ОБЪЕКТА !!! Без комиссий и переплат !!! Продаём торговое помещение 1250 м2 с ЯКОРНЫМ СУПЕРМАРКЕТОМ МАГНИТ И СЕТЕВЫМИ АРЕНДАТОРАМИ !!!</p> <p>ОКУПАЕМОСТЬ 7 ЛЕТ !!! 3-х этажное отдельно стоящее здание , в крупном жилом массиве. Общей площадью 1250 кв.м . Здание на 100% заполнено арендаторами (Магнит универсам, магнит Косметик, цветы, ивановский трикотаж, салон красоты, канцтовары и дом быта).</p> <p>Ежемесячная арендная ставка 1.350.000 рублей + 7% индексация в год. УСН. Документы готовы к сделке. Просмотр здания и документов по требованию покупателя. Капитальное, отреставрированное ОСЗ. Земля в долгосрочной аренде. Якорь - Магнит (продукты и косметик) - с 2016 года на 10 лет. 1 этаж: Магнит - 450 м2, 756 000 р/мес, индексация 7%. 2 этаж: Магнит Косметик - 250 м2, 278 000 р/мес, индексация 5%. Салон красоты - 60 м2, 70 000 р/мес, Канцтовары - 50 м2, 50 000р/мес. Цоколь: Цветы + Ивановский трикотаж - 415 м2, 195 000 р/мес (можно</p>	1 250,0	108 000 000	86 400	<p>Продавец: АН «Сигма Инвест», Алексей, тел. (905) 583-43-37</p>	<p>https://www.cian.ru/sale/commercial/159355521/</p>

№ п/п	Местоположение	Предложение	Общая площадь строений, кв. м	Стоимость предложения, руб.	Удельный показатель стоимости, руб./кв. м улучшений	Контакты	Источник информации
		увеличить). СУПЕРОБЪЕКТ ПО СУПЕРЦЕНЕ !!!					
3	г. Москва, ЗАО, Сколковское шоссе, 27 м. Кунцевская	Лот №13993. Продается Торговый центр Общая площадь — 2 328,9 кв.м. Площадь 1 этажа: 859,7 кв. м. Высота потолка 3,75 м. Площадь 2 этажа: 715 кв. м., 3 этаж 700,4 кв.м. Входы: 1 вход с первой линии, 3 со стороны двора. Земля: 37 соток (огороженная территория). Коммуникации: Центральные коммуникации. Холодное и горячее водоснабжение, отопление, вентиляция, кондиционирование, МГТС, провайдер. Электрическая мощность 153кВа, 205кВт. Год постройки/реконструкция 1976г / 2012г. Удобное расположение входных групп, наличие больших витринных окон, наличие парковки (15 машиномест), возможность размещения вывески. Есть огороженный хозяйственный двор. Арендаторы ТЦ «Дикси», «Fix price», Мебельный магазин «Арфа».Святослав Шарапов	2 328,0	194 000 000	83 333	Продавец: АН «AGORA ESTATE», Ирина, тел. (929) 507-73-06	https://zдание.info/2387/2477/object/103841
4	г. Москва, ЮАО, ул. Харьковская, д. 4 м. ул. Академика Янгеля	Предлагается к продаже Торговый Центр площадью 3401,4 кв.м., 10 мин. от ж.ст. «Бирюлево», ближайшее метро «Улица Академика Янгеля». Отдельно стоящее здание в центре жилого массива, 2 этажа, технический этаж, подвал. Эффективная смешанная планировка. В здании расположена торговая галерея, отдельный въезд в ТЦ для грузового транспорта с зоной погрузки-выгрузки. Земельный участок 2358 кв.м. (назначение- размещение объектов розничной торговли) с долгосрочным договором аренды. ТЦ востребован арендаторами, якорный арендатор «Пятерочка. Высокий рекламный потенциал. Район массовой жилой застройки. Устойчивый пешеходный трафик. Возможность круглосуточной работы. Все виды торговой деятельности, рестораны, кафе, ветеринарные и стоматологические клиники, салоны красоты, ногтевые студии, офисные помещения. Объект № 539738	3 401,4	250 000 000	73 499	Продавец: АН «AGORA ESTATE», Максим, тел. (929) 997-83-71	https://zдание.info/2387/2478/object/100078
5	г. Москва, ЮЗАО, ул. Генерала Тюленева, д. 25А м. Теплый стан	Предлагается на продажу Торговый центр Общая площадь здания 3553,9 кв.м. в том числе подвал 1017 кв.м., 1 этаж 1044,6 кв.м. 2 этаж 1156 кв.м. остальная площадь- технические помещения. Площадь 1922,5 кв.м. сдана в аренду. Арендаторы: Супермаркет «Пятерочка», Магнит-Косметик, Билайн, Мегафон и др. Общий ГАП- 24 760 656 рублей. Торговый центр расположен в престижном Юго-Западном округе г. Москвы в густонаселенном жилом массиве, имеются удобные подъездные пути, в том числе развязка со МКАДа. Есть возможность для создания высокодоходного арендного бизнеса окупаемостью 8-9 лет.	3 553,0	330 000 000	92 879	Продавец: АН «AGORA ESTATE», Надежда, тел. (929) 507-78-90	https://zдание.info/2387/2478/object/99992

Объекты: недвижимое имущество, расположенное по адресу:
г. Москва, Самаркандский бульв., д. 4

№ п/п	Местоположение	Предложение	Общая площадь строений, кв. м	Стоимость предложения, руб.	Удельный показатель стоимости, руб./кв. м улучшений	Контакты	Источник информации
		Объект № 539507					
6	г. Москва, ЮВАО, Волгоградский просп., д. 152с1 м. Теплый стан	<p>НЕПОСРЕДСТВЕННО от СОБСТВЕННИКА ДАННОГО ОБЪЕКТА !!! БЕЗ комиссий и переплат !!! Продаём торговое помещение 2332 м2 - ГОТОВЫЙ АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС С ОКУПАЕМОСТЬЮ МЕНЕЕ 8 ЛЕТ !!! 2 здания на участке 20 соток: строение 1 (на первой линии) 2205 кв м, строение 2 - 127 кв м. Месячный арендный поток 1,9 млн руб. + коммунальные услуги. Арендный поток будет увеличен : еще можно сдать 2/3 подвала и 1/3 строения 2. Возможно сделать ГПЗУ для увеличения застройки до 4500 кв метров. Своя охраняемая дворовая территория. Отдельные входы с фасада и со двора, погрузочная яма, витринные окна. Электрическая мощность: 420 кВт, прямые договора с МОЭК, Мосэнегосбыт, Мосоводоканал. Месторасположение - в двух кварталах от метро. Якорные арендаторы - Пятёрочка, Красное и Белое и Фитнес-центр Спортлэнд. Объект расположен на первой линии Волгоградского проспекта (дублер), напротив здания остановка общественного транспорта, что обеспечивает интенсивные пешеходный и автомобильный трафик вдоль здания. На участке расположено 2 здания, 2205 кв.м. и 127 кв.м. Собственная парковка перед входом в здание. Выделенная мощность - 420 кВт. Все центральные коммуникации подведены. Готовый арендный бизнес, расположенный на 1 линии Волгоградского проспекта. Высота потолков: 3 м. Электрическая мощность: 420 кВт. Отдельные входы с фасада и со двора, погрузочная яма, витринные окна.</p> <p>Выполнена отделка. Открытая планировка. Проведены все необходимые инженерные системы и коммуникации, высокоскоростной интернет. Круглосуточная охрана и система видеонаблюдения.</p> <p>Паркинг перед помещением. Своя охраняемая дворовая территория. МАП 1 900 000 руб., коммунальные платежи оплачиваются арендаторами отдельно. Арендный поток может быть увеличен, так как есть свободные площади, которые можно сдать в аренду. Возможно сделать ГПЗУ для увеличения застройки до 4500 кв метров.</p> <p>СУПЕРОБЪЕКТ ПО СУПЕРЦЕНЕ !!!</p>	2 332,0	177 900 000	76 286	Продавец: АН «Сигма Инвест», Алексей, тел. (968) 494-03-55	https://www.cian.ru/sale/commercial/160768838/
		Среднее значение			86 065		-

Табл. 5. Предложения о продаже земельных участков под размещений объектов торгово-сервисного назначения в территориальном районе ТТК-МКАД г. Москвы (принятые к расчетам)

№ п/п	Местоположение	Предложение	Общая площадь участка, кв. м	Стоимость предложения, руб.	Удельный показатель стоимости, руб./кв. м земельного участка	Общая площадь возводимых строений, кв. м	Удельный показатель стоимости, руб./кв. м возводимых улучшений	Контакты	Источник информации
1	г. Москва, СВАО, ул. Сельскохозяйственная, м. Ботанический сад	Предлагаем к продаже проект строительства торгово-офисного центра общей площадью 5000 кв.м. Получено ГПЗУ, разработано и утверждено АГР. ТОЦ будет включать 3 этажа. Количество машиномест - 50. Рассматриваем варианты соинвестирования.	4 700	150 000 000	31 915	5 000	30 000	Продавец: тел. (903) 795-71-27	https://www.cian.ru/sale/suburban/165638590/
2	г. Москва, ЮАО, Электролитный проезд, д. 10, м. Нагорная	На продажу предлагается инвестпроект на строительство торгового центра в одной минуте пешком от метро Нагорная и примыкающего к ЖК «Вершинино». Строительство ТЦ запланировано на территории имущественного комплекса, в состав которого входят два земельных участка общей площадью 14263 кв.м (8227 кв.м + 6036 кв.м), а также здания и строения общей площадью 7181,2 кв.м. На весь объект спроектирован многофункциональный торговый комплекс конечной площадью 50140 кв.м. Выделенная мощность – 800 кВт, с возможностью увеличения. Форма сделки: продажа права собственности на имущественный комплекс. Дополнительные характеристики <ul style="list-style-type: none"> • Собственник платит агентам комиссионное вознаграждение в размере 2% • Вид права на участок — в собственности • Назначение земли — строительство торгового центра • Электроснабжение — мощность 800 кВт, нагрузка 550 кВА • Один провайдер связи • Земельный участок 1,4 га в собственности 	14 263	1 100 000 000	77 123	50 140	21 939	Продавец: Виталий, тел. (910) 000-09-86	https://zдание.info/3586/3587/object/102324

Объекты: недвижимое имущество, расположенное по адресу:
г. Москва, Самаркандский бульв., д. 4

№ п/п	Местоположение	Предложение	Общая площадь участка, кв. м	Стоимость предложения, руб.	Удельный показатель стоимости, руб./кв. м земельного участка	Общая площадь возводимых строений, кв. м	Удельный показатель стоимости, руб./кв. м возводимых улучшений	Контакты	Источник информации
3	г. Москва, ВАО, ул. Большая Косинская, д. 162, м. Новокосино	<p>Продается инвестпроект строительства комплекса торгово-бытового обслуживания площадью 1046 кв.м, расположенного на земельном участке площадью 780 кв.м. Адрес: Большая Косинская ул., д. 162, ст.м. Новокосино.</p> <p>Комплекс представляет собой 3-х этажное здание с подвалом. На проект получены ГПЗУ, ТУ, АГР и экспертиза. Проектом предусмотрено 5 м/м.</p> <p>Дополнительные характеристики</p> <ul style="list-style-type: none"> • Вид права на участок — в аренде • Назначение земли — строительство комплекса торгово-бытового обслуживания • Земельный участок 0,078 га в аренде 	780	35 000 000	44 872	1 000	35 000	Продавец: Виктор Николаевич, тел. (903) 795-71-27	https://zдание.info/3586/3587/object/98796
		Среднее значение			51 303		28 980		-

Табл. 6. Предложения об аренде помещений торгово-сервисного назначения в районе Выхино-Жулебино ЮВАО г. Москвы, в микрорайонах, удаленных от центров притяжения/влияния (принятые к расчетам)

№ п/п	Местоположение	Предложение	Этаж	Площадь помещений, кв. м	Стоимость предложения, руб./кв. м в мес.	Контакты	Источник информации
1	г. Москва, ЮВАО, район Выхино-Жулебино, ул. Хлобыстова, 3	Сдаётся торговое помещение под магазин 400 кв.м., первая линия, 2 этаж, 2 входа, есть возможно организовать зону разгрузки. В помещении сделан косметический ремонт, высота потолков 3м, эл. мощность до 100 кВт.	2	400,0	1 250	Продавец: АН «ForRetailer», тел. (499) 653-54-41	https://www.cian.ru/rent/commercial/169609726/
2	г. Москва, ЮВАО, район Выхино-Жулебино, ул. Ферганская, 6К3	Прямая Аренда от собственника в административном здании. Помещение сдается под пекарню. Цокольный этаж. Траволатор. Соседи Пятёрочка. Фитнес клуб WeGym. Налоговая инспекция 21. Большая парковка. Мощность 40кВт. Ежедневный трафик - 2,5 тыс.человек + сотрудники налоговой (527 человек) , Москва, Восточный, Ферганская улица 6к2, м. Рязанский проспект, сдается Торговая площадь, общ. пл. 90 кв.м., цоколь/6 этаж, Номер лота: 1576436	цоколь	90,0	1 000	Продавец: АН «HOLDING номер 1», тел. (909) 993-94-96	https://www.cian.ru/rent/commercial/170114834/
3	г. Москва, ЮВАО, район Выхино-Жулебино, Рязанский пр., 95К2	Прямая аренда. Помещения располагаются на 1-м этаже в пристройке к жилому дому. Мощность 20 кВт. Оплата коммунальных, эксплуатационных и услуг по техническому обслуживанию не входят в сумму арендной платы. Возможно увеличение арендной площади за счет арендаторов, находящихся в здании. Арендодатель находится на упрощенной системе налогообложения.	1	250	1 160	Продавец: АН «Аспект РИЭЛТ», тел. (977) 297-78-61	https://www.cian.ru/rent/commercial/170739380/
4	г. Москва, ЮВАО, район Выхино-Жулебино, Рязанский пр., 58/1	Предлагаются площади в торговом центре "МЕБЕЛЬ РОССИИ". Общая площадь центра ~ 2000 кв.м. Раскрученное мебельное место. Предлагаем под аналогичные мебельные группы: корпусная, столы-стулья, мягкая, кухни !!!	цоколь	280	1 200	Продавец: тел. (925) 507-56-42	https://www.cian.ru/rent/commercial/168366521/
5	г. Москва, ЮВАО, район Выхино-Жулебино, Снайперская ул., 9А	Сдается помещение 50 кв. м. на цокольном этаже торгового комплекса (так же на первом этаже продуктового рынка есть 6 кв.м. за 20 000 р под продажу меда) !Рассматриваются различные арендаторы. Прекрасно подойдет под торговлю одеждой, обувью, детскими товарами. Помещение находится на пути к Fix-Price, что обеспечит хорошую проходимость и прибыльность Вашего бизнеса! Звоните!	цоколь	50	1 000	Продавец: тел. (977) 427-78-97	https://www.cian.ru/rent/commercial/165439911/

Объекты: недвижимое имущество, расположенное по адресу:
г. Москва, Самаркандский бульв., д. 4

№ п/п	Местоположение	Предложение	Этаж	Площадь помещений, кв. м	Стоимость предложения, руб./кв. м в мес.	Контакты	Источник информации
6	г. Москва, ЮВАО, район Выхино-Жулебино, Рязанский пр., 97	Назначение: кафе/ресторан, магазин Теплое и уютное помещение с тремя отдельными входами. В данное время здесь находится ресторан но возможны и другие варианты аренды. Два этажа, два больших зала на 50-100 человек, три комнаты на 10-15 человек, вместительный санузел, помещения для кухни и мойки посуды, подсобные помещения и кабинеты.	1 (два уровня)	556	1 439	Продавец: тел. (916) 727-69-56	https://www.cian.ru/rent/commercial/169797501/
		Среднее значение арендной ставки			1 175		



Выводы

1. По состоянию на дату оценки рынок торгово-сервисной недвижимости в г. Москве по итогам года постепенно стал восстанавливаться, участниками рынка отмечаются позитивные изменения.
2. Ввод новых торговых объектов по итогам 2017 г. находится на самом низком уровне, сопоставимым с посткризисным 2011 г.
3. Отмечается постепенное восстановление спроса, что отражается на снижении уровня вакантных площадей.
4. Рынок локальных (микрорайонных) торговых центров имеет хорошие перспективы для дальнейшего своего развития и относится к востребованным в рассматриваемом секторе рынка.
5. Диапазон найденных предложений по продаже объектов торгово-сервисного назначения, расположенных в территориальном по отношению к транспортным кольцам районе «ТТК - МКАД» г. Москвы, удаленных от центров притяжения/влияния, составляет от 73 499 руб./кв. м до 103 989 руб./кв. м (среднее значение – 86 065 руб./кв. м).

При продаже средний диапазон торга составляет от 5 до 15%, в зависимости от степени ликвидности объекта.

6. Диапазон найденных предложений по продаже земельных участков под размещение объектов торгово-сервисного назначения, расположенных в территориальном по отношению к транспортным кольцам районе «ТТК - МКАД» г. Москвы, составляет от 31 915 руб./кв. м до 77 123 руб./кв. м земельного участка (среднее значение – 51 303 руб./кв. м земельного участка) или 21 939 руб./кв. м до 35 000 руб./кв. м возводимых строений (среднее значение – 28 900 руб./кв. м возводимых строений).
7. Диапазон найденных предложений об аренде помещений торгово-сервисного назначения, расположенных в районе Выхино-Жулебино ЮВАО г. Москвы, в микрорайонах, удаленных от центров притяжения/влияния, составляет от 1 000 до 1 439 руб./кв. м в мес.

При оформлении сделок по аренде средний уровень диапазона торга составляет от 5 до 10%.

3.3.3. Анализ ценообразующих факторов в секторе рынка административной (торгово-офисной) недвижимости

К основным ценообразующим факторам относятся:

- Потенциал местоположения (район расположения по отношению к транспортным кольцам, расположение по отношению к центру города, потенциал развития территории, характер окружающей застройки, характеристика локального местоположения) является главным ценообразующим фактором, влияющим на доходность коммерческого объекта, а, следовательно, и на его стоимость. Проведенные интервью с профессионалами рынка торгово-сервисной недвижимости г. Москвы и анализ имеющихся аналитических материалов о зонах наибольшего влияния позволили выявить следующую градацию в зависимости от основных характеристик местоположения (как правило, эти зоны сформированы транспортными кольцами и основными транспортными магистралями города):
 - *с очень высоким потенциалом территории*: входят практически все районы внутри Бульварного кольца, на территориях исторической застройки. Также к наиболее престижным относятся следующие районы, расположенные к западу от Бульварного Кольца и ограниченные пределами Садового Кольца:
 - Остоженка-Пречистенка;
 - Патриаршие пруды и район между М.Никитской ул. и Новым Арбатом;
 - Старый Арбат и близлежащие переулки;
 - кроме того, среди наиболее престижных районов следует отметить набережные Замоскворечья.
 - *с высоким потенциалом территории*: входят все оставшиеся районы, в основном, в пределах Кольцевой ветки московского метрополитена.
 - *с потенциалом территории выше среднего*: входят районы, расположенные внутри Третьего Транспортного Кольца (ТТК), а также районы, прилегающие к основным транспортным магистралям города: Кутузовскому, Ленинградскому, Ленинскому, Комсомольскому проспектам, проспекту Мира и проспекту Вернадского, а также к улицам Профсоюзной и Большой Пироговской. Популярность этих районов обусловлена их сравнительно легкой транспортной доступностью и близостью станций метрополитена.
 - *со средним потенциалом территории*: данная зона включает в себя все оставшиеся района Москвы, расположенные:
 - за пределами Третьего Транспортного Кольца к югу, юго-востоку, северо-востоку или востоку от центра города;
 - вдали от станций Московского метрополитена.
 - *с низким потенциалом территории*: территории в пределах ТТК – МКАД, административные здания, расположенные на в промышленных зонах.



- Характеристики локального местоположения. В данном случае, прежде всего, понимается характеристики расположения объектов по отношению к «кранной» линии улицы. Объекты, расположенные на «красной» линии улицы, или 1-й линии застройки квартала, как правило, значительно дороже аналогичных объектов, расположенных внутри квартала (на дворовых территориях) или на 2-й линии основных улиц. Как правило, к внутриквартальной застройке могут относиться и объекты, расположенные не на основных, а на второстепенных (спокойных) улицах. Различия в стоимости по данному фактору могут достигать существенных значений: для земельных участков – до 35%, для зданий – до 30%. Необходимо отметить, что для торгово-сервисных объектов локального масштаба – данная характеристика может быть менее значимой при ценообразовании.
- Транспортная доступность. В данном случае, прежде всего, понимается удаленность от станции метрополитена, так как среди прочих способов передвижения в крупном мегаполисе, метро по-прежнему остается наиболее удобным и «программируемым» (по сравнению с наземным) видом транспорта, который обеспечивает хорошую транспортную доступность. Наличие (или отсутствие) поблизости от объекта торгового назначения станции метрополитена увеличивает (или снижает) стоимость объекта. Особенно значимым данный фактор выступает для крупных торговых центров.
Для локальных торговых центров микрорайонного масштаба более значимым является расположение на траекториях пешеходных маршрутов, к чему, прежде всего, нужно отнести расположение объекта по отношению к остановкам общественного и коммерческого транспорта или его удаленность от остановок общественного транспорта. Наличие (или отсутствие) поблизости от объекта остановок общественного транспорта соответственно увеличивает (или снижает) стоимость объекта. Отличия стоимостей объектов недвижимости с «хорошей» транспортной доступностью и дугой группой с худшими характеристиками могут составлять до 10-20%.
- Площадь. Чем больше площадь объекта, представленного к продаже, тем ниже его стоимость (рассматривается как аналог «скидки на опт»). Небольшие объекты, как правило, наиболее ликвидны, поэтому стоят дороже. В разных регионах в зависимости от типа недвижимости могут быть особенности. Основные усредненные отношения между группами сопоставимых площадей в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости – 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», представлены далее в таблице.

Табл. 7. Матрица коэффициентов зависимости стоимости объекта торгово-офисного назначения от его площади

Площадь объекта капитального строительства, кв. м		Аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
Объект оценки	<100	1	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,45
	100-250	0,93	1	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	1,35
	250-500	0,85	0,91	1	1,07	1,11	1,16	1,21	1,23
	500-750	0,80	0,85	0,94	1	1,04	1,09	1,14	1,16
	750-1000	0,76	0,82	0,90	0,96	1	1,05	1,09	1,11
	1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1	1,04	1,06
	1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1	1,02
	>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	1

Табл. 8. Матрица коэффициентов зависимости арендной ставки объекта торгово-офисного назначения от его площади

Площадь объекта капитального строительства, кв. м		Аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
Объект оценки	<100	1	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,45
	100-250	0,93	1	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	1,35
	250-500	0,85	0,91	1	1,07	1,11	1,16	1,21	1,23
	500-750	0,80	0,85	0,94	1	1,04	1,09	1,14	1,16
	750-1000	0,76	0,82	0,90	0,96	1	1,05	1,09	1,11
	1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1	1,04	1,06
	1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1	1,02
	>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	1

- Занимаемый этаж. Характеристика «расположение помещений на этаже» в совокупности с другими физическими характеристиками является существенной в большинстве случаев для определения коммерческой функции, реализуемой в объекте недвижимости, что оказывает влияние при ценообразовании объекта. Как правило, объекты, расположенные на 1-х этажах зданий (имеющие отдельный вход с улицы) обладают торговым потенциалом. Потенциал помещений, расположенных на других этажах (выше или ниже первого этажа) уже снижается, что отражается на цене таких объектов. Влияние данного фактора на стоимость объектов недвижимости может оцениваться в пределах до 10-15% между объектами, расположенными на разных этажах.
- Характеристика входа в помещения. Наличие отдельного входа в нежилое помещение безусловно обеспечивает объекту недвижимости определенные преимущества, что положительно сказывается при ценообразовании. Влияние данного фактора на стоимость объектов недвижимости может оцениваться в пределах до 15%.
- Состояние здания (его основных конструктивных элементов, состояние/тип отделки помещения) оказывает влияние на цену продажи (арендную ставку): если объект характеризуется хорошим состоянием, то в этом случае хорошее состояние избавит потенциального покупателя (арендатора) от привлечения дополнительных



капиталовложений и позволит максимально быстро начать эксплуатацию объекта. На рынке недвижимости могут быть представлены объекты в следующих состояниях, которые оказывают влияние на стоимость:

- отличное состояние (либо очень хорошее) конструктивных элементов/ отделки помещений;
- хорошее состояние конструктивных элементов/ отделки помещений;
- удовлетворительное состояние конструктивных элементов/ отделки помещений;
- неудовлетворительное состояние конструктивных элементов – требуется проведение капитальных ремонтных работ.

Влияние данного фактора на стоимость объектов недвижимости может оцениваться в пределах до 10-20% между соседними категориями состояний объектов.

- Уровень оснащенности инженерными коммуникациями (наличие, а также уровень инженерных коммуникаций влияет на стоимость продажи (аренды) объекта недвижимости — в случае отсутствия/или несоответствующего уровня инженерных коммуникаций современным требованиям, предъявляемым к объектам торгово-сервисного назначения потенциальному владельцу объекта придется понести затраты на их подведение/или модернизацию).
- Наличие обременений. Данный фактор может как отрицательно (наличие обременений, не позволяющих эффективно использовать объект, или, требующих значительных затрат на обслуживание объекта, связанного с установленными обременениями, и др.), так и положительно оказывать влияние на стоимость объекта (например, наличие заключенных долгосрочных договоров по ставкам аренды, превышающих рыночные арендные ставки, и др.). В каждом отдельном случае имеющиеся обременения должны анализироваться индивидуально.

3.4. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РАССМАТРИВАЕМОМ РЕГИОНЕ НА РЫНОК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Проведенный ранее по разделу анализ основных тенденций общей политической и социально-экономической обстановки в стране и рассматриваемом регионе и на рынке коммерческой недвижимости по итогам 2017 г. позволил сделать следующие выводы, имеющие значение для рынка коммерческой недвижимости в рассматриваемом секторе рынка коммерческой недвижимости :

- Выявленные общие тенденции рынка всей недвижимости будут присущи и для рассматриваемого сектора рынка. Это, прежде всего, укрепление макроэкономических показателей, улучшение условий банковского финансирования, общая стабилизация ситуации во всех секторах рынка недвижимости, но сохранение инвестиционных рисков из-за еще имеющихся неопределенностей.

- Наметившиеся признаки стабилизации в экономике позволили участникам рынка коммерческих секторов недвижимости делать прогнозы в пользу начала восстановления показателей рынка.
- В силу инерционности процессов, связанных с рынком недвижимости, начало ощутимой положительной динамики на рынке коммерческой недвижимости, всего, будет проявляться на более поздних этапах восстановления экономики, особенно в регионах, на неактивных рынках. Первыми получают положительные тенденции, активные до кризиса рынки коммерческой недвижимости: в городах-миллионниках и других крупных городах регионов с численностью населения не менее 500 тыс. человек.
- Ликвидность объектов коммерческого назначения на рынке продажи по состоянию на дату оценки пока характеризуется еще низким уровнем, в связи с чем сроки экспозиции предлагаемых на продажу объектов сохраняются увеличенными.



4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

4.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Из всех факторов, влияющих на рыночную стоимость, важнейшим является суждение о наиболее эффективном использовании объекта недвижимости. Это суждение является основополагающей предпосылкой его стоимости. Стандарты оценки требуют оценивать отдельно наиболее эффективное использование участка земли, как незастроенного, и участка земли с существующей застройкой.

Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение оценщиков в отношении использования собственности, исходя из всеобъемлющего анализа рынка. Понятие «наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех рациональных физически осуществимых, финансово приемлемых, юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Юридическая правомочность: рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическим законодательствам.

Физическая осуществимость: рассмотрение технологически реальных для данного окружения способов использования.

Финансовая оправданность: рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу участка.

Максимальная эффективность: рассмотрение того варианта застройки, который из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Анализ наиболее эффективного использования недвижимого имущества, как правило, проводится в два этапа:

- анализ наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного (незастроенного);
- анализ наиболее эффективного использования для этого же участка, но с существующими улучшениями.

4.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК УСЛОВНО СВОБОДНОГО

4.2.1. Юридическая правомочность

Согласно Договору о предоставлении участка в пользование на условиях аренды (договор аренды земли) № М-04-025159 от 31.10.2003 г. земельный участок площадью 960 кв. м (кадастровый номер 77:04:0002010:1089) относится к категории «Земли населенных пунктов», разрешенное использование по классификатору – «для размещения объектов, характерных для населенных пунктов», разрешенное использование по документу – для проектирования, строительства и дальнейшей эксплуатации здания культурно-бытового назначения. Фактическое использование – земельный участок используется по назначению (размещено нежилое здание торгово-сервисного назначения).

В соответствии со схемой функционального зонирования рассматриваемой территории в соответствии с Интегрированной автоматизированной информационной системой обеспечения градостроительной деятельности города Москвы¹⁸, земельный участок расположен в пределах многофункциональной общественной зоны, что не противоречит разрешенному использованию земельного участка, установленному договором аренды.

В соответствии с п.21 ФСО № 7 «Оценка недвижимости», «анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора».

Следовательно, в соответствии с действующим Договором аренды земельного участка № М-04-025159 от 31.10.2003 г. юридически разрешенным вариантом использования рассматриваемого земельного участка будет являться установленное его использование по договору, т.е. под объекты торгово-сервисного назначения.

4.2.2. Физическая осуществимость

Диктуется физическими характеристиками самого участка (инженерно-геологические параметры грунтов, местоположение, достаточность размера участка и т.д.).

Оценщик не проводил технической экспертизы участка, но считает, что при реализации рассматриваемого варианта препятствий физического характера на данной территории не будет. Учитывая размеры земельного участка, его рельеф и форму, обеспеченность элементами инженерной инфраструктуры, физически осуществимым вариантом использования земельного участка как условно свободного является юридически правомочный вариант его использования.

¹⁸ <https://isogd.mos.ru/isogd-portal/gis/none/none>



4.2.3. Финансовая оправданность и максимальная эффективность

На данном этапе анализируются физически возможные и законодательно разрешенные варианты использования земельного участка с целью определения того, какие из них способны дать отдачу, превышающую суммарные затраты на операционные расходы, финансовые издержки и возврат вложенного капитала.

Для рассматриваемого земельного участка определен единственный законодательно разрешенный, физически осуществимый вариант использования – размещение объектов торгово-сервисного назначения.

Финансовая оправданность варианта размещения на рассматриваемом земельном участке объектов торгово-сервисного назначения обуславливается тем, что подобные объекты строятся, функционируют и способны приносить доход собственнику.

Принимая во внимание вышесказанное, сделаны выводы о единственно возможном варианте использования рассматриваемого земельного участка под объекты торгово-сервисного назначения.

4.2.4. Вывод

Наиболее эффективным вариантом использования рассматриваемого земельного участка как условно свободного является строительство объектов торгово-сервисного назначения.

4.3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С УЛУЧШЕНИЯМИ

Анализ наиболее эффективного использования недвижимости как застроенного участка способствует определению того использования, которое по проекту и по расчетам даст самый высокий общий доход на инвестированный капитал.

Типичными вариантами использования застроенного земельного участка могут служить следующие альтернативы:

- снос строений (улучшений);
- продолжение использования в том состоянии, в котором объект находится сейчас;
- изменение назначения (использования) существующего объекта недвижимости;
- реконструкция или обновление.

Применяется четыре теста для каждой из вышеупомянутых альтернатив по наиболее эффективному использованию. Все четыре варианта являются юридически допустимыми и физически возможными. Тест по финансовой обоснованности заключается в том, что использование должно обеспечить доход, равный или больший, по сравнению с той суммой, которая необходима для покрытия операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат. Вдобавок, использование должно быть максимально продуктивным или тем использованием, которое дает наивысшую стоимость, согласующуюся с уровнем дохода, гарантированного рынком для этого типа использования. Были рассмотрены все четыре варианта, с принятием во внимание ожиданий инвестора на данный момент.

4.3.1. Снос строений

Рассуждения при проведении анализа наиболее эффективного использования состоят в том, что существующие строения (улучшения) должны либо оставаться в прежнем состоянии и/или должны ремонтироваться (пока они продолжают вносить вклад в общую стоимость собственности), либо быть снесены (когда доход от новой застройки будет больше, чем компенсация стоимости сноса существующих строений и затраты на строительство альтернативных объектов).

В данном случае снос имеющихся на рассматриваемом земельном участке улучшений не является финансово целесообразным, поскольку состояние основных конструктивных элементов рассматриваемого улучшения (здание ТЦ «Алмаз») характеризуется хорошим техническим состоянием основных конструктивных элементов и хорошим состоянием внутренней отделки помещений, т.е. оцениваемый объект не исчерпал своих позитивных конструктивных и экономических возможностей.

4.3.2. Продолжение текущего варианта использования

Рассматриваемый объект недвижимости (здание ТЦ «Алмаз») по состоянию на дату оценки используется по своему проектному назначению – в качестве магазина для розничной торговли и оказания сервисных услуг населению.

Дальнейшая эксплуатация рассматриваемого улучшения по текущему назначению возможна в текущем состоянии. Поэтому, как альтернатива сносу, существует вариант его дальнейшего использования – продолжение использования данных улучшений по текущему назначению: в качестве объекта торгово-сервисного назначения.

4.3.3. Вариант изменения назначения использования

Важно применить четыре теста, чтобы определить, возможно ли физически, а также допустимо ли юридически изменить функциональное назначение существующих не реконструированных строений (улучшений).

Сделанные ранее выводы по разделу при анализе наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного, позволяют судить о наиболее эффективном варианте его использования – для размещения объектов торгово-сервисного назначения, что совпадает с текущим использованием объекта капитального строительства – оцениваемые улучшения используются как объект торгово-сервисного назначения – торговый центр шаговой доступности.

Поэтому можно сделать заключение о нецелесообразности изменения установленных назначений на законодательном уровне.

4.3.4. Реконструкция и ремонт

Как отмечалось ранее, существующее состояние конструктивных элементов рассматриваемого объекта таково, что возможна его дальнейшая эксплуатация в соответствии с выбранным назначением (реализация торгово-сервисной функции) без



проведения ремонтных работ (рекомендуется проведение ремонтных работ при дальнейшей эксплуатации в плановом порядке). Объемно-планировочные решения внутренних помещений по состоянию на дату оценки соответствуют выдвигаемым современным требованиям рассматриваемого сектора рынка.

4.3.5. Вывод

На основании вышеизложенного, наиболее эффективным вариантом использования рассматриваемого земельного участка с существующими улучшениями является реализация торгово-сервисной функции.



5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

5.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Проведение оценки включает в себя следующие этапы¹⁹:

- 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.

В отношении недвижимого имущества неотъемлемой частью оценки является также анализ наиболее эффективного использования объекта оценки, который проводится до применения подходов к оценке, и на основе результатов которого строится оценка в рамках каждого из подходов.

Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки. На данном этапе осуществляется сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Изучаются количественные и качественные характеристики объекта аренды, собирается информация, существенная для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- информация о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- информация о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- информация об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов. Оценщик при проведении оценки вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

¹⁹ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержден приказом Министерства экономического развития Российской Федерации № 297 от 20.05.2015 г.

Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки. Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки. Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений

Составление отчета об оценке. По итогам проведения оценки составляется отчет об оценке. Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке устанавливаются Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и в Федеральных стандартах оценки.

5.2. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА И ВЫБОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

5.2.1. Описание процесса оценки

Согласно стандартам оценочной деятельности, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются:

- сравнительный;
- доходный;
- затратный.

При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации.

Использование различных подходов приводит, как правило, к получению различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка стоимости недвижимости устанавливается исходя из того, какой подход в большей, а какой в меньшей степени отражает реальную рыночную стоимость оцениваемого объекта.

Сравнительный подход применяется, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

Последовательность оценки сравнительным подходом:



- выбор единицы сравнения и проведение сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;
- корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок вводится и обосновывается шкала корректировок и приводится объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не меняются от одного объекта-аналога к другому;
- согласование результатов корректировок значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Обоснование схемы согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

Доходный подход позволяет определить стоимость объекта, приносящего доход, с использованием методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

В результате анализа ожидаемые будущие поступления дисконтируются на дату оценки, и производится капитализация дохода от продажи объекта в конце прогнозного периода. Доходный подход основывается на принципе ожидания, согласно которому потенциальный покупатель делает вывод о стоимости объекта в зависимости от ожидаемой отдачи, которая может быть получена в будущем от владения этим объектом.

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.

Последовательность оценки доходным подходом:

- устанавливается период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследуется способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также делается заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определяется ставка дисконтирования, отражающая доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемая для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществляется процедура приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Затратный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. При реализации затратного подхода используются методы, основанные на создании точной копии объекта оценки, либо объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Каждый из рассмотренных выше подходов имеет определенные ограничения с точки зрения возможности получения достоверного результата оценки конкретного объекта. При определении стоимости желательно применить все три подхода к оценке, когда это возможно, а затем выполнить согласование результатов оценки, полученных различными подходами. Однако, в силу различных обстоятельств, например, уровня развития рынка данного вида имущества, типичности способов приобретения, степени достоверности и полноты исходных данных, доступных для проведения оценки, как правило, предпочтение может быть отдано одному (двум) из указанных подходов оценки, так как другие (другой) не обеспечивают достаточной для проведения согласования результатов точности оценки.

Описание процесса оценки в части применения затратного, сравнительного и доходного подходов к оценке с приведением расчетов подробно приведено далее в соответствующих разделах отчета.

5.2.2. Выбор подходов к оценке недвижимого имущества

В настоящем отчете для определения стоимости объекта оценки использовались только сравнительный и доходный подходы.

Выбор подходов к оценке недвижимого имущества

В настоящем отчете для определения стоимости недвижимого имущества (нежилого здания с относящимся к нему земельным участком) использовались только сравнительный и доходный подходы.

При принятии решения об отказе применения затратного подхода при определении рыночной стоимости недвижимого имущества (нежилого здания с относящимся к нему земельным участком) учитывалось назначение оцениваемого объекта, развитость сектора рынка коммерческой недвижимости, к которому относится объект оценки, а также цели и задачи и предполагаемое использование результатов оценки.

Подробное обоснование отказа от использования затратного подхода представлено в соответствующем разделе отчета.



6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход при оценке недвижимого имущества представляет собой совокупность методов оценки объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износов и устареваний²⁰.

Главным метообразующим принципом затратного подхода является принцип замещения. Согласно этому принципу разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше той денежной суммы, которая необходима для покупки аналогичного земельного участка и строительства здания с эквивалентной полезностью без неоправданной задержки с учетом справедливой финансовой компенсации за время, потраченное на строительство.

В соответствии с этим принципом затратный подход можно определить следующим образом: затратный подход – совокупность методов оценки недвижимости, при которых ее стоимость устанавливается путем расчета затрат на приобретение аналогичного участка земли и создания на нем объекта недвижимости, представляющего собой улучшения земельного участка, с аналогичной полезностью с учетом износов и устареваний, характерных для оцениваемого объекта.

В данных определениях содержится алгоритм оценки недвижимости с использованием затратного подхода, включающий следующее:

1. Оценку рыночной стоимости земельного участка.
2. Оценку объекта капитального строительства (улучшений земельного участка) как суммы затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения улучшений с учетом прибыли предпринимателя, уменьшенных на величину накопленного износа.
3. Расчет рыночной стоимости объекта как суммы стоимости земельного участка и стоимости объекта капитального строительства²¹:

$$C_z = C_{zy} + C_{окс} ,$$

где C_{zy} – стоимость земельного участка как свободного;

$C_{окс}$ – стоимость объекта капитального строительства.

Принимая решение о возможности применения затратного подхода, были учтены следующие факторы:

²⁰ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержден приказом Министерства экономического развития Российской Федерации № 297 от 20.05.2015 г.

²¹ Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости. – М.: Маросейка, 2009. – с. 28.

- оцениваемый объект недвижимости (объект капитального строительства с относящимся к нему земельным участком) представляет собой нежилое здание торгово-сервисного назначения, расположенное в ЮВАО г. Москвы;
- сектор торгово-сервисной недвижимости, относящийся к коммерческому сектору рынка недвижимости г. Москвы, достаточно развит как на рынке продажи, так и на рынке аренды: то есть существует реальная возможность реализации сравнительного и доходного подходов к оценке объекта оценки;
- затратный подход наиболее применим при оценке объектов, для которых трудно или невозможно подыскать рыночные аналоги (в данном случае реализуется сравнительный и доходный подходы, который реально отражают ценовую ситуацию и дают наиболее объективную рыночную стоимость на дату оценки);
- в соответствии с п. 11 ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», «при выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки». Настоящая оценка выполняется для определения рыночной стоимости объекта оценки для целей обоснования цены сделки купли-продажи, то есть сравнительный подход в данном случае будет приоритетным среди реализуемых подходов;
- следует также учитывать, что в кризисный и посткризисный периоды, когда рынок коммерческой недвижимости испытывает или продолжает испытывать значительные трудности из-за сложностей в финансировании и высоких инвестиционных рисков из-за имеющихся неопределенностей (что выражается, прежде всего, в замораживании многих девелоперских проектов в низкой стадии готовности в кризисный период и отсутствии новых в посткризисный период), то результаты, полученные в рамках затратного подхода, могут иметь достаточную степень погрешности, либо вложенные затраты при строительстве не всегда принимаются рынком. Результаты, полученные в рамках затратного подхода, могут существенно отличаться от результатов, полученных в сравнительном и доходном подходах, основанных по своей концепции на рыночных данных. Поэтому, в случае проведения расчетов в рамках затратного подхода, полученные результаты могут не совсем адекватно отражать сложившуюся рыночную ситуацию по состоянию на дату оценки.

Принимая во внимание вышесказанное и тот факт, что результаты полученные при реализации затратного подхода не будут являться определяющими (будут иметь наименьший вес) при проведении согласования результатов, полученных в рамках разных подходов, поэтому затратный подход для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта не применялся.

6.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках. Предполагается, что благоразумный покупатель не заплатит за продаваемый объект



больше, чем стоит на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости, которые были недавно проданы или предложены на продажу, с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга. Показателем рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости выступает цена, которую заплатит на свободном рынке типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

6.2.1. Выбор метода определения стоимости

Согласно федеральным стандартам оценки, оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

Сравнительный подход, основным инструментом которого является метод сравнения продаж, наиболее эффективен в условиях, когда имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках купли-продажи или предложениях к продаже сопоставимых с оцениваемым объектом. Если подобная недвижимость на рынке продаж представлена единичными сделками, метод сравнения продаж не обеспечивает надежных результатов.

Объект оценки представляет собой объект капитального строительства (нежилое здание) с относящимся к нему земельным участком общей площадью 1 657,11 393,3 кв. м, в соответствии с выводами проведенного анализа наиболее эффективного использования – нежилое здание должно использоваться в качестве объекта торгово-сервисного назначения.

В данном случае на рынке г. Москвы в территориальной зоне «ТТК - МКАД» представлены несколько предложений жилых зданий под коммерческое использование (торгово-сервисное назначение), предлагаемые к продаже и возможные к принятию в качестве объектов-аналогов для проведения сравнения с оцениваемым объектом. Поэтому методом для определения стоимости оцениваемого объекта был выбран метод сравнения продаж. При этом по возможности любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе.

6.2.2. Метод сравнения продаж

Метод сравнения продаж опирается на анализ цен небольшого числа рыночных сделок с объектами сравнения, отобранными по признаку наибольшей близости к объекту оценки как набором, так и величинами характеристик ценообразующих факторов. В этом случае объекты сравнения называются также объектами-аналогами и отбираются для анализа из числа объектов, имеющих функциональное назначение, аналогичное назначению объекта оценки и соответствующее принципу наилучшего и наиболее эффективного использования данного типа объектов недвижимости.

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий.

1. Исследование рынка с целью сбора достоверной информации о недавно совершенных в свободных рыночных условиях сделках, о котировках, о предложениях по продаже объектов, которые сопоставимы с оцениваемым объектом.
2. Определение подходящих единиц сравнения (таких, например, как рублей за квадратный метр общей площади улучшений) и проведение сравнительного анализа по каждой единице.
3. Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых. При этом поправки принято разделять на две группы – к первой группе относятся характеристики сделок, ко второй - характеристики объектов.
4. Установление стоимости оцениваемого объекта путем сведения скорректированных стоимостных характеристик сравнимых объектов к одному стоимостному показателю (или группе показателей - в условиях недостатка или низкой степени достоверности рыночной информации).

Объекты сравнения имеют различные рыночные характеристики (элементы сравнения). Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе.

К элементам сравнения относят характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на величину рыночной стоимости. Основными элементами, подлежащими обязательному учету, являются: передаваемые права, условия финансирования, условия сделки, дата сделки, местоположение, физические характеристики, экономические характеристики, вид использования, компоненты, не связанные с недвижимостью.

Корректировки подразделяются на две основные группы:

I группа – последовательные корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка, которые производятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату;

Последовательные корректировки:

- на передаваемые имущественные права;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- рыночные условия.

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

Независимые корректировки:

- местоположение;
- физические характеристики;
- экономические характеристики;
- вид использования;



- компоненты, не связанные с недвижимостью.

Помимо основных элементов сравнения, могут потребоваться и дополнительные элементы. К ним можно отнести градостроительные ограничения, сервитуты или другие ограничения, доступ к объекту недвижимости. Часто базовый элемент сравнения разбивают на подклассы, которые уточняют анализируемый элемент сравнения. Например, физические характеристики могут быть разделены на площадь объекта, этаж расположения и т.д.

При корректировке объектов-аналогов (их показателей) все корректирующие поправки направлены на то, чтобы привести с их помощью объекты-аналоги к показателям объекта оценки.

Для анализа объектов сравнения и проведения корректировок единиц сравнения по элементам сравнения применяются различные количественные и качественные методики. Выбор методики корректировки зависит от объема и качества полученной рыночной информации.

При корректировке объектов-аналогов все поправки делаются от объекта-аналога к объекту оценки. Окончательное решение о величине стоимости, определенной методом сравнения продаж, принимается на основании анализа скорректированных цен объектов-аналогов, имеющих максимальное сходство с объектом оценки.

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

$$C_o = \sum_{i=1}^k W_i \times C_{oi},$$

- где k – количество объектов-аналогов,
 C_o – оценка стоимости объекта оценки,
 C_{oi} – оценка стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го аналога,
 W_i – вклад i -го аналога в стоимость объекта оценки ($\sum_{i=1}^k W_i = 1$).

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

$$C_{oi} = C_i + \sum_{j=1}^n \Delta u_{ij},$$

- Здесь C_i – цена i -го аналога,
 n – количество ценообразующих факторов,
 Δu_{ij} – корректировка цены i -го аналога по j -му ценообразующему фактору (элементу сравнения).

Выбор методики техники анализа

Для анализа объектов-аналогов и проведения корректировок единиц сравнения по элементам сравнения применяются две группы методов расчета корректировок:

- количественные;

- качественные.

Отличаются эти группы соотношением количества ценообразующих факторов и количества аналогов, используемых для оценки²².

Если количество аналогов k больше или равно количеству ценообразующих факторов n , увеличенного на единицу ($k \geq n+1$), то для оценки используются методы первой группы:

- анализ пар данных;
- анализ групп данных;
- матричная алгебра;
- статистический анализ (регрессионный анализ);
- графический анализ;
- анализ чувствительности;
- анализ затрат;
- анализ вторичных данных;
- капитализация арендных различий.

Если количество аналогов k меньше количества n ценообразующих факторов, увеличенного на единицу ($k < n+1$), то для оценки используются методы второй группы:

- относительный сравнительный анализ;
- экспертные оценки;
- метод интервью.

В данном случае расчет корректировок выполнен количественным методом – методом вторичных данных.

Согласно выводам по результатам проведенного анализа о наиболее эффективном использовании, рассматриваемый объект оценки (объект капитального строительства (нежилое здание) с относящимся к нему земельным участком) *предназначен для эксплуатации в качестве объекта торгово-сервисного назначения.*

Подбор объектов-аналогов

При подборе объектов-аналогов с целью расчета стоимости объекта оценки были проанализированы публикуемые в открытых источниках данные по сделкам и по предложениям о продаже нежилых зданий торгово-сервисного назначения во временном диапазоне, максимально приближенном к дате проведения оценки (в январе 2018 г.), наиболее сопоставимые с оцениваемым нежилым зданием по местоположению и физическим характеристикам. Для подбора аналогов были проанализированы сайты агентств недвижимости г. Москвы, специализированные сайты, такие как: <https://zдание.info>, <https://www.cian.ru>, <http://www.akrus.ru>, <https://www.domofond.ru>, <https://www.avito.ru>, и др.

В результате анализа рынка коммерческой недвижимости было найдено 6 объектов-аналогов, расположенных в территориальном по отношению к транспортным кольцам районе «ТТК – МКАД» г. Москвы, наиболее сопоставимых с оцениваемым объектом по характеристикам местоположения и физическим характеристикам.

²² С.В. Грибовский «Оценка стоимости недвижимости». Москва. 2009.



При подборе объектов-аналогов приняты во внимание следующие характеристики объекта оценки:

- местоположение объекта оценки в территориальном по отношению к транспортным кольцам районе «ТТК – МКАД» г. Москвы (точнее «ЧТК – МКАД»), в микрорайонах, удаленных от объектов с центрами притяжения или активного влияния на окружающую недвижимость (имеется в виду, прежде всего, от крупных торговых центров и в не менее 5 минутной пешеходной доступности от станций метрополитена);
- общая площадь нежилого здания составляет 1 657,11 393,3 кв. м;
- назначение объекта оценки в соответствии с выводами АНЭИ – реализация торгово-сервисной функции.

Описание объектов сравнения приведено далее в таблице.

Единица сравнения

Для корректного расчета в качестве единицы сравнения была принята стоимость 1 кв. м нежилого здания без учета НДС, как наиболее типичная и сложившаяся в рассматриваемом секторе рынка.

Ниже в таблице представлена информация о выявленных Оценщиком объектах-аналогах, предлагаемых к продаже.

Табл. 9. Расчет стоимости объекта оценки (характеристики оцениваемого объекта и объектов-аналогов)

Объект	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6
Адрес	г. Москва, ЮВАО, Самаркандский бульвар, 4 м. Выхино	г. Москва, ЮЗАО, ул. Профсоюзная, 152 м. Теплый стан	г. Москва, ЮАО, Каширское шоссе 57кб, м. Кантемировская	г. Москва, ЗАО, Сколковское шоссе, 27 м. Кунцевская	г. Москва, ЮАО, ул. Харьковская, д. 4 м. ул. Академика Янгеля	г. Москва, ЮВАО, ул. Генерала Тюленева, д. 25А м. Теплый стан	г. Москва, ЮВАО, Волгоградский просп., д. 152с1 м. Теплый стан
Тип сделки	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Передаваемые права на строения	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Передаваемые права на земельный участок	право аренды сроком на 49 лет	право аренды до 2025 года	право долгосрочной аренды	право долгосрочной аренды	право долгосрочной аренды	право собственности	право долгосрочной аренды
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Рыночные условия (дата сделки)	31 января 2018 г.	31 января 2018 г.	31 января 2018 г.	31 января 2018 г.	31 января 2018 г.	31 января 2018 г.	31 января 2018 г.
Тип объекта	здание с земельным участком	здание с земельным участком	здание с участком застройки	здание с участком застройки	здание с земельным участком	здание с земельным участком	здание с земельным участком
Функциональное назначение объекта	торгово-сервисное назначение	торгово-сервисное назначение	торгово-сервисное назначение	торгово-сервисное назначение	торгово-сервисное назначение	торгово-сервисное назначение	торгово-сервисное назначение
Наличие обременений	с учетом принятых допущений не зарегистрированы	не зарегистрированы	не зарегистрированы	не зарегистрированы	не зарегистрированы	не зарегистрированы	не зарегистрированы

Характеристики местоположения

Потенциал местоположения (характеристика района, ближайшее окружение, локальное местоположение, наличие факторов влияния)	район между ЧТК и МКАД, зона смешанной застройки (микрорайон жилой застройки), 1-я линия улицы	район между ЧТК и МКАД, зона смешанной застройки (микрорайон жилой застройки), 1-я линия улицы	район между ЧТК и МКАД, зона смешанной застройки (микрорайон жилой застройки), внутриквартальная застройка	район между ЧТК и МКАД, зона смешанной застройки (микрорайон жилой и административной застройки), 1-я линия улицы	район между ЧТК и МКАД, зона смешанной застройки (микрорайон жилой застройки), 1-я линия улицы	район между ЧТК и МКАД, зона смешанной застройки (микрорайон жилой застройки), 1-я линия улицы	район между ЧТК и МКАД, зона смешанной застройки (микрорайон жилой застройки), 1-я линия улицы
---	--	--	--	---	--	--	--

Объект	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6
Транспортная доступность (близость станции метрополитена, наличие в непосредственной близости остановок общественного транспорта)	15 мин пешком (от метро «Выхино»), остановки общественного транспорта - непосредственно у ТЦ	5 мин пешком (от метро «Теплый стан»), остановки общественного транспорта в пределах 300 м	более 15 мин пешком/ с исп. транспорта (от метро «Кантемировская»), остановки общественного транспорта в пределах 200 м	более 15 мин пешком/ с исп. транспорта (от метро «Кунцевская»), остановки общественного транспорта в пределах 180 м	15 мин пешком (от ж/д «Бирюлево»), остановки общественного транспорта в пределах 200 м	15 мин пешком (от метро «Теплый стан»), остановки общественного транспорта в пределах 100 м	более 15 мин пешком/ с исп. транспорта (от метро «Кузьминки»), остановки общественного транспорта в пределах 130 м
Физические характеристики							
Общая площадь строений, кв. м	1 657,1	2 201	1 250	2 328	3 401,4	3 553	2 332
Общая площадь земельного участка, кв. м	960	2 001	458	3 700	2 358	2 500	2 000
Этажность здания, кв. м	1-3, подвал	1, подвал	1-2, цоколь	1-3 этаж	1-2, технический, подвал	1-2, подвал	1-2, подвал
Состояние улучшений (строений)	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Наличие прилегающего земельного участка/ условия для парковки	стихийная парковка: есть собственная парковка (на 5 м/м), вдоль прилегающих улиц - в свободном порядке	стихийная парковка: есть собственная парковка (на 5 м/м), вдоль прилегающих улиц - в свободном порядке	вдоль прилегающих улиц - в свободном порядке	стихийная парковка: есть собственная парковка (на 10 м/м), вдоль прилегающих улиц - в свободном порядке	вдоль прилегающих улиц - в свободном порядке	стихийная парковка: есть собственная парковка (на 10 -15 м/м), вдоль прилегающих улиц - в свободном порядке	стихийная парковка: есть собственная парковка (на 10 -15 м/м), вдоль прилегающих улиц - в свободном порядке
Наличие компонентов, не связанных с объектами недвижимости	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Наличие коммуникаций	электричество, водоснабжение и канализация (в процессе заключения договора), отопление	электричество, теплоснабжение, водоснабжение, канализация	электричество, теплоснабжение, водоснабжение, канализация	электричество, теплоснабжение, водоснабжение, канализация	электричество, теплоснабжение, водоснабжение, канализация	электричество, теплоснабжение, водоснабжение, канализация	электричество, теплоснабжение, водоснабжение, канализация

Объект	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6
Экономические характеристики (наличие долгосрочных договоров аренды с якорными арендаторами)	Наличие долгосрочного договора аренды (якорь - «Пятерочка»)	Наличие долгосрочного договора аренды (якорь «Дочки сыночки»)	Наличие долгосрочного договора аренды (якорь «Магнит» (продукты и косметика))	Наличие долгосрочного договора аренды (якорь «Дикси»)	Наличие долгосрочного договора аренды (якорь - «Пятерочка»)	Наличие долгосрочного договора аренды (якорь - «Пятерочка», «Магнит»)	Наличие долгосрочного договора аренды (якорь - «Пятерочка», Фитнес-центр, «Красное и Белое»)
Возможность торга		есть	есть	есть	есть	есть	нет
Наличие НДС		есть	нет	нет	нет	есть	нет
Стоимость предложения, руб.	?	228 880 000	108 000 000	194 000 000	250 000 000	330 000 000	177 900 000
Стоимость предложения, руб./кв. м	?	103 989	86 400	83 333	73 499	92 879	76 286
Координаты продавца, агентство	-	Продавец: АН «AGORA ESTATE», Лидия, тел. (929) 507-76-07	Продавец: АН «Сигма Инвест», Алексей, тел. (905) 583-43-37	Продавец: АН «AGORA ESTATE», Ирина, тел. (929) 507-73-06	Продавец: АН «AGORA ESTATE», Максим, тел. (929) 997-83-71	Продавец: АН «AGORA ESTATE», Надежда, тел. (929) 507-78-90	Продавец: АН «Сигма Инвест», Алексей, тел. (968) 494-03-55
Источник информации	-	https://zдание.info/2387/2478/object/99996	https://www.cian.ru/sale/commercial/159355521/	https://zдание.info/2387/2477/object/103841	https://zдание.info/2387/2478/object/100078	https://zдание.info/2387/2478/object/99992	https://www.cian.ru/sale/commercial/160768838/



Корректировка цены по последовательным элементам сравнения

Корректировки по первой группе (первым четырем элементам сравнения – характеристики сделок: передаваемые права, условия финансирования, условия продажи, рыночные условия) должны быть сделаны последовательно (каждый раз корректируется уже откорректированная цена).

Поправка на передаваемые права. Цена сделки определяется составом имущественных прав. У всех аналогов и у оцениваемого объекта в результате продажи передаются права собственности на улучшения (объекты капитального строительства). По мнению участников рынка коммерческой недвижимости передаваемые права на земельные участки, относящиеся к предлагаемым к продаже объектам-аналогам и оцениваемому объекту (нежилому зданию с относящимся к нему земельным участком) в данном случае не оказывают существенного влияния при ценообразовании единого объекта недвижимости, так как, прежде всего, могут оказывать влияние на стоимость только отсутствие оформленных прав на земельный участок, относящийся к зданию.

Поправка на условия финансирования. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые, в свою очередь, влияют на цену сделки. Расчет корректировки на условия финансирования зависит от сущности финансовых договоренностей, влияющих на цену. У Оценщика нет данных о каких-либо дополнительных условиях финансирования. Оценщик не имеет сведений, что условия финансирования не соответствуют рыночным условиям. Корректировка в данном случае не проводится.

Условия продажи. Корректировка на условия сделки отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем. Сделка по продаже может произойти по цене ниже рыночной, если продавцу необходимо срочно реализовать объект недвижимости, если на продавца оказывают давление, если между участниками сделки существует родственная, деловая или финансовая связь. В данном случае все объекты-аналоги, как и объект оценки, предлагаются на рыночных условиях. Поэтому корректировка на условия продажи для них не проводится.

Все отобранные аналоги являются объектами, предложенными к продаже, но еще не проданными.

Согласно статистическим данным «Справочника оценщика недвижимости – 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л. А. для активного рынка офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости среднее значение скидки на торг составляет 10% диапазона доверительного интервала 9,5-10,5% и 10% диапазона расширенного интервала 5,9 – 14,1%, что также в целом подтверждается проведенным обзором рынка: скидка на торг может находиться в пределах 5-15%. Учитывая цели оценки (для реализации), состояние рынка коммерческой недвижимости г. Москвы, а также физические характеристики объекта оценки (небольшая площадь объекта оценки), скидка на торг принята на уровне среднего значения доверительного интервала по статистическим экспертным данным – в размере 10%.

Для объекта-аналога № 6 скидка на торг не применялась, так как продавец считает установленную цену за объект достаточно привлекательной и в дальнейшем торг при продаже не рассматривается.

Рыночные условия. Под корректировкой цен на условия рынка понимается корректировка цен на время совершения сделки. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные и дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы. Поскольку все объекты-аналоги предлагались в продажу во временной период, максимально приближенный к дате проведения оценки (в январе 2018 г.), данная корректировка для них не проводится.

Расчет корректировок по последовательным элементам сравнения приведен далее в таблице.

Табл. 10. Корректировки по последовательным элементам сравнения (I-я группа корректировок)

Объект	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6
Стоимость предложения без НДС, руб./кв. м	?	88 126	86 400	83 333	73 499	78 711	76 286
<i>Передаваемые права на объект капитального строительства</i>	<i>право собственности</i>	<i>право собственности</i>	<i>право собственности</i>	<i>право собственности</i>	<i>право собственности</i>	<i>право собственности</i>	<i>право собственности</i>
<i>Передаваемые права на земельный участок</i>	<i>право аренды сроком на 49 лет</i>	<i>право аренды до 2025 года</i>	<i>право долгосрочной аренды</i>	<i>право долгосрочной аренды</i>	<i>право долгосрочной аренды</i>	<i>право собственности</i>	<i>право долгосрочной аренды</i>
Корректировка на передаваемые права, %		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Поправка на передаваемые права, руб./кв. м		0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м		88 126	86 400	83 333	73 499	78 711	76 286
<i>Условия финансирования</i>	<i>рыночные</i>	<i>рыночные</i>	<i>рыночные</i>	<i>рыночные</i>	<i>рыночные</i>	<i>рыночные</i>	<i>рыночные</i>
Корректировка на условия финансирования, %		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Поправка на условия финансирования, руб./кв. м		0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м		88 126	86 400	83 333	73 499	78 711	76 286
<i>Условия продажи, скидка на торг</i>	<i>рыночные</i>	<i>рыночные</i>	<i>рыночные</i>	<i>рыночные</i>	<i>рыночные</i>	<i>рыночные</i>	<i>рыночные</i>
Корректировка на условия продажи, %		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	0%
Поправка на условия продажи, руб./кв. м		-8 813	-8 640	-8 333	-7 350	-7 871	0
Скорректированная цена, руб./ кв. м		79 314	77 760	75 000	66 149	70 840	76 286
<i>Рыночные условия (дата сделки)</i>	<i>31 января 2018 г.</i>	<i>31 января 2018 г.</i>	<i>31 января 2018 г.</i>	<i>31 января 2018 г.</i>	<i>31 января 2018 г.</i>	<i>31 января 2018 г.</i>	<i>31 января 2018 г.</i>
Корректировка на дату сделки, %		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Поправка на дату сделки, руб./кв.м		0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./ кв. м		79 314	77 760	75 000	66 149	70 840	76 286

Объекты: недвижимое имущество, расположенное по адресу:
г. Москва, Самаркандский бульв., д. 4

Описание корректировок по независимым элементам сравнения

В расчетах используется количественный метод – метод анализа вторичных данных. Это метод определения корректировок на основе рекомендаций, сформулированных в специализированных изданиях по недвижимости²³.

Данный метод основан на мнениях оценщиков, экспертов, участников рынка недвижимости (риэлторов, девелоперов и пр.) и преимуществах или недостатках оцениваемого объекта по сравнению с аналогом. Эти поправки рассчитываются как процентные и определяются по следующей схеме:

- если объект оценки лучше аналога на X%, следовательно, цена аналога должна возрасти, чтобы отразить эту разницу;
- если аналог лучше объекта оценки на X%, цена продажи аналога должна уменьшиться для отражения этого различия.

Корректировка на местоположение объекта по отношению к центру города и характеристикам ближайшего окружения

Корректировка на местоположение требуется, когда географическое положение объектов-аналогов отличается от местоположения объекта оценки.

В данном случае, характеристики местоположения объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимы: расположены в территориальном по отношению к транспортным кольцам в районе «ЧТК–МКАД», в микрорайонах, удаленных объектов, относящихся к центрам притяжения или повышенного влияния на объекты недвижимости. Поэтому корректировка в данном случае не требуется.

Корректировка на местоположение объекта по отношению к красным линиям улицы

В данном случае на потенциал местоположения, оказывает существенное влияние локальные характеристики расположения объектов по отношению к 1-ой линии улицы.

Объект оценки, как и объекты-аналоги №№ 1, 3, 4, 5, 6, расположены на 1-ой линии улицы. Поэтому для объектов-аналогов №№ 1, 3, 4, 5, 6 корректировка не проводится.

Объект-аналог № 2 – расположен в пределах внутриквартальной застройки. Поэтому для него требуется проведение корректировки.

Характеристика расположения объекта внутри квартала может позиционироваться как расположение не на «красной линии улицы». Для проведения корректировки используем выведенные на основе статистических данных и экспертных опросов соотношение между удельной ценой объектов, расположенных внутри квартала и удельной ценой аналогичных объектов, расположенных на красной линии улицы, которое составляет 0,80 (доверительный интервал значений 0,79-0,81, расширенный интервал значений 0,73-0,87)²⁴. Но принимая во внимание, что для объектов торгово-сервисного назначения, аналогичных объекту оценки и позиционирующихся в формате «торговых центров

²³ С.В. Грибовский «Оценка стоимости недвижимости». Москва. 2009

²⁴ Л. А. Лейфер. Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Стр. 158 (таблица 81).



шаговой доступности», данный фактор оказывает менее значимое влияние на формирование пешеходных потоков к объекту, то корректировку применяем на уровне максимального значения расширенного интервала в размере 0,87. Корректировка составит:

- для объекта-аналога № 2: $1/0,87 - 1 = 14,9\%$ (т.е. в сторону увеличения цены объекта-аналога).

Корректировка на транспортную доступность объекта

Характеристики транспортной доступности относятся к ценообразующим факторам: близость расположения объектов к станциям метрополитена и к остановкам общественного транспорта предоставляет им дополнительные конкурентные преимущества. В данном случае все объекты-аналоги подобраны таким образом, чтобы было исключено влияние близости станций метрополитена (не менее 5 мин. пешком). Объект оценки расположен в непосредственной близости от остановок общественного транспорта (нежилое здание расположено рядом с остановкой общественного транспорта). Все объекты-аналоги №№ 1, 2, 3, 4, 5, 6 расположены от остановок общественного транспорта на удалении от 100 до 300 м), поэтому для них проводится корректировка. С использованием выведенных на основе статистических данных и экспертных опросов соотношения между удельной ценой объектов, расположенных непосредственно у остановок общественного транспорта и удельной ценой аналогичных объектов, расположенных на удалении от них, среднее значение которого составляет 1,17²⁵. Значение корректировки составит:

- для объектов-аналогов №№ 1, 2, 3, 4, 5, 6: $1,17/1 - 1 = 17\%$ (т.е. в сторону увеличения цены объекта-аналога).

Корректировка на тип парковки

Так как в современных условиях развития рынка коммерческой (в данном случае, торгово-сервисной) недвижимости достаточно актуальными являются обеспеченность объектов недвижимости парковочными местами. Для проведения анализа использовалась информация об имеющемся прилегающем к зданию земельном участке (или его отсутствии), а также информация о стихийных общедоступных городских парковках использовалась с использованием материалов панорам улиц сайта <https://yandex.ru>. Объект оценки, как и объекты-аналоги №№ 1, 3, 5, 6 имеют сопоставимые условия для парковки – возможна парковка на прилегающих к зданию земельных участках, а также в свободном порядке на стихийной парковке перед фасадом здания. Условия парковки для объектов-аналогов №№ 2, 4 – в свободном порядке вдоль прилегающих улиц.

Для проведения корректировки используем выведенные на основе статистических данных и экспертных опросов соотношения между удельной ценой объектов, имеющих разные условия для парковки.

²⁵ Л. А. Лейфер. Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Стр. 162 (таблица 85).

Табл. 11. Значения отношений цен объектов, имеющих разные условия для парковки²⁶

Наименование коэффициента	Среднее значение отношения	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены объекта без парковки к удельной цене такого же объекта со стихийной парковкой	0,89	0,88	0,90
Отношение удельной цены объекта с организованной парковкой к удельной цене такого же объекта со стихийной парковкой	1,12	1,11	1,13

Таким образом, корректировка составит:

- для объектов-аналогов №№ 1, 3, 5, 6: $1/1 - 1 = 0\%$ (корректировка не требуется);
- для объектов-аналогов №№ 2, 4: $1/0,89 - 1 = 12,4\%$ (т.е. в сторону увеличения цены объекта-аналога).

Корректировка на состояние отделки помещений

Состояние отделки в оцениваемых помещениях и объектах-аналогах – характеризуется как хорошее, то есть в целом – сопоставимы, так как в интересах собственников и арендаторов помещений поддерживать состояние объектов торгово-сервисного назначения в состоянии, востребованном рынком для обеспечения привлекательности объектов как потенциальными арендаторами, так и потенциальными покупателями товаров и услуг. Поэтому проведения корректировки не требуется.

Корректировка на различия в площади помещений

Практически всегда объекты имеют различия по своим физическим характеристикам, прежде всего по площади помещений.

Тенденции рынка коммерческой недвижимости по состоянию на дату оценки таковы, что более крупные объекты коммерческой недвижимости менее востребованы, поэтому стоят дешевле.

Площадь объекта-оценки относится к градации площадей «1500 - 2 000 кв. м» (см. далее таблицу градаций, наиболее распространенных в секторе рынка офисно-торговой недвижимости).

Учитывая, что имеющиеся выведенные на основе статистических данных и экспертных опросов соотношения между удельными ценами объектов офисного-торгового назначения имеют в своем охвате небольшой диапазон площадей (от 100 кв. м до 2 000 кв. м), который не учитывает возможные различия в площадях объектов более 2 000 кв. м, то для проведения корректировки используем представленную в сборнике²⁷ формулу зависимости средних значений удельных цен от площади объекта, на основании которой и были определены приведенные в сборнике корректировочные коэффициенты.

Данная зависимость представлена следующей формулой:

$$Y = 1,7906 X^{-0,124},$$

²⁶ Л. А. Лейфер. Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Стр. 175 (таблица 96).

²⁷ Л. А. Лейфер. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Стр. 185 (рис. 57)



где: X – площадь объекта (кв. м);
Y – поправочный коэффициент.

Результаты расчета поправочных корректировок по представленной выше зависимости и далее корректирующих коэффициентов для объектов-аналогов приведены в таблице.

Табл. 12. Расчет корректировки на площадь

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6
Площадь, кв. м	1 657,1	2 201	1 250	2 328	3 401	3 553	2 332
Поправочный коэффициент по формуле-зависимости от площади объекта	0,714	0,689	0,740	0,685	0,653	0,650	0,685
Корректировка, %		3,6%	-3,4%	4,3%	9,3%	9,9%	4,3%

Корректировка на площадь рассчитана как отношение поправочных коэффициентов объекта оценки и объекта-аналога минус 1.

Корректировка на инженерную оснащенность объекта

Подключение к коммуникациям на сегодняшний день является одной из самых серьезных проблем для девелоперов. Возможность подключений и получение согласований по времени может отличаться в разных районах в зависимости от существующих резервов. В данном случае инженерная оснащенность оцениваемого объекта недвижимости представлена электроснабжением и теплоснабжением. Подключение к водоснабжению и канализации к центральным коммуникациям по состоянию на дату оценки не завершено (находится в стадии заключения договора), технический аспект для подключения выполнен. Данная ситуация не сопоставима со всеми объектами-аналогами, поэтому требуется проведение корректировки.

Так как по мнению участников рассматриваемого сектора рынка недвижимости, характеристика инженерной оснащенности больше относится к характеристикам земельного участка, то для проведения корректировки используем выведенные на основе статистических данных и экспертных опросов соотношения между удельной ценой земельных участков, обеспеченных коммуникациями и удельной ценой аналогичных участков, не обеспеченными инженерными коммуникациями²⁸.

Под офисно-торговую застройку данные коэффициенты составляют значения, представленные далее в таблице.

Табл. 13. Значения отношений цен земельных участков под офисно-торговую застройку между обеспеченными и не обеспеченными коммуникациями²⁹

Наименование коэффициента	Среднее значение отношения	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
		нижний	верхний	нижний	верхний
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,16	1,14	1,17	1,09	1,22

²⁸ Л. А. Лейфер. Справочник оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки. Стр. 221 (таблица 137).

²⁹ Л. А. Лейфер. Справочник оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки. Стр. 221 (таблица 137).

Наименование коэффициента	Среднее значение отношения	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,15	1,13	1,16	1,09	1,21
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных водоснабжением и канализацией к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,16	1,14	1,18	1,10	1,22

Учитывая имеющиеся в наличии инженерные коммуникации у объекта оценки и информацию о высокой степени готовности объекта оценки для подключения к системам централизованного водоснабжения и канализации, в данном случае видится целесообразным применение минимального значения расширенного интервала.

Используя вышеприведенные соотношения, корректировка на наличие систем водоснабжения и канализации для удельных показателей стоимости всех объектов-аналогов составит: $(1,10/1,16 - 1) = -5,2\%$ (в сторону уменьшения цены аналогов).

Корректировка на экономические характеристики

В данном случае, имеющиеся экономические характеристики, которые могут оказывать влияние на доходность объектов не рассматриваются, так как являются сопоставимыми: все объекты-аналоги, как и объект оценки, имеют на части своих площадей (до 50% площадей) якорных арендаторов с долгосрочными арендными договорами, другие имеющиеся у объектов договора аренды носят краткосрочный характер. Поэтому в данном случае корректировка не проводится.

По информации участников рынка коммерческого сектора недвижимости г. Москвы: АН «Сигма Инвест», тел.: (964) 788-55-77, АН «Penny Lane Realty», тел. (495) 150-60-20; АН «Акрус», тел. (495) 785-81-15; АН «Инком Недвижимость», тел. (495) 363-10-10; АН «Миэль», тел. (495) 777-33-77; и др.; представителей собственников объектов недвижимости и др.) имеющиеся другие отличия в характеристиках сравниваемых объектов можно охарактеризовать как несущественные, поэтому не анализируются.

Далее в таблице представлены проведенные корректировки.

Расчет стоимости оцениваемого объекта

Для скорректированных стоимостей объектов-аналогов определяются весовые коэффициенты, при этом стоимость оцениваемого объекта равна средневзвешенной скорректированной стоимости объектов-аналогов.

Так, стоимость оцениваемого объекта определяется по формуле:

$$PC_{сравн.} = \sum_{j=1}^n (q_j \times C_{O.A.,j})$$

где $PC_{сравн.}$ — расчетная стоимость оцениваемого объекта, руб.;

q_j — весовой коэффициент для j-го объекта-аналога;

$C_{O.A.,j}$ — скорректированная стоимость j-го объекта-аналога, руб.;



n — количество объектов-аналогов.

Весовые коэффициенты q_j , в сумме равные единице, определяются по формуле:

$$q_j = \frac{1}{A_j} / \sum_{j=1}^N \frac{1}{A_j},$$

где q_j — весовой коэффициент для j -го объекта-аналога;
 N — количество объектов-аналогов;
 j — порядковый номер объекта-аналога;
 A_j — абсолютная валовая коррекция для j -го объекта-аналога.

Абсолютная валовая коррекция для j -го объекта-аналога A_j определяется как сумма абсолютных (по модулю) значений, примененных к рыночной стоимости данного объекта корректировок.

Приведенный алгоритм реализован в табличном виде и представлен далее в таблице.

Табл. 14. Корректировка объектов по независимым элементам сравнения (II-я группа корректировок)

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6
Корректировки, учитывающие характеристики объекта оценки (кумулятивные корректировки)							
Скорректированная цена после I-й группы корректировок без НДС, руб./кв. м		79 314	77 760	75 000	66 149	70 840	76 286
Расположение по отношению к красной линии	район между ЧТК и МКАД, зона смешанной застройки (микрорайон жилой застройки), 1-я линия улицы	район между ЧТК и МКАД, зона смешанной застройки (микрорайон жилой застройки), 1-я линия улицы	район между ЧТК и МКАД, зона смешанной застройки (микрорайон жилой застройки), внутриквартальная застройка	район между ЧТК и МКАД, зона смешанной застройки (микрорайон жилой и административной застройки), 1-я линия улицы	район между ЧТК и МКАД, зона смешанной застройки (микрорайон жилой застройки), 1-я линия улицы	район между ЧТК и МКАД, зона смешанной застройки (микрорайон жилой застройки), 1-я линия улицы	район между ЧТК и МКАД, зона смешанной застройки (микрорайон жилой застройки), 1-я линия улицы
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	1,00	1,00	0,87	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,0%	14,9%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Транспортная доступность (близость станции метрополитена, наличие в непосредственной близости остановок общественного транспорта)	15 мин пешком (от метро «Выхино»), остановки общественного транспорта - непосредственно у ТЦ	5 мин пешком (от метро «Теплый стан»), остановки общественного транспорта в пределах 300 м	более 15 мин пешком/с исп. транспорта (от метро «Кантемировская»), остановки общественного транспорта в пределах 200 м	более 15 мин пешком/с исп. транспорта (от метро «Кунцевская»), остановки общественного транспорта в пределах 180 м	15 мин пешком (от ж/д «Бирюлево»), остановки общественного транспорта в пределах 200 м	15 мин пешком (от метро «Теплый стан»), остановки общественного транспорта в пределах 100 м	более 15 мин пешком/с исп. транспорта (от метро «Кузьминки»), остановки общественного транспорта в пределах 130 м
Отношение удельной цены объекта, расположенного непосредственно у остановок общественного транспорта, к удельной цене такого же объекта, расположенного на удалении от них	1,17	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		17,0%	17,0%	17,0%	17,0%	17,0%	17,0%

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6
Наличие прилегающего земельного участка/ условия для парковки	стихийная парковка: есть собственная парковка (на 5 м/м), вдоль прилегающих улиц - в свободном порядке	стихийная парковка: есть собственная парковка (на 5 м/м), вдоль прилегающих улиц - в свободном порядке	вдоль прилегающих улиц - в свободном порядке	стихийная парковка: есть собственная парковка (на 10 м/м), вдоль прилегающих улиц - в свободном порядке	вдоль прилегающих улиц - в свободном порядке	стихийная парковка: есть собственная парковка (на 10 -15 м/м), вдоль прилегающих улиц - в свободном порядке	стихийная парковка: есть собственная парковка (на 10 -15 м/м), вдоль прилегающих улиц - в свободном порядке
Отношение удельной цены объекта с разными условиями парковки к удельной цене такого же объекта с условиями стихийной парковки	1,00	1,00	0,89	1,00	0,89	1,00	1,00
Корректировка, %		0,0%	12,4%	0,0%	12,4%	0,0%	0,0%
Наличие коммуникаций	электричество, водоснабжение и канализация (в процессе заключения договора), отопление	электричество, теплоснабжение, водоснабжение, канализация	электричество, теплоснабжение, водоснабжение, канализация	электричество, теплоснабжение, водоснабжение, канализация	электричество, теплоснабжение, водоснабжение, канализация	электричество, теплоснабжение, водоснабжение, канализация	электричество, теплоснабжение, водоснабжение, канализация
Отношение цены земельных участков с водоснабжением и канализацией к цене участков без них	1,10	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16
Корректировка, %		-5,2%	-5,2%	-5,2%	-5,2%	-5,2%	-5,2%
Площадь объекта	1 657,1	2 201	1 250	2 328	3 401	3 553	2 332
Для получения отношения (поправочного коэффициента)я используется формула	0,714	0,689	0,740	0,685	0,653	0,650	0,685
Корректировка, %		3,6%	-3,4%	4,3%	9,3%	9,9%	4,3%
Суммарная корректировка, %		15,4%	35,7%	16,1%	33,5%	21,7%	16,2%
Скорректированная цена, руб./кв. м		91 536	105 516	87 100	88 318	86 246	88 611
Расчет стоимости							
Абсолютная валовая коррекция, %		25,8%	52,9%	26,5%	43,9%	32,1%	26,5%
Весовой коэффициент (нормированный)		3,9	1,9	3,8	2,3	3,1	3,8
Вес объекта-аналога		0,21	0,10	0,20	0,12	0,17	0,20
Коэффициент вариации	7,9%	<i>соответствует требуемому значению - до 30%</i>					

Объекты: недвижимое имущество, расположенное по адресу:
г. Москва, Самаркандский бульв., д. 4

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6
Удельный показатель стоимости, расчетное значение, руб./кв. м без НДС	90 190						
Стоимость (расчетное значение) оцениваемого объекта с учетом наиболее типичного земельного участка, без учета НДС, руб.	149 453 849						



В результате расчета стоимость объекта оценки площадью 1 657,1 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, Самаркандский бульв., д. 4, составила 90 190 руб./кв. м или 149 453 849 руб. за весь объект без учета НДС.

Расчет стоимости земельного участка

В соответствии с условиями Задания на оценку, итоговый результат рыночной стоимости объекта оценки должен быть представлен в виде рыночной стоимости объекта оценки, в том числе должна быть указана рыночная стоимость земельного участка.

Поэтому далее методами сравнительного подхода определяется стоимость земельного участка площадью 960 кв. м, относящегося к нежилому зданию торгово-сервисного назначения.

Все рассуждения и расчеты по определению стоимости земельного участка проводятся аналогично проведенным ранее рассуждениям. Далее представлены расчетные таблицы.

Имеющиеся особенности будут сопровождаться специальными комментариями.

Единица сравнения

В качестве единицы сравнения принят удельный показатель стоимости, приходящийся на 1 кв. м площади возводимых улучшений, как наиболее типичный показатель, принятый в секторе рынка земельных участков под торгово-офисную застройку.

Скидка на торг

Скидка на предложение (уторговывание) принята на уровне среднего значения диапазона по статистическим экспертным данным – в размере 10,3%³⁰.

³⁰ Л. А. Лейфер. Справочник оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки. Стр. 297 (таблица 194).

Табл. 15. Расчет стоимости объекта оценки (характеристики оцениваемого объекта и объектов-аналогов)

Объект	Оцениваемый земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Адрес	г. Москва, ЮВАО, Самаркандский бульвар, 4 м. Выхино	г. Москва, СВАО, ул. Сельскохозяйственная, м. Ботанический сад	г. Москва, ЮАО, Электролитный проезд, д. 10, м. Нагорная	г. Москва, ВАО, ул. Большая Косинская, д. 162, м. Новокосино
Тип сделки	сделка	предложение	предложение	предложение
Передаваемые права	право аренды сроком на 49 лет	право аренды сроком на 49 лет	право собственности	право аренды сроком на 49 лет
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Рыночные условия (дата сделки)	31 января 2018 г.	31 января 2018 г.	31 января 2018 г.	31 января 2018 г.
Категория земельного участка	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	торгово-сервисное назначение	торгово-офисное назначение	торгово-сервисное назначение	торгово-сервисное назначение
Наличие обременений	не зарегистрированы	не зарегистрированы	не зарегистрированы	не зарегистрированы
Характеристики местоположения				
Потенциал местоположения (характеристика района, ближайшее окружение, локальное местоположение)	район между ЧТК и МКАД, микрорайон жилой застройки	район между ЧТК и ТТК, микрорайон жилой застройки	район между ЧТК и ТТК, микрорайон жилой застройки	район МКАД, микрорайон формируемой жилой застройки (основная застройка через дорогу)
Транспортная доступность (близость станции метрополитена, наличие в непосредственной близости остановок общественного транспорта)	15 мин пешком (от метро «Выхино»), остановки общественного транспорта - непосредственно у ТЦ	10 мин пешком (от метро «Ботанический сад»), остановки общественного транспорта в пределах 100 м	5 мин пешком (от метро «Ботанический сад»), остановки общественного транспорта в пределах 150 м	более 15 мин пешком (от метро «Новокосино»), остановки общественного транспорта в пределах 100 м
Физические характеристики				
Площадь земельного участка, кв. м	960	4 700	14 263	780
Форма участка	приближена к правильной форме	приближена к правильной форме	приближена к правильной форме	приближена к правильной форме
Состояние участка	свободный от застройки (по концепции расчетов)	свободный от застройки	есть здания под снос	свободный от застройки
Наличие разрешительной документации для строительства	Принимается как имеющаяся в наличии для существующего здания только ГПЗУ (так как другая документация входит в стоимость ОКС)	Наличие ГПЗУ, АГР, проект, экспертиза	Наличие ГПЗУ.	Наличие ГПЗУ, АГР, проект, экспертиза
Разрешенная площадь возводимых улучшений, кв.м	1 657,1	5 000	50 140	1 046
Наличие коммуникаций	электричество, водоснабжение и канализация	отопление, остальные коммуникации - по границе участка	электричество	электричество, получены все ТУ

Объект	Оцениваемый земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наличие НДС		нет	нет	нет
Возможность торга		есть	есть	есть
Стоимость предложения, руб.	?	150 000 000	1 100 000 000	35 000 000
Стоимость предложения, руб./кв. м возводимых строений	?	30 000	21 939	33 461
Координаты продавца, агентство	-	Продавец: тел. (903) 795-71-27	Продавец: Виталий, тел. (910) 000-09-86	Продавец: Виктор Николаевич, тел. (903) 795-71-27
Источник информации	-	https://www.cian.ru/sale/suburban/165638590/	https://zдание.info/3586/3587/object/102324	https://zдание.info/3586/3587/object/98796

Объекты: недвижимое имущество, расположенное по адресу:
г. Москва, Самаркандский бульв., д. 4

Табл. 16. Корректировки по последовательным элементам сравнения (I-я группа корректировок)

Объект	Оцениваемый земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Стоимость предложения без НДС, руб./кв. м возводимых строений	?	30 000	21 939	33 461
<i>Передаваемые права на земельный участок</i>	<i>право аренды сроком на 49 лет</i>	<i>право аренды сроком на 49 лет</i>	<i>право собственности</i>	<i>право аренды сроком на 49 лет</i>
<i>Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности</i> ³¹	<i>0,85</i>	<i>0,85</i>	<i>1,00</i>	<i>0,85</i>
Корректировка на передаваемые права, %		0%	-15%	0%
Поправка на передаваемые права, руб./кв. м		0	-3 291	0
Скорректированная цена, руб./кв. м		30 000	18 648	33 461
<i>Условия финансирования</i>	<i>рыночные</i>	<i>рыночные</i>	<i>рыночные</i>	<i>рыночные</i>
Корректировка на условия финансирования, %		0%	0%	0%
Поправка на условия финансирования, руб./кв. м		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м		30 000	18 648	33 461
<i>Условия продажи</i>	<i>рыночные</i>	<i>рыночные</i>	<i>рыночные</i>	<i>рыночные</i>
Корректировка на условия продажи, скидка на торг ³² , %		-10,3%	-10,3%	-10,3%
Поправка на условия продажи, руб./кв. м		-3 090	-1 921	-3 446
Скорректированная цена, руб./ кв. м		26 910	16 727	30 014
<i>Рыночные условия (дата сделки)</i>	<i>31 января 2018 г.</i>	<i>31 января 2018 г.</i>	<i>31 января 2018 г.</i>	<i>31 января 2018 г.</i>
Корректировка на дату сделки, %		0%	0%	0%
Поправка на дату сделки, руб./кв. м		0	0	0
Скорректированная цена, руб./ кв. м		26 910	16 727	30 014

³¹ Л. А. Лейфер. Справочник оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки. Стр. 169 (таблица 99).

³² Л. А. Лейфер. Справочник оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки. Стр. 297 (таблица 194).

Табл. 17. Корректировка объектов по независимым элементам сравнения (II-я группа корректировок)

Наименование	Оцениваемый земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Корректировки, учитывающие характеристики объекта оценки (кумулятивные корректировки)				
Скорректированная цена после I-й группы корректировок, руб./кв. м, без учета НДС		26 910	16 727	30 014
Состояние земельного участка	свободный от застройки (по концепции расчетов)	свободный от застройки	есть здания под снос	свободный от застройки
Отношение цены земельных участков с разными состояниями	1,00	1,00	0,95	1,00
Корректировка на состояние участка, %		0,0%	5,3%	0,0%
Наличие разрешительной документации для строительства	Принимается как имеющаяся в наличии для существующего здания только ГПЗУ (так как другая документация входит в стоимость ОКС)	Наличие ГПЗУ, АГР, проект, экспертиза	Наличие ГПЗУ.	Наличие ГПЗУ, АГР, проект, экспертиза
АГР/АГО под ключ, руб./кв. м возводимых строений ³³		300		300
Стоимость проектной документации (П + РД), руб./кв. м возводимых строений		2 000		2 000
Экспертиза, руб./кв. м возводимых строений		30		30
Отношение цены земельных участков с разным пакетом разрешительной документации	1	1,0866	1	1,0776
Корректировка на наличие проектной документации %		-8,0%	0,0%	-7,2%
Наличие коммуникаций ³⁴	электричество, водоснабжение и канализация	отопление, остальные коммуникации - по границе участка	электричество	электричество, получены все ТУ
Отношение цены земельных участков с электроснабжением к цене участков без него	1,16	1,09	1,16	1,16
Отношение цены земельных участков с газоснабжением/теплоснабжением к цене участков без него	1	1,15	1	1,09

³³ По материалам сайта: http://www.nproekt.ru/flash/predproektnye_raboty.htm

³⁴ Л. А. Лейфер. Справочник оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки. Стр. 221 (таблица 137).

Наименование	Оцениваемый земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Отношение цены земельных участков с водоснабжением и канализацией к цене участков без них	1,1	1,1	1	1,1
Корректировка на инженерную оснащенность (итоговая), %		-6,6%	10,0%	-8,3%
<i>Площадь объекта</i>	960	4 700	14 263	780
Корректирующий коэффициент по отношению к базовому участку (оцениваемому) ³⁵	1,00	1,11	1,33	1,00
Корректировка на площадь участка, %		11,0%	33,0%	0,0%
Суммарная корректировка, %		-3,6%	48,3%	-15,5%
Скорректированная цена, руб./кв. м		25 944	24 800	25 374
Расчет стоимости				
Абсолютная валовая коррекция, %		25,6%	48,3%	15,5%
Весовой коэффициент (нормированный)		3,9	2,1	6,5
Вес объекта-аналога		0,31	0,17	0,52
Коэффициент вариации	2,3%	<i>соответствует требуемому значению - до 30%</i>		
Удельный показатель стоимости, расчетное значение, руб./кв. м возводимых строений без НДС	25 457			
Стоимость (расчетное значение) земельного участка, без учета НДС, руб.	42 184 795			
Удельный показатель стоимости, расчетное значение, руб./кв. м земельного участка	43 942			

³⁵ Л. А. Лейфер. Справочник оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки. Стр. 194 (таблица 121).



Стоимость земельного участка площадью 960 кв. м, полученная в рамках сравнительного подхода, составляет 25 457 руб./кв. м строений или 43 942 руб./кв. м земельного участка. Так как стоимость земельного участка определялась только одним подходом, то полученная стоимость земельного участка в рамках сравнительного подхода и будет являться рыночной стоимостью.

Вывод

Расчетная стоимость объекта оценки (объект капитального строительства площадью 1 657,1 кв. м с относящимся к нему земельным участком площадью 960 кв. м), полученная с использованием сравнительного подхода, составляет **149 453 849 руб.** без учета НДС. Рыночная стоимость земельного участка площадью 960 кв. м составляет **42 200 000 руб.** без учета НДС.

6.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

В соответствии с п. 16 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», «Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы». При применении доходного подхода оценщики определяют величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода определяется приведением ожидаемых доходов, которые будут получены от эксплуатации оцениваемого объекта в будущем, по ставке капитализации или ставке дохода на капитал (ставка дисконтирования) в оценку стоимости на настоящее время.

Методика применения доходного подхода подразумевает, в первую очередь, прогнозирование денежных потоков, формируемых за счет сдачи объектов недвижимости в аренду. В таком случае применение доходного подхода подразумевает наличие полной и достоверной информации об арендных ставках, уровнях недозагрузки и неплатежей и величин операционных расходов для оцениваемого объекта.

Основываясь на выводах проведенного анализа наиболее эффективного использования, оцениваемого объекта недвижимости, нежилое здание ТЦ «Алмаз» площадью 1 657,11 393,3 кв. м позиционируется на рынке как коммерческая (доходная) недвижимость.

Учитывая, наличие рынка арендных отношений в рассматриваемом секторе недвижимости, то далее реализуется доходный подход для оцениваемого объекта.

6.3.1. Выбор метода определения стоимости

Доходный подход (подход на основе капитализации дохода) включает два основных метода:

- метод прямой капитализации (ПК-метод);
- метод капитализации по норме отдачи на капитал (КНО-метод).

Метод капитализации по норме отдачи на капитал в свою очередь, имеет две разновидности:

- метод дисконтированных денежных потоков (ДДП-метод);
- метод капитализации по расчетным моделям (КРМ-метод).

Оценка недвижимости методом прямой капитализации использует следующую формулу:

$$V = \frac{NOI_1}{R},$$

где:

- NOI₁ – наиболее типичный чистый операционный доход первого года;
- R – коэффициент (норма) капитализации.

Метод применим для оценки действующих объектов недвижимости, не требующих по состоянию на дату оценки больших по длительности капиталовложений в ремонт или реконструкцию³⁶.

Расчет чистого операционного дохода может осуществляться на основе анализа чистых операционных доходов объектов-аналогов, сопоставимых с оцениваемым объектом, с использованием метода сравнительного анализа их арендных ставок.

Несомненным достоинством ПК-метода является то, что, при всей своей математической простоте, он на основе прямых рыночных данных (NOI₁ и R) учитывает косвенным образом все требования инвесторов к объекту инвестиций: уровень дохода (NOI) и желаемую отдачу (R). При наличии требуемой информации ПК-метод является наиболее надежным из доходных методов.

Оценка недвижимости методом дисконтированных денежных потоков использует следующую формулу:

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

где:

- NOI_q – чистый операционный доход q-го года прогноза;
- k – количество лет прогноза;
- Y_q – ставка дисконтирования (норма отдачи на капитал);
- V_p – стоимость реверсии (определяется через продажу объекта оценки), определяемая делением NOI в первый постпрогнозный год на коэффициент капитализации для улучшений.

Этот метод является наиболее универсальным и может быть использован для оценки свободных земельных участков, объектов незавершенного строительства и реконструкции, то есть объектов оценки, прогноз доходов которых предполагает любую динамику их изменения.

³⁶ Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости. – М.: Маросейка, 2009. – с. 163.



Несмотря на свою универсальность, с математической точки зрения ДДП-метод является относительно сложным методом, так как требует тщательного обоснования сценария развития объекта в будущем, что в условиях нестабильной экономики выполнить достаточно сложно.

Оценка недвижимости методом капитализации по расчетным моделям использует следующую формулу:

$$V = \frac{NOI_1}{R}$$

С формальной точки зрения данное выражение совпадает с формулой метода прямой капитализации, однако они отличаются методом расчета коэффициента капитализации.

В методе капитализации по расчетным моделям коэффициент капитализации определяется по формуле:

$$R = \frac{Y + SFF(k, i_p)}{K_c},$$

где:

$$K_c = \frac{1 - (1+c)^k \times (1+Y)^{-k}}{(Y-c) \times a(k, Y)}$$

- коэффициент коррекции на изменение потока доходов во времени;
- Y – норма отдачи на капитал;
- i_p – ставка процента фонда возмещения;
- SFF(k, i_p) – фактор фонда возмещения;
- k – срок экономической жизни объекта;
- c – индекс инфляции;
- $a(k, Y)$ – текущая стоимость единичного аннуитета.

Поскольку, в соответствии с заключением о наиболее эффективном использовании оцениваемых объектов: затрат на ремонт не требуется (отделка помещений характеризуется хорошим состоянием и соответствует современным требованиям сектора рынка торгово-сервисных помещений), а также имеется рыночная информация об арендных ставках в рассматриваемом секторе рынка недвижимости, то для определения стоимости объекта оценки мог бы использоваться к применению метод прямой капитализации. Но учитывая, что часть оцениваемого объекта имеет обременение в виде долгосрочного договора аренды со сроком действия до середины 2019 г. с установленными на период действия договора арендными ставками (далее контрактные арендные ставки), то для определения стоимости оцениваемых помещений был применен метод дисконтированных денежных потоков (ДДП-метод).

Далее проводится подробное описание выполненных расчетов.

6.3.2. Исходные данные и процедура расчетов

К расчетам приняты технико-экономические показатели объекта оценки (нежилого здания), описание которого проведено ранее в разделе по описанию улучшений. Основными показателями являются:

- общая площадь нежилого здания – 1 657,1 кв. м;
- арендопригодная площадь торгово-сервисных помещений составляет 1 393,3 кв. м, в том числе:
 - арендопригодная площадь подвального этажа – 287,5 кв. м;
 - арендопригодная площадь 1-го этажа – 376,7 кв. м;
 - арендопригодная площадь 2-го этажа и выше – 729 кв. м;

контрактная площадь торгово-сервисных помещений (занятая арендаторами по долгосрочному договору аренды) – 424,7 кв. м, в том числе:

- контрактная площадь 1-го этажа – 344,6 кв. м;
- контрактная площадь подвального этажа – 80,1 кв. м;

Для рынка коммерческой недвижимости г. Москвы к наиболее типичным форматам площадей для сдачи в аренду относится сдача (первого, цокольного/ подвального этажей площадью до 500 кв. м) поэтажно одному арендатору, второго этажа и выше – разным арендаторам блоками помещений площадью до 100 кв. м. Поэтому для получения дохода будет рассматриваться сдача в аренду нежилых помещений торгово-сервисного назначения нескольким арендаторам в соответствии со сложившейся типичной ситуацией на рынке.

При определении арендопригодной площади в здании торгового центра, из общей площади этажа были исключены помещения, не подлежащие сдаче в аренду (электрощитовые, тепловой узел, лифтовая, лестничные клетки), в соответствии с экспликацией к поэтажным планам здания.

Так как сдача в аренду помещений на 2-м этаже предполагается блоками помещений, включая части холлов и залов, то в данном случае арендопригодную площадь помещений можно определить с использованием коэффициента по статистическим и экспертным данным согласно «Справочнику оценщика недвижимости – 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под редакцией Лейфера Л. А., среднее значение которого составляет 0,78 (доверительный интервал 0,75 – 0,80, расширенный интервал 0,68 – 0,87). В данном случае к расчетам принимаем коэффициент на уровне среднего значения интервала в размере 0,78.

Расчет стоимости выполнялся исходя из вывода о наиболее эффективном использовании объекта – реализации в здании торгово-сервисной функции.

Оценка рассматриваемого объекта производилась без учета налога на добавленную стоимость и без учета прогнозируемого уровня инфляции, без проведения округлений промежуточных значений.

Определение стоимости производилось в следующем порядке:



- установление прогнозного периода;
- прогнозирование доходов и расходов;
- определение чистого операционного дохода;
- определение ставки дисконтирования и коэффициента капитализации;
- расчет стоимости.

6.3.3. Установление прогнозного периода

Согласно теории метода ДДП, стоимость недвижимости основывается на будущих денежных потоках. Поэтому задачей оценщиков является выработка прогноза денежного потока на некоторый будущий временной период, начиная с текущего года. В качестве прогнозного берется период, продолжающийся до тех пор, пока темпы роста недвижимости не стабилизируются (предполагается, что в постпрогнозный период должны иметь место стабильные долгосрочные темпы роста или бесконечный равный поток доходов).

С одной стороны, чем длиннее прогнозный период, тем больше число наблюдений и тем более обоснованным с математической точки зрения выглядит итоговая величина рыночной стоимости недвижимости. С другой стороны, чем длительнее прогнозный период, тем сложнее прогнозировать конкретные величины доходов, расходов, и вообще, потоков денежных средств. По сложившейся практике, прогнозный период для оценки доходной недвижимости может составлять в зависимости от целей оценки и конкретной ситуации от 3 до 10 лет.

При выборе конкретного прогнозного периода, необходимо учитывать текущую ситуацию на рынке подобной недвижимости, местоположение, техническое состояние, размеры и назначение объекта недвижимости. Также очень важно учитывать общую экономико-политическую ситуацию в стране и регионе, в частности.

В данном случае, за расчетный прогнозный период принят величиной в 3 года, определяемый годом завершения долгосрочного договора аренды (2-ой прогнозный год) плюс один год для стабилизации рыночного арендного потока при подборе арендатора.

6.3.4. Прогнозирование доходов и расходов

Определение потенциального валового дохода

Потенциальный валовый доход – общий доход, который можно получить от недвижимости при 100% занятости ее площадей без учета всех потерь и расходов. Потенциальный валовый доход включает арендную плату со всех сдаваемых в аренду площадей, изменение арендной платы в соответствии с имеющимися контрактными договорами и другие доходы от недвижимости.

Сумма потенциального валового дохода зависит от величины арендной ставки и арендопригодных площадей. Определение уровня рыночной арендной ставки

проводилось исходя из выводов о наиболее эффективном использовании оцениваемого объекта: реализация в здании торгово-сервисной функции.

Условия аренды помещений по контракту

Период действия долгосрочного договора аренды № 2361 от 06.06.2012 г. с 14.08.2012 по 14.07.2019 г. (семь лет). Контрактная арендная площадь составляет 424,7 кв. м, в том числе площадь 1-го этажа – 344,6 кв. м, площадь подвального этажа – 80,1 кв. м.

Установленная договором арендная плата составляет 600 000 руб./мес. без учета коммунальных услуг, НДС не облагается (т.е. 1 413 руб./кв. м помещений). Условиями договора предусматривается возможность индексации арендной платы не чаще 1 раза в год на величину не более 5% от предыдущего размера арендной платы. За период действия договора участниками договора не применялась индексация установленной арендной платы. Определенная далее по отчету рыночная арендная ставка за помещения в оцениваемом здании немного ниже установленной договором аренды арендной ставки. Поэтому при прогнозировании доходов в пределах действия договора аренды индексация арендной платы не проводится.

Определение арендной ставки для помещений торгово-сервисного назначения

Для определения рыночных арендных ставок за помещения торгово-сервисного назначения было проведено исследование рассматриваемого сектора рынка аренды помещений, расположенных в районе Выхино-Жулебино Юго-Восточного административного округа г. Москвы, наиболее сопоставимых по местоположению с объектом оценки.

Было подобрано несколько предложений об аренде помещений торгово-сервисного назначения – реальные предложения по аренде помещений, актуальные по состоянию на дату проведения оценки.

Табл. 18. Предложения об аренде помещений торгово-сервисного назначения в районе Выхино-Жулебино ЮВАО г. Москвы, наиболее сопоставимые по местоположению с оцениваемым объектом

№ п/п	Местоположение	Предложение	Этаж	Площадь помещений, кв. м	Стоимость предложения, руб./кв. м в мес.	Условия аренды	Стоимость предложения без НДС, руб./кв. м в мес. без КУ	Контакты	Источник информации
1	г. Москва, ЮВАО, район Выхино-Жулебино, ул. Хлобыстова, 3	Сдаётся торговое помещение под магазин 400 кв.м., первая линия, 2 этаж, 2 входа, есть возможно организовать зону разгрузки. В помещении сделан косметический ремонт, высота потолков 3м, эл. мощность до 100 кВт.	2	400,0	1 250	с НДС без КУ	1 059	Продавец: АН «ForRetailer», тел. (499) 653-54-41	https://www.cian.ru/rent/commercial/169609726/
2	г. Москва, ЮВАО, район Выхино-Жулебино, ул. Ферганская, 6К3	Прямая Аренда от собственника в административном здании. Помещение сдается под пекарню. Цокольный этаж. Траволатор. Соседи Пятерочка. Фитнес клуб WeGym. Налоговая инспекция 21. Большая парковка. Мощность 40кВт. Ежедневный трафик - 2,5 тыс.человек + сотрудники налоговой (527 человек) , Москва, Восточный, Ферганская улица 6к2, м. Рязанский проспект, сдается Торговая площадь, общ. пл. 90 кв.м., цоколь/6 этаж, Номер лота: 1576436	цоколь	90,0	1 000	без НДС и КУ	1 000	Продавец: АН «HOLDING номер 1», тел. (909) 993-94-96	https://www.cian.ru/rent/commercial/170114834/
3	г. Москва, ЮВАО, район Выхино-Жулебино, Рязанский пр., 95К2	Прямая аренда. Помещения располагаются на 1-м этаже в пристройке к жилому дому. Мощность 20 кВт. Оплата коммунальных, эксплуатационных и услуг по техническому обслуживанию не входят в сумму арендной платы. Возможно увеличение арендной площади за счет арендаторов, находящихся в здании. Арендодатель находится на упрощенной системе налогообложения.	1	250	1 160	без НДС и КУ	1 160	Продавец: АН «Аспект РИЭЛТ», тел. (977) 297-78-61	https://www.cian.ru/rent/commercial/170739380/
4	г. Москва, ЮВАО, район Выхино-Жулебино, Рязанский пр., 58/1	Предлагаются площади в торговом центре "МЕБЕЛЬ РОССИИ". Общая площадь центра ~ 2000 кв.м. Раскрученное мебельное место. Предлагаем под аналогичные мебельные группы: корпусная, столы-стулья, мягкая, кухни !!!	цоколь	280	1 200	без НДС и КУ	1 200	Продавец: тел. (925) 507-56-42	https://www.cian.ru/rent/commercial/168366521/

Объекты: недвижимое имущество, расположенное по адресу:
г. Москва, Самаркандский бульв., д. 4

№ п/п	Местоположение	Предложение	Этаж	Площадь помещений, кв. м	Стоимость предложения, руб./кв. м в мес.	Условия аренды	Стоимость предложения без НДС, руб./кв. м в мес. без КУ	Контакты	Источник информации
5	г. Москва, ЮВАО, район Выхино-Жулебино, Снайперская ул., 9А	Сдается помещение 50 кв. м. на цокольном этаже торгового комплекса (так же на первом этаже продуктового рынка есть 6 кв.м. за 20 000 р под продажу меда) !Рассматриваются различные арендаторы .Прекрасно подойдет под торговлю одеждой, обувью, детскими товарами. Помещение находится на пути к Fix-Price ,что обеспечит хорошую проходимость и прибыльность Вашего бизнеса! Звоните!	цоколь	50	1 000	без НДС и КУ	1 000	Продавец: тел. (977) 427-78-97	https://www.cian.ru/rent/commercial/165439911/
6	г. Москва, ЮВАО, район Выхино-Жулебино, Рязанский пр., 97	Назначение: кафе/ресторан, магазин Теплое и уютное помещение с тремя отдельными входами. В данное время здесь находится ресторан но возможны и другие варианты аренды. Два этажа , два больших зала на 50-100 человек, три комнаты на 10-15 человек, вместительный санузел, помещения для кухни и мойки посуды, подсобные помещения и кабинеты.	1 (два уровня)	556	1 439	без НДС и КУ	1 439	Продавец: тел. (916) 727-69-56	https://www.cian.ru/rent/commercial/169797501/
Среднее значение арендной ставки					1 175		1 143		



Поскольку Оценщику удалось найти достаточное количество аналогов для проведения сравнения, в данном случае рыночная арендная ставка будет рассчитана методом сравнения продаж, как наиболее достоверным и отражающим реальный уровень арендных ставок в рассматриваемом секторе рынка.

Метод сравнения продаж

Метод сравнения продаж опирается на анализ цен небольшого числа рыночных сделок с объектами сравнения, отобранными по признаку наибольшей близости к объекту оценки как набором, так и величинами характеристик ценообразующих факторов. В этом случае объекты сравнения называются также объектами-аналогами и отбираются для анализа из числа объектов, имеющих функциональное назначение, аналогичное назначению объекта оценки и соответствующее принципу наилучшего и наиболее эффективного использования данного типа объектов недвижимости.

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий.

1. Исследование рынка с целью сбора достоверной информации о недавно совершенных в свободных рыночных условиях сделках, о котировках, о предложениях по продаже/аренде объектов, которые сопоставимы с оцениваемым объектом.
2. Определение подходящих единиц сравнения (таких, например, как рублей за квадратный метр общей площади улучшений) и проведение сравнительного анализа по каждой единице.
3. Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен/арендных ставок или исключения из списка сравнимых. При этом поправки принято разделять на две группы – к первой группе относятся характеристики сделок, ко второй - характеристики объектов.
4. Установление стоимости оцениваемого объекта путем сведения скорректированных стоимостных характеристик сравнимых объектов к одному стоимостному показателю (или группе показателей – в условиях недостатка или низкой степени достоверности рыночной информации).

К элементам сравнения относят характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на величину рыночной стоимости. Основными элементами, подлежащими обязательному учету, являются: передаваемые права, условия финансирования, условия сделки, дата сделки, местоположение, физические характеристики, экономические характеристики, вид использования, компоненты, не связанные с недвижимостью.

Корректировки подразделяются на две основные группы:

I группа – последовательные корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка, которые производятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату.

Последовательные корректировки:

- на передаваемые имущественные права;
- условия финансирования;
- условия продажи/аренды;
- рыночные условия.

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

Независимые корректировки:

- местоположение;
- физические характеристики;
- экономические характеристики;
- вид использования;
- компоненты, не связанные с недвижимостью.

Помимо основных элементов сравнения, могут потребоваться и дополнительные элементы. К ним можно отнести градостроительные ограничения, сервитуты, доступ к объекту недвижимости. Часто базовый элемент сравнения разбивают на подклассы, которые уточняют анализируемый элемент сравнения.

При корректировке объектов-аналогов (их показателей) все корректирующие поправки направлены на то, чтобы привести с их помощью объекты-аналоги к показателям объекта оценки.

Для анализа объектов сравнения и проведения корректировок единиц сравнения по элементам сравнения применяются различные количественные и качественные методики. Выбор методики корректировки зависит от объема и качества полученной рыночной информации.

При корректировке объектов-аналогов все поправки делаются от объекта-аналога к объекту оценки. Окончательное решение о величине стоимости, определенной методом сравнения продаж, принимается на основании анализа скорректированных цен объектов-аналогов, имеющих максимальное сходство с объектом оценки.

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

$$C_o = \sum_{i=1}^k W_i \times C_{oi} ,$$

где: k – количество объектов-аналогов,
 C_o – оценка стоимости объекта оценки,
 C_{oi} – оценка стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го аналога,

W_i – вклад i -го аналога в стоимость объекта оценки ($\sum_{i=1}^k W_i = 1$).



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

$$C_{oi} = C_i + \sum_{j=1}^n \Delta c_{ij},$$

Здесь: C_i – цена i -го аналога,
 n – количество ценообразующих факторов,
 Δc_j – корректировка цены i -го аналога по j -му ценообразующему фактору (элементу сравнения).

Выбор методики техники анализа

Для анализа объектов-аналогов и проведения корректировок единиц сравнения по элементам сравнения применяются две группы методов расчета корректировок:

- количественные;
- качественные.

Отличаются эти группы соотношением количества ценообразующих факторов и количества аналогов, используемых для оценки³⁷.

Если количество аналогов k больше или равно количеству ценообразующих факторов n , увеличенного на единицу ($k \geq n+1$), то для оценки используются методы первой группы:

- анализ пар данных;
- анализ групп данных;
- матричная алгебра;
- статистический анализ (регрессионный анализ);
- графический анализ;
- анализ чувствительности;
- анализ затрат;
- анализ вторичных данных;
- капитализация арендных различий.

Если количество аналогов k меньше количества n ценообразующих факторов, увеличенное на единицу ($k < n+1$), то для оценки используются методы второй группы:

- относительный сравнительный анализ;
- экспертные оценки;
- метод интервью.

В данном случае расчет корректировок выполнен количественным методом – методом вторичных данных, методом групп данных.

Подбор объектов-аналогов

При подборе объектов-аналогов с целью расчета стоимости арендной ставки за помещения торгово-сервисного назначения были проанализированы публикуемые в

³⁷ С.В. Грибовский «Оценка стоимости недвижимости». Москва. 2009.

открытых источниках данные по предложениям об аренде помещений торгово-сервисного назначения в районе Выхино-Жулебино ЮВАО г. Москвы, в микрорайонах, удаленных от активных центров влияния на стоимость, во временном диапазоне, максимально приближенном к дате проведения оценки (в январе 2018 г.). Для подбора аналогов были проанализированы специализированные сайты для арендаторов недвижимости, сайты агентств недвижимости и управляющих недвижимостью компаний г. Москвы, такие как: <https://www.cian.ru>, <https://zдание.info>, <https://www.apex-realty.ru>, <https://bazametrov.ru/>, <https://www.domofond.ru>, <https://www.avito.ru>, и др.

При подборе объектов-аналогов приняты во внимание следующие характеристики объекта оценки:

- местоположение объекта оценки в районе Выхитно-Жулебино ЮВАО г. Москвы, в микрорайонах, удаленных от центров активного влияния на стоимость объектов недвижимости (т.е. в удалении от станции метрополитена не менее чем в 5 минутной пешеходной доступности);
- сдача в аренду нежилых помещений 1-го и подвального этажа осуществляется этажами (т. е площадью до 500 кв. м), со 2-го этажа и выше – блоками помещений (размер блоков до 100 кв. м);
- сдача в аренду нежилых помещений производится в существующем состоянии (хорошем) или под отделку силами арендатора под себя.

В результате анализа рынка помещений свободного назначения было найдено 6 предложений, расположенных в районе Выхино-Жулебино ЮВАО г. Москвы, наиболее сопоставимые по местоположению с объектом оценки. Найденные предложения представлены в таблице ранее по отчету.

Необходимо отметить, что удельные показатели стоимостей найденных предложений (объектов-аналогов) имеют значительный диапазон (от 1 000 руб./кв. м в мес. до 1 439 руб./кв. м в мес.), что обусловлено многими факторами: как характеристиками местоположения, так и физическими характеристиками объектов.

Информация об арендных ставках получена на сайтах сети Интернет с последующим уточнением, путем телефонного опроса (скрины предложений представлены в приложении к отчету).

Единица сравнения

В качестве единицы сравнения принята наиболее типичная в секторе рынка помещений торгово-сервисного назначения: удельный показатель стоимости арендной платы, приходящийся на 1 кв. м площади нежилых помещений без учета НДС и коммунальных услуг (все коммунальные услуги оплачиваются арендатором по отдельным договорам).

Так как в арендную ставку объектов-аналогов не включены расходы на коммунальные услуги, что соответствует условиям выбранной единицы сравнения, то корректировка в данном случае не требуется.

Далее в таблице представлены основные характеристики оцениваемого объекта и объектов-аналогов.



Учитывая принятую концепцию о сдаче нежилых помещений в аренду этажами и блоками, то имеющаяся характеристика входа для оцениваемых помещений как «отдельный вход», в данном случае принята только при проведении сравнения помещений подвального этажа, для всех остальных помещений рассматривается как «общий вход в здании торгового центра».

Учитывая имеющиеся разные характеристики оцениваемых помещений как по состоянию, так и по расположению по этажам, то далее подробное описание расчетов приводится для помещений в «хорошем» состоянии, расположенных на 1-ом этаже. Определение арендной ставки для помещений с другими характеристиками проводится аналогично и приводятся только расчетные таблицы.

Табл. 19. Расчет арендной ставки (характеристики оцениваемого объекта и объектов-аналогов) для помещений в хорошем состоянии на 1 этаже

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6
Адрес объекта	г. Москва, ЮВАО, Самаркандский бульвар, 4 м. Выхино	г. Москва, ЮВАО, район Выхино-Жулебино, ул. Хлобыстова, 3	г. Москва, ЮВАО, район Выхино-Жулебино, ул. Ферганская, 6К3	г. Москва, ЮВАО, район Выхино-Жулебино, Рязанский пр., 95К2	г. Москва, ЮВАО, район Выхино-Жулебино, Рязанский пр., 58/1	г. Москва, ЮВАО, район Выхино-Жулебино, Снайперская ул., 9А	г. Москва, ЮВАО, район Выхино-Жулебино, Рязанский пр., 97
Передаваемые права на объект капитального строительства	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия аренды	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Рыночные условия (дата сделки)	31 января 2018 г.	31 января 2018 г.	31 января 2018 г.	31 января 2018 г.	31 января 2018 г.	31 января 2018 г.	31 января 2018 г.
Характеристики местоположения							
Потенциал местоположения (характеристика района, ближайшее окружение, локальное местоположение, наличие факторов влияния)	район Выхино-Жулебино, зона смешанной застройки (микрорайон жилой застройки), 1-я линия улицы	район Выхино-Жулебино, зона смешанной застройки (микрорайон жилой застройки), 1-я линия улицы	район Выхино-Жулебино, зона смешанной застройки (микрорайон жилой застройки), 1-я линия улицы	район Выхино-Жулебино, зона смешанной застройки (микрорайон жилой застройки), внутриквартальная застройка	район Выхино-Жулебино, зона смешанной застройки (микрорайон жилой застройки), 1-я линия улицы	район Выхино-Жулебино, зона смешанной застройки (микрорайон жилой застройки), внутриквартальная застройка	район Выхино-Жулебино, зона смешанной застройки (микрорайон жилой застройки), 1-я линия улицы
Транспортная доступность (близость станции метрополитена, наличие в непосредственной близости остановок общественного транспорта)	15 мин пешком (от метро «Выхино»), остановки общественного транспорта - непосредственно у ТЦ	5 мин пешком (от метро «Выхино»), остановки общественного транспорта - в непосредственной близости (25 м)	15 мин пешком (от метро «Рязанский проспект»), остановки общественного транспорта - в непосредственной близости (25 м)	10 мин пешком (от метро «Выхино»), остановки общественного транспорта в пределах 220 м	5 мин пешком (от метро «Выхино»), остановки общественного транспорта - в непосредственной близости (10 м)	10 мин пешком (от метро «Выхино»), остановки общественного транспорта в пределах 180 м	10 мин пешком (от метро «Выхино»), остановки общественного транспорта в пределах 220 м
Физические характеристики							
Тип объекта	встроенные помещения нежилого назначения	встроенные помещения нежилого назначения	встроенные помещения нежилого назначения	встроенные помещения нежилого назначения	встроенные помещения нежилого назначения	встроенные помещения нежилого назначения	встроенные помещения нежилого назначения
Общая площадь улучшений, кв. м	от 250 кв. м до 500 кв. м	400	90	250	280	50	556
Этаж расположения	1 этаж	2	цоколь	1	цоколь	цоколь	1 (два уровня)

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6
Характеристика входа/ расположение по отношению к красной линии улицы	общий в ТЦ/ 1 линия	общий в ТЦ/ 1-я линия	общий в ТЦ/ 1-я линия	отдельный/ внутриквартальная застройка	общий в ТЦ/ 1-я линия	общий в ТЦ/ внутриквартальная застройка	отдельный / 1-я линия
<i>Тип парковки</i>	стихийная парковка перед фасадом здания	В свободном порядке вдоль прилегающих улиц	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Состояние отделки помещений/тип отделки	хорошее/ стандартная	удовлетворительное	без отделки	удовлетворительно е	хорошее	хорошее	очень хорошее
Наличие инженерных коммуникаций	электричество, водоснабжение, канализация, отопление	электричество, водоснабжение, канализация, отопление	электричество, водоснабжение, канализация, отопление	электричество, водоснабжение, канализация, отопление	электричество, водоснабжение, канализация, отопление	электричество, водоснабжение, канализация, отопление	электричество, водоснабжение, канализация, отопление
Наличие компонентов, не связанных с объектом недвижимости	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Возможность торга		есть	есть	есть	есть	есть	есть
Наличие НДС		есть	нет	нет	нет	нет	нет
Условия аренды	?	с НДС без КУ	без НДС и КУ	без НДС и КУ	без НДС и КУ	без НДС и КУ	без НДС и КУ
Цена предложения, руб./кв. м в мес.	?	1 250	1 000	1 160	1 200	1 000	1 439
Контакты	-	Продавец: АН «ForRetailer», тел. (499) 653-54-41	Продавец: АН «HOLDING номер 1», тел. (909) 993-94-96	Продавец: АН «Аспект РИЭЛТ», тел. (977) 297-78-61	Продавец: тел. (925) 507-56-42	Продавец: тел. (977) 427-78-97	Продавец: тел. (916) 727-69-56
Источник информации		https://www.cian.ru/rent/commercial/169609726/	https://www.cian.ru/rent/commercial/170114834/	https://www.cian.ru/rent/commercial/170739380/	https://www.cian.ru/rent/commercial/168366521/	https://www.cian.ru/rent/commercial/165439911/	https://www.cian.ru/rent/commercial/169797501/

Корректировка цен по последовательным элементам сравнения

Корректировки по первой группе (первым четырем элементам сравнения – характеристики сделок: передаваемые права, условия финансирования, условия продажи, рыночные условия) должны быть сделаны последовательно (каждый раз корректируется уже откорректированная цена).

Поправка на передаваемые права. Цена сделки определяется составом имущественных прав. Передаваемые права на оцениваемый объект, как и на объекты-аналоги – право аренды. Поэтому проведение корректировки в данном случае не требуется.

Поправка на условия финансирования. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые, в свою очередь, влияют на цену сделки. Расчет корректировки на условия финансирования зависит от сущности финансовых договоренностей, влияющих на цену. У Оценщика нет данных о каких-либо дополнительных условиях финансирования. Оценщик не имеет сведений, что условия финансирования не соответствуют рыночным условиям. Корректировка в данном случае не проводится.

Условия продажи/аренды. Корректировка на условия сделки отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем. Сделка по продаже/аренде может произойти по цене ниже рыночной, если продавцу необходимо срочно реализовать/сдать в аренду объект недвижимости, если на продавца/арендодателя оказывают давление, если между участниками сделки существует родственная, деловая или финансовая связь. В данном случае, все объекты-аналоги, как и объект оценки, предполагаются на рыночных условиях. Поэтому корректировка для них не проводится.

Все представленные к анализу варианты аренды являются предложениями. Согласно статистическим данным «Справочника оценщика недвижимости – 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л. А. для активного рынка для объектов офисно-торгового и свободного назначения среднее значение скидки на торг в секторе аренды составляет 8,4% в доверительном интервале 7,9 - 8,9%, что также в целом подтверждается проведенным обзором рынка: скидка на торг может находиться в пределах 5-10%. Учитывая состояние рынка коммерческой недвижимости г. Москвы (начавшуюся стабилизацию), а также принятую концепцию по сдаче в аренду помещений блоками, скидка на торг принята на уровне среднего значения доверительного интервала по статистическим экспертным данным – в размере 8,4%.

Предложения об аренде помещений торгово-сервисного назначения с учетом скидки на торг будут представлены далее в таблице.

Рыночные условия. Под корректировкой цен на условия рынка понимается корректировка цен на время совершения сделки. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные и дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы. Поскольку все объекты-аналоги предлагались в аренду во временной



период, максимально приближенный к дате проведения оценки (в январе 2018 г.), данная корректировка не проводилась.

Расчет корректировок по последовательным элементам сравнения приведен далее в таблице.

Табл. 20. Корректировки по последовательным элементам сравнения для помещений в хорошем состоянии на 1 этаже

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6
<i>Стоимость предложения без НДС и КУ, руб./кв. м.</i>		1 059	1 000	1 160	1 200	1 000	1 439
Передаваемые права на улучшения	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		1 059	1 000	1 160	1 200	1 000	1 439
<i>Условия финансирования</i>	<i>типичные рыночные</i>	<i>типичные рыночные</i>	<i>типичные рыночные</i>	<i>типичные рыночные</i>	<i>типичные рыночные</i>	<i>типичные рыночные</i>	<i>типичные рыночные</i>
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		1 059	1 000	1 160	1 200	1 000	1 439
<i>Условия продажи, скидка на торг</i>	<i>типичные рыночные</i>	<i>типичные рыночные</i>	<i>типичные рыночные</i>	<i>типичные рыночные</i>	<i>типичные рыночные</i>	<i>типичные рыночные</i>	<i>типичные рыночные</i>
Корректировка, %		-8,4%	-8,4%	-8,4%	-8,4%	-8,4%	-8,4%
Скорректированная цена, руб./кв. м		970	916	1 063	1 099	916	1 318
<i>Рыночные условия</i>	<i>31 января 2018 г.</i>	<i>31 января 2018 г.</i>	<i>31 января 2018 г.</i>	<i>31 января 2018 г.</i>	<i>31 января 2018 г.</i>	<i>31 января 2018 г.</i>	<i>31 января 2018 г.</i>
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		970	916	1 063	1 099	916	1 318



Описание корректировок по независимым элементам сравнения

В расчетах используется количественный метод – метод анализа вторичных данных. Это метод определения корректировок на основе рекомендаций, сформулированных в специализированных изданиях по недвижимости³⁸.

Данный метод основан на мнениях оценщиков, экспертов, участников рынка недвижимости (риэлторов, девелоперов и пр.) и преимуществах или недостатках оцениваемого объекта по сравнению с аналогом. Эти поправки рассчитываются как процентные и определяются по следующей схеме:

- если объект оценки лучше аналога на X%, следовательно, цена аналога должна возрасти, чтобы отразить эту разницу;
- если аналог лучше объекта оценки на X%, цена продажи аналога должна уменьшиться для отражения этого различия.

Корректировка на местоположение объекта по отношению к центру города и характеристикам ближайшего окружения

Корректировка на местоположение требуется, когда географическое положение объектов-аналогов, обеспечивающее более высокий или более низкий потенциал объекту, отличается от местоположения объекта оценки.

В данном случае, характеристики местоположения объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимы: расположены в районе Выхино-Жулебино ЮВАО г. Москвы, в микрорайонах, удаленных объектов, относящихся к центрам притяжения или повышенного влияния на объекты недвижимости. Поэтому корректировка в данном случае не требуется.

Корректировка на местоположение объекта по отношению к красным линиям улицы

В данном случае на потенциал местоположения, оказывает существенное влияние локальные характеристики расположения объектов по отношению к 1-ой линии улицы или их расположение внутри квартала/во дворе. Другая составляющая характеристики входа «отдельный/общий» будет анализироваться отдельно далее по отчету.

Характеристика входа объекта оценки, как и объектов-аналогов №№ 1, 2, 4, 6 – «1-я линия», т.е. с осуществляется с улицы. Для них корректировка не требуется.

Расположение входа со стороны дворовой территории (т.е. внутри квартала) для объектов-аналогов №№ 3, 5 можно позиционировать как расположение не на «красной линии улицы». Для проведения корректировки используем выведенные на основе статистических данных и экспертных опросов соотношения между удельной арендной ставкой объектов, расположенных внутри квартала и удельной арендной ставкой аналогичных объектов, расположенных на красной линии улицы, которое составляет 0,80³⁹. Таким образом, корректировка составит:

³⁸ С.В. Грибовский «Оценка стоимости недвижимости». Москва. 2009.

³⁹ Л. А. Лейфер. Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Стр. 158 (таблица 82)

- для объектов-аналогов №№ 3, 5: $1/0,80 - 1 = 25\%$ (т.е. в сторону увеличения удельной арендной ставки объекта-аналога).

Корректировка на транспортную доступность объекта

Характеристики транспортной доступности относятся к ценообразующим факторам: близость расположения объектов к остановкам общественного транспорта предоставляет им дополнительные конкурентные преимущества. Объект оценки расположен в непосредственной близости от остановок общественного транспорта (рядом с остановкой), что сопоставимо с аналогичными характеристиками объектов-аналогов №№ 1, 2, 4 (расположены от остановок общественного транспорта на удалении до 50 м, что можно позиционировать как непосредственная близость к остановкам общественного транспорта). Объекты-аналоги №№ 3, 5, 6 расположены на удалении от остановок общественного транспорта (на расстоянии от 180 м до 220 м), поэтому для них проводятся корректировки. С использованием выведенных на основе статистических данных и экспертных опросов соотношения между удельной арендной ставкой объектов, расположенных непосредственно у остановок общественного транспорта и удельной арендной ставкой аналогичных объектов, расположенных на удалении от них, среднее значение которого составляет $1,17^{40}$. Значение корректировки составит:

- для объектов-аналогов №№ 3, 5, 6: $1,17/1 - 1 = 17\%$ (т.е. в сторону увеличения цены объекта-аналога).

Корректировка на этаж расположения объекта

Оцениваемые помещения и объекты-аналоги расположены на разных этажах в зданиях, что должно быть отражено в соответствующих корректировках.

Объект оценки расположен на 1-м этаже здания, как и объекты-аналоги №№ 3, 6 (для них корректировка не требуется), объекты-аналоги №№ 2, 4, 5 – в цокольном этаже, объект-аналог № 1 – 2-й этаж здания.

Для проведения корректировки используем выведенные на основе статистических данных и экспертных опросов соотношения между удельными арендными ставками объектов, расположенных на разных этажах здания.

Табл. 21. Значения отношений удельных арендных ставок объектов, расположенных на разных этажах здания⁴¹

Наименование коэффициента	Среднее значение отношения	Доверительный интервал	
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1-м этаже	0,73	0,72	0,74
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1-м этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2-м этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1-м этаже	0,86	0,85	0,87

⁴⁰ Л. А. Лейфер. Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Стр. 162 (таблица 85).

⁴¹ Л. А. Лейфер. Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Стр. 217 (таблица 127).



Корректировку для арендной ставки объектов-аналогов №№ 2, 4, 5 определяем, используя соответствующие отношения удельных арендных ставок для оцениваемого помещения и объектов-аналогов: $1/0,82 - 1 = 22\%$ (т.е. в сторону увеличения удельной арендной ставки объекта-аналога).

Аналогично определены корректировки для других объектов-аналогов:

- для объекта-аналога № 1: $1/0,86 - 1 = 16,3\%$ (т.е. в сторону увеличения цены объекта-аналога).

Корректировка на тип парковки

Так как в современных условиях развития рынка коммерческой (в данном случае, торгово-сервисной) недвижимости достаточно актуальными являются обеспеченность объектов недвижимости парковочными местами. Для проведения анализа информация об имеющихся стихийных общедоступных городских парковках использовалась с использованием панорамных видов по материалам сайта <https://yandex.ru/maps/>. Оцениваемые помещения, как и объекты-аналоги №№ 2, 3, 4, 5, 6 имеют сопоставимые условия для парковки – возможна парковка в свободном порядке на стихийной парковке перед фасадом здания в предусмотренных для этих целей мест для парковки. У объекта-аналога № 1 парковка осуществляется в свободном порядке вдоль прилегающих улиц.

Для проведения корректировки используем выведенные на основе статистических данных и экспертных опросов соотношения между удельной ценой объектов, имеющих разные условия для парковки.

Табл. 22. Значения отношений цен объектов, имеющих разные условия для парковки⁴²

Наименование коэффициента	Среднее значение отношения	Доверительный интервал	
Отношение удельной арендной ставки объекта без парковки к удельной арендной ставке такого же объекта со стихийной парковкой	0,89	0,85	0,94
Отношение удельной арендной ставки объекта с организованной парковкой к удельной арендной ставке такого же объекта со стихийной парковкой	1,12	1,06	1,18

Таким образом, корректировка составит:

- для объектов-аналогов №№ 2, 3, 4, 5, 6: $1/1 - 1 = 0\%$ (корректировка не требуется);
- для объекта-аналога № 1: $1/0,89 - 1 = 12,4\%$ (т.е. в сторону увеличения цены объекта-аналога).

Корректировка на отличия в характеристике входа

Объект оценки (с учетом принятой концепции оценки) и объекты-аналоги имеют разные характеристики входа в анализируемых помещениях, что должно быть отражено в соответствующих корректировках. Первая составляющая характеристики входа была рассмотрена ранее при анализе локальных характеристик объектов. В данном случае рассматривается физическая составляющая характеристики входа.

⁴² . А. Лейфер. Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Стр. 175 (таблица 97).

С учетом принятой концепции сдачи помещений в аренду этажами и блоками помещений, характеристика входа для оцениваемых помещений – «общий», как и у объектов-аналогов №№ 1, 2, 4, 5, т.е. характеристики сопоставимы. Характеристика входа объектов-аналогов № 3, 6 – «отдельный», поэтому для них требуется проведение корректировки.

Для проведения корректировки используем выведенные на основе статистических данных и экспертных опросов соотношение между удельной арендной ставкой объектов, без отдельного входа и удельной арендной ставкой аналогичных объектов с отдельным входом, которое составляет 0,85⁴³. Таким образом, корректировка составит:

- для объектов-аналогов №№ 3, 6: $0,85/1 - 1 = -15\%$ (т.е. в сторону уменьшения удельной арендной ставки объекта-аналога).

Корректировка на различия в площади помещений

Площадь объектов-аналогов №№ 1, 4 относится к той же градации площадей «от 250 до 500 кв. м», что и оцениваемые помещения (см. далее таблицу градаций, наиболее распространенных на рынках коммерческой недвижимости), поэтому корректировка арендных ставок для данных аналогов не требуется.

Для проведения корректировки цен других объектов-аналогов используем выведенные на основе статистических данных и экспертных опросов соотношения между удельными ценами объектов офисно-торгового назначения разных площадей.

Табл. 23. Матрица коэффициентов зависимости арендной ставки объекта офисно-торгового назначения от его площади⁴⁴

Площадь объекта капитального строительства, кв. м		Аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
Объект оценки	<100	1	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,45
	100-250	0,93	1	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	1,35
	250-500	0,85	0,91	1	1,07	1,11	1,16	1,21	1,23
	500-750	0,80	0,85	0,94	1	1,04	1,09	1,14	1,16
	750-1000	0,76	0,82	0,90	0,96	1	1,05	1,09	1,11
	1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1	1,04	1,06
	1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1	1,02
	>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	1

Используя данные о площадях, сдаваемых в аренду, оцениваемого объекта (площадь помещений в категории площадей «от 250 до 500 кв. м) и вышеприведенные отношения по площадям аналогов, корректировки для объектов-аналогов составят:

- для объектов-аналогов №№ 2, 5 в категории градации площадей до 100 кв. м: $0,85/1 - 1 = -15\%$ (т.е. в сторону уменьшения арендной ставки объекта-аналога);
- для объекта-аналога № 3 в категории градации площадей от 100 кв. м до 250 кв. м: $0,91/1 - 1 = -9\%$ (т.е. в сторону уменьшения арендной ставки объекта-аналога);

⁴³ Л. А. Лейфер. Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Стр. 213 (таблица 123).

⁴⁴ Л. А. Лейфер. Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Стр. 184 (таблица 104).



- для объекта-аналога № 6 в категории градации площадей от 500 кв. м до 750 кв. м: $1,07/1 - 1 = 7\%$ (т.е. в сторону увеличения арендной ставки объекта-аналога);

Корректировка на состояние отделки помещений

Состояние отделки в оцениваемом помещении и объектах-аналогах – различны, поэтому требуется проведение корректировки.

Для проведения корректировки используем выведенные на основе статистических данных и экспертных опросов соотношения между удельными арендными ставками объектов, имеющих разное состояние отделки.

Табл. 24. Значения отношений удельных арендных ставок объектов, имеющих разное состояние отделки⁴⁵

Наименование коэффициента	Среднее значение отношения	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки к удельной арендной ставке такого же объекта в среднем состоянии ⁴⁶	0,77	0,76	0,79	0,71	0,84
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта в среднем состоянии	0,85	0,84	0,86	0,79	0,90
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой «люкс» к удельной арендной ставке такого же объекта в среднем состоянии	1,22	1,21	1,24	1,13	1,31

Таким образом, корректировка составит:

- для объектов-аналогов №№ 4, 5 (в хорошем состоянии): $1/1 - 1 = 0\%$ (корректировка не требуется);
- для объекта-аналога № 6 (в очень хорошем состоянии⁴⁷): $1/1,13 - 1 = -11,5\%$ (т.е. в сторону уменьшения цены объекта-аналога);
- для объекта-аналога № 1 (в удовлетворительном состоянии): $1/0,85 - 1 = 17,6\%$ (т.е. в сторону увеличения цены объекта-аналога);
- для объекта-аналога № 2 (в состоянии без отделки): $1/0,77 - 1 = 29,9\%$ (т.е. в сторону увеличения цены объекта-аналога).

По информации участников рынка коммерческого сектора недвижимости г. Москвы: АН «Сигма Инвест», тел.: (964) 788-55-77, АН «Penny Lane Realty», тел. (495) 150-60-20; АН «Акрус», тел. (495) 785-81-15; АН «Инком Недвижимость», тел. (495) 363-10-10; АН «Миэль», тел. (495) 777-33-77; и др.; представителей собственников объектов недвижимости и др.) имеющиеся другие отличия в характеристиках сравниваемых объектов можно охарактеризовать как несущественные, поэтому не анализируются.

Далее в таблице представлены проведенные корректировки.

⁴⁵ Л. А. Лейфер. Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Стр. 238 (таблица 145).

⁴⁶ «средним» состоянием отделки в данном случае понимаем состояние стандартной отделки, соответствующее «хорошему», т.е. уже не новая отделка, но не требующая проведения косметического ремонта.

⁴⁷ Для состояния «очень хорошее» применяем минимальное значение расширенного интервала значений

Расчет арендной ставки для оцениваемого объекта

Для скорректированных стоимостей объектов-аналогов определяются весовые коэффициенты, при этом стоимость оцениваемого объекта равна средневзвешенной скорректированной стоимости объектов-аналогов.

Так, стоимость оцениваемого объекта определяется по формуле:

$$PC_{\text{сравн.}} = \sum_{j=1}^n (q_j \times C_{\text{О.А.,j}})$$

где: $PC_{\text{сравн.}}$ — расчетная стоимость оцениваемого объекта, руб.;

q_j — весовой коэффициент для j -го объекта-аналога;

$C_{\text{О.А.,j}}$ — скорректированная стоимость j -го объекта-аналога, руб.;

n — количество объектов-аналогов.

Весовые коэффициенты q_j , в сумме равные единице, определяются по формуле:

$$q_j = \frac{1}{A_j} / \sum_{j=1}^N \frac{1}{A_j}$$

где: q_j — весовой коэффициент для j -го объекта-аналога;

N — количество объектов-аналогов;

j — порядковый номер объекта-аналога;

A_j — абсолютная валовая коррекция для j -го объекта-аналога.

Абсолютная валовая коррекция для j -го объекта-аналога A_j определяется как сумма абсолютных (по модулю) значений, примененных к рыночной стоимости данного объекта корректировок.

Приведенный алгоритм реализован в табличном виде и представлен далее в таблице.

Табл. 25. Корректировка объектов по независимым элементам сравнения (II-я группа корректировок) для помещений в хорошем состоянии на 1 этаже площадью от 250 до 500 кв. м

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6
Скорректированная цена после I-й группы корректировок, руб./кв. м		970	916	1 063	1 099	916	1 318
<i>Транспортная доступность (близость станции метрополитена, наличие в непосредственной близости остановок общественного транспорта)</i>	<i>15 мин пешком (от метро «Выхино»), остановки общественного транспорта - непосредственно у ТЦ</i>	<i>5 мин пешком (от метро «Выхино»), остановки общественного транспорта - в непосредственной близости (25 м)</i>	<i>15 мин пешком (от метро «Рязанский проспект»), остановки общественного транспорта - в непосредственной близости (25 м)</i>	<i>10 мин пешком (от метро «Выхино»), остановки общественного транспорта в пределах 220 м</i>	<i>5 мин пешком (от метро «Выхино»), остановки общественного транспорта - в непосредственной близости (10 м)</i>	<i>10 мин пешком (от метро «Выхино»), остановки общественного транспорта в пределах 180 м</i>	<i>10 мин пешком (от метро «Выхино»), остановки общественного транспорта в пределах 220 м</i>
Отношение удельной цены объекта, расположенного непосредственно у остановок общественного транспорта, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на удалении от них	1,17	1,17	1,17	1,00	1,17	1,00	1,00
Корректировка, %		0,0%	0,0%	17,0%	0,0%	17,0%	17,0%
<i>Расположение по отношению к красной линии улицы</i>	<i>1 линия</i>	<i>1-я линия</i>	<i>1-я линия</i>	<i>внутриквартальная застройка</i>	<i>1-я линия</i>	<i>внутриквартальная застройка</i>	<i>1-я линия</i>
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	1,00	1,0	1,0	0,80	1,00	0,80	1,00
Корректировка, %		0,0%	0,0%	25,0%	0,0%	25,0%	0,0%
<i>Характеристика входа</i>	<i>общий в ТЦ</i>	<i>общий в ТЦ</i>	<i>общий в ТЦ</i>	<i>отдельный</i>	<i>общий в ТЦ</i>	<i>общий в ТЦ</i>	<i>отдельный</i>
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,85	0,85	0,85	1,00	0,85	0,85	1,00
Корректировка, %		0,0%	0,0%	-15,0%	0,0%	0,0%	-15,0%
<i>Этаж расположения</i>	<i>1 этаж</i>	<i>2</i>	<i>цоколь</i>	<i>1</i>	<i>цоколь</i>	<i>цоколь</i>	<i>1 (два уровня)</i>

Объекты: недвижимое имущество, расположенное по адресу:
г. Москва, Самаркандский бульв., д. 4

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенных на разных этажах к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на 1-ом этаже	1,00	0,86	0,82	1,00	0,82	0,82	1,00
Корректировка, %		16,3%	22,0%	0,0%	22,0%	22,0%	0,0%
<i>Наличие парковки</i>	<i>стихийная парковка перед фасадом здания</i>	<i>В свободном порядке вдоль прилегающих улиц</i>	<i>Стихийная</i>	<i>Стихийная</i>	<i>Стихийная</i>	<i>Стихийная</i>	<i>Стихийная</i>
Отношение удельной арендной ставки объекта с разными условиями парковки к удельной арендной ставке такого же объекта с условиями стихийной парковки	1,00	0,89	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		12,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<i>Состояние отделки помещений/тип отделки</i>	<i>хорошее/стандартная</i>	<i>удовлетворительное</i>	<i>без отделки</i>	<i>удовлетворительное</i>	<i>хорошее</i>	<i>хорошее</i>	<i>очень хорошее</i>
Отношение удельных арендных ставок в разных состояниях по отношению к объектам в среднем (хорошем) состоянии	1,00	0,85	0,77	0,85	1,00	1,00	1,13
Корректировка, %		17,6%	29,9%	17,6%	0,0%	0,0%	-11,5%
<i>Площадь объекта</i>	<i>от 250 кв. м до 500 кв. м</i>	<i>400,0</i>	<i>90,0</i>	<i>250,0</i>	<i>280,0</i>	<i>50,0</i>	<i>556,0</i>
Корректирующие коэффициенты на площадь к базовому объекту (объекту оценки)	1,00	1,00	0,85	0,91	1,00	0,85	1,07
Корректировка, %		0,0%	-15,0%	-9,0%	0,0%	-15,0%	7,0%
Суммарная корректировка, %		46,3%	36,8%	35,6%	22,0%	49,0%	-2,5%
Скорректированная цена, руб./кв. м		1 419	1 253	1 441	1 340	1 364	1 285
Расчет рыночной стоимости							
Абсолютная валовая коррекция, %		46,3%	66,8%	83,6%	22,0%	79,0%	50,5%
Относительная валовая коррекция, в % от первоначальной величины		46%	37%	36%	22%	49%	3%
Весовой коэффициент (нормированный)		2,2	1,5	1,2	4,6	1,3	2,0

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6
Вес объекта-аналога		0,17	0,12	0,09	0,36	0,10	0,16
Кoeffициент вариации	5,4%	<i>соответствует требуемому значению - до 30%</i>					
Удельный показатель арендной ставки, расчетное значение, без НДС и КУ, руб./кв. м в мес.	1 347						

Объекты: недвижимое имущество, расположенное по адресу:
г. Москва, Самаркандский бульв., д. 4

В результате проведенных расчетов, рыночная арендная ставки за 1 кв. м оцениваемых нежилых помещений в «хорошем» состоянии и расположенных на 1-ом этаже составила – 1 347 руб./кв. м в месяц без НДС и КУ.

Для других состояний оцениваемых помещений и расположенных на разных этажах объекта оценки все рассуждения и расчеты проведены аналогично. Результаты расчетов представлены далее в таблицах.

Табл. 26. Расчет арендной ставки для помещений в хорошем состоянии подвального этажа площадью от 100 до 250 кв. м

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6
Скорректированная цена после I-й группы корректировок, руб./кв. м		970	916	1 063	1 099	916	1 318
<i>Транспортная доступность (близость станции метрополитена, наличие в непосредственной близости остановок общественного транспорта)</i>	<i>15 мин пешком (от метро «Выхино»), остановки общественного транспорта - непосредственно у ТЦ</i>	<i>5 мин пешком (от метро «Выхино»), остановки общественного транспорта - в непосредственной близости (25 м)</i>	<i>15 мин пешком (от метро «Рязанский проспект»), остановки общественного транспорта - в непосредственной близости (25 м)</i>	<i>10 мин пешком (от метро «Выхино»), остановки общественного транспорта в пределах 220 м</i>	<i>5 мин пешком (от метро «Выхино»), остановки общественного транспорта - в непосредственной близости (10 м)</i>	<i>10 мин пешком (от метро «Выхино»), остановки общественного транспорта в пределах 180 м</i>	<i>10 мин пешком (от метро «Выхино»), остановки общественного транспорта в пределах 220 м</i>
Отношение удельной цены объекта, расположенного непосредственно у остановок общественного транспорта, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на удалении от них	1,17	1,17	1,17	1,00	1,17	1,00	1,00
Корректировка, %		0,0%	0,0%	17,0%	0,0%	17,0%	17,0%
<i>Расположение по отношению к красной линии улицы</i>	<i>1 линия</i>	<i>1-я линия</i>	<i>1-я линия</i>	<i>внутриквартальная застройка</i>	<i>1-я линия</i>	<i>внутриквартальная застройка</i>	<i>1-я линия</i>
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	1,00	1,0	1,0	0,80	1,00	0,80	1,00
Корректировка, %		0,0%	0,0%	25,0%	0,0%	25,0%	0,0%
<i>Характеристика входа</i>	<i>отдельный</i>	<i>общий в ТЦ</i>	<i>общий в ТЦ</i>	<i>Отдельный</i>	<i>общий в ТЦ</i>	<i>общий в ТЦ</i>	<i>Отдельный</i>
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	1,00	0,85	0,85	1,00	0,85	0,85	1,00

Объекты: недвижимое имущество, расположенное по адресу:
г. Москва, Самаркандский бульв., д. 4

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6
Корректировка, %		17,6%	17,6%	0,0%	17,6%	17,6%	0,0%
<i>Этаж расположения</i>	<i>подвал</i>	<i>2</i>	<i>цоколь</i>	<i>1</i>	<i>цоколь</i>	<i>цоколь</i>	<i>1 (два уровня)</i>
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенных на разных этажах к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на 1-ом этаже	0,73	0,86	0,82	1,00	0,82	0,82	1,00
Корректировка, %		-15,1%	-11,0%	-27,0%	-11,0%	-11,0%	-27,0%
<i>Наличие парковки</i>	<i>стихийная парковка перед фасадом здания</i>	<i>В свободном порядке вдоль прилегающих улиц</i>	<i>Стихийная</i>	<i>Стихийная</i>	<i>Стихийная</i>	<i>Стихийная</i>	<i>Стихийная</i>
Отношение удельной арендной ставки объекта с разными условиями парковки к удельной арендной ставке такого же объекта с условиями стихийной парковки	1,00	0,89	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		12,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<i>Состояние отделки помещений/тип отделки</i>	<i>хорошее/стандартная</i>	<i>удовлетворительное</i>	<i>без отделки</i>	<i>удовлетворительное</i>	<i>хорошее</i>	<i>хорошее</i>	<i>очень хорошее</i>
Отношение удельных арендных ставок в разных состояниях по отношению к объектам в среднем (хорошем) состоянии	1,00	0,85	0,77	0,85	1,00	1,00	1,13
Корректировка, %		17,6%	29,9%	17,6%	0,0%	0,0%	-11,5%
<i>Площадь объекта</i>	<i>от 100 кв. м до 250 кв. м</i>	<i>400,0</i>	<i>90,0</i>	<i>250,0</i>	<i>280,0</i>	<i>50,0</i>	<i>556,0</i>
Корректирующие коэффициенты на площадь к базовому объекту (объекту оценки)	1,00	1,10	0,93	1,00	1,10	0,93	1,17
Корректировка, %		10,0%	-7,0%	0,0%	10,0%	-7,0%	17,0%
Суммарная корректировка, %		42,5%	29,5%	32,6%	16,7%	41,7%	-4,5%
Скорректированная цена, руб./кв. м		1 383	1 187	1 409	1 282	1 298	1 259
Расчет рыночной стоимости							
Абсолютная валовая коррекция, %		72,8%	65,5%	86,6%	38,6%	77,6%	72,5%

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6
Относительная валовая коррекция, в % от первоначальной величины		43%	30%	33%	17%	42%	5%
Весовой коэффициент (нормированный)		1,4	1,5	1,2	2,6	1,3	1,4
Вес объекта-аналога		0,15	0,16	0,12	0,28	0,14	0,15
Коэффициент вариации	6,3%	<i>соответствует требуемому значению - до 30%</i>					
Удельный показатель арендной ставки, расчетное значение, без НДС и КУ, руб./кв. м в мес.	1 296						

Объекты: недвижимое имущество, расположенное по адресу:
г. Москва, Самаркандский бульв., д. 4

Табл. 27. Расчет арендной ставки для помещений в хорошем состоянии подвального этажа площадью от 250 до 500 кв. м

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6
Скорректированная цена после I-й группы корректировок, руб./кв. м		970	916	1 063	1 099	916	1 318
<i>Транспортная доступность (близость станции метрополитена, наличие в непосредственной близости остановок общественного транспорта)</i>	<i>15 мин пешком (от метро «Выхино»), остановки общественного транспорта - непосредственно у ТЦ</i>	<i>5 мин пешком (от метро «Выхино»), остановки общественного транспорта - в непосредственной близости (25 м)</i>	<i>15 мин пешком (от метро «Рязанский проспект»), остановки общественного транспорта - в непосредственной близости (25 м)</i>	<i>10 мин пешком (от метро «Выхино»), остановки общественного транспорта в пределах 220 м</i>	<i>5 мин пешком (от метро «Выхино»), остановки общественного транспорта - в непосредственной близости (10 м)</i>	<i>10 мин пешком (от метро «Выхино»), остановки общественного транспорта в пределах 180 м</i>	<i>10 мин пешком (от метро «Выхино»), остановки общественного транспорта в пределах 220 м</i>
Отношение удельной цены объекта, расположенного непосредственно у остановок общественного транспорта, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на удалении от них	1,17	1,17	1,17	1,00	1,17	1,00	1,00
Корректировка, %		0,0%	0,0%	17,0%	0,0%	17,0%	17,0%
<i>Расположение по отношению к красной линии улицы</i>	<i>1 линия</i>	<i>1-я линия</i>	<i>1-я линия</i>	<i>внутриквартальная застройка</i>	<i>1-я линия</i>	<i>внутриквартальная застройка</i>	<i>1-я линия</i>
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	1,00	1,0	1,0	0,80	1,00	0,80	1,00
Корректировка, %		0,0%	0,0%	25,0%	0,0%	25,0%	0,0%
<i>Характеристика входа</i>	<i>отдельный</i>	<i>общий в ТЦ</i>	<i>общий в ТЦ</i>	<i>Отдельный</i>	<i>общий в ТЦ</i>	<i>общий в ТЦ</i>	<i>Отдельный</i>

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	1,00	0,85	0,85	1,00	0,85	0,85	1,00
Корректировка, %		17,6%	17,6%	0,0%	17,6%	17,6%	0,0%
<i>Этаж расположения</i>	<i>подвал</i>	<i>2</i>	<i>цоколь</i>	<i>1</i>	<i>цоколь</i>	<i>цоколь</i>	<i>1 (два уровня)</i>
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенных на разных этажах к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на 1-ом этаже	0,73	0,86	0,82	1,00	0,82	0,82	1,00
Корректировка, %		-15,1%	-11,0%	-27,0%	-11,0%	-11,0%	-27,0%
<i>Наличие парковки</i>	<i>стихийная парковка перед фасадом здания</i>	<i>В свободном порядке вдоль прилегающих улиц</i>	<i>Стихийная</i>	<i>Стихийная</i>	<i>Стихийная</i>	<i>Стихийная</i>	<i>Стихийная</i>
Отношение удельной арендной ставки объекта с разными условиями парковки к удельной арендной ставке такого же объекта с условиями стихийной парковки	1,00	0,89	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		12,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<i>Состояние отделки помещений/тип отделки</i>	<i>хорошее/стандартная</i>	<i>удовлетворительное</i>	<i>без отделки</i>	<i>удовлетворительное</i>	<i>хорошее</i>	<i>хорошее</i>	<i>очень хорошее</i>
Отношение удельных арендных ставок в разных состояниях по отношению к объектам в среднем (хорошем) состоянии	1,00	0,85	0,77	0,85	1,00	1,00	1,13
Корректировка, %		17,6%	29,9%	17,6%	0,0%	0,0%	-11,5%
<i>Площадь объекта</i>	<i>от 250 кв. м до 500 кв. м</i>	<i>400,0</i>	<i>90,0</i>	<i>250,0</i>	<i>280,0</i>	<i>50,0</i>	<i>556,0</i>
Корректирующие коэффициенты на площадь к базовому объекту (объекту оценки)	1,00	1,00	0,85	0,91	1,00	0,85	1,07
Корректировка, %		0,0%	-15,0%	-9,0%	0,0%	-15,0%	7,0%

Объекты: недвижимое имущество, расположенное по адресу:
г. Москва, Самаркандский бульв., д. 4

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6
Суммарная корректировка, %		32,5%	21,5%	23,6%	6,7%	33,7%	-14,5%
Скорректированная цена, руб./кв. м		1 286	1 113	1 314	1 173	1 224	1 127
Расчет рыночной стоимости							
Абсолютная валовая коррекция, %		62,8%	73,5%	95,6%	28,6%	85,6%	62,5%
Относительная валовая коррекция, в % от первоначальной величины		33%	22%	24%	7%	34%	15%
Весовой коэффициент (нормированный)		1,6	1,4	1,0	3,5	1,2	1,6
Вес объекта-аналога		0,16	0,13	0,10	0,34	0,11	0,16
Коэффициент вариации	6,9%	<i>соответствует требуемому значению - до 30%</i>					
Удельный показатель арендной ставки, расчетное значение, без НДС и КУ, руб./кв. м в мес.	1 196						

Табл. 28. Расчет арендной ставки для помещений в хорошем состоянии на 2 этаже и выше площадью до 100 кв. м

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6
Скорректированная цена после I-й группы корректировок, руб./кв. м		970	916	1 063	1 099	916	1 318
<i>Транспортная доступность (близость станции метрополитена, наличие в непосредственной близости остановок общественного транспорта)</i>	<i>15 мин пешком (от метро «Выхино»), остановки общественного транспорта - непосредственно у ТЦ</i>	<i>5 мин пешком (от метро «Выхино»), остановки общественного транспорта - в непосредственной близости (25 м)</i>	<i>15 мин пешком (от метро «Рязанский проспект»), остановки общественного транспорта - в непосредственной близости (25 м)</i>	<i>10 мин пешком (от метро «Выхино»), остановки общественного транспорта в пределах 220 м</i>	<i>5 мин пешком (от метро «Выхино»), остановки общественного транспорта - в непосредственной близости (10 м)</i>	<i>10 мин пешком (от метро «Выхино»), остановки общественного транспорта в пределах 180 м</i>	<i>10 мин пешком (от метро «Выхино»), остановки общественного транспорта в пределах 220 м</i>
Отношение удельной цены объекта, расположенного непосредственно у остановок общественного транспорта, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на удалении от них	1,17	1,17	1,17	1,00	1,17	1,00	1,00
Корректировка, %		0,0%	0,0%	17,0%	0,0%	17,0%	17,0%
<i>Расположение по отношению к красной линии улицы</i>	<i>1 линия</i>	<i>1-я линия</i>	<i>1-я линия</i>	<i>внутриквартальная застройка</i>	<i>1-я линия</i>	<i>внутриквартальная застройка</i>	<i>1-я линия</i>
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	1,00	1,0	1,0	0,80	1,00	0,80	1,00
Корректировка, %		0,0%	0,0%	25,0%	0,0%	25,0%	0,0%
<i>Характеристика входа</i>	<i>общий в ТЦ</i>	<i>общий в ТЦ</i>	<i>общий в ТЦ</i>	<i>Отдельный</i>	<i>общий в ТЦ</i>	<i>общий в ТЦ</i>	<i>Отдельный</i>
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,85	0,85	0,85	1,00	0,85	0,85	1,00

Объекты: недвижимое имущество, расположенное по адресу:
г. Москва, Самаркандский бульв., д. 4

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6
Корректировка, %		0,0%	0,0%	-15,0%	0,0%	0,0%	-15,0%
<i>Этаж расположения</i>	<i>2 этаж и выше</i>	<i>2</i>	<i>цоколь</i>	<i>1</i>	<i>цоколь</i>	<i>цоколь</i>	<i>1 (два уровня)</i>
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенных на разных этажах к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на 1-ом этаже	0,86	0,86	0,82	1,00	0,82	0,82	1,00
Корректировка, %		0,0%	4,9%	-14,0%	4,9%	4,9%	-14,0%
<i>Наличие парковки</i>	<i>стихийная парковка перед фасадом здания</i>	<i>В свободном порядке вдоль прилегающих улиц</i>	<i>Стихийная</i>	<i>Стихийная</i>	<i>Стихийная</i>	<i>Стихийная</i>	<i>Стихийная</i>
Отношение удельной арендной ставки объекта с разными условиями парковки к удельной арендной ставке такого же объекта с условиями стихийной парковки	1,00	0,89	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		12,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<i>Состояние отделки помещений/тип отделки</i>	<i>хорошее/стандартная</i>	<i>удовлетворительное</i>	<i>без отделки</i>	<i>удовлетворительное</i>	<i>хорошее</i>	<i>хорошее</i>	<i>очень хорошее</i>
Отношение удельных арендных ставок в разных состояниях по отношению к объектам в среднем (хорошем) состоянии	1,00	0,85	0,77	0,85	1,00	1,00	1,13
Корректировка, %		17,6%	29,9%	17,6%	0,0%	0,0%	-11,5%
<i>Площадь объекта</i>	<i>до 100 кв. м</i>	<i>400,0</i>	<i>90,0</i>	<i>250,0</i>	<i>280,0</i>	<i>50,0</i>	<i>556,0</i>
Корректирующие коэффициенты на площадь к базовому объекту (объекту оценки)	1,00	1,18	1,00	1,07	1,18	1,00	1,26
Корректировка, %		18,0%	0,0%	7,0%	18,0%	0,0%	26,0%
Суммарная корректировка, %		48,0%	34,7%	37,6%	22,9%	46,9%	2,5%
Скорректированная цена, руб./кв. м		1 436	1 234	1 463	1 351	1 345	1 351
Расчет рыночной стоимости							
Абсолютная валовая коррекция, %		48,0%	34,7%	95,6%	22,9%	46,9%	83,5%

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6
Относительная валовая коррекция, в % от первоначальной величины		48%	35%	38%	23%	47%	2%
Весовой коэффициент (нормированный)		2,1	2,9	1,0	4,4	2,1	1,2
Вес объекта-аналога		0,15	0,21	0,08	0,32	0,16	0,09
Коэффициент вариации	5,9%	<i>соответствует требуемому значению - до 30%</i>					
Удельный показатель арендной ставки, расчетное значение, без НДС и КУ, руб./кв. м в мес.	1 347						

Объекты: недвижимое имущество, расположенное по адресу:
г. Москва, Самаркандский бульв., д. 4

Табл. 29. Расчет арендной ставки для помещений в хорошем состоянии на 1 этаже площадью до 100 кв. м

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6
Скорректированная цена после I-й группы корректировок, руб./кв. м		970	916	1 063	1 099	916	1 318
<i>Транспортная доступность (близость станции метрополитена, наличие в непосредственной близости остановок общественного транспорта)</i>	<i>15 мин пешком (от метро «Выхино»), остановки общественного транспорта - непосредственно у ТЦ</i>	<i>5 мин пешком (от метро «Выхино»), остановки общественного транспорта - в непосредственной близости (25 м)</i>	<i>15 мин пешком (от метро «Рязанский проспект»), остановки общественного транспорта - в непосредственной близости (25 м)</i>	<i>10 мин пешком (от метро «Выхино»), остановки общественного транспорта в пределах 220 м</i>	<i>5 мин пешком (от метро «Выхино»), остановки общественного транспорта - в непосредственной близости (10 м)</i>	<i>10 мин пешком (от метро «Выхино»), остановки общественного транспорта в пределах 180 м</i>	<i>10 мин пешком (от метро «Выхино»), остановки общественного транспорта в пределах 220 м</i>
Отношение удельной цены объекта, расположенного непосредственно у остановок общественного транспорта, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на удалении от них	1,17	1,17	1,17	1,00	1,17	1,00	1,00
Корректировка, %		0,0%	0,0%	17,0%	0,0%	17,0%	17,0%
<i>Расположение по отношению к красной линии улицы</i>	<i>1 линия</i>	<i>1-я линия</i>	<i>1-я линия</i>	<i>внутриквартальная застройка</i>	<i>1-я линия</i>	<i>внутриквартальная застройка</i>	<i>1-я линия</i>
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	1,00	1,0	1,0	0,80	1,00	0,80	1,00
Корректировка, %		0,0%	0,0%	25,0%	0,0%	25,0%	0,0%
<i>Характеристика входа</i>	<i>общий в ТЦ</i>	<i>общий в ТЦ</i>	<i>общий в ТЦ</i>	<i>Отдельный</i>	<i>общий в ТЦ</i>	<i>общий в ТЦ</i>	<i>отдельный</i>

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,85	0,85	0,85	1,00	0,85	0,85	1,00
Корректировка, %		0,0%	0,0%	-15,0%	0,0%	0,0%	-15,0%
<i>Этаж расположения</i>	<i>1 этаж</i>	<i>2</i>	<i>цоколь</i>	<i>1</i>	<i>цоколь</i>	<i>цоколь</i>	<i>1 (два уровня)</i>
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенных на разных этажах к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на 1-ом этаже	1,00	0,86	0,82	1,00	0,82	0,82	1,00
Корректировка, %		16,3%	22,0%	0,0%	22,0%	22,0%	0,0%
<i>Наличие парковки</i>	<i>стихийная парковка перед фасадом здания</i>	<i>В свободном порядке вдоль прилегающих улиц</i>	<i>Стихийная</i>	<i>Стихийная</i>	<i>Стихийная</i>	<i>Стихийная</i>	<i>Стихийная</i>
Отношение удельной арендной ставки объекта с разными условиями парковки к удельной арендной ставке такого же объекта с условиями стихийной парковки	1,00	0,89	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		12,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<i>Состояние отделки помещений/тип отделки</i>	<i>хорошее/стандартная</i>	<i>удовлетворительное</i>	<i>без отделки</i>	<i>удовлетворительное</i>	<i>хорошее</i>	<i>хорошее</i>	<i>очень хорошее</i>
Отношение удельных арендных ставок в разных состояниях по отношению к объектам в среднем (хорошем) состоянии	1,00	0,85	0,77	0,85	1,00	1,00	1,13
Корректировка, %		17,6%	29,9%	17,6%	0,0%	0,0%	-11,5%
<i>Площадь объекта</i>	<i>до 100 кв. м</i>	<i>400,0</i>	<i>90,0</i>	<i>250,0</i>	<i>280,0</i>	<i>50,0</i>	<i>556,0</i>
Корректирующие коэффициенты на площадь к базовому объекту (объекту оценки)	1,00	1,18	1,00	1,07	1,18	1,00	1,26
Корректировка, %		18,0%	0,0%	7,0%	18,0%	0,0%	26,0%

Объекты: недвижимое имущество, расположенное по адресу:
г. Москва, Самаркандский бульв., д. 4

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6
Суммарная корректировка, %		64,3%	51,8%	51,6%	40,0%	64,0%	16,5%
Скорректированная цена, руб./кв. м		1 594	1 391	1 611	1 538	1 502	1 536
Расчет рыночной стоимости							
Абсолютная валовая коррекция, %		64,3%	51,8%	81,6%	40,0%	64,0%	69,5%
Относительная валовая коррекция, в % от первоначальной величины		64%	52%	52%	40%	64%	16%
Весовой коэффициент (нормированный)		1,6	1,9	1,2	2,5	1,6	1,4
Вес объекта-аналога		0,15	0,19	0,12	0,25	0,15	0,14
Коэффициент вариации	5,2%	<i>соответствует требуемому значению - до 30%</i>					
Удельный показатель арендной ставки, расчетное значение, без НДС и КУ, руб./кв. м в мес.	1 522						



В результате проведенных расчетов, рыночные арендные ставки за 1 кв. м составили:

- для помещений 1-го этажа:
 - для площадей от 250 до 500 кв. м в хорошем состоянии – 1 347 руб./кв. м в месяц без НДС и КУ;
 - для площадей до 100 кв. м в хорошем состоянии – 1 522 руб./кв. м в месяц без НДС и КУ;
- для помещений 2-го этажа и выше :
 - для площадей до 100 кв. м в хорошем состоянии – 1 347 руб./кв. м в месяц без НДС и КУ;
- для помещений подвального этажа:
 - для площадей от 100 до 250 кв. м в хорошем состоянии – 1 296 руб./кв. м в месяц без НДС и КУ;
 - для площадей от 250 до 500 кв. м в хорошем состоянии – 1 196 руб./кв. м в месяц без НДС и КУ.

Данные величины арендных ставок характерны для аналогичных помещений в рассматриваемом секторе рынка с сопоставимыми условиями эксплуатации.

Определение действительного валового дохода

Действительный валовый доход – предполагаемый доход при полном функционировании собственности с учетом потерь из-за незаполняемости. Потери от незаполняемости объекта связаны с поиском арендаторов и присущи, как правило, в первые месяцы с начала прогнозного периода в зависимости от типа объекта, конъюнктуры рынка коммерческой недвижимости.

Потери от недозагрузки (незаполняемости)

Потери из-за незаполняемости имеют место за счет неполной занятости объекта.

По итогам 2017 г. с учетом установившихся пропорций между вводом и поглощением торговых площадей по данным компании Colliers International⁴⁸ отмечается вакантные площади на уровне 8,3%. Данная величина принимается к расчетам в 1-й год, 1-е полугодие и 3-й год прогнозного периода. Во втором полугодии 2-го года используется повышенное на 5% значение вакансии торгово-сервисных площадей, связанное с периодом завершения долгосрочного договора аренды и возможной сменой имеющегося арендатора.

Определение неплатежей

Предполагается, что сдача помещений в аренду производится по схеме авансовых платежей, в связи с этим потери от неплатежей приняты равными нулю.

⁴⁸ По материалам обзора рынка: http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2018/retail_market_report_moscow_year-end_2017_rus_final_.pdf?la=ru-RU

Чистый операционный доход

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

Прогнозирование операционных расходов

Операционные расходы – это периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства эффективного валового дохода. Операционные расходы состоят из переменных расходов и постоянных расходов.

К постоянным расходам относятся расходы, которые не зависят от степени заполняемости объекта и арендной платы за него. Обычно это платежи за землю, налоги на имущество, страхование объекта.

К переменным относятся расходы, которые связаны с интенсивностью использования собственности и уровнем предоставляемых услуг.

Определение величины налога на имущество

В соответствии с Законом г. Москвы от 05.11.2003 г. № 64 для торговых комплексов площадью свыше 1 000 кв. м налоговая база определяется как кадастровая стоимость. Базовая налоговая ставка устанавливается в размере 2,2 процента, если не установлены исключения. Так Законом г. Москвы от 01.01.2015 г. № 60 налоговая ставка на 2018 г. установлена в размере 1,8%. Поэтому в 1-й прогнозный год налог на имущество определяется в размере 1,8% от кадастровой стоимости объекта капитального строительства, которая по данному Росреестра составляет 118 575 000 руб.:

$118\,575\,000 \text{ руб.} \times 1,8\% = 1\,778\,625 \text{ руб./год.}$

С 2019 года для определения налога на имущество используется базовая ставка 2,2%.

Расходы на страхование

По данным страховых компаний в г. Москве: СК «АльфаСтрахование», тел. (495) 785-73-37; СК «Росгосстрах», тел. (499) 199-19-86; СК «Ингосстрах»; тел. (495) 984-05-80; СК «РЕСО Гарантия», тел. (495) 730-30-00 и др.) расходы на страхование составляют на рынке от 0,1% до 0,3% для объектов недвижимости коммерческого назначения. В расчетах данная статья расходов учтена в размере среднего значения диапазона – на уровне 0,4% от балансовой стоимости улучшений.

При расчетах страховых платежей предполагалось, что балансовая (остаточная) стоимость объекта получается уменьшением первоначальной (рыночной) стоимости на величину амортизационных отчислений.

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 1 января 2002 г. № 1 «О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы», недвижимое имущество можно отнести к 10 группе основных средств – имущество со сроком полезного использования свыше 30 лет, а норму амортизации для объектов принять равной 2,0% от балансовой стоимости в год, исходя из срока экономической жизни 50 лет.



Арендные платежи за земельный участок

Обязательной статьёй операционных расходов в данном случае являются арендные платежи за земельный участок в течение прогнозного периода.

Актуальные арендные платежи за земельный участок определены с использованием калькулятора арендной платы по Договору аренды от 31.10.2003 г. № М-04-025159⁴⁹. Таким образом, величина арендных платежей за земельный участок составила 539 826 руб./год.

Расходы на рекламу, маркетинг и управление проектом

Собственник объекта недвижимости может сам организовать управление и эксплуатацию объектом, а может привлечь для этого специализированную управляющую компанию. Во втором случае, как правило, достигается более высокая эффективность использования объекта недвижимости. Согласно информации участников рассматриваемого сектора рынка и представителей собственников подобной недвижимости расходы на управление составляют от 8% до 12% от действительного валового дохода (ДВД). Принимая во внимание относительно небольшие размеры объекта управления, в расчетах данные расходы приняты на уровне среднего значения диапазона – 10% от действительного валового дохода (ДВД).

Эксплуатационные расходы

Учитывая, что арендная ставка за помещения определена без учета коммунальных услуг и эксплуатационных расходов, в расчете эксплуатационные платежи приняты по информации собственника на уровне фактических данных в размере 217 руб./кв. м в год без учета НДС (включают оплату электроэнергии, отопления, водоснабжения и канализации), как наиболее достоверные эксплуатационные расходы. В расчетах величина эксплуатационных расходов учитывается только для неарендопригодных помещений. Данный уровень эксплуатационных расходов в целом сопоставим с рыночными данными, что косвенно подтверждается полученной информацией с рынка по другим объектам.

Резерв на замещение

Резерв на замещение – это резерв на расходы, связанные с заменой технических элементов здания и оборудования, принадлежащих к зданию, которые служат относительно короткие сроки и потому должны периодически замещаться. Это:

- кровля, напольные покрытия, дверные проемы, элементы отделки;
 - сантехника, электрооборудование и арматура и пр.
- Продолжительность эффективной эксплуатации объекта была определена на основании ВСН 58-88(р) – Ведомственные строительные нормы «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий объектов коммунального и социально-культурного назначения». Продолжительность эффективной эксплуатации 5-7 лет до постановки на текущий ремонт. Учитывая назначение рассматриваемых помещений, в расчетах учитывается, что в рассматриваемых помещениях оцениваемых объектов

⁴⁹ С использованием материалов сайта: <https://www.mos.ru/dgi/function/arendnaya-plata-za-zemlyu-i-ndevizhimost/kalkulator-arendnoy-platy-za-ispolzovanie-uchastkov-na-2017-god/>

необходимо проводить текущий ремонт через 5 лет. Стоимость замещающих элементов определена на основании данных, полученных в строительных компаниях, занимающихся строительно-отделочными работами в г. Москве: «Стиль и качество», тел.: (495) 727-34-86; «Remontniks.ru», тел. (495) 410-24-32, СК «Мастерс Хоум», тел. (495) 410-04-11 и др., и составила для помещений торгово-сервисного назначения в среднем от 1 800 до 2 400 руб./кв.м без учета НДС. Резерв на замещение определен, исходя из необходимости формирования через 5 лет эксплуатации объекта резервного фонда в размере 3 479 910 руб. (исходя из средних величин: 2 100 руб./кв. м площади помещений сопоставимого уровня) со ставкой процента, равной 9,4% – норма отдачи на собственный капитал (определяется далее по разделу), в связи с чем годовой размер отчислений для его накопления составит 576 807 руб.

6.3.5. Определение ставки дисконтирования и коэффициента капитализации

Определение ставки дисконтирования

В экономическом смысле в роли ставки дисконтирования выступает требуемая инвесторами ставка дохода на вложенный капитал в сопоставимые по уровню риска объекты инвестирования.

С математической точки зрения ставка дисконтирования – это процентная ставка, используемая для пересчета будущих потоков доходов в единую величину текущей (на дату оценки) стоимости, являющуюся базой для определения рыночной стоимости объекта недвижимого имущества.

Для определения ставки дисконтирования используются различные методы:

- метод кумулятивного построения;
- экспертный метод;
- метод рыночной экстракции.

В соответствии с *методом кумулятивного построения* ставка дисконтирования равна сумме безрисковой ставки дохода и премий за различные систематические и несистематические риски. Значения конкретных рисков оценщики обосновывают различными показателями, основываясь на своем мнении либо на мнении экспертов.

Экспертный метод основан на результатах опроса нескольких экспертов.

Метод *рыночной экстракции* основан на статистической обработке рыночной информации о величинах дохода и ценах продажи аналогичных объектов, максимально близких по своим характеристикам к объекту оценки. Данный метод является наиболее надежным и доказательным из вышеперечисленных методов, поскольку отражает процессы, непосредственно происходящие на рынке недвижимости.

При обосновании выбора метода для расчета ставки дисконтирования необходимо отметить следующее:

- По состоянию на дату оценки не удалось найти рыночные данные на рынке ЮВАО г. Москвы для реализации метода рыночной экстракции.



- Реализация экспертного метода также видится не очень уместной, так как, как правило, компании, которые реально могли бы выступить в качестве экспертов, предпочитают не публиковать подобную информацию в открытых источниках, а другими возможными экспертами-консультантами чаще всего этот коэффициент используется либо как данный «свыше» (то есть без всякого обоснования), как наиболее типичный или распространенный (в этом случае он скорее напоминает ставку дисконтирования, принятую в западных методиках инвестиционных расчетов) или определяется равным доходности одного из наиболее популярных рыночных инструментов (например, доходности по банковским депозитам или ставке по банковским кредитам). Понятно, что столь «приближенное» значение выбранного коэффициента приводит к финансово-экономическим показателям соответствующей точности.

Что же касается возможности применения метода кумулятивного построения ставки дисконтирования, то в условиях отсутствия возможности альтернативного определения данного показателя, по состоянию на дату оценки для расчета ставки дисконтирования может использоваться метод кумулятивного построения как величина, полученная теоретическим путем. Становится очевидным, что данная величина может иметь погрешность, что по мнению Оценщика может быть учтено при получении итогового результата в процессе согласования.

Таким образом, ставка дисконтирования в данном случае рассчитывается методом кумулятивного построения.

Определение ставки дисконтирования методом кумулятивного построения

Метод кумулятивного построения – способ последовательного наращивания первой составляющей ставки отдачи на капитал, при котором в качестве базовой берется безрисковая ставка процента, и к ней последовательно прибавляются поправки на различные виды риска, связанные с особенностями оцениваемой недвижимости, такие как уровень ликвидности, расходы на инвестиционный менеджмент и прочее.

Математическое выражение метода кумулятивного построения:

$$Y = Y_b + \sum_{i=1}^N dY_i,$$

где: Y_b – безрисковая ставка;
 dY_i – i -тая поправка на риск.

На сегодняшний день в оценочной практике для определения уровня безрисковой ставки применяются разнообразные инструменты, относимые к условно безрисковым – ставки по депозитам Сбербанка РФ и прочих российских банков высшей категории надежности, доходность по государственным облигациям, выраженным в национальной валюте РФ (ОФЗ), доходность по государственным облигациям, выраженным в иностранной валюте (ОВВЗ и еврооблигации).

В данном случае в качестве безрисковой ставки предлагается процентная ставка в размере 6,78%, что является средневзвешенной эффективной доходностью к погашению

гособлигаций группы ГКО-ОФЗ на срок сопоставимый с прогнозным периодом эксплуатации оцениваемого объекта (3 года)⁵⁰.

Поправки на риск определяются на основе анализа факторов, приведенных ниже в таблице. Премия за риски, связанные с инвестированием средств, составляет от 0% до 5% для каждого из них⁵¹.

Табл. 30. Поправки на риск

Риски	Премия (%)
Риск нового строительства	0-5
Риск управления проектом	0-5
Риск конкуренции	0-5
Риск неликвидности	0-5
Прочие риски	0-5

Риск нового строительства. В данном случае рассматривается проект эксплуатации оцениваемого объекта в уже построенном здании, поэтому данный риск не рассматривается, то есть равен нулю.

Под **риском управления проектом** понимаются риски, связанные с управлением проектом эксплуатации объекта после ввода объекта в эксплуатацию. Управление проектом эксплуатации представляет собой процесс принятия решений, направленный на сохранение и приумножение вложенного капитала в период строительства. В целом при установлении премии за данный вид риска следует принимать во внимание все факторы, оказывающие влияние на эффективность управления проектом в период эксплуатации.. Следует учитывать, что на сегодняшний день в крупных городах осуществляют деятельность профессиональные управляющие компании, способные грамотно организовать процесс эксплуатации объекта любой сложности. В целом, управление любым проектом несет на себе риски недобросовестных действий или непрофессионализма. Учитывая, что подобные объекты (торговые комплексы шаговой доступности) как правило управляются собственными силами, то данный вид риска принят на уровне, приближенном к среднему значению диапазона – 2,0%.

Риск конкуренции – это риск появления конкурентных проектов в ближайшем окружении. В данном случае, в период эксплуатации объекта, подразумеваются конкурентные проекты по сдаче объектов в аренду. Учитывая имеющиеся аналогичные проекты в рассматриваемом районе Выхино-Жулебино ЮВАО г. Москвы, можно говорить о наличии отдельных конкурентов, то есть имеется возможная степень их влияния. В данном случае риск будет находиться в нижнем сегменте диапазона. Величина риска конкуренции принята на уровне 2,0%.

Риск неликвидности связан со спецификой инвестирования средств в недвижимость. Ликвидность показывает, насколько быстро актив может быть превращен в денежные средства. В данном случае рассматриваются помещения торгово-сервисного назначения в здании торгового центра локального масштаба (т.е. шаговой доступности) небольшой площади для рынка коммерческой недвижимости г. Москвы, спрос на аренду которых по

⁵⁰ http://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/

⁵¹ The Adjusted Capital Asset Pricing Model for Developing Capitalization Rates: An Extension of Previous Build-Up Methodologies Based the Capital Asset Pricing Model / Busines Valuation Review. 1999, dec.



состоянию на дату оценки находится в процессе восстановления и имеет хороший потенциал для дальнейшего развития. С учетом физических характеристик объекта оценки, ликвидность оцениваемого объекта по состоянию на дату оценки можно охарактеризовать средней ликвидностью. С учетом принятой концепции о сдаче в аренду площадей оцениваемого объекта этажами и блоками помещений, величина риска неликвидности принята на уровне среднего значения диапазона на уровне – 2,5%.

Под **прочим риском** понимается риск, связанный с самой сферой инвестиций в конкретную сферу недвижимости и ее стабильностью, а также с инвестиционным рейтингом региона по уровню инвестиционного потенциала. По данным рейтингового агентства «РА-Эксперт» (сайт www.raexpert.ru) г. Москва входит в группу регионов с максимальным потенциалом и минимальным риском. Поэтому данный вид риска принят на уровне, приближенном к минимальному значению диапазона – 1,0%.

Расчет ставки дисконтирования представлен далее в таблице.

Табл. 31. Расчет ставки дисконтирования

Риски	Премия
Безрисковая ставка	6,78%
Риск нового строительства	0,0%
Риск управления проектом	2,0%
Риск неликвидности	2,5%
Риск конкуренции	2,0%
Прочие риски	0,5%
Ставка дисконтирования (номинальная)	13,78%

Таким образом, величина номинальной ставки дисконтирования для оцениваемого объекта составляет 13,78%

При проведении расчетов рассматриваются реальные величины стоимостных измерений (без учета инфляции), поэтому необходимо от номинальной ставки дисконтирования перейти к реальной ставке. Пересчет номинальной ставки в реальную осуществляется с использованием формулы Фишера следующим образом:

$$R_n = R_r + J_{инф} + R_r * J_{инф}$$

$$R_r = \frac{R_n - J_{инф}}{1 + J_{инф}}$$

где:

- R_n – номинальная ставка;
- R_r – реальная ставка;
- $J_{инф}$ – индекс инфляции (годовой темп инфляции).

Определение уровня инфляции

Индекс инфляции на прогнозный период в РФ, равный 1 году, определен на основании официально публикуемых данных о величине инфляции на ближайшую перспективу в размере базовой инфляции 4,0%⁵². Следовательно, величина реальной ставки дисконтирования составляет округленно 9,4%.

⁵² По материалам сайта: <http://www.cbr.ru/>

Определение коэффициента капитализации

В практике оценки объектов недвижимости, используются следующие модели: прямолинейный метод (метод Ринга), метод фонда возмещения (метод Хоскольда) и аннуитетный метод (метод Инвуда). Вышеуказанные методы отличаются использованием разных ставок процента фонда возмещения.

1. *Метод Инвуда.* Полное название метода Инвуда: метод возврата капитала за счет доходов при формировании фонда возмещения со ставкой процента, равной ставке дохода на капитал (инвестиции). В соответствии с названием, для этого метода характерно аккумулирование вкладов в фонде возмещения по ставке процента, равной норме отдачи на собственный капитал.
2. *Метод Ринга.* Годовая норма возврата капитала рассчитывается путем деления 100%-й стоимости актива на остающийся срок экономической жизни, то есть это величина, обратная сроку службы актива. Норма возврата – ежегодная доля первоначального капитала, помещенная в беспроцентный фонд возмещения.
3. *Метод Хоскольда.* Метод используется в тех случаях, когда ставка дохода первоначальных инвестиций несколько высока, что маловероятно реинвестирование по той же ставке. Для реинвестируемых средств предполагается получение дохода по безрисковой ставке процента.

Особенности ведения бизнеса в России таковы, что наиболее вероятной и применяемой стратегией собственников недвижимости является вложение получаемых доходов от сдачи в аренду недвижимости в развитие этой недвижимости, для поддержания технического состояния, обеспечивающего постоянный поток доходов от недвижимости на высоком уровне. В соответствии с этим, расчет общего коэффициента капитализации проводился по методу Инвуда. Данный метод основан на допущении о том, что суммарный доход должен обеспечивать получение дохода на инвестированный капитал и полный возврат начальных инвестиций в течение срока использования недвижимости (срок экономической жизни). Возврат инвестиций обеспечивается за счет формирования фонда возмещения по ставке равной ставке дохода на капитал (инвестиции).

На основании вышеприведенных расчетов ставка дохода на капитал – ставка дисконтирования составляет 9,4%. Срок экономической жизни устанавливается в процессе обследования объекта недвижимости и анализа рынка недвижимости, исходя из принципа наиболее эффективного использования оцениваемого объекта. Для объекта оценки срок экономической жизни улучшений принимается равным 50 годам.

Коэффициент капитализации в данном случае определяется следующей формулой:

$$R = Y + SFF(n, i_p)$$

где:

- Y – норма отдачи на капитал (ставка дисконтирования);
- Sff(n, i_p) – фактор фонда возмещения;
- i_p – ставка процента фонда возмещения;
- n – период (остаточный срок полезного использования объекта за пределами прогнозного периода).



Фактор фонда возмещения определяется по формуле:

$$SFF = \frac{i}{(1+i)^n - 1},$$

где:

- i – ставка дисконтирования (9,4%);
- n – срок оставшейся экономической жизни

Расчет величины фактора фонда возмещения проводился с использованием функции MS EXCEL: -ОСПЛТ(i ;1; n ;1) и составил 0,14%.

При наличии в объекте недвижимости физических составляющих земли и улучшений земельного участка (здания/помещения) общий коэффициент капитализации должен удовлетворять требованиям дохода владельцев всех интересов:

$$R_o = R_L * L + R_B * (1 - L),$$

$$L = V_L / V_o,$$

$$R_L = I_L / V_L,$$

$$R_B = I_B / V_B$$

где:

- L — доля величины стоимости земли V_L в величине рыночной стоимости всего объекта V_o ;
- V_B — рыночная стоимость улучшений (здания);
- R_L — рыночная величина коэффициента капитализации для земли;
- R_B — рыночная величина коэффициента капитализации для улучшений (здания).

Таким образом, общий коэффициент капитализации составляет: 9,54%.

6.3.6. Расчет стоимости

В соответствии с методом дисконтированных денежных потоков, стоимость объекта недвижимости определяется как сумма текущего денежного потока и текущей стоимости реверсии.

Определение текущей стоимости реверсии

Стоимость реверсии – особый вид дохода инвестора, определяемый стоимостью объекта недвижимости в конце периода владения.

В теории оценки существует три способа прогноза реверсии:

1. Определение цены продажи объекта, исходя из анализа текущего состояния рынка, из мониторинга стоимости аналогичных объектов и предположений относительно будущего состояния объекта.
2. Принятия допущений относительно изменения стоимости недвижимости за период владения.

3. Капитализации чистого операционного дохода за год, следующий за годом окончания прогнозного периода, с использованием рассчитанной ставки капитализации.

В данном случае, текущая стоимость реверсии определялась третьим методом.

Приведенные выше рассуждения о величинах доходов, расходов и ставок собраны в единый расчет и приведены далее в таблицах.

Табл. 32. Основные данные по объекту недвижимости

Основные данные по объекту	Значение показателя
Площадь земельного участка, кв. м	960
Общая площадь объекта, кв. м	1 657,1
Арендопригодная площадь помещений здания, кв. м, в том числе:	1 393,3
Арендопригодная площадь подвального этажа, кв. м	287,5
Арендопригодная площадь 1-го этажа, кв. м	376,7
Арендопригодная площадь 2-го этажа и выше, кв. м	729
<i>Контрактная площадь помещений 1-го этажа, руб./кв. м в мес.</i>	<i>344,6</i>
<i>Контрактная площадь помещений подвального этажа, руб./кв. м в мес.</i>	<i>80,1</i>
<i>Контрактная арендная ставка для помещений 1-го этажа, руб./кв. м в мес.</i>	<i>1 413</i>
Ставка аренды за 1 кв.м. торгово-сервисных помещений подвального этажа (площадью от 100 до 250 кв. м), руб./кв. м в мес.	1 296
Ставка аренды за 1 кв.м. торгово-сервисных помещений подвального этажа (площадью более 250 кв. м), руб./кв. м в мес.	1 196
Ставка аренды за 1 кв.м. торгово-сервисных помещений 1-го этажа (площадью от 250 до 500 кв. м), руб./кв. м в мес.	1 347
Ставка аренды за 1 кв.м. торгово-сервисных помещений 1-го этажа (площадью до 100 кв. м), руб./кв. м в мес.	1 522
Ставка аренды за 1 кв.м. торгово-сервисных помещений 2-го этажа и выше (площадью до 100 кв. м), руб./кв. м в мес.	1 347
Потери на незанятость помещений, % от ПВД (первый год)	8,3%
Потери на незанятость помещений, % от ПВД (год прекращения контрактного дохода)	13,3%
Ставка безрисковая (номинальная), %	13,78%
Ставка дисконтирования (реальная) годовая, %	9,40%
Ставка дисконтирования (реальная) полугодовая, %	4,60%
Прогнозный период, лет	3
Экономическая жизнь, лет	50
Операционные расходы, руб., в том числе:	
<i>Постоянные:</i>	
Стоимость земельного участка, руб.	42 200 000
Налог на имущество, % от кадастровой стоимости (2018 г.)	1,5%
Налог на имущество, % от кадастровой стоимости (после 2018 г.)	2,2%
Страхование, % от балансовой стоимости	0,4%
Арендная платежи за земельный участок, в год, руб.	539 826
<i>Переменные:</i>	
Расходы на управление, % от ДВД	10,0%
Эксплуатационные расходы для нежилых помещений, руб./кв. м в год	2 607
Резерв на замещение для торгово-сервисных помещений, руб./кв. м	2100
Резерв на замещение, руб.	3 479 910
Через сколько лет надо проводить текущий ремонт	5
Ежегодные отчисления в резерв на замещение, руб.	576 807

Табл. 33. Расчет стоимости объекта недвижимости

Период	Значение показателя за прогнозный период	1 полугодие	2 полугодие	3 полугодие	4 полугодие	3 год
Затратная часть						
Анализ денежных потоков						
Контрактная арендная площадь 1 этаж, кв. м		344,6	344,6	344,6		
Контрактная арендная площадь подвал, кв. м		80,1	80,1	80,1		
Контрактная арендная площадь 2-го этажа и выше, кв. м		0	0	0		
Арендопригодная площадь подвального этажа, кв. м		207	207	207	288	288
Арендопригодная площадь 1-го этажа, кв. м		32,1	32,1	32,1	376,7	376,7
Арендопригодная площадь 2-го этажа и выше, кв. м		729	729	729	729	729
Потенциальный валовый доход от сдачи в аренду торгово-сервисных помещений по контракту, руб.	10 800 000	3 600 000	3 600 000	3 600 000		
Потенциальный валовый доход от сдачи в аренду торгово-сервисных помещений 1-го этажа (площадью до 100 кв. м), руб.	879 244	293 081	293 081	293 081		
Потенциальный валовый доход от сдачи в аренду торгово-сервисных помещений 1-го этажа (площадью от 250 до 500 кв. м), руб.	9 132 886				3 044 295	6 088 591
Потенциальный валовый доход от сдачи в аренду торгово-сервисных помещений подвального этажа, руб.	11 024 684	1 612 654	1 612 654	1 612 654	2 062 241	4 124 482
Потенциальный валовый доход от сдачи в аренду торгово-сервисных помещений 2-го этажа и выше, руб.	35 356 879	5 892 813	5 892 813	5 892 813	5 892 813	11 785 626
Потери на незанятость торгово-сервисных помещений, руб.	5 230 644	647 279	647 279	647 279	1 462 913	1 825 892
Действительный валовый доход, руб.	61 963 049	10 751 269	10 751 269	10 751 269	9 536 436	20 172 807
<i>Операционные расходы, руб., в том числе:</i>						
Налог на имущество, руб.	6 995 925	889 313	889 313	1 304 325	1 304 325	2 608 650
Страхование, руб.	1 166 106	203 865	199 787	195 710	191 633	375 111
Арендные платежи за земельный участок, руб.	1 619 478	269 913	269 913	269 913	269 913	539 826
Расходы на управление, руб.	6 196 305	1 075 127	1 075 127	1 075 127	953 644	2 017 281
Эксплуатационные расходы для здания, руб.	2 062 838	343 806	343 806	343 806	343 806	687 613
<i>Итого операционные расходы, руб.</i>	18 040 652	2 782 023	2 777 946	3 188 881	3 063 321	6 228 480
Резерв на замещение здания, руб.	1 730 422	288 404	288 404	288 404	288 404	576 807
Чистый операционный доход, руб.		7 680 842	7 684 919	7 273 984	6 184 711	13 367 519
Денежный поток, руб.	42 191 975	7 680 842	7 684 919	7 273 984	6 184 711	13 367 519
Фактор дисконтирования денежных потоков		0,9778	0,9348	0,8937	0,8545	0,7988
Текущая стоимость денежных потоков, руб.	37 157 280	7 510 185	7 183 976	6 501 021	5 284 604	10 677 494
Стоимость реверсии						
Доля стоимости земли в стоимости объекта (Коэф L)	29,28%					

Объекты: недвижимое имущество, расположенное по адресу:
г. Москва, Самаркандский бульв., д. 4

Период	Значение показателя за прогнозный период	1 полугодие	2 полугодие	3 полугодие	4 полугодие	3 год
Доля стоимости улучшений в стоимости объекта (Кэф В)	70,72%					
Фактор фонда возмещения (SFF)	0,14%					
Коэффициент капитализации общий (Ro)	9,54%					
Коэффициент капитализации для земли (RL=Y)	9,40%					
Коэффициент капитализации для улучшений (Rb)	9,60%					
Чистый операционный доход (в постпрогнозный период), руб.	13 367 519					
Доход, приходящийся на землю, руб.	3 913 830					
Доход, приходящийся на улучшения, руб.	9 453 689					
Цена продажи в конце прогнозного периода, руб.	140 081 299					
Фактор дисконтирования реверсии	0,7637					
Текущая стоимость продажи в конце прогнозного периода, руб.	106 975 024					
Стоимость объекта, руб.	144 132 303					



В результате проведенных расчетов стоимость объекта оценки общей площадью 1 657,1 кв. м, полученная с использованием доходного подхода без учета НДС составила **144 132 303 руб.**

6.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

С целью определения рыночной стоимости объекта оценки обычно строятся финансово-экономические модели стоимости, полученные с помощью классических подходов моделирования (оценки):

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

Степень адекватности получаемых моделей различна и обусловлена широким кругом факторов, важнейшими из которых являются неравновесный характер спроса и предложения, неадекватная информативность сторон рыночных сделок, неэффективное управление недвижимостью и т.д. Все это не позволяет в качестве итоговой стоимости использовать результат, полученный тем или иным подходом.

Использование трех подходов (или двух подходов) приводит к получению различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка стоимости объекта оценки устанавливается, исходя из того, какой метод наиболее соответствует оцениваемому объекту.

Окончательная рыночная стоимость объекта оценки определяется по результатам согласования расчетных величин стоимостей, полученных примененными подходами.

В предыдущих разделах отчета была проведена оценка стоимости объекта оценки – с использованием двух подходов: сравнительного и доходного.

С целью обоснования выбора весовых коэффициентов для согласования полученных результатов стоимости объекта оценки в рамках разных подходов, далее приводится краткая характеристика применяемых подходов при моделировании стоимости недвижимого имущества.

Сравнительный подход

В основу сравнительного подхода положены анализ и обработка рыночных данных о купле-продаже объектов-аналогов. Поскольку не существует двух абсолютно одинаковых объектов недвижимости по всем рассматриваемым параметрам, то возникает необходимость их корректировки в сравнении с оцениваемым объектом. Основной задачей здесь является подбор рыночных аналогов, максимально приближенных к оцениваемому объекту по всем параметрам.

В процессе анализа рыночных данных Оценщику удалось обнаружить достаточное количество предложений по продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту недвижимости, что позволило применить сравнительный подход для расчета стоимости объекта оценки. Все полученные от продавцов данные, либо полученные из интервью со специалистами рынка коммерческой недвижимости, были проанализированы, затем были

проведены корректировки цен предложений объектов-аналогов на условия сделки и построены адекватные модели для расчета стоимости. Таким образом, можно сделать вывод, что сравнительный подход в достаточной степени отражает рыночную ситуацию, сложившуюся в анализируемом секторе рынка рассматриваемого региона.

Доходный подход

Стоимость, полученная доходным подходом, характеризует, как правило, ситуацию, которая сложилась в настоящий момент на рынке. Данная стоимость отражает реальные рыночные потоки доходов. Расчет стоимости ведется исходя из определения наиболее эффективного использования улучшений. Кроме того, полученная величина стоимости отражает зависимость ожидаемого дохода от местоположения объекта, типа недвижимости, уровня загрузки объекта оценки, величины операционных расходов, связанных с эксплуатацией, уровня доходности инвестиций.

Учитывая особенности расчетов в рамках доходного подхода (а именно большое количество входных параметров), можно предположить, что используемые входные параметры для расчета так же могут иметь некоторые неточности. В связи с этим можно предположить, что доходный подход в целом реально отражает ситуацию, но может иметь некоторую степень погрешности.

В связи с вышеизложенным, а также, принимая во внимание цель оценки «для целей обоснования цены сделки купли-продажи», веса распределены следующим образом: сравнительному подходу присвоен максимальный вес – 60%, доходному – 40%.

Ниже приведены полученные при расчетах результаты.

Табл. 34. Согласование полученных результатов

Наименование объекта	Стоимость объектов, полученная в рамках подходов, без учета НДС, руб.						Итоговая стоимость без учета НДС и с учетом округления, руб.
	Вес	Затратный подход	Вес	Сравнительный подход	Вес	Доходный подход	
Нежилое здание общей площадью 1 657,1 кв. м с кадастровым номером 77:04:0002010:1089 и относящийся к нему земельный участок с кадастровым номером 77:04:0002010:62 площадью 960 кв. м	0%	не применялся	60%	149 453 849	40%	144 132 303	147 000 000

Учитывая условия Задания на оценку (раздел «Допущения и ограничения, на которых основывается оценка»), итоговый результат оценки стоимости приводится единой величиной без указания возможных границ интервала стоимости.

Заключение

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, принадлежащего ООО «Рома С Компания А», по состоянию на 31 января 2018 г. без учета НДС с учетом округления составляет 147 000 000 руб., в том числе рыночная стоимость земельного участка составляет – 42 200 000 руб.



7. СЕРТИФИКАТ СТОИМОСТИ

Мы, нижеподписавшиеся, данным удостоверяем, что исходя из всей доступной информации, имеющей отношение к настоящей оценке и согласно нашим профессиональным знаниям:

- изложенные в данном отчете факты достоверны, соответствуют действительности;
- произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы ограничены только пределами оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими личными непредвзятыми профессиональными анализом, мнениями и выводами;
- мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющимся предметом данного отчета; мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- наше вознаграждение ни в коей степени не связано с предварительным согласованием заранее предопределенной стоимости, или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата;
- задание на оценку не основывалось на требованиях определения минимальной или оговоренной цены;
- ни одно лицо, кроме подписавших данный отчет, не оказывало значительного профессионального содействия оценщикам, подписавшим данный отчет;
- наш анализ, мнения и выводы были получены, а этот отчет составлен в полном соответствии с Федеральными стандартами оценки, Стандартами и правилами саморегулируемых организаций, в которые входят оценщики, проводившие оценку.
- расчетная стоимость признается действительной на дату проведения оценки.

Основываясь на проведенных исследованиях и произведенных расчетах, полученные результаты рыночных стоимости представлены в таблице.

**Рыночная стоимость недвижимого имущества (Нежилое здание общей площадью 1 657,1 кв. м с кадастровым номером 77:04:0002010:1089 и относящийся к нему земельный участок с кадастровым номером 77:04:0002010:62 площадью 960 кв. м)», принадлежащего ООО «Рома С Компания А» и расположенного по адресу:
г. Москва, Самаркандский бульв., д. 4,
по состоянию на 31 января 2018 года без учета НДС и с учетом округления составляет:
147 000 000 (Сто сорок семь миллионов) рублей**

Рыночная стоимость объекта недвижимости отдельно по позициям без учета НДС представлена в таблице.

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость объекта недвижимости, руб. с учетом округления без учета НДС
Нежилое здание общей площадью 1 657,1 кв. м с кадастровым номером 77:04:0002010:1089 и относящийся к нему земельный участок с кадастровым номером 77:04:0002010:62 площадью 960 кв. м, в том числе:	147 000 000
объект капитального строительства	104 800 000
земельный участок	42 200 000

Оценщик

Протасова И.В.

Директор ООО «Аудиторская компания.
Городской центр экспертиз»



Прошков И.Н.



8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ В РАБОТЕ НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ И МЕТОДИЧЕСКИХ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

1. Гражданский кодекс РФ. Части первая и вторая.
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ.
3. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденных Распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 г. № 1102-р.
4. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06 марта 2002 г. № 568-р.
5. Методические рекомендации по оценке объектов недвижимости, отнесенных в установленном порядке к объектам культурного наследия, одобренные к применению Советом по оценочной деятельности 23.06.2015 г.
6. Федеральный закон № 73-ФЗ от 25.06.2002 г. «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».
7. Бейлезон Ю. В. Основы оценки недвижимости - Москва, Международная академия оценки и консалтинга, 2003 г.
8. Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости - Москва, Финансы и статистика, 2002 г.
9. Грибовский С. В. Методы капитализации доходов - СПб. РОСТРО - ПРЕСС, 1997 г.
10. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. СПб.: Питер, 2001.-336с.
11. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости сравнительным подходом: Конспект лекций. – СПб.: Изд-во СПбГУЭФ, 2004. - 56 с.
12. Нагаев Р.Т. Недвижимость (Землеустройство, Градостроительство и Экономика). Терминологический словарь. - Казань: Изд-во «Дом печати», 1998.
13. Рутгайзер В.М. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Учебное и практическое пособие. Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие. - Москва, Дело, 1998 г.
14. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. - Санкт-Петербург: Изд-во СПбГТУ, 1997 г.
15. Озеров Е. С. Экономический анализ и оценка недвижимости. СПб.: Изд-во «МКС», 2007.
16. Грибовский С. В., Сивец С. А. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учеб. Пособие. – М.: Финансы и статистика, 2008. – 368 с.
17. Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. – 432 с.



9. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ

Приложение 1. Материалы расчетов

Приложение 2. Копии документов, предоставленных Заказчиком



ПРИЛОЖЕНИЕ 1. МАТЕРИАЛЫ РАСЧЕТОВ



Рыночная информация для сравнительного подхода по единому объекту недвижимости

Объект-аналог № 1

<https://zдание.info/2387/2478/object/99996>

ТОРГОВЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ | МОСКВА И МО | ПРОФСОЮЗНАЯ УЛ., 152 лот № 99996
МОСКВА, УЛ. ПРОФСОЮЗНАЯ, Д. 152

Продана комплекса особняков
Спартановская пл., м. Бауманская

Аренда офисов в новом БЦ Высота
От 32 кв. м, свободная планировка

Арендный бизнес в БЦ «Авиа-Плаза»

Продана Loft-офисов от 20 кв. м
Новый бизнес-центр Riverdale

Площадь: **2 201 м²**
Цена м²: **103 969**
Цена всего: **228 880 000**

Продажа торгового здания.
В ШАГОВОЙ ДОСТУПНОСТИ ОТ МЕТРО ТЕПЛЫЙ СТАН!!
ПЕРВАЯ ЛИНИЯ ДОМОВ!!

Предлагается к продаже торговое отдельно стоящее здание общей площадью 2 201,4 кв. м. Состоит из 1-го этажа площадью 1 102,7 кв. м. и подвала 1 098,7 кв. м. Есть 2 отдельных входа, витринное остекление, открытая планировка, выделенная электрическая мощность 119 кВт, высота потолков на 1-ом этаже 3,2 м, в подвале 2,4 м. Коммуникации от городских сетей.
Сдано в аренду магазину «Дочки-Сыночки». Ставка аренды – 1 500 000 руб. в месяц. Договор аренды сроком до 23.12.2025 г.
Здание расположено в районе плотной жилой застройки (Теплый стан ЮЗАО г. Москвы). Численность населения 133 тыс. человек. Хороший пешеходный трафик.
В собственности юридического лица. Объект № 539522

Номер объекта: #121/539522/310

КРЕДИТОВАНИЕ
КРЕДИТЫ на покупку и под залог коммерческой недвижимости
АККРЕДИТИВЫ при сделках с недвижимостью
СБЕРБАНК Всегда рядом
8 800 555 55 50 www.sberbank.ru
«Сбербанк России». Генеральная лицензия Банка России № 1481 от 08.08.2012 г.

ИМУЩЕСТВЕННЫЙ КОМПЛЕКС В МСК
ПРОДАЖА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА 1110 м² СО СТРОЕНИЕМ 631,5 м² В ЮАО СТОЛИЦЫ

Входящие (539) | Карты - Поиск в | Яндекс.Карты | Продажа аренды | ZDANIE.INFO - Т | ZDANIE.INFO - Т | ZDANIE.INFO - Т |

https://zdanie.info/2387/2478/object/99996

Zdanie.info
КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

№ этажа или ключевое слово

РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЕКТ | ОПЛАТА | ФОРМАТЫ И ЦЕНЫ | КОНТАКТЫ

Новый бизнес-центр Riverdale

открытая планировка, выделенная электрическая мощность 113 квт, высота потолков на 1-ом этаже 3,2 м, в подвале 2,4 м. Коммуникации от городских сетей.
Сдано в аренду магазину «Дочки-Сыночки». Ставка аренды –1 500 000 руб. в месяц. Договор аренды сроком до 23.12.2025 г.
Здание расположено в районе плотной жилой застройки (Теплый стан ЮЗАО г. Москвы). Численность населения 133 тыс. человек. Хороший пешеходный трафик.
В собственности юридического лица. Объект № 539522

Номер объекта: #121/539522/310

Объект на карте | Панорама | Показать объекты рядом

Как добраться?

Теплый Стан | Коньково | Битцевск | Ясенево

ул. Теплый Стан | Р. Черпановка | Литовский бульв. | Новосенатский просп.

пос. Мосрентген | Троцкий лесопарк | Голубинский лесопарк

Открыть в Яндекс.Картах | © Яндекс Условия использования

1110 м² СО СТРОЕНИЕМ 63,5 м² В ЮАО СТОЛИЦЫ

РАССРОЧКА
31 000 000 ₽

ДАнные РОСРЕЕСТРА

Кадастровая карта
Публичная кадастровая карта.

Справки on-line
Справочная информация по объектам недвижимости

Сведения из ЕГРН
Запрос на получение сведений из ЕГРН

Проверка документа
Проверить электронную выписку

★ 0 | 👁 33 | 🔍 0

КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Позвонить | Отправить запрос

Компания: **AGORA ESTATE**

Статус: Агентство недвижимости

Лидия

+7 (929)507-76-07

Сохранить объект | Распечатать (PDF) | Переслать по E-mail | Статистика страницы



Объект-аналог № 2

<https://www.cian.ru/sale/commercial/159355521/>

Торговая площадь, 1 250 м²
в торговом центре «на Каширском шоссе, 57к6»
Москва ЮАО, р-н Москворечье-Сабурово, Каширское ш., 57К6 [На карте](#)

Ипотека от 963 260 Р/мес
Оставить заявку

108 000 000 Р

СИГМА ИНВЕСТ
Агентство недвижимости
324 объявления
+7 964 788-55-77
+7 985 887-78-88
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN
[Написать сообщение](#)


Площадь	Этаж	Помещение
1 250 м²	1 из 3	Свободно

НЕПОСРЕДСТВЕННО СОБСТВЕННИК ДАННОГО ОБЪЕКТА !!! Без комиссий и переплат !!!
Продаём торговое помещение 1250 м2 с ЯКОРНЫМ СУПЕРМАРКЕТОМ МАГНИТ И СЕТЕВЫМИ АРЕНДАТОРАМИ !!! ОКУПАЕМОСТЬ 7 ЛЕТ !!! 3-х этажное отдельно стоящее здание , в крупном жилом массиве. Общей площадью 1250 кв.м . Здание на 100% заполнено арендаторами (Магнит универсам, магнит Косметик, цветы, ивановский трикотаж, салон красоты, канцтовары и дом быта). Ежемесячная арендная ставка 1.350.000 рублей + 7% индексация в год. УСН. Документы готовы к сделке. Просмотр здания и документов по требованию покупателя. Капитальное.

Объекты: недвижимое имущество, расположенное по адресу:
г. Москва, Самаркандский бульв., д. 4


Входящие (539) - Ipro: X продажа зданий в моск X Купить торговую площ X Продаю торговую площ X

https://www.cian.ru/sale/commercial/159355521/



16 фото

ЦИАН ID 390025



Площадь	Этаж	Помещение
1 250 м ²	1 из 3	Свободно

НЕПОСРЕДСТВЕННО СОБСТВЕННИК ДАННОГО ОБЪЕКТА !!! Без комиссий и переплат !!!
Продаём торговое помещение 1250 м2 с ЯКОРНЫМ СУПЕРМАРКЕТОМ МАГНИТ И СЕТЕВЫМИ АРЕНДАТОРАМИ !!! ОКУПАЕМОСТЬ 7 ЛЕТ !!! 3-х этажное отдельно стоящее здание , в крупном жилом массиве. Общей площадью 1250 кв.м . Здание на 100% заполнено арендаторами (Магнит универсам, магнит Косметик, цветы, ивановский трикотаж, салон красоты, канцтовары и дом быта). Ежемесячная арендная ставка 1.350.000 рублей + 7% индексация в год. УСН. Документы готовы к сделке. Просмотр здания и документов по требованию покупателя. Капитальное, отреставрированное ОСЗ. Земля в долгосрочной аренде. Якорь - Магнит (продукты и косметик) - с 2016 года на 10 лет. 1 этаж: Магнит - 450 м2, 756 000 р/мес, индексация 7%. 2 этаж: Магнит Косметик - 250 м2, 278 000 р/мес, индексация 5%. Салон красоты - 60 м2, 70 000 р/мес, Канцтовары - 50 м2, 50 000р/мес. Цоколь: Цветы + Ивановский трикотаж - 415 м2, 195 000 р/мес (можно увеличить). СУПЕРОБЪЕКТ ПО СУПЕРЦЕНЕ !!!

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 964 788-55-77, +7 985 887-78-88
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

108 000 000 Р

PRO

СИГМА ИНВЕСТ
 Агентство недвижимости
 324 объявления

+7 964 788-55-77
+7 985 887-78-88

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)



Объект-аналог № 3

<https://zдание.info/2387/2477/object/103841>

The screenshot shows the Zdanie.info website interface. At the top, there is a navigation bar with categories like 'ПРОДАЖА', 'АРЕНДА', 'СПЕЦПРЕДЛОЖЕНИЯ', etc. The main content area features a large image of a shopping center building with a red facade. Below the image, there is a table with technical specifications and a detailed text description of the property.

ПЛОЩАДЬ	ЦЕНА М ² [P] \$ €	ЦЕНА ВСЕГО [P] \$ €
2 328 м ²	₽ 83 333	₽ 194 000 000

Лот №13993. Продается Торговый центр Общая площадь — 2 328,9 кв. м. Площадь 1 этажа: 859,7 кв. м. Высота потолка 3,75 м. Площадь 2 этажа: 715 кв. м., 3 этаж 700,4 кв. м. Входы: 1 вход с первой линии, 3 со стороны двора. Земля: 37 соток (огороженная территория). Коммуникации: Центральные коммуникации. Холодное и горячее водоснабжение, отопление, вентиляция, кондиционирование, МГТС, провайдер. Электрическая мощность 153кВа, 205кВт. Год постройки/реконструкция 1976г / 2012г. Удобное расположение входных групп, наличие больших витринных окон, наличие парковки (15 машиномест), возможность размещения вывески. Есть огороженный хозяйственный двор. Арендаторы ТЦ «Дикси», «Fix price», Мебельный магазин «Арфа». Святослав Шаралов

М Входящие (539) - Ipro: X G продажа зданий в моск X ZDANIE.INFO - Поиск: X ZDANIE.INFO - Торгов: X

https://zdanie.info/2387/2477/object/103841

Zdanie.info КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

№ лота или ключевое слово

РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЕКТ ОПЛАТА ФОРМАТЫ И ЦЕНЫ КОНТАКТЫ

Продана Loft-офисов от 20 кв.м
Новый бизнес-центр Riverdale

Лот №113993. Продается торговый центр. Общая площадь — 2 326,9 кв.м. Площадь 1 этажа: 869,7 кв. м. Высота потолка 3,75 м. Площадь 2 этажа: 715 кв. м., 3 этаж 700,4 кв.м. Входы: 1 вход с первой линии, 3 со стороны двора. Земля: 37 соток (огороженная территория). Коммуникации: Центральные коммуникации. Холодное и горячее водоснабжение, отопление, вентиляция, кондиционирование, МГТС, провайдер. Электрическая мощность 153кВа, 205кВт. Год постройки/реконструкция 1976г / 2012г. Удобное расположение входных групп, наличие больших витринных окон, наличие парковки (15 машиномест), возможность размещения вывески. Есть огороженный хозяйственный двор. Арендаторы ТЦ «Дикси», «Fix price», Мебельный магазин «Арфа». Святослав Шарпов

Объект на карте Панорама Показать объекты рядом

Как добраться?

Пробки Слои

Славянский бульвар ФИЛ

Кунцево-1

Можайский

Можайское ш.

Верейская ул.

Нежинская ул.

Рябиновая ул.

Троекуровская роща

Рабочий Посёлок

Сетунь

Сетунь Малая

Новоивановское

Марфино

Открыть в Яндекс.Картах

© Яндекс Условия использования

ИМУЩЕСТВЕННЫЙ КОМПЛЕКС В МСК
ПРОДАЖА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА 1110 м² СО СТРОЕНИЕМ 631,5 м² В ЮАО СТОЛИЦЫ

РАСРОЧКА
31 000 000 ₽

ДАННЫЕ РОСРЕЕСТРА

Кадастровая карта
Публичная кадастровая карта

Справки on-line
Справочная информация по объектам недвижимости

Сведения из ЕГРН
Запрос на получение сведений из ЕГРН

Проверка документа
Проверить электронную выписку

Позвонить Отправить запрос

Сохранить объект

Распечатать (PDF)

Переслать по E-mail

Статистика страницы

Компания: **RICH RUSSIAN BROTHERS**

Статус: Представитель собственника

Святослав Шарпов

8 (499) 647-65-74

Если вы считаете данное объявление некорректным — сообщите администрации сайта.



Объект-аналог № 4

<https://zдание.info/2387/2478/object/100078>

zдание.info > Продажа магазинов > Продажа торговых помещений > Торговые помещения | Москва и МО | Харьковская ул, 4

ТОРГОВЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ | МОСКВА И МО | ХАРЬКОВСКАЯ УЛ, 4 лот № 100078
МОСКВА, ЮАО, М УЛИЦА АКАДЕМИКА ЯНГЕЛЯ, УЛ ХАРЬКОВСКАЯ, Д 4

Площадь: 3401 м² | Цена м²: 73 508 руб | Цена всего: 250 000 000 руб

Предлагается к продаже Торговый Центр площадью 3401,4 кв.м., 10 мин. от ж.ст. «Бирюлево», ближайшее метро «Улица Академика Янгеля». Отдельно стоящее здание в центре жилого массива, 2 этажа, технический этаж, подвал. Эффективная смешанная планировка. В здании расположена торговая галерея, отдельный въезд в ТЦ для грузового транспорта с зоной погрузки-выгрузки. Земельный участок 2358 кв.м. (назначение-размещение объектов розничной торговли) с долгосрочным договором аренды. ТЦ востребован арендаторами, якорный арендатор «Пятерочка». Высокий рекламный потенциал. Район массовой жилой застройки. Устойчивый пешеходный трафик. Возможность круглосуточной работы. Все виды торговой деятельности, рестораны, кафе, ветеринарные и стоматологические клиники, салоны красоты, ногтевые студии, офисные помещения. Объект № 539738

Номер объекта: #121/539738/310

Объект на карте | Панорама | Показать объекты рядом

КРЕДИТОВАНИЕ
КРЕДИТЫ на покупку и под залог коммерческой недвижимости
АККРЕДИТИВЫ при сделках с недвижимостью
СБЕРБАНК Всегда рядом
8 800 555 55 50 www.sberbank.ru
«Сбербанк России». Генеральная лицензия Банка России № 1481 от 08.08.2012 г.

ИМУЩЕСТВЕННЫЙ КОМПЛЕКС В МСК
ПРОДАЖА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА 1110 м² СО СТРОЕНИЕМ 631,5 м² В ЮАО СТОЛИЦЫ

М Не назначили дату эк: x G продажа зданий в моск x Z ZDANIE.INFO - Поиск п: x Z ZDANIE.INFO - Торговл: x

https://zdanie.info/2387/2478/object/100078

Zdanie.info
КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

№ лота или ключевое слово

РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЕКТ ОПЛАТА ФОРМАТЫ И ЦЕНЫ КОНТАКТЫ

Продажа Loft-офисов от 20 кв.м
Новый бизнес-центр Riverdale

в ТЦ для грузового транспорта с зоной погрузки-выгрузки. Земельный участок 2,5 кв. м. (назначение - размещение объектов розничной торговли) с долгосрочным договором аренды. ТЦ востребован арендаторами, якорный арендатор «Пятерочка». Высокий рекламный потенциал. Район массовой жилой застройки. Устойчивый пешеходный трафик. Возможность круглосуточной работы. Все виды торговой деятельности, рестораны, кафе, ветеринарные и стоматологические клиники, салоны красоты, ногтевые студии, офисные помещения. Объект № 539738

Номер объекта: #121/539738/310

Объект на карте Панорама

Показать объекты рядом

Как добраться?

Побки Слои

Биурлёво Восточное Биурлёвский лесопарк

Биурлёво-Тов. Биурлёвская ул. Лицейский пр-д МКАД

Биурлёво-Пасс. Герценовский парк МКАД

Восточный пр-д МКАД

Дубровский

Открыть в Яндекс.Картах

Яндекс Условия использования

КОМПЛЕКС В МСК
ПРОДАЖА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
1110 м² СО СТРОЕНИЕМ 631,5 м²
В ЮАО СТОЛИЦЫ

Москва, Каширское шоссе, дом 43, корпус 4
тел.: 8-985-266-65-84

★ 0
👁 10
🔍 0

ДАННЫЕ РОСРЕЕСТРА

Кадастровая карта
Публичная кадастровая карта

Справки on-line
Справочная информация по объектам недвижимости

Сведения из ЕГРН
Запрос на получение сведений из ЕГРН

Проверка документа
Проверить электронную выписку

КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Позвонить Отправить запрос

Компания: **AGORA ESTATE**

Статус: Агентство недвижимости

Максим

+7 (929) 997-83-71

Сохранить объект
Распечатать (PDF)
Переслать по E-mail
Статистика страницы

Если вы считаете данное объявление некорректным — сообщите администрации сайта:



Объект-аналог № 5

<https://zdanie.info/2387/2478/object/99992>

ТОП-5

zdanie.info > Продажа магазинов > Продажа торговых помещений > Торговые помещения | Москва и МО | ГЕНЕРАЛА ТЮЛЕНЕВА УЛ, 25 А

ТОРГОВЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ | МОСКВА И МО | ГЕНЕРАЛА ТЮЛЕНЕВА УЛ, 25 А лот № 99992
МОСКВА > ЮЗАО > М ТЕПЛЫЙ СТАН > УЛ ГЕНЕРАЛА ТЮЛЕНЕВА > Д 25А

Арендный бизнес в БЦ «Авиа-Плаза»
Продажа Loft-офисов от 20 кв.м Новый бизнес-центр Riverside
Продажа комплекса особняков Спартаковская пл., м. Бауманская
Аренда офисов в новом БЦ Высота От 32 кв.м, свободная планировка

Позвоните или отправьте запрос
Контакты по объекту
Отправить запрос
Сохранить
Распечатать (PDF)
Переслать по E-mail
Статистика страницы

КРЕДИТОВАНИЕ
КРЕДИТЫ на покупку и под залог коммерческой недвижимости
АККРЕДИТИВЫ при сделках с недвижимостью
СБЕРБАНК Всегда рядом
8 800 555 55 50 www.sberbank.ru
«Сбербанк России». Генеральная лицензия Банка России № 1481 от 08.08.2012 г.

ИМУЩЕСТВЕННЫЙ КОМПЛЕКС В МСК
ПРОДАЖА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА 1110 м² СО СТРОИТЕЛЬСТВОМ 631,5 м² В ЮАО СТОЛИЦЫ

ПЛОЩАДЬ	ЦЕНА М²	ЦЕНА ВСЕГО
3 553 м²	₽ 92 879	₽ 330 000 000

Предлагается на продажу Торговый центр Общая площадь здания 3553,9 кв.м. в том числе подвал 1017 кв.м., 1 этаж 1044,6 кв.м. 2 этаж 1156 кв.м. остальная площадь-технические помещения. Площадь 1922,5 кв.м. сдана в аренду. Арендаторы: Супермаркет «Пятерочка», Магнит-Косметик, Билайн, Мегафон и др. Общий ГАП- 24 780 656 рублей. Торговый центр расположен в престижном Юго-Западном округе г. Москвы в густонаселенном жилом массиве, имеются удобные подъездные пути, в том числе развязка со МКАДа. Есть возможность для создания высокодоходного арендного бизнеса окупаемостью 8-9 лет.
Объект № 539507

Номер объекта: #121/539507/310

Объект на карте | Панорама | Показать объекты рядом


Объекты: недвижимое имущество, расположенное по адресу:
г. Москва, Самаркандский бульв., д. 4

М Не назначили дату эк: x G продажа зданий в мос: x Z ZDANIE.INFO - Поиск: x Z ZDANIE.INFO - Торгов: x

https://zdanie.info/2387/2478/object/99992

Zdanie.info КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ № лота или ключевое слово

[РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЕКТ](#) [ОПЛАТА](#) [ФОРМАТЫ И ЦЕНЫ](#) [КОНТАКТЫ](#)

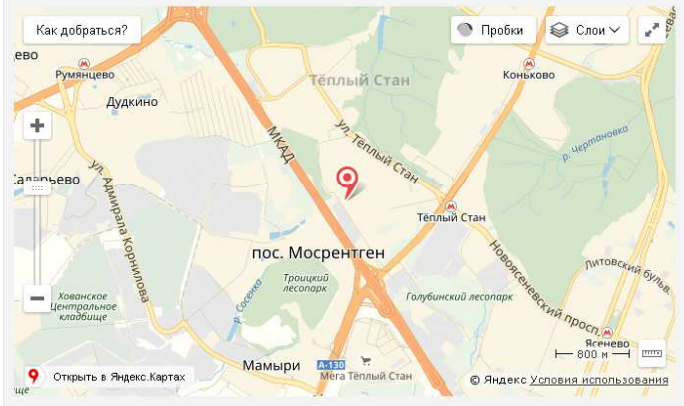


Аренда офисов в новом БЦ Высота
От 32 кв. м, свободная планировка

Предлагается на продажу Торговый центр Общая площадь здания 3663,9 кв.м. в том числе подвал 1017 кв.м., 1 этаж 1044,6 кв.м. 2 этаж 1156 кв.м. остальная площадь - технические помещения. Площадь 1922,5 кв.м. сдана в аренду. Арендаторы: Супермаркет "Пятерочка", Магнит-Косметик, Билайн, Мегафон и др. Общий ГАП- 24 760 656 рублей. Торговый центр расположен в престижном Юго-Западном округе г. Москвы в густонаселенном жилом массиве, имеются удобные подъездные пути, в том числе развязка со МКАДа. Есть возможность для создания высокодоходного арендного бизнеса окупаемостью 8-9 лет. Объект № 539507

Номер объекта: #121/539507/310

Объект на карте **Панорама** [Показать объекты рядом](#)



Как добраться? Пробки Слои

ево Румянцево Дудкино Теплый Стан Коньково

Ул. Теплый Стан

пос. Мосрентген

Троцкий лесопарк Голубинский лесопарк Новорентгенский просп. Литовский бульв.


Хованское Центральное кладбище Мамыри Ясенево

Открыть в Яндекс.Картах

© Яндекс Условия использования

ИМУЩЕСТВЕННЫЙ КОМПЛЕКС В МСК

ПРОДАЖА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА 1110 м² СО СТРОЕНИЕМ 631,5 м² В ЮАО СТОЛИЦЫ



Москва, Каширское шоссе дом 43, корпус 4
тел.: 8-985-266-65-84

КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Позвонить

Компания: **AGORA ESTATE**

Статус: Агентство недвижимости

Надежда

+7 (929)507-78-90

[Сохранить объект](#) [Распечатать \(PDF\)](#) [Переслать по E-mail](#) [Статистика страницы](#)

ДАННЫЕ РОСРЕЕСТРА

Кадастровая карта
Публичная кадастровая карта

Справки on-line
Справочная информация по объектам недвижимости

Сведения из ЕГРН
Запрос на получение сведений из ЕГРН

Проверка документа
Проверить электронную выписку



Объект-аналог № 6

<https://www.cian.ru/sale/commercial/160768838/>

Торговая площадь, 2 332 м²
в торговом центре «на Волгоградском проспекте, 152С1»
Москва, ЮВАО, р-н Кузьминки, Волгоградский просп., 152С1 [На карте](#)
М Рязанский проспект, 25 мин. пешком М Кузьминки, 27 мин. пешком

177 900 000 ₪

СИГМА ИНВЕСТ
Агентство недвижимости
324 объявления
+7 968 494-03-55
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Площадь 2 332 м² **Этаж** 1 из 2 **Помещение** Свободно

НЕПОСРЕДСТВЕННО от СОБСТВЕННИКА ДАННОГО ОБЪЕКТА !!! БЕЗ комиссий и переплат !!!
Продаём торговое помещение 2332 м2 - ГОТОВЫЙ АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС С ОКУПАЕМОСТЬЮ МЕНЕЕ 8 ЛЕТ !!! 2 здания на участке 20 соток: строение 1 (на первой линии) 2205 кв м, строение 2 - 127 кв м. Месячный арендный поток 1,9 млн руб. + коммунальные услуги. Арендный поток будет увеличен : еще можно сдать 2/3 подвала и 1/3 строения 2. Возможно сделать ГПЗУ для увеличения застройки до 4500 кв метров. Своя охраняемая дворовая территория. Отдельные входы с фасада и со двора, погрузочная яма, витринные окна. Электрическая мощность: 420 КВт.

Объекты: недвижимое имущество, расположенное по адресу:
г. Москва, Самаркандский бульв., д. 4

Рыночная информация для сравнительного подхода по земельному участку

Объект-аналог № 1

<https://www.cian.ru/sale/suburban/165638590/>

Участок, 0,47 га
Москва, СВАО, р-н Ростокино, Сельскохозяйственная ул. [На карте](#)
🔥 Ботанический сад, 7 мин. пешком

В избранное | Поделиться | Скачать | Добавить | Пожаловаться

Тинькофф Банк
Ипотека от 954 329 ₽/мес
Предварительный расчет
Оставить заявку

150 000 000 ₽
319 148 936 ₽/га
Следить за изменением цены
+7 903 795-71-27
+7 903 103-15-38
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
Написать сообщение

PRO
ID 650417

ЖК «У озера» ГО Истра РЕКЛАМА
Уютные квартиры в кирпичном доме с выходом на озеро, инфраструктура, огороженная территория. 39 900 за м2, спецсписание!
Тел.: (915) 070-02-20
Проектная декларация на рекламируемом сайте

ЖК «Среда» от PSN Group РЕКЛАМА
5 мин. пешком от МЦК Нижегородская. Рассрочка 0%. Ипотека от 8,8%
Тел.: (495) 104-36-61
Проектная декларация на рекламируемом сайте

Площадь: **0,47 га** | Статус земли: **Инвестпроект**

Предлагаем к продаже проект строительства торгово-офисного центра общей площадью 5000 кв.м. Получено ГПЗУ, разработано и утверждено АГР. ТОЦ будет включать 3 этажа. Количество машиномест - 50. Рассматриваем варианты соинвестирования.

ЦИАН ID 650417



Объект-аналог № 2

<https://zdanie.info/3586/3587/object/102324>

продажа земельных уч... Z ZDANIE.INFO - Инвестк... Z ZDANIE.INFO - Продажк... Сергей

Secure | <https://zdanie.info/3586/3587/object/102324>

Apps ★ Bookmarks Работа Дача Дом греция VK player ott C Flightradar 24 авиа- OTTCLUB BILLING История Кардшеринг от I-GF Other bookmarks

zdanie.info > Продажа участков > Инвестиционные > Продажа инвестиционного проекта на строительство торгового центра, м. Нагорная

ТОП-5

- Продажа Loft-офисов от 20 кв.м. Новый бизнес-центр Riverdale
- Аренда офисов в новом БЦ Высота. От 32 кв.м, свободная планировка
- Арендный бизнес в БЦ «Авиа-Плаза»
- Продажа комплекса особняков. Спартаковская пл., м. Бауманская

ПРОДАЖА ИНВЕСТИПРОЕКТА НА СТРОИТЕЛЬСТВО ТОРГОВОГО ЦЕНТРА, М. НАГОРНАЯ лот № 102324
МОСКВА, ЮАО, М НАГОРНАЯ, ПРОЕЗД ЭЛЕКТРОЛИТНЫЙ, Д 10

смотреть 1 из 3 @увеличить

ПЛОЩАДЬ	ЦЕНА М² [P] \$ €	ЦЕНА ВСЕГО [P] \$ €
50 140 м²	₽ 21 938	₽ 1 100 000 000

На продажу предлагается инвестиционный проект на строительство торгового центра в одной минуте пешком от метро Нагорная и примыкающего к ЖК «Вершинино».

Строительство ТЦ запланировано на территории имущественного комплекса, в состав которого входят два земельных участка общей площадью 14263 кв.м (8227 кв.м + 6036 кв.м), а также здания и строения общей площадью 7181,2 кв.м.

На весь объект спроектирован многофункциональный торговый комплекс конечной площадью 50140 кв.м. Выделенная мощность – 800 кВт, с возможностью увеличения.

Форма сделки: продажа права собственности на имущественный комплекс.

КРЕДИТОВАНИЕ

КРЕДИТЫ на покупку и под залог **КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**

АККРЕДИТИВЫ при сделках с **НЕДВИЖИМОСТЬЮ**

СБЕРБАНК
Всегда рядом

8 800 555 55 50 www.sberbank.ru
«Сбербанк России». Генеральная лицензия Банка России № 1481 от 08.08.2012 г.

ИМУЩЕСТВЕННЫЙ КОМПЛЕКС В МСК
ПРОДАЖА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА 1110 м² СО СТРОЕНИЕМ 631,5 м² В ЮАО СТОЛИЦЫ

<https://zdanie.info/3586/3587/object/102324/stat>

z ZDANIE.INFO - Прод... Документ1 - Micros... (Network: DOM) - Fa... C:\Windows\system... RU 20:44

Объекты: недвижимое имущество, расположенное по адресу:
г. Москва, Самаркандский бульв., д. 4

продажа земельных уч. x ZDANIE.INFO - Инвести x ZDANIE.INFO - Продаж x

Secure | https://zdanie.info/3586/3587/object/102324

Apps Bookmarks Работа Дача Дом греция VK player ott Flightradar 24 авиа- OTTCLUB BILLING История Кардшаринг от I-GH Other bookmarks

Zdanie.info КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ № лота или ключевое слово

[РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЕКТ](#) [ОПЛАТА](#) [ФОРМАТЫ И ЦЕНЫ](#) [КОНТАКТЫ](#)

Возможные варианты использования
инвестконтракт строительства ТРЦ

Объект на карте Панорама

Как добраться? Академический Крымская Верхние Котловки Пробки Слои

Профессиональная ул. Кержиженевского парк Долна реки Котловки Черемушки-Знаменское Нагорная ул. Нагитинская ул. Коломенская Суворовские Нагорная Нагитинская Нижние Котловки Нагитино-Садовники Коломенский пр-д Нахимовский пр-д Нахимовский проспект Нахимовский пр-д Каширская

Открыть в Яндекс.Картах

РАССРОЧКА
31 000 000 Р

ДАННЫЕ РОСРЕЕСТРА

Кадастровая карта
Публичная кадастровая карта

Справки on-line
Справочная информация по объектам недвижимости

Сведения из ЕГРН
Запрос на получение сведений из ЕГРН

Проверка документа
Проверить электронную выписку

★ 0
👁 1
🔍 0

КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Компания: **НЕ УКАЗАНО**

Статус: Представитель собственника

Виталий

+7 (910) 000-09-86



Объект-аналог № 3

<https://zдание.info/3586/3587/object/98796>

ПРОДАЖА ИНВЕСТИКОНТРАКТА НА СТРОИТЕЛЬСТВО, М. НОВОКОСИНО лот № 98796
МОСКВА, ВАО, М НОВОКОСИНО, УЛ КОСИНСКАЯ Б., Д 162

Арендный бизнес в БЦ «Авиа-Плаза»
Продажа комплекса особняков Спартаковская пл., м. Бауманская
Продажа Loft-офисов от 20 кв.м Новый бизнес-центр Riverdale
Аренда офисов в новом БЦ Высота От 32 кв.м, свободная планировка

Площадь: 1 046 м²
Цена м²: 33 461 руб.
Цена всего: 35 000 000 руб.

Продается инвестиционный проект строительства комплекса торгового-бытового обслуживания площадью 1046 кв.м, расположенного на земельном участке площадью 780 кв.м. Адрес: Большая Косинская ул., д. 162, ст.м. Новокосино.
Комплекс представляет собой 3-х этажное здание с подвалом. На проект получены ГПЗУ, ТУ, АГР и экспертиза. Проектом предусмотрено 5 м.м.

Дополнительные характеристики

- ✓ Вид права на участок — в аренде
- ✓ Назначение земли — строительство комплекса торгового-бытового обслуживания
- ✓ Земельный участок 0,078 га в аренде

КРЕДИТОВАНИЕ
КРЕДИТЫ на покупку и под залог коммерческой недвижимости
АККРЕДИТИВЫ при сделках с недвижимостью
СБЕРБАНК Всегда рядом
8 800 555 55 50 www.sberbank.ru
«Сбербанк России». Генеральная лицензия Банка России № 1481 от 08.08.2012 г.

ИМУЩЕСТВЕННЫЙ КОМПЛЕКС В МСК
ПРОДАЖА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА 1110 м² СО СТРОЕНИЕМ 631,5 м² В ЮАО СТОЛИЦЫ

Объекты: недвижимое имущество, расположенное по адресу:
г. Москва, Самаркандский бульв., д. 4

продажа земельных уч... Z ZDANIE.INFO - Инвест... Z ZDANIE.INFO - Продаж... Secure | https://zdanie.info/3586/3587/object/98796

Apps Bookmarks Работа Дача Дом греция VK player ott Flightradar 24 авиа... OTTCLUB BILLING История Кардшаринг от I-GH Other bookmarks

Zdanie.info КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ № лота или ключевое слово

[РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЕКТ](#) [ОПЛАТА](#) [ФОРМАТЫ И ЦЕНЫ](#) [КОНТАКТЫ](#)

Возможные варианты использования
инвестконтракт торгово офисного центра

Объект на карте

Как добраться?

Юбилейный, Новогиреево, Перовское кладбище, Новокосино, Большой Варваринский пруд, Кусково, Большой Графский пруд, Ул. Косюсти, Ул. Молдагуловой, Вашиновская ул., МКАД, оз. Черное, оз. Белое, оз. Святое, Рудневка 300 м, Салтыковская ул., Салтыковский лесопарк, Щняки, заанский роспект, Выхино, Выхино

Открыть в Яндекс.Картах © Яндекс Условия использования

МОСКВА, КАШИРСКОЕ ШОССЕ, ДОМ 43, КОРПУС 4
тел.: 8-985-266-65-84

ДАННЫЕ РОСРЕЕСТРА

Кадастровая карта
Публичная кадастровая карта

Справки on-line
Справочная информация по объектам недвижимости

Сведения из ЕГРН
Запрос на получение сведений из ЕГРН

Проверка документа
Проверить электронную выписку

★ 0
👁 11
🔍 0

КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Компания: **НЕ УКАЗАНО**

Статус: Агентство недвижимости

Виктор Николаевич

+7 (903) 795-71-27



Рыночная информация для определения арендных ставок (доходный подход)

Объект-аналог № 1

<https://www.cian.ru/rent/commercial/169609726/>

Торговая площадь, 400 м²
в торговом центре «на ул. Хлобыстова, 3»
Москва, ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино, ул. Хлобыстова, 3 На карте
Выхино, 1 мин. на транспорте Новогиреево, 11 мин. на транспорте
Рязанский проспект, 7 мин. на транспорте

500 000 руб./мес.
15 000 руб за м² в год
Следить за изменением цены
Включены НДС; без комиссии

PRO
ForRetailer
Агентство недвижимости
1082 объявления
+7 499 653-54-41
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
Написать сообщение

Площадь: 400 м² | Этаж: 2 из 2 | Помещение: Свободно

Сдаётся торговое помещение под магазин 400 кв.м., первая линия, 2 этаж, 2 входа, есть возможно организовать зону разгрузки. В помещении сделан косметический ремонт, высота потолков 3м, эл. мощность до 100 кВт. РАБОТАЕМ КРУГЛОСУТОЧНО И БЕЗ ВЫХОДНЫХ! ЗВОНИТЕ!

Объект-аналог № 2

<https://www.cian.ru/rent/commercial/170114834/>

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the CИАН website. The listing is for a commercial space for rent, located in an administrative building at the intersection of Ryazan'skiy Prospekt and Ferganskaya Street in Moscow. The space is 90-90 m², on the -1st floor, and is available for rent at 90,000 rubles per month. The listing includes a main photo of the building entrance with 'Пятёрочка' and 'мойка' signs, and a gallery of 12 smaller photos showing the interior. The listing also provides contact information for the real estate agency, HOLDING номер 1, and a 'Написать сообщение' button.

Торговая площадь, от 90 до 90 м²
в административном здании «на ул. Ферганская, бк2»
Москва, ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино, Ферганская ул., бк2 [На карте](#)
М Рязанский проспект, 10 мин. пешком М Выхино, 7 мин. на транспорте

В избранное [←](#) [↻](#) [↓](#) [📄](#) [⚠️ Пожаловаться](#)

12 фото

Площадь: от 90 до 90 м² | Этаж: -1 из 6 | Помещение: Свободно

Прямая Аренда от собственника в административном здании. Помещение сдается под пекарню. Цокольный этаж. Траволатор. Соседи Пятёрочка. Фитнес клуб WeGym. Налоговая инспекция 21. Большая парковка. Мощность 40кВт.
Ежедневный трафик - 2,5 тыс.человек + сотрудники налоговой (527 человек)
. Москва, Восточный, Ферганская улица бк2, м. Рязанский проспект, сдается Торговая площадь, общ. пл. 90 кв.м., цоколь/6 этаж, Номер лота: 1576436

от 90 000
до 90 000 руб./мес.
12 000 руб за м² в год
 Следить за изменением цены
без комиссии

PRO
HOLDING номер 1
Агентство недвижимости
422 объявления
+7 909 993-94-96
+7 917 585-01-04
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CИАН
[Написать сообщение](#)

ПУСК | 18:15



Объект-аналог № 3

<https://www.cian.ru/rent/commercial/170739380/>

Торговая площадь, 250 м²
Москва, ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино, Рязанский просп., 95К2 На карте
Выхино, 6 мин. пешком Рязанский проспект, 16 мин. пешком

290 000 **₽/мес.**
13 920 **₽ за м² в год**
Следить за изменением цены
Включены УСН; без комиссии

Аспект Риэлт
Агентство недвижимости
9 объявлений
+7 977 297-78-61
+7 915 437-83-36
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
Написать сообщение

Площадь	Этаж	Помещение
250 м ²	1 из 1	Свободно

Прямая аренда. Помещения располагаются на 1-м этаже в пристройке к жилому дому. Мощность 20 кВт. Оплата коммунальных, эксплуатационных и услуг по техническому обслуживанию не входят в сумму арендной платы. Возможно увеличение арендной площади за счет арендаторов, находящихся в здании. Арендодатель находится на упрощенной системе налогообложения.

РЕКЛАМА
Элитный ритейл в новом доме
Сформированная торговая галерея на Новослободской
Тел.: (495) 818-97-30
Проектная декларация на рекламируемом сайте

РЕКЛАМА
Аренда офисов
Помещения в бизнес-центрах класса В и В+ от собственника. Переезд за наш счет!
Тел.: (495) 104-37-88
Проектная декларация на рекламируемом сайте

Объект-аналог № 4

<https://www.cian.ru/rent/commercial/168366521/>

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the website cian.ru. The browser's address bar shows the URL <https://www.cian.ru/rent/commercial/168366521/>. The page title is "Торговая площадь, от 40 до 280 м²". The location is "Москва, ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино, Рязанский просп., 58/1". The listing includes a large photograph of a multi-story brick building with a "Сбербанк" branch on the ground floor. To the right of the main image, there are several smaller thumbnail images. The listing details include a price range from 48,000 to 336,000 rubles per month, a rate of 14,400 rubles per square meter per year, and a "PRO" badge with ID 248654 and phone number +7 925 507-56-42. Below the main image, there is a table with the following information:

Площадь	Этаж	Помещение
от 40 до 280 м²	-1 из 9	Свободно

Below the table, there is a short text description: "предлагаются площади в торговом центре 'МЕБЕЛЬ РОССИИ'. Общая площадь центра ~ 2000 кв.м. Раскрученное мебельное место. Предлагаем под аналогичные мебельные группы: корпусная, столы-стулья, мягкая, кухни !!!". On the right side of the page, there are two advertisement blocks. The first is for "ApartVille м.Селигерская" with a "Старт продаж!" banner. The second is for "Детский ТРЦ Бейбистор" with a "Реклама" banner.



Объект-аналог № 5

<https://www.cian.ru/rent/commercial/165439911/>

Торговая площадь, 50 м²
Москва, ВАО, р-н Вешняки, Снайперская ул., 9А [На карте](#)
Выхино, 9 мин. пешком Рязанский проспект, 22 мин. пешком

50 000 руб./мес.
12 000 руб. за м² в год

Сергей Бучельников
Частный маклер
6 объявлений
+7 977 427-78-97
+7 919 722-42-34
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
[Написать сообщение](#)

Площадь: **50 м²** | Этаж: **-1 из 1** | Помещение: **Свободно**

Сдается помещение 50 кв. м. на цокольном этаже торгового комплекса (так же на первом этаже продуктового рынка есть 6 кв.м. за 20 000 р под продажу меда) !Рассматриваются различные арендаторы. Прекрасно подойдет под торговлю одеждой, обувью, детскими товарами. Помещение находится на пути к Fix-Price, что обеспечит хорошую проходимость и прибыльность Вашего бизнеса! Звоните!

Объект-аналог № 6

<https://www.cian.ru/rent/commercial/169797501/>

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the website cian.ru. The listing is for a commercial space with a flexible purpose, ranging from 256 to 556 square meters. The location is in Moscow, YUBAO district, Vыхино-Zhulebino sub-district, Ryazan'skiy Prospekt, 97. The listing includes a large photo of a modern interior with a long white sofa and a wall of shelves. To the right of the main image, there are two smaller thumbnail images. The listing details include a price range from 368,384 to 800,084 rubles per month, a rate of 17,268 rubles per square meter per year, and a 10% commission. The listing is marked as 'PRO' with ID 92023 and includes two phone numbers: +7 916 727-69-56 and +7 965 430-07-70. Below the main image, there are two advertisement blocks. The first is for 'ТЦ Зелёный м. Бутырская' (Shopping Center Green m. Butyrskaya) with a price of 25-1500 rubles per square meter per year. The second is for 'Аренда офисов' (Office rental) in a business center. The listing also includes a table with the following information:

Площадь	Этаж	Помещение
от 256 до 556 м ²	1 из 2	Занято до янв 2018

The listing also includes a section for 'Назначение: кафе/ресторан, магазин' (Purpose: cafe/restaurant, store) and a description of the space: 'Теплое и уютное помещение с тремя отдельными входами. В данное время здесь находится ресторан но возможны и другие варианты аренды. Два этажа, два больших зала на 50-100 человек, три комнаты на 10-15 человек, вместительный санузел, помещения для кухни и мойки посуды, подсобные помещения и кабинеты.'



ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ



Приложение №1
к Договору № 2553/ОВ-2018
от 31.01.2018г.

СОГЛАСОВАНО:

Директор
ООО «Аудиторская компания.
Городской центр экспертиз»


Прощков И.Н.
» _____ 2018 г.

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ:

Договор № 2553/ОВ-2018 от 31.01.2018 г.

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ:

Нежилое здание общей площадью 1 657,1 кв. м с кадастровым номером 77:04:0002010:1089 и относящийся к нему земельный участок с кадастровым номером 77:04:0002010:62 площадью 960 кв. м, расположенные по адресу: г. Москва, Самаркандский бульв., д. 4.

СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ СВЕДЕНИЙ, ДОСТАТОЧНЫХ ДЛЯ ИДЕНТИФИКАЦИИ КАЖДОЙ ИЗ ЕГО ЧАСТЕЙ:

1. Объект капитального строительства: нежилое здание общей площадью 1 657,1 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, Самаркандский бульв., д. 4.
1. Земельный участок: земельный участок с кадастровым номером 77:04:0002010:62, площадью 960 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, Самаркандский бульвар, вл. 2-б.

ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:

Характеристики объекта оценки принять в соответствии с документами:

- Свидетельство о государственной регистрации права собственности на нежилое здание общей площадью 1 657,1 кв. м, серия 77-АО № 058097 от 02.05.2012 г., дата регистрации - 28.03.2012 г.
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № Ru77122000-003434 от 13.04.2011 г.
- Кадастровый паспорт здания от 28.03.2012 г.
- Договор о предоставлении участка в пользование на условиях аренды (договор аренды земли) № М-04-025159 от 31.10.2003 г.
- Справочная информация по объектам недвижимости по данным Росреестра в режиме online.

Объекты: недвижимое имущество, расположенное по адресу:
г. Москва, Самаркандский бульв., д. 4

ПРАВА, УЧИТЫВАЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ (ОБРЕМЕНЕНИЯ) ЭТИХ ПРАВ, В ТОМ ЧИСЛЕ В ОТНОШЕНИИ КАЖДОЙ ИЗ ЧАСТЕЙ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:

На объект капитального строительства – право собственности. Ограничения (обременения прав):

№ 77-77-04/100/2012-666 от 14.08.2012 (Аренда);

№ 77-77/015-77/015/013/2015-193/1 от 20.08.2015 (Арест);

№ 77-77/015-77/015/019/2016-2177/1 от 30.11.2016 (Запрещение сделок с имуществом);

№ 77:04:0002010:1089-77/015/2017-3 от 03.04.2017 (Запрещение сделок с имуществом);

№ 77-77-04/136/2012-434 от 22.11.2012 (Ипотека).

На земельный участок – право аренды на 49 лет. Ограничения (обременения прав):

№ 77-01/05-1019/2003-157 от 26.12.2003 (Аренда);

№ 77-77-04/136/2012-434 от 22.11.2012 (Ипотека).

ЦЕЛЬ И ЗАДАЧИ ОЦЕНКИ:

Определение рыночной стоимости объекта оценки.

ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И СВЯЗАННЫЕ С ЭТИМ ОГРАНИЧЕНИЯ:

Использование результатов оценки рыночной стоимости объекта для обоснования цены сделки купли-продажи

ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ:

Рыночная стоимость.

ДАТА ОЦЕНКИ:

«31» января 2018 года.

ДОПУЩЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА:

- Оценку произвести из допущения, что объект оценки не продан, не является предметом залога, под арестом не состоит. Не учитывать имеющиеся обременения прав в виде ипотеки, ареста и запрета сделок с имуществом.
- Определение рыночной стоимости объекта оценки провести без осмотра с использованием фотоматериалов, предоставленных собственником объекта.
- Все данные, определяющие количественные и качественные характеристики объекта оценки, представленные Заказчиком в любом виде (печатном или электронном), являются достоверными.
- Итоговый результат представить без учета НДС по состоянию на дату оценки в виде рыночной стоимости объекта оценки и с указанием стоимости каждой части объекта оценки.

Указанные допущения являются базовыми. Дополнительные допущения указать в соответствующих разделах отчета.



**ИНАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ПРЕДУСМОТРЕННАЯ ФЕДЕРАЛЬНЫМИ
СТАНДАРТАМИ ОЦЕНКИ:**

Итоговый результат стоимости представить единой величиной без приведения возможных границ интервала, в котором может находиться определяемая стоимость.

Конкурсный управляющий



/ Демитров Д.Н./



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: 02 МАЙ 2012

Документы-основания: • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 13.04.2011
№RU77122000-003434, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора
города Москвы

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Рома С Компания
А", ИНН: 7718218856, ОГРН: 1037739742248, дата гос.регистрации: 14.09.2000, наименование
регистрирующего органа: Московская регистрационная палата, КПП: 770901001; адрес (место
нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва,
ул.Золоторожский Вал, д.38, строен.1

Вид права: Собственность

Объект права: здание, назначение: нежилое здание, 3 - этажное (подземных этажей - 1),
общая площадь 1 657,1 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Иное описание
местоположения: г.Москва, Самаркандский бульв., д. 4

Кадастровый (или условный) номер: 77-77-12/005/2012-175

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28"
марта 2012 года сделана запись регистрации № 77-77-12/005/2012-175

Регистратор

ИВАНОВ



77-АО 058097





https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request!/ut/p/z1/pZDNcslgFIWFxqUDxKSpy2idtLXV-tdKNgxBJulkJIPQmb59ITBtN-qiDJsL3zn33AsKsAeFpJ-iolq0kta2xsUdyVfxDE1jNM9XKIXZUzZHI5RDuE3Ax1VgiUDxH70FnB5eOBm0-uJqi2l0A3ARbzXBNmRKIHrMUBZH8-XDdgyz9Qi-vyyiCEIENS6DtVKrtq65AngAN5wqdsyYW6T7Pfc10V8dB3g5eSaL3etktnZfpRH1QcjK9nE29ECkaXyh eOX0-l8D9ZZYK8P7Z1OeONoeObbmzAOuqdKka8 C88nYvyrOA6xI0BJxABJFyc Mvp3WNW-4DHRbnnnyuNB3ai6KBBZMBjCCKhinhNMMIM02pgGSc2OhBWPcDIW4vvxHClmzRd1OiOmqvueJv acO0UWFE2tkRQ8Ku2e2heGua-9HF-w329w2u/p0/IZ7 01HA1A42KODT90AR30VLN22001=CZ6 GQ4E1C41KGQ170AIAK131G00T5=M Econtroller!QCPOjectDataController==/?object_data_id=177 232811980001&dbName=fir®ion_key=177

Объект капитального строительства	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	77:04:0002010:1089
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	25.05.2012
Площадь ОКС'а:	1657,1
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	118575000,18
Дата внесения стоимости:	21.12.2016
Дата утверждения стоимости:	09.12.2016
Дата определения стоимости:	01.01.2016
Адрес (местоположение):	г. Москва, Самаркандский бульв., д. 4
(ОКС) Тип:	Здание (Нежилое здание, Здание)
(ОКС) Этажность:	4
(ОКС) Подземная этажность:	1
(ОКС) Материал стен:	Железобетонные, Из легковесных панелей
(ОКС) Ввод в эксплуатацию:	2011
(ОКС) Завершение строительства:	2011
Дата обновления информации:	13.09.2017
Ранее присвоенные номера	
Инвентарный номер:	45:290:002:000202070
Форма собственности:	Частная
Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 77-77/004-77/004/047/2015-302/2 от 06.07.2015 (Собственность)	№ 77-77-04/100/2012-666 от 14.08.2012 (Аренда) № 77-77/015-77/015/013/2015-193/1 от 20.08.2015 (Арест) № 77-77/015-77/015/019/2016-2177/1 от 30.11.2016 (Запрещение сделок с имуществом) № 77-04.0002010:1089-77/015/2017-3 от 03.04.2017 (Запрещение сделок с имуществом) № 77-77-04/136/2012-434 от 22.11.2012 (Ипотека)
Особые отметки	
Сведения об этажности здания имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право зарегистрировано на объект с этажностью [3].	

информация по объектам недвижимости в режиме online

Проверка состояния запроса online

Проверка электронного документа

Сервис формирования квитанции

Публичная кадастровая карта

Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки

Открытые данные

Сервис для взаимодействия с саморегулируемыми организациями

Реестр кадастровых инженеров

Реестр саморегулируемых организаций кадастровых инженеров

Объекты: недвижимое имущество, расположенное по адресу:
г. Москва, Самаркандский бульв., д. 4

Вы можете рассчитать налог на имущество физических лиц [на сайте ФНС России](#).

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок

[Вернуться к результатам поиска](#) | [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер:	77:04:0002010:62
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	01.01.2007
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов
Площадь:	960
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	35988393,6
Дата определения стоимости:	01.01.2016
Дата внесения стоимости:	19.12.2016
Дата утверждения стоимости:	09.12.2016
Адрес (местоположение):	г Москва, Самаркандский бульвар, вл 2-6
Дата обновления информации:	03.11.2017

Форма собственности:

Права и ограничения

Право	Ограничение
	№ 77-01/05-1019/2003-157 от 26.12.2003 (Аренда)
	№ 77-77-04/136/2012-434 от 22.11.2012 (Ипотека)

Особые отметки

- > Найти объект на публичной кадастровой карте
- > Сформировать запрос

[Вернуться к результатам поиска](#) | [Сформировать новый запрос](#)

СЕРВИСЫ

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Проверка состояния запроса online

Проверка электронного документа

Сервис формирования квитанции

Публичная кадастровая карта

Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки

Открытые данные

Сервис для взаимодействия с саморегулируемыми организациями

Реестр кадастровых инженеров

Всего



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1, всего листов 2

здания

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 28 марта 2012 г.

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) _____

45:290:002:000202070

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование Здание

1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	город Москва	
Район	Юго-Восточный административный округ	
Муниципальное образование	тип	внутригородская территория города федерального значения
	наименование	Муниципальное образование Выхино-Жулебино
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	
	наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А	
Иное описание местоположения	г. Москва, Самаркандский бульв., д. 4	

1.3. Основная характеристика: Общая площадь, 1657,1, кв.м.
(тип) (значение) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства _____

1.4. Назначение: нежилое здание

1.5. Этажность: количество этажей 3, количество подземных этажей 1

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 2011 г.

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества _____

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: _____

1.9. Примечание: Дата последней инвентаризации - 28.03.2012 г.; Сведения о перепланировке (реконструкции) здания, выполненной без разрешения - сведения не имеются; Иная информация -

1.10. ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» (свидетельство об аккредитации на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства на территории города Москвы от 21.10.2007 № 000410)

(наименование органа или организации)

Начальник отдела технической инвентаризации производственного Управления Московского городского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ»
(полное наименование должности)



С.Н. Литвинова
(инициалы, фамилия)



Объекты: недвижимое имущество, расположенное по адресу:
г. Москва, Самаркандский бульв., д. 4

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания

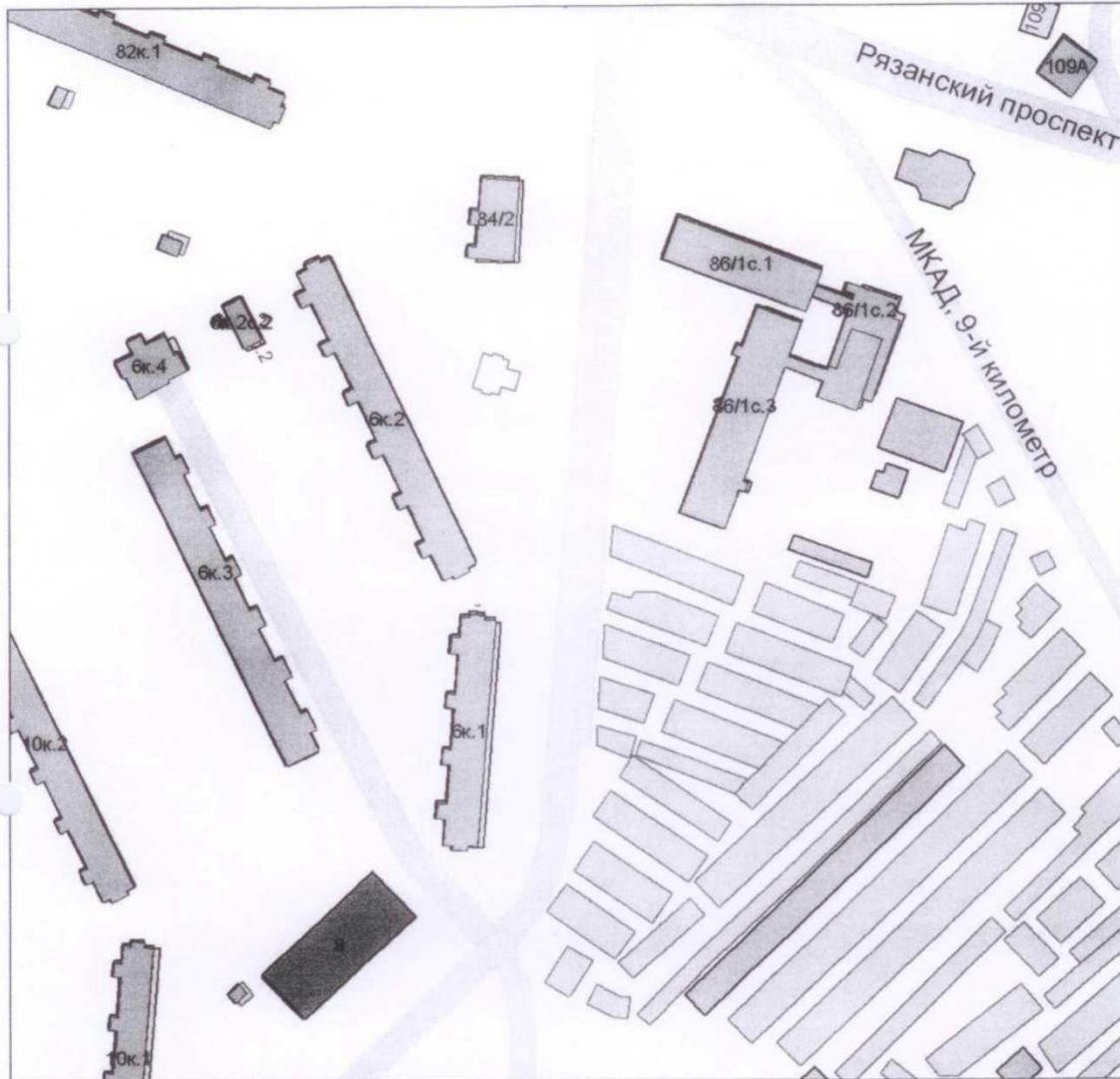
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) _____ 45:290:002:000202070 _____

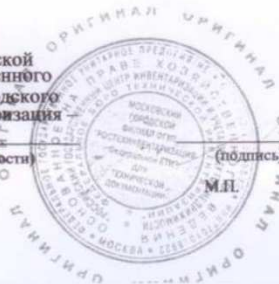
2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:2000

Начальник отдела технической
инвентаризации производственного
Управления Московского городского
филиала ФГУП «Ростехинвентаризация
Федеральное БТИ»

(полное наименование должности)



(подпись)

М.П.

С.Н.Литвинова

(инициалы, фамилия)





ПЛАНЫ И ЭКСПЛИКАЦИЯ ПОМЕЩЕНИЙ

приложение к кадастровому паспорту

здания

(вид объекта недвижимого имущества: здания, сооружения, помещения)

Дата 28 марта 2012 г.

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 45:290:002:000202070

Описание объекта недвижимого имущества

Наименование Здание

Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	город Москва	
Район	Юго-Восточный административный округ	
Муниципальное образование	тип	внутригородская территория
	наименование	города федерального значения Выхино-Жулебино
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	
	наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения	А	
Литера		
Номер помещения (квартиры)		
Иное описание местоположения	г. Москва, Самаркандский бульв., д. 4	

ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» (свидетельство об аккредитации на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства на территории города Москвы от 21.10.2007 № 000410)

(наименование органа или организации)

Начальник отдела технической инвентаризации производственного управления Московского городского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ»

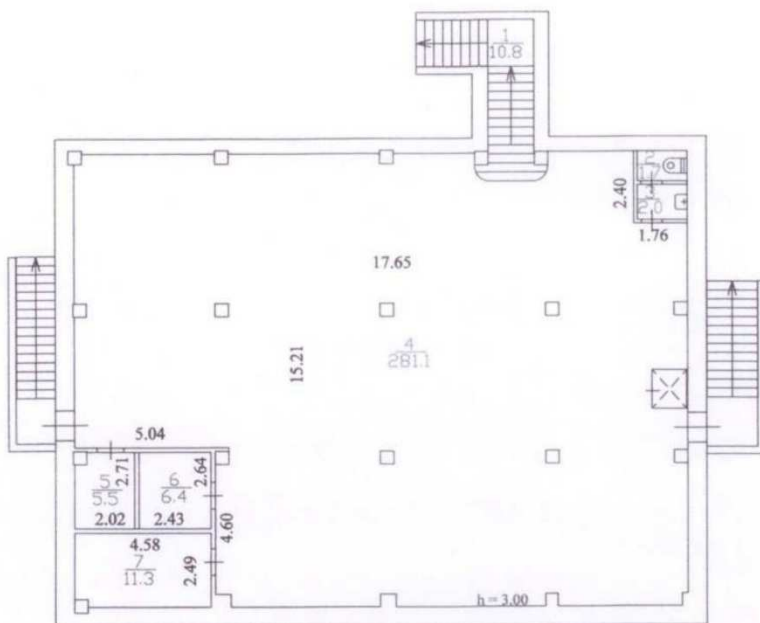
(полное наименование должности)



С.Н. Литвинова
(инициалы, фамилия)



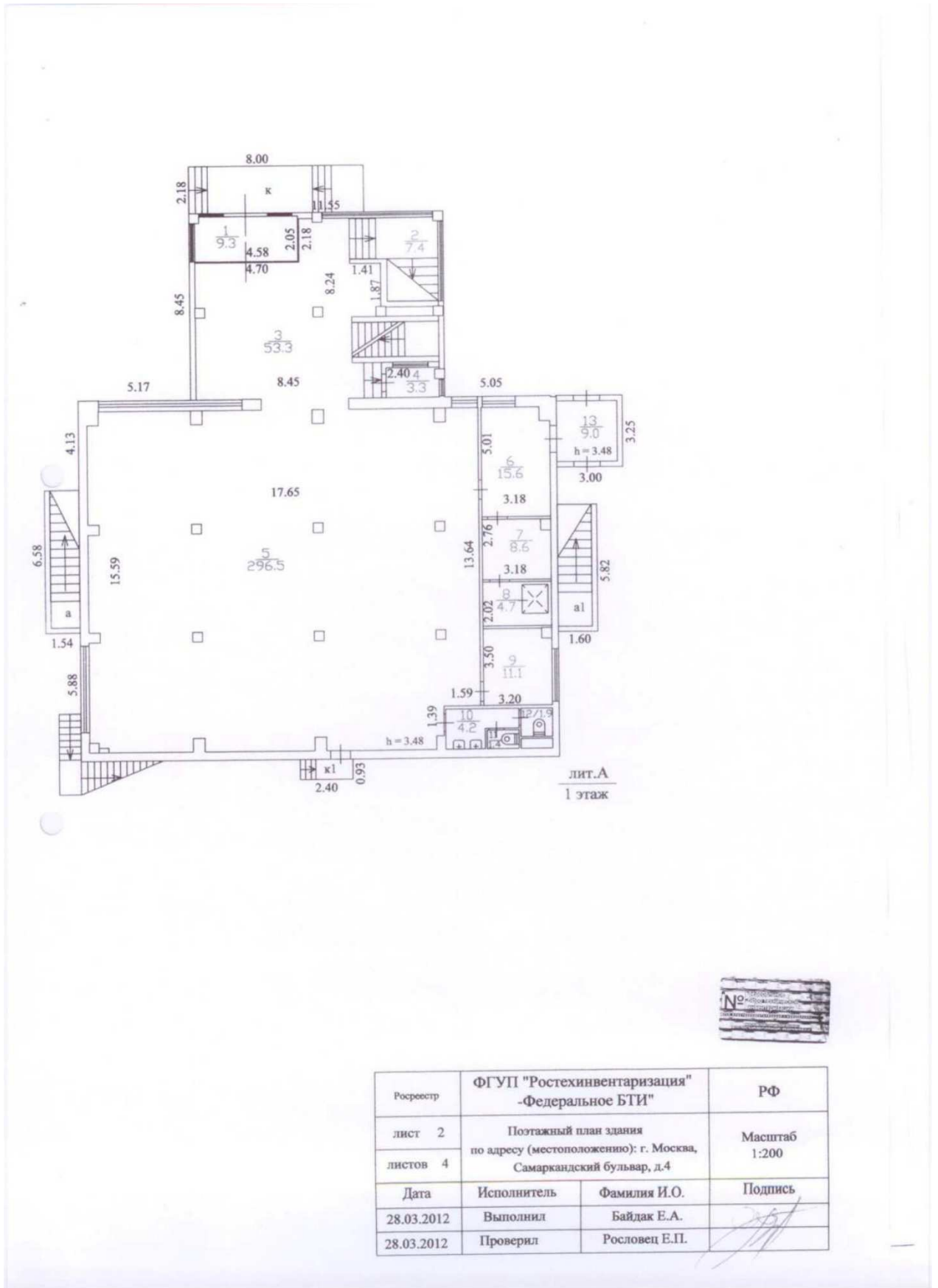
Объекты: недвижимое имущество, расположенное по адресу:
г. Москва, Самаркандский бульв., д. 4



лит. А
подвал

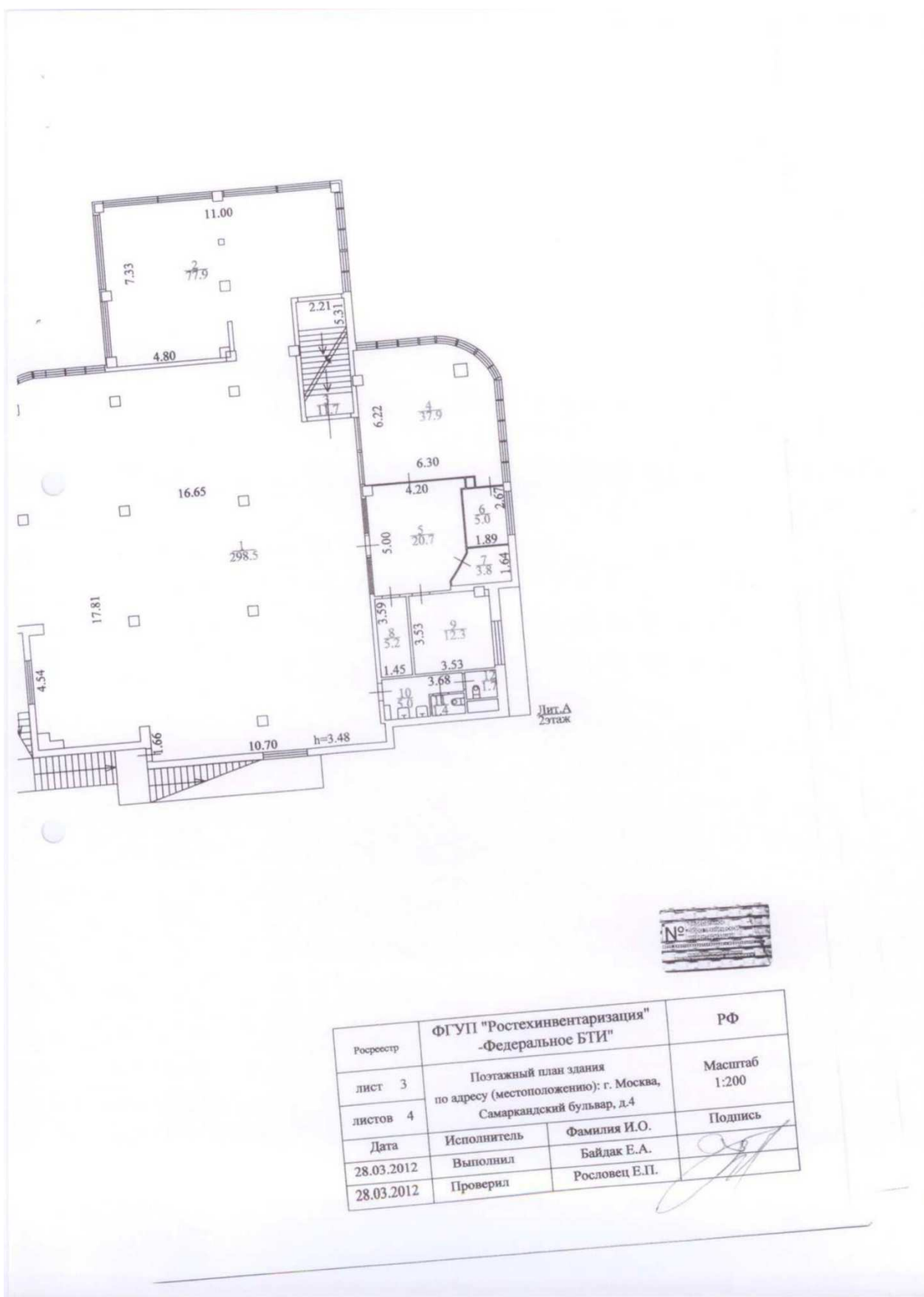


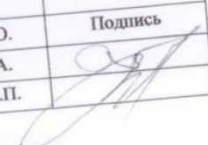
Росреестр	ФГУП "Ростехинвентаризация" -Федеральное БТИ"		РФ
лист 1	Поэтажный план здания по адресу (местоположению): г. Москва, Самаркандский бульвар, д.4		Масштаб 1:200
листов 4			
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
28.03.2012	Выполнил	Байдак Е.А.	
28.03.2012	Проверил	Рословец Е.П.	



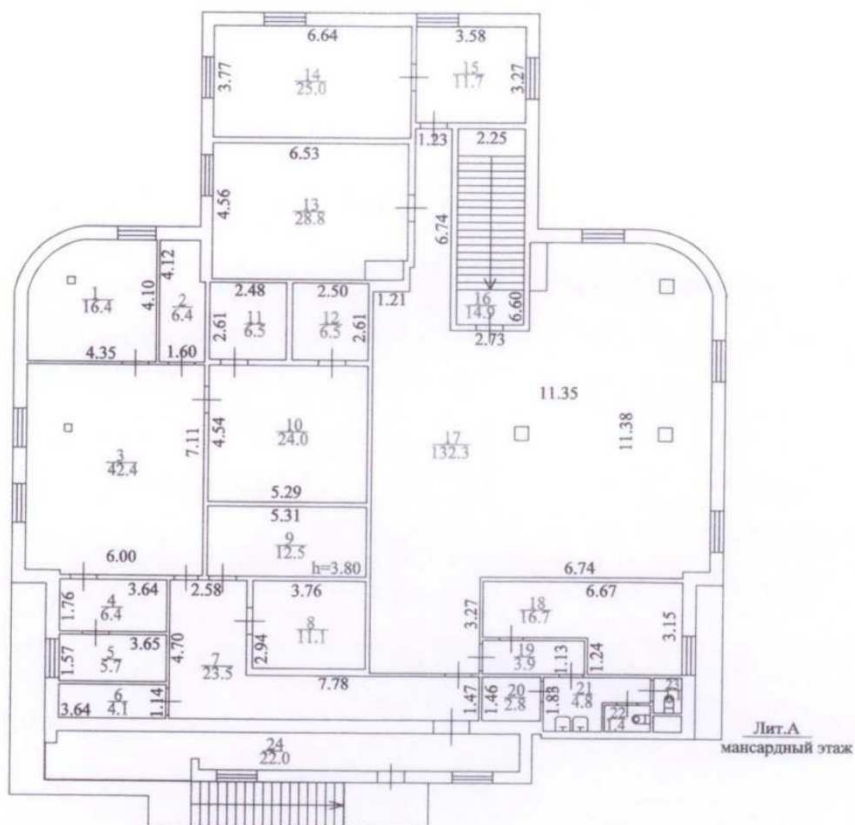
Росреестр	ФГУП "Ростехинвентаризация" -Федеральное БТИ"		РФ
лист 2	Потажный план здания по адресу (местоположению): г. Москва, Самаркандский бульвар, д.4		Масштаб 1:200
листов 4			
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
28.03.2012	Выполнил	Байдак Е.А.	
28.03.2012	Проверил	Рословец Е.П.	

Объекты: недвижимое имущество, расположенное по адресу:
г. Москва, Самаркандский бульв., д. 4



Росреестр	ФГУП "Ростехинвентаризация" -Федеральное БТИ"		РФ
лист 3	Позажный план здания по адресу (местоположению): г. Москва, Самаркандский бульвар, д.4		Масштаб 1:200
листов 4			Подпись
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	
28.03.2012	Выполнил	Байдак Е.А.	
28.03.2012	Проверил	Рословец Е.П.	

Отчет об оценке: № 1693-2553-2018



Росреестр	ФГУП "Ростехинвентаризация" -Федеральное БТИ"	РФ	
лист 4	Полтажный план здания по адресу (местоположению): г. Москва, Самаркандский бульвар, д.4	Масштаб 1:200	
листов 4			
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
28.03.2012	Выполнил	Байдак Е.А.	
28.03.2012	Проверил	Рословец Е.П.	

Объекты: недвижимое имущество, расположенное по адресу:
г. Москва, Самаркандский бульв., д. 4

Экспликация к поэтажным планам здания

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер по плану	Назначение частей помещения	Формула подсчета частей помещения	Площади			Высота помещений	Примечание
						общая	основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
A	подвал		1	лестница		10,8		10,8	3,00	
A	подвал		2	туалет		1,7		1,7	3,00	
A	подвал		3	умывальная		2,0		2,0	3,00	
A	подвал		4	служебное		281,1	281,1		3,00	
A	подвал		5	электрощитовая		5,5		5,5	3,00	
A	подвал		6	подсобное		6,4		6,4	3,00	
A	подвал		7	тепловой узел		11,3		11,3	3,00	
Итого по этажу подвал:						318,8	281,1	37,7		
A	1		1	тамбур		9,3		9,3	3,48	
A	1		2	лестница		7,4		7,4	3,48	
A	1		3	холл		53,3		53,3	3,48	
A	1		4	комната охраны		3,3	3,3		3,48	
A	1		5	торговый зал		296,5	296,5		3,48	
A	1		6	подсобное		15,6		15,6	3,48	
A	1		7	подсобное		8,6		8,6	3,48	
A	1		8	лифтовая		4,7		4,7	3,48	
A	1		9	кабинет		11,1	11,1		3,48	
A	1		10	санузел		4,2		4,2	3,48	
A	1		11	туалет		1,4		1,4	3,48	
A	1		12	туалет		1,9		1,9	3,48	
A	1		13	разгрузочная		9,0		9,0	3,48	
Итого по этажу 1:						426,3	310,9	115,4		
A	2		1	служебное		298,5	298,5		3,48	
A	2		2	зал		77,9	77,9		3,48	
A	2		3	лестничная клетка		11,7		11,7	3,48	
A	2		4	кабинет		37,9	37,9		3,48	
A	2		5	коридор		20,7		20,7	3,48	
A	2		6	подсобное		5,0		5,0	3,48	
A	2		7	подсобное		3,8		3,8	3,48	
A	2		8	тепловой пункт		5,2		5,2	3,48	
A	2		9	кабинет		12,3	12,3		3,48	
A	2		10	умывальная		5,0		5,0	3,48	
A	2		11	уборная		1,4		1,4	3,48	
A	2		12	уборная		1,7		1,7	3,48	
Итого по этажу 2:						481,1	426,6	54,5		
A	мансардный этаж		1	кабинет		16,4	16,4		3,80	
A	мансардный этаж		2	подсобное		6,4		6,4	3,80	



	ый этаж								
A	мансардный этаж	3	холл		42,4		42,4	3,80	
A	мансардный этаж	4	подсобное		6,4		6,4	3,80	
A	мансардный этаж	5	подсобное		5,7		5,7	3,80	
A	мансардный этаж	6	подсобное		4,1		4,1	3,80	
A	мансардный этаж	7	коридор		23,5		23,5	3,80	
A	мансардный этаж	8	подсобное		11,1		11,1	3,80	
A	мансардный этаж	9	подсобное		12,5		12,5	3,80	
A	мансардный этаж	10	кабинет		24,0	24,0		3,80	
A	мансардный этаж	11	подсобное		6,5		6,5	3,80	
A	мансардный этаж	12	подсобное		6,5		6,5	3,80	
A	мансардный этаж	13	кабинет		28,8	28,8		3,80	
A	мансардный этаж	14	кабинет		25,0	25,0		3,80	
A	мансардный этаж	15	кабинет		11,7	11,7		3,80	
A	мансардный этаж	16	лестничная клетка		14,9		14,9	3,80	
A	мансардный этаж	17	холл		132,3		132,3	3,80	
A	мансардный этаж	18	кабинет		16,7	16,7		3,80	
A	мансардный этаж	19	коридор		3,9		3,9	3,80	
A	мансардный этаж	20	подсобное		2,8		2,8	3,80	
A	мансардный этаж	21	умывальная		4,8		4,8	3,80	
A	мансардный этаж	22	уборная		1,4		1,4	3,80	
A	мансардный этаж	23	уборная		1,1		1,1	3,80	
A	мансардный этаж	24	коридор		22,0		22,0	3,80	
Итого по этажу мансардный этаж:					430,9	122,6	308,3		
Итого по зданию:					1657,1	1141,2	515,9		





Исполнитель

И.И.И.

Проставлено, прошу проставить

сметлено печатью





ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
**КОМИТЕТ ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА
ГОРОДА МОСКВЫ
(МОСГОССТРОЙНАДЗОР)**



ул. Брянская, д. 9. Москва, 121059; телефон/факс: (499) 240-03-12; e-mail: info@stroinadzor.ru, http://www.stroinadzor.ru
ОКПО 40150382, ОГРН 1067746784390, ИНН/КПП 7730544207/773001001

Кому ООО "Рома С Компания А"
наименование застройщика, (наименование организации –
105120, г. Москва, ул. Золоторожский вал,
д.38, стр.1
для юридических лиц) его почтовый индекс и адрес

Дело № 22368

**РАЗРЕШЕНИЕ
НА ВВОД ОБЪЕКТА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ**

№ RU77122000-003434

1. Комитет государственного строительного надзора города Москвы, руководствуясь статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешает ввод в эксплуатацию построенного, реконструированного, отремонтированного объекта (ненужное зачеркнуть)

капитального строительства: объект культурно-бытового назначения
(наименование объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией)

расположенного по адресу: 109444, г. Москва, Самаркандский бульвар, 4
(полный адрес объекта капитального строительства с указанием субъекта Российской Федерации, административного района и т.д.)

строительный адрес: ЮВАО, Выхино-Жулебино, Самаркандский бульвар, вл. 2-6

Продолжение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию № RU77122000-003434

2. Сведения об объекте капитального строительства

Наименование показателя	Единица измерения	По проекту	Фактически
I. Общие показатели вводимого в эксплуатацию объекта			
Строительный объем - всего	куб.м	4390,00	4390,00
в том числе надземной части	куб.м	2970,00	2970,00
Общая площадь	кв.м	907,40	907,40
Площадь встроено-пристроенных помещений	кв.м	-	-
Количество зданий	штук	1	1
II. Нежилые объекты			
Объекты непромышленного назначения (школы, больницы, детские сады, объекты культуры, спорта и т. д.)			
Количество мест		-	-
Количество посещений		-	-
Вместимость		-	-
Этажность	кол-во	2+ подземный уровень	2+ подземный уровень
Объекты производственного назначения			
Мощность		-	-
Производительность		-	-
Протяженность		-	-
Материалы фундаментов		-	-
Материалы стен		-	-
Материалы перекрытий		-	-
Материалы кровли		-	-
III. Объекты жилищного строительства			
Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас)	кв.м	-	-
Количество этажей	штук	-	-
Количество секций	секций	-	-
Количество квартир - всего	штук/ кв.м	-	-
в том числе:			
1-комнатные	штук/ кв.м	-	-
2-комнатные	штук/ кв.м	-	-
3-комнатные	штук/ кв.м	-	-

PBN0009882



Продолжение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию № RU77122000-003434

4-комнатные	штук/ кв.м	-	-
более чем 4-комнатные	штук/ кв.м	-	-
Общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас)	кв.м	-	-
Материалы фундаментов		-	-
Материалы стен		-	-
Материалы перекрытий		-	-
Материалы кровли		-	-

IV. Стоимость строительства

Стоимость строительства объекта – всего:	тыс. рублей	-	-
в том числе строительно-монтажных работ	тыс. рублей	-	-

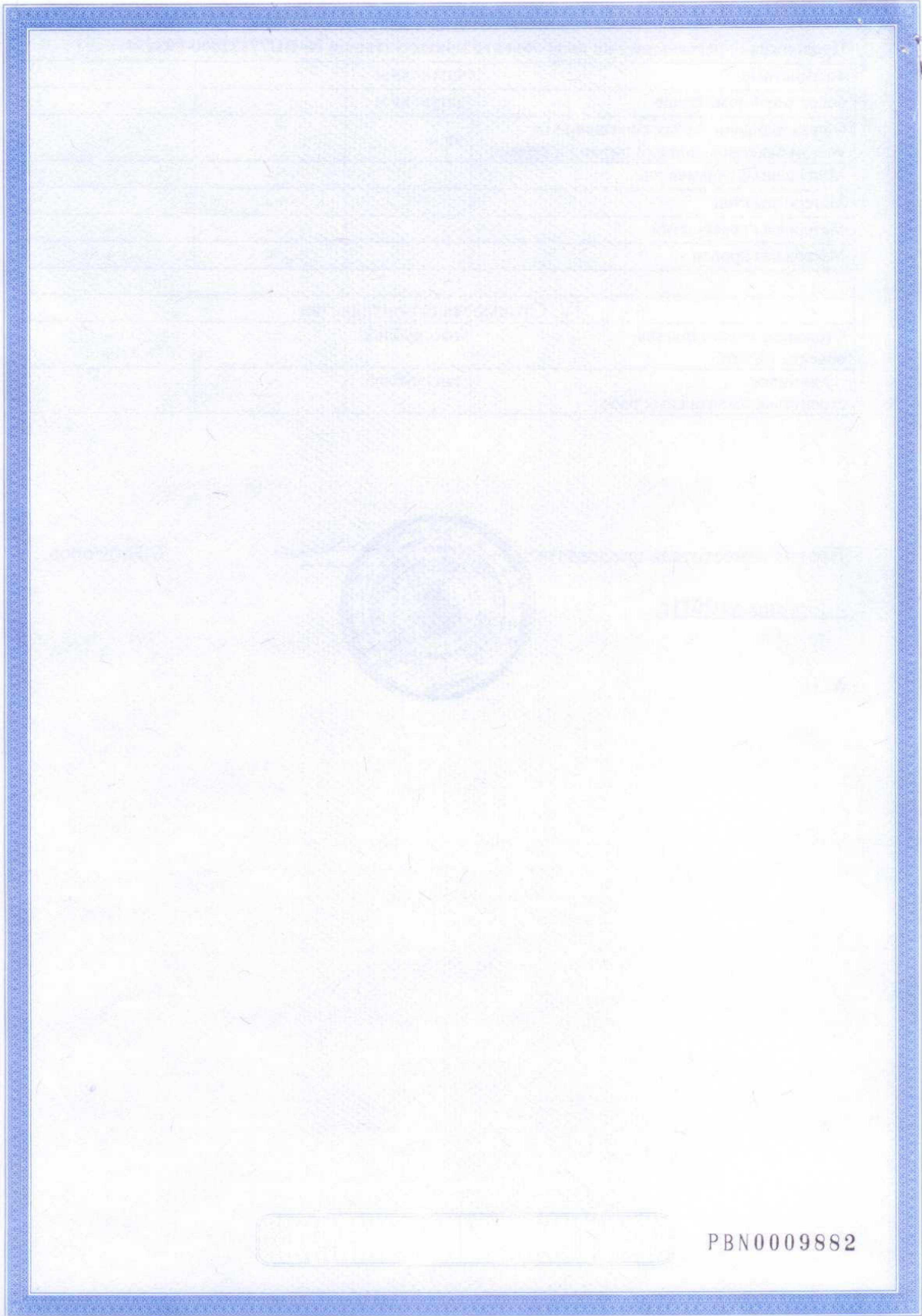
Первый заместитель председателя

« 13 » апреля 2011г.

М.П.



В.Н. Егоров



PBN0009882



КОПИЯ



ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
— ● —
МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ

ДОГОВОР

О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ УЧАСТКА

в пользование на условиях аренды
(договор аренды земли)

№ М-04-025159

«31» октября 2003 г.

удостоверительная надпись Москомрегистрации

**ДОГОВОР ДОЛГОСРОЧНОЙ
АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

№ М - 0 4 - 0 2 1 5 1 5 3
(Номер договора)
31 11 2003
(Число) (Месяц) (Год)

770402010062
(Кадастровый №)
40204039
(Условный №)
(Предыдущий Кадастровый №)



г. Москва

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице начальника Объединения регулирования землепользования Московского земельного комитета в ЮВАО г.Москвы Новиковой Елены Витольдовны, действующего на основании Положения и доверенности от 04.08.2003г. N33-И-1/3-(134), от имени Правительства г.Москвы, с одной Стороны, и Общество с ограниченной ответственностью "Рома С Компания А", именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Большаковой Ольги Вячеславовны, действующего на основании Устава, с другой стороны, в соответствии с распоряжением префекта Юго-Восточного административного округа от 07.10.2003 г. № 2637 (МКЗ от 09.10.2003 г. Рег. № РД4-6444/3) заключили настоящий Договор о нижеследующем:

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

1.1. Предметом Договора является земельный участок, именуемый в дальнейшем «Участок», площадью около 960 (девятьсот шестьдесят) кв. м., имеющий адресные ориентиры: г. Москва, Самаркандский бульвар, вл.2-6, предоставляемый в пользование на условиях аренды для проектирования, строительства и дальнейшей эксплуатации объекта культурно-бытового назначения.

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

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

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

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



1.4. На участке расположено:

--строительство объекта культурно-бытового назначения.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком на 49 лет .

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

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

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

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

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

3.2. Арендная плата начисляется со дня, следующего за днем учетной регистрации настоящего Договора в Москомземе, и вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа первого месяца отчетного 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) 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 правовыми актами 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. Выполнить условия согласований исходно-разрешительной документации ГУП ГлавАПУ Москомархитектуры от 26.11.2002г № 300-62/1543-2002.

4.2. В течение 2-х лет осуществить строительство объекта.

4.3. После окончания строительства и сдачи объекта в эксплуатацию предоставить Арендодателю документацию, подтверждающую в установленном порядке права на расположенный на земельном участке имущественный комплекс для внесения в настоящий договор соответствующих изменений.

4.4. В трехмесячный срок с момента регистрации договора в Москомземе, выполнить геодезические работы по выносу границ земельного участка на местности и предоставить отчет Арендодателю для внесения необходимых изменений в договор аренды земли.

4.5. Арендатору запрещается передавать третьим лицам право аренды земельного участка без согласия Арендодателя, полученного в установленном порядке.

В случае выявления нарушения данного условия, договор расторгается.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

Арендатор имеет право:

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

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

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

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

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

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

Преимущественное право заключения Договора аренды на новый срок может быть реализовано Арендатором при условии отсутствия градостроительных ограничений на



дальнейшую аренду земельного Участка (его части) и 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 Москомзема представлять в Москомземе платежные документы об уплате арендной платы.

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

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

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

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

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

5.14. Не нарушать прав соседних землепользователей, не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом Участке и прилегающих к нему территориях.

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

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

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

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

Арендодатель имеет право:

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

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

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

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

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

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

Арендодатель обязан:

6.5. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

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

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 не внесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) за каждый день просрочки в размере 0,2 % 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 действии обстоятельств непреодолимой силы регулируется гражданским законодательством Российской Федерации.

8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Изменения и/или дополнения к настоящему Договору могут быть сделаны Сторонами в письменной форме, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации либо Договором.

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

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

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

ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
 МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ
 (МОСККОМЗЕМ)
 ОГРН 1037739510423

Свкуп права аренды земли в г. Мос
 (Договор № М-04-025109 от 31.10.2003
 по рыночной стоимости произве
 за 960 кв м до 31.10.2012
 Кадастровый номер земельного участка
470402010062
 Учетный номер 002829 от
 Руководитель Москомзема



К
Б
П
Б
И
О
Р
В
К
З
Б
В
В
Б
Т
Т
Т

Р
Г
З
Г
Г
М



11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:


АРЕНДОДАТЕЛЬ	АРЕНДАТОР
МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ	Общество с ограниченной ответственностью "Рома С Компания А"
Юридический адрес: 113054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Юридический адрес: 107150, г. Москва, Ивантеевская улица, дом 4, корп.1
Почтовый адрес: 113054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Почтовый адрес: 107150, г. Москва, ул. Ивантеевская, д.4 корп.1
ИНН 7705031674, ОКПО 16412348, ОКОНХ 97410	ИНН 7718218856, ОКПО 54837007
Расчетный счет № 40603810900001300001, в АКБ "Русский земельный банк"	Расчетный счет № 40702810700000002523 в МКБ "ЗАМОСКВОРЕЦКИЙ"
Корреспондентский счет № 30101810700000000730	корреспондентский счет № 30101810400000000636
БИК 044552730,	БИК 044583636
Валютный счет №	Валютный счет №
в	в
Валютный корреспондентский счет №	Валютный корреспондентский счет №
БИК	БИК
Телефон 361-4695	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:
Начальник Объединения регулирования землепользования Москомзема в ЮВАО г.Москвы

От Арендатора:
Генеральный директор
Общества с ограниченной ответственностью "Рома С Компания А"


" " _____ Е. В. Новикова
2003 г.
м.п. _____


" " _____ О. Большакова
2003 г.
м.п. _____

Приложение 1
к Договору аренды
№ М-04-08/5759
от « 31 » октября 2003 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА (на период строительства)

Землеустроительное дело № 040204039

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

- | | |
|--|-------------|
| 1.1. Площадь земельного участка | 960 кв.м. |
| 1.2. Базовая ставка ежегодной арендной платы по категориям арендаторов и видам целевого использования земель | 180000 руб. |
| 1.3. Территориально-экономическая оценочная зона г. Москвы | 26 |
| 1.4. Коэффициент дифференциации по территории города базовых ставок ежегодной арендной платы | 0.35 |
| 1.5. Коэффициент, учитывающий индексацию | 4.32 |

(Введен с 01.01.2003 г. в соответствии с Федеральным законом «О внесении изменений и дополнений в часть вторую налогового кодекса Российской Федерации и некоторые другие акты законодательства Российской Федерации» от 24.07.2002 №110-ФЗ)

2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.

Ежегодная арендная плата	6048.00 руб.
Ежегодная арендная плата с учетом коэфф. индексации	26127.36 руб.

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель: ИНН 7705031674, КПП 770501001, УФК МФ РФ по г. Москве (для Москомзема)
Расчетный счет № 40101810800000010041 в Отделении 1 Московского ГТУ Банка России
БИК 044583001 (код бюджетной классификации 2010202), код ОКАТО 450290 554


Примечание:

- Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании распоряжения Мэра Москвы от 02.04.1999 г. № 285-РМ, Федеральным законом «О внесении изменений и дополнений в часть вторую налогового кодекса Российской Федерации и некоторые другие акты законодательства Российской Федерации» от 24.07.2002 №110-ФЗ
- Арендная плата за землю производится в рублях и вносится ежеквартально не позднее 5 числа первого месяца отчетного квартала.
- Обязанность Арендатора уплачивать арендную плату возникает со дня, следующего за днем учетной регистрации настоящего Договора в Москомземе, если иное не определено Договором.
- В платежном поручении указывается назначение платежа: (код бюджетной классификации 2010202) арендная плата по договору аренды № М-04-_____ от «__» _____ 2003 г., без НДС.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:

Начальник Объединения регулирования
землепользования Москомзема в ЮВАО
г.Москвы


_____ Е. В. Новикова

м.п.

" " _____ 2003 г.

От Арендатора:

Генеральный директор
Общества с ограниченной
ответственностью "Рома С Компания А"



_____ О. В. Большакова

" " _____ 2003 г.



Приложение № 2 к договору
аренды земельного участка от
"31" октября 2002г
№ 11-04-026759

ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
Общество с ограниченной ответственностью "Рома С Компания А"
по адресу: Самаркандский бульвар, вл.2-6
Кадастровый номер 770402010062



Масштаб 1:2000

Начальник ОРЗ ЮВАО

Е.В.Новикова

Всего прошнуровано,
пронумеровано и скреплено
печатью 10 листов
нотариус:



ТОРЗ ЮВАО

Пронумеровано, сброшуровано
и скреплено печатью 9 листов
Торз Ювао
нотариус:



Город Москва,

Двадцать второго августа две тысячи двенадцатого года.

Я, Шиндина Наталья Петровна, нотариус города Москвы, свидетельствую верность этой копии с подлинником документа. В последнем подчисток, приписок, зачеркнутых слов и иных неоговоренных исправлений или каких-либо особенностей нет.

Зарегистрировано в реестре за № 114-17573
Взыскано по тарифу: 120 руб
нотариус





Серх 1

КОПИЯ ВЕРНА

Начальник архива
С. С. Давыдова
Ф.И.О. *Давыдова С.С.*
« 8 » *декабря* 2012 г.



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ,
ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ,
"РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ"

ФГУП "РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ"
ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ УПРАВЛЕНИЕ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на _____ нежилое помещение

На переоборудование
(переустройство) помещений

Мет. А, перегородки, 1 этаж
(литера, № помещений)

РАЗРЕШЕНИЕ НЕ ПРЕДЪЯВЛЕНО

« 12 » 12 20 12. Подпись *С.С. Давыдова*
Ф.И.О.

Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	город Москва	
Район	Юго-Восточный административный округ	
Муниципальное образование	тип	внутригородская территория города федерального значения
	наименование	Жулебино
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	-
	наименование	-
Номер дома	-	
Номер корпуса	-	
Номер строения	-	
Литера	А	
Иное описание местоположения	г.Москва, Самаркандский бул., д.4	

Инвентарный номер	45:290:002:000202070:0003
Реестровый номер	271212:002:000202070:0003
Кадастровый номер	

Паспорт составлен по состоянию на 27 декабря 2012 г.

Руководитель



Слободчиков В.М.
(Ф.И.О.)



ГОСТ Р ИСО 9001-2001
(ISO 9001:2000)

Объекты: недвижимое имущество, расположенное по адресу:
г. Москва, Самаркандский бульв., д. 4

Общие сведения

Основные:

Основная характеристика: общая площадь 424,7 кв.м.
(значение) (единица измерения)

Этаж (этажи), на котором расположено помещение подвал, 1

Дополнительные:

Сведения о ранее присвоенном инвентарном номере:
ранее присвоенный инвентарный номер _____
дата присвоения инвентарного номера _____

Назначение помещения нежилое
(жилое, нежилое)

Номер помещения на поэтажном плане подвал ком. 4а,4б,4в,4г,4д,4е,4ж,4з,4и 1 этаж ком. 3а,5-11
(номер помещения, либо номера комнат, формирующих помещение)

Дополнительная характеристика:
количество комнат, формирующих помещение 17
(шт.)

Примечание: произведена перепланировка без разрешения



**II. Техническое описание конструктивных элементов здания (основной пристройки),
определение физического износа**

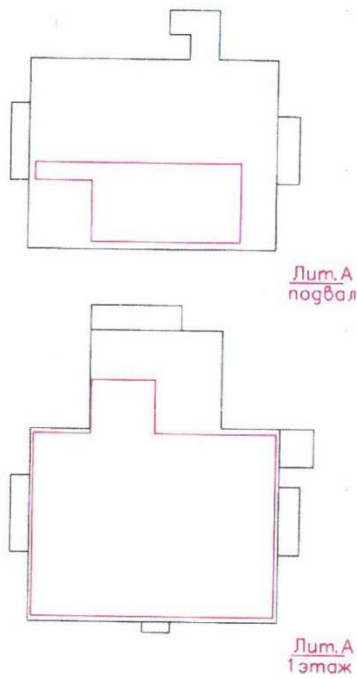
Литера А Год постройки 2011 Число этажей 3
Группа капитальности I Вид внутренней отделки простая

№№ п-п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице					Тек. изм. износ, %		
				Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес констр. элем. с поправками	Износ, %	% износа к стр. гр. 7 x гр. 8 / 100	элемента	к строению	
1	Фундаменты	железобетонный	хорошее	6	1	6	10	0,6			
2	Стены и перегородки	пеноблок, кирпич, гипсокартон	хорошее	26	1	26	10	2,6			
3	Перекрытия (покрытия)	железобетонный	хорошее	8	1	8	10	0,8			
4	Кровля	плоская, рулонная	хорошее	11	1	11	10	1,1			
5	Полы	плитка, бетон	хорошее	9	1	9	10	0,9			
6	Проемы	оконные	хорошее	10	1	10	10	1,0			
		дверные									деревянные, металлические
7	Внутренняя отделка	окраска, побелка, плитка	хорошее	6	1	6	10	0,6			
8	Сан. и электротехнические устройства	отопление	хорошее	19	1	19	10	1,9			
		водопровод									+
		канализация									+
		гор. водоснабжение									+
		газоснабжение									-
		электроосвещение									+
		радио									+
		телефон									+
вентиляция	+										
9	Прочие работы	отмостка	хорошее	5	1	5	10	0,5			
Итого				100		100	х	10	х		

% износа, приведенный к 100 по формуле $\frac{\% \text{ износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = 10\%$



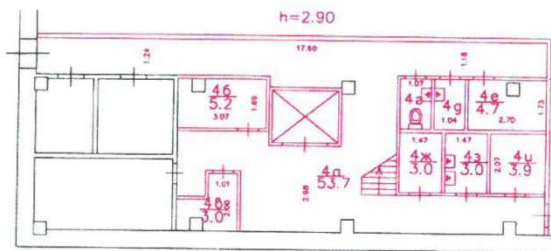
7



Росреестр	ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"	РФ
Лист 1	План расположения помещения на этаже	Масштаб 1:500
Листов 1		
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.
27.12.2012	Выполнил	Высотина Н.С.
27.12.2012	Проверил	Олейников В.В.

7

Объекты: недвижимое имущество, расположенное по адресу:
г. Москва, Самаркандский бульв., д. 4

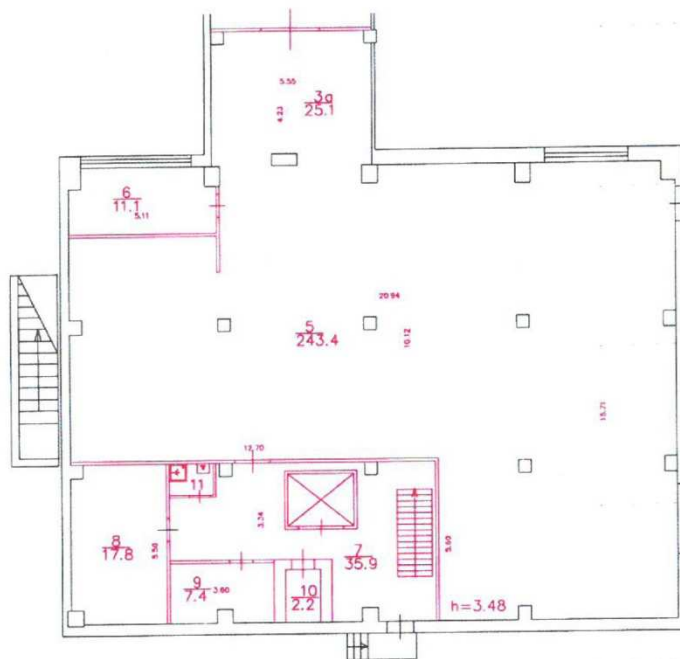


Лит.А
подвал

На переоборудование
(переустройство) помещений
м. В. Козлова
(литера, № помещения)

РАЗРЕШЕНИЕ НЕ ПРЕДЪЯВЛЕНО
07.12.2012 г. Подпись *В.В. Олейников*

Росреестр	ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ»		РФ
Лист 1	План помещения		Масштаб
Листов 2			1:200
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
27.12.2012	Выполнил	Высотина Н.С.	<i>Н.С. Высотина</i>
27.12.2012	Проверил	Олейников В.В.	<i>В.В. Олейников</i>



Лит. А
1 этаж

**На переоборудование
(переустройство) помещений**
Лит. А *10/12/12*
(литера, № помещения)

РАЗРЕШЕНИЕ НЕ ПРЕДЪЯВЛЕНО
10/12 2012 г. Подпись *В.В. Олейников*

Росреестр	ФГУН «Ростехнаучная организация - Федеральное БТИ»	РФ
Лист 2	План помещения	Масштаб 1:200
Листов 2		Подпись
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.
27.12.2012	Выполнил	Высотина Н.С.
27.12.2012	Проверил	Олейников В.В.

Объекты: недвижимое имущество, расположенное по адресу:
г. Москва, Самаркандский бульв., д. 4

10

Экспликация к поэтажным планам здания

плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение частей помещения	Формула подсчета частей помещения	Площади			Высота помещений	Примечание
						общая	основная	вспомогательная		
п			4а	коридор		53,7		53,7	2,90	
			4б	склад		5,2		5,2		
			4в	склад		3,0		3,0		
			4г	санузел		1,8		1,8		
			4д	пом. подсобное		1,8		1,8		
			4е	пом. подсобное		4,7		4,7		
			4ж	пом. подсобное		3,0		3,0		
			4з	умывальная		3,0		3,0		
			4и	пом. подсобное		3,9		3,9		
				Итого по I помещению:		80,1		80,1		
	I			3а	тамбур		25,1			25,1
			5	основное		243,4	243,4			
			6	помещение		11,1		11,1		
			7	коридор		35,9		35,9		
			8	пом. подсобное		17,8		17,8		
			9	пом. подсобное		7,4		7,4		
			10	пом. подсобное		2,2		2,2		
			11	душевая		1,7		1,7		
				Итого по II помещению:		344,6	243,4	101,2		
				Итого по подвалу:		424,7	243,4	181,3		



Отметки об обследованиях

11

Дата обследования	Выполнил		Проверил	
	Фамилия И.О.	Подпись	Фамилия И.О.	Подпись
27.12.2012	Высотина Н.С.		Олейников В.В.	



Прошнуровано, пронумеровано и
скреплено печатью 11
(Филиппов) листов.
«8» мая 2017 г.





ДОГОВОР № 2361

аренды нежилого помещения

14 → 15

«06» июня 2012 года



Общество с ограниченной ответственностью «Рома С Компания А», зарегистрированное Московской регистрационной палатой 14 сентября 2000 года за № 001.265.051, ОГРН 1037739742248 от 20 февраля 2000 года, ИНН 7718218856, КПП 770901001, место нахождения: 107120, г. Москва, Суворовский Вал, д. 38, стр. 1, именуемое далее «Арендодатель», в лице Генерального директора Акулич Елены Васильевны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и закрытое акционерное общество «Торговый дом «ПЕРЕКРЕСТОК», зарегистрированное Московской регистрационной палатой 24 марта 1994 г. за № 484.976, ОГРН 1027700034493 от 17 июля 2002 г., ИНН 7728029110, КПП 770701001, место нахождения: 103473, г. Москва, Суворовская площадь, д. 1, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Булатова Михаила Николаевича, действующего на основании Доверенности № 01-7/1193 от 05 июня 2012 года, с другой стороны, также далее именуемые в ряде случаев по отдельности и совместно «Сторона»/«Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. В порядке и на условиях, определяемых настоящим договором, Арендодатель обязуется передать, а Арендатор принять во временное возмездное владение и пользование свободное от обязательств перед третьими лицами недвижимое имущество (далее - Помещение). Характеристики Помещения, в том числе адрес расположения, общая площадь и перечень комнат в соответствии с документами технической инвентаризации указаны в Разделе I Приложения № 1 к настоящему договору.
- 1.2. Целевое назначение Помещения: торговля продовольственными, непродовольственными и иными товарами, в том числе алкогольной продукцией. Кроме прямого целевого назначения часть данного Помещения может быть также использована для оказания услуг в том числе: телекоммуникационных, страховых и банковских, приема платежей по оплате услуг третьих лиц, размещения платежных терминалов. С целью использования Помещения в вышеуказанных целях Арендатор имеет право разместить в Помещении административные, складские и подсобные помещения, а также сдавать Помещение или его часть в субаренду. Настоящим Арендодатель дает свое полное согласие на сдачу Арендатором самостоятельно Помещения или его части в субаренду под вышеуказанные цели.
- 1.3. Передача Арендатору Помещения по Акту приема-передачи осуществляется Арендодателем в сроки указанные в Разделе II Приложения № 1 к настоящему договору.
- 1.4. Арендодатель гарантирует, что:
 - Помещение не находится под арестом, не заложено, не обременено правами третьих лиц;
 - Помещение не имеет ограничений (запрещений) в использовании по указанному в п.1.2. настоящего договора назначению.
- 1.5. Арендодатель гарантирует, что с момента передачи Помещения по акту приема-передачи и до окончания срока аренды для целей разрешенного использования Арендатором Помещения, Помещение будет обеспечено коммунальными услугами в объеме, предусмотренном Разделом III Приложения № 1 к настоящему договору, в т.ч. работоспособной системой теплоснабжения (опрессовка и ежегодная плановая сдача системы теплоснабжения организацией, отвечающим за её работоспособность).

2. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И ПРАВА СТОРОН

2.1. Арендодатель обязуется:

- 2.1.1. Передать Арендатору Помещение по Акту приема-передачи, не позднее чем в срок, указанный в п.1.2. настоящего договора, в состоянии, предусмотренном п.1.5. настоящего договора.
- 2.1.2. Предоставить Арендатору и его субарендаторам на прилегающей к зданию, в котором расположено Помещение, территории место для размещения контейнеров в количестве, предусмотренном Разделом IV Приложения № 1 к настоящему договору, предназначенных

- для хранения твердо-бытовых отходов деятельности Арендатора. Плата за размещение контейнеров входит в состав арендной платы.
- 2.1.3. Обеспечить сотрудникам Арендатора, его субарендаторов и контрагентов возможность доступа в Помещение и использования зоны разгрузки в круглосуточном режиме. Плата за пользование зоной разгрузки входит в состав арендной платы.
- 2.1.4. В минимально технически необходимые сроки, устранять за счет собственных сил и средств неисправности, устранять аварии в сети электроснабжения, водоснабжения, теплоснабжения и иных обеспечивающих нормальную эксплуатацию Помещения системах, а также в минимально технически необходимые сроки, но не позднее 4 (четырёх) часов с момента возникновения неисправности и/или аварии устранять их последствия, в случаях, если такие неисправности/аварии произошли не по вине Арендатора.
- 2.1.5. В дату подписания настоящего договора Сторонами предоставить Арендатору документы, необходимые для государственной регистрации настоящего договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в соответствии с Разделом V Приложения № 1 к настоящему договору.
- 2.1.6. Самостоятельно своими силами и за свой счет производить государственную регистрацию всех дополнительных соглашений к настоящему договору в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в течение 45 календарных дней с даты их подписания, при условии предоставления Арендатором документов, необходимых с его стороны для регистрации дополнительного соглашения.
- 2.1.7. Заключать и своевременно пролонгировать договоры с обеспечивающими нормальную эксплуатацию Помещения организациями (договоры энергоснабжения, горячего и холодного водоснабжения, сезонного отопления), надлежащим образом оплачивать их услуги.
- 2.1.8. В день подписания настоящего договора, предоставить Арендатору требуемую в соответствии с законодательством документацию, необходимую для размещения Арендатором наружных рекламных вывесок, баннеров и рекламных щитов. Арендодатель обязуется согласовать паспорт рекламного места Арендатора и его субарендаторов.
По письменному запросу Арендатора и при наличии технической возможности, выделить иные, не предусмотренные Приложением № 3 к настоящему договору, места для размещения Арендатором и его субарендаторами наружных рекламных вывесок и рекламных щитов. Изготовление, размещение, получение и оформление всей необходимой разрешительной документации на всю наружную (фасадную) рекламу Арендатора, Арендатор осуществляет за счет собственных средств. Все платежи (текущие платежи), связанные с наружной рекламой Арендатора, производятся за счет средств Арендатора.
- 2.1.9. В дату подписания настоящего договора передать Арендатору заверенные Арендодателем копии договоров с обеспечивающими нормальную эксплуатацию Помещения организациями (договоры энергоснабжения, горячего и холодного водоснабжения, сезонного отопления), а также предоставить Арендатору требуемую в соответствии с законодательством документацию, необходимую для получения Арендатором и/или его субарендаторами разрешения на торговлю и лицензий.
В течение срока действия настоящего договора не позднее чем в трехдневный срок с момента получения соответствующего запроса от Арендатора представлять последнему:
- необходимое для реализации прав и обязанностей Арендатора по настоящему договору количество копий правоустанавливающих документов на Помещение,
 - предоставлять Арендатору по его требованию документацию необходимую в соответствии с законодательством для осуществления Арендатором и/или его субарендаторами торговли, продления разрешения на торговлю и лицензий.
- 2.1.10. За свой счет производить капитальный ремонт Помещения либо его элементов и коммуникационных сетей, при этом Арендодатель обязан согласовать с Арендатором время и сроки проведения капитального ремонта Помещения.
- 2.1.11. В случае досрочного расторжения настоящего договора Арендодатель обязуется вернуть Арендатору излишне уплаченную арендную плату в 10-дневный срок с момента (дня) освобождения Арендатором Помещения и передачи его по Акту сдачи-приемки.
- 2.1.12. В пятнадцатидневный срок с момента прекращения настоящего договора собрать полный пакет документов, необходимых для подачи в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в связи с прекращением действия настоящего договора и подать его на государственную регистрацию.



- 2.1.13. В случае применения Арендодателем общей системы налогообложения, не позднее 5 (пятого) числа каждого месяца доставлять Арендатору счета-фактуры за истекший месяц, оформленные в соответствии с требованиями законодательства РФ о налогах и сборах. Порядок доставки Арендатору указанных в настоящем пункте документов следующий:
- по почте с описью вложенного и уведомлением о вручении по адресу для корреспонденции, указанному в ст.8 настоящего договора;
 - или
 - курьерской службой или нарочным по адресу для корреспонденции, указанному в ст.8 настоящего договора.
- 2.1.14. В дату подписания настоящего договора предоставить Арендатору документы в соответствии с Разделом VI Приложения № 1 к настоящему договору.
- 2.1.15. Не препятствовать оператору (провайдеру) телекоммуникационных услуг осуществлять работы по обеспечению каналов связи Арендатору, на территории и крыше здания, в котором расположено Помещение.
- 2.1.16. Самостоятельно и за свой счет нести эксплуатационные и иные расходы, связанные с обеспечением функционирования здания и поддержанием здания, в состав которого входит Помещение (за исключением Помещения), в надлежащем техническом, противопожарном и санитарно-эпидемиологическом состоянии.
- 2.2. Арендатор обязуется:**
- 2.2.1. При условии исполнения Арендодателем обязательств, предусмотренных п.1.5., 2.1.1. настоящего договора, Арендатор обязуется принять Помещение по Акту приема-передачи в установленные настоящим договором сроки.
- 2.2.2. Своевременно вносить арендную плату и иные платежи, предусмотренные настоящим договором.
- 2.2.3. Использовать Помещение по целевому назначению, указанному в п.1.2. настоящего договора.
- 2.2.4. Содержать Помещение в технически исправном состоянии в части проведения текущего ремонта, соблюдать требования санитарных и противопожарных норм, самостоятельно и за свой счет устранять нарушения, вызванные действиями/бездействием Арендатора.
- 2.2.5. За свой счет осуществлять охрану находящихся в Помещении материальных ценностей.
- 2.2.6. В случае возникновения аварийных ситуаций в Помещении обеспечить доступ в него уполномоченных сотрудников Арендодателя и/или работников коммунальных и аварийно-технических служб.
- 2.2.7. Самостоятельно и за свой счет устранять последствия аварий и повреждений Помещения, произошедших по вине Арендатора.
- 2.2.8. При условии предоставления Арендодателем всех необходимых документов, за свой счет осуществить подачу настоящего договора на государственную регистрацию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
- 2.2.9. В десятидневный срок с момента прекращения настоящего договора собрать полный пакет документов, необходимых для подачи в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в связи с прекращением действия настоящего договора, и передать его Арендодателю для подачи в орган осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
- 2.3. Арендодатель имеет право:**
- 2.3.1. Инспектировать, в рабочее время Арендатора, Помещение на предмет его технического состояния и целевого использования в присутствии представителя Арендатора не чаще, чем один раз в месяц, при условии согласования дня посещения с Арендатором.
- 2.3.2. Распоряжаться своим имуществом без согласия Арендатора при условии сохранения в силе условий настоящего договора.
- 2.3.3. Требовать возмещения реального ущерба, причиненного по вине Арендатора вследствие нарушения им норм эксплуатации Помещения или невыполнения других обязательств, предусмотренных настоящим договором.
- 2.4. Арендатор имеет право:**
- 2.4.1. Пользоваться Помещением на условиях настоящего договора.

- 2.4.2. Преимущественного права аренды Помещения по истечении срока действия настоящего договора.
- 2.4.3. В любое время проверять правильность счетов, выставляемых на оплату Арендодателем.
- 2.4.4. Устанавливать, монтировать, содержать и использовать в Помещении необходимое оборудование, приспособления для торговли и деловой деятельности, системы и оборудование для охраны, и другую собственность. Такое оборудование не должно рассматриваться как часть Помещения или другой собственности, сдаваемой в аренду в соответствии с настоящим договором, и остается собственностью Арендатора.
- 2.4.5. Использовать иные, находящиеся в общем пользовании, помещения здания, в котором расположено Помещение (места общего пользования), и прилегающую к нему (зданию) территорию, в соответствии с их целевым назначением. Плата за пользование прилегающей к зданию территорией и местами общего пользования входит в состав арендной платы.
- 2.4.6. По своему усмотрению устанавливать режим работы торгового предприятия.
- 2.4.7. Производить за свой счет перепланировку Помещения с письменного согласования с Арендодателем.
- 2.4.8. Самостоятельно определять оператора (провайдера) телекоммуникационных услуг в Помещении.
- 2.4.9. Доступа в места установки узлов (приборов) учета в здании, в котором расположено Помещение, с целью контроля данных, отражающих количество потребленных в здании энергоносителей за отчетный период времени.
- 2.4.10. С даты подписания настоящего договора использовать место, указанное в Приложении № 3 к настоящему договору, для размещения Арендатором и/или его субарендатором наружных рекламных вывесок, баннеров и рекламных щитов.

3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

- 3.1. За владение и пользование Помещением Арендатор ежемесячно уплачивает Арендодателю арендную плату.
- 3.1.1. Размер арендной платы, порядок его изменения и оплаты определены в Разделе VII Приложения № 1 к настоящему договору.
- 3.1.1.1. В случае неисполнения Арендодателем условий, указанных в п.2.1.13. настоящего договора, Арендатор вправе, без применения к нему каких-либо мер ответственности, удержать из арендной платы, до полного исполнения Арендодателем обязательств указанных в п.2.1.13. настоящего договора, суммы НДС, по которым Арендатор не получил соответствующие счета-фактуры, с последующей оплатой удержанных сумм после полного исполнения Арендодателем обязательств, указанных в п.2.1.13. настоящего договора.
- 3.2. Обязательства Арендатора по уплате арендной платы начинаются с момента фактического принятия Помещения по Акту приема-передачи.
Если первый и/или последний месяцы аренды являются неполными, то размер арендной платы рассчитывается за первый месяц, исходя из количества дней с момента подписания сторонами Акта приема-передачи до последнего числа данного календарного месяца, а за последний - исходя из количества дней с первого числа данного месяца до дня расторжения договора.
- 3.3. При изменении арендуемой площади менее чем 10 % в связи с произведенной Арендатором перепланировкой (переустройством), размер ежемесячной арендной платы не меняется.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 4.1. В случае неисполнения Сторонами обязанностей, указанных в настоящем договоре Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.
- 4.2. Обязательство по уплате пени, штрафов, компенсаций и возмещения возникает у виновной Стороны с момента предъявления другой Стороной письменного требования об этом. Не предъявленные штрафные санкции не начисляются и не уплачиваются.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

- 5.1. Срок аренды по настоящему договору указан в Разделе VIII Приложения № 1 к настоящему договору.



- 5.2. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до окончания срока аренды, указанного в п.5.1. настоящего договора. При этом Стороны согласились, что в соответствии со ст.425 ГК РФ условия настоящего договора будут распространяться на отношения Сторон, возникшие с даты подписания Акта приема-передачи Помещения по краткосрочному договору №2361К аренды Помещения от «06» июня 2012 года, ранее заключенному Сторонами.
- 5.3. В случае если за 30 дней до окончания срока аренды ни одна из Сторон письменно не заявит своих намерений о его расторжении, он считается возобновленным на тот же срок на тех же условиях.
- 5.4. Арендодатель вправе досрочно расторгнуть настоящий договор в случае неоплаты арендной платы в течение 2 (двух) месяцев.
- 5.5. Арендатор вправе в любой момент в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора, письменно уведомив Арендодателя не менее чем за 2 (Два) месяца.
- 5.6. Арендатор вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора с письменным уведомлением Арендодателя за 10 рабочих дней в случаях, когда Арендодатель:
 - создает препятствия пользованию Помещением в соответствии с условиями настоящего договора или назначением Помещения;
 - переданное Помещение имеет препятствующие пользованию недостатки, которые не были оговорены Арендодателем и не могли быть обнаружены Арендатором при осмотре Помещения;
 - нарушил одно или несколько обязательств, предусмотренных п.п. 1.4., 1.5., 2.1.10. настоящего договора и не исправил их в срок 20 (двадцать) рабочих дней.

6. ФОРС-МАЖОР

- 6.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, наступление которых сторона, не исполнившая обязательство, не могла ни предвидеть, ни преодолеть разумными мерами (форс-мажор).
- 6.2. Обе Стороны должны немедленно известить письменно друг друга о начале и окончании обстоятельств форс-мажора, препятствующих выполнению обязательств по настоящему договору.
- 6.3. Сторона, ссылающаяся на форс-мажорные обстоятельства, обязана предоставить для их подтверждения документ компетентного (уполномоченного) государственного органа.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

- 7.1. Стороны обязуются в дату подписания настоящего договора заключить и обеспечить в течение всего срока аренды действие Агентского договора (далее – Агентский договор) на следующих условиях:
 - 7.1.1. Предметом Агентского договора является - обязательство Арендодателя (выступающего в качестве Агента), имеющего договорные отношения с соответствующими снабжающими организациями, совершать от своего имени, но за счет Арендатора (выступающего в качестве Принципала) все необходимые юридические и фактические действия по обеспечению Помещения электроснабжением, теплоснабжением, водоснабжением, водоотведением, а также по надлежащему проведению расчетов по заключенным договорам за вышеперечисленные услуги, оказываемые соответствующими снабжающими организациями в Помещении, а Принципал обязуется уплатить Агенту вознаграждение за оказываемые услуги;
 - 7.1.2. В случае неисполнения обязательств лицами, с которыми Агентом были заключены договоры, указанные в п.7.1.1. настоящего договора, Агент обязан немедленно сообщить об этом Принципалу, а также по требованию Принципала передать ему права по такой сделке, с соблюдением правил об уступке требования (ст. ст. 382-386, 388, 389 ГК РФ);
 - 7.1.3. Размер агентского вознаграждения по Агентскому договору составляет 1000 (Одна тысяча) рублей в год, при этом размер агентского вознаграждения может быть изменен только по соглашению Сторон;
 - 7.1.4. Принципал вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Агентского договора в следующих случаях:

5


- 7.1.4.1. заключения Принципалом договоров с организациями, обеспечивающими и снабжающими Помещение электроснабжением, теплоснабжением, водоснабжением, водоотведением,
- 7.1.4.2. в случае досрочного расторжения настоящего договора.
- 7.2. В случае отсутствия Агентского договора в независимости от оснований, размер арендной платы указанный в настоящем договоре будет включать помимо прочего в том числе и стоимость затрат Арендодателя по обеспечению Помещения электроснабжением, теплоснабжением, водоснабжением, водоотведением в объеме, предусмотренном Разделом III Приложения № 1 к настоящему договору.
- 7.3. При досрочном расторжении настоящего договора по инициативе Арендодателя в связи с наступлением обстоятельств, ответственность за которые несет Арендатор, в случаях, когда такое право расторжения Арендодателя прямо предусмотрено законом и/или настоящим договором, а равно при досрочном расторжении настоящего договора в порядке, предусмотренном п.5.5. настоящего договора, стоимость неотделимых улучшений Помещения, произведенных Арендатором, Арендодателем не компенсируется.
- 7.4. Любые изменения и дополнения к настоящему договору действительны лишь при условии, что они совершены в письменной форме, подписаны уполномоченными на то представителями сторон и скреплены печатями и вступают в силу с даты их государственной регистрации.
- 7.5. Ни одна из Сторон не вправе передавать свои права и обязательства по настоящему договору третьим лицам без согласования с другой Стороной.
- 7.6. Продукция и иные доходы, полученные Арендатором в результате использования Помещения, в том числе в результате сдачи Помещения либо его части в субаренду, являются его собственностью.
- 7.7. Реорганизация организации-арендодателя, организации-арендатора, а также перемена собственника Помещения не являются основаниями для изменения или расторжения настоящего договора.
- 7.8. В случае аварии, пожаров, затоплений, взрывов и других подобных чрезвычайных событий Арендодатель за свой счет немедленно принимает все необходимые меры к устранению последствий указанных событий. Арендатор возмещает ущерб от чрезвычайных событий лишь в случае, если Арендодатель докажет, что эти события произошли по вине Арендатора. При этом если ущерб, причиненный помещениям перечисленными чрезвычайными событиями, будет устранен за счет или силами Арендатора, Арендодатель будет обязан возместить понесенные Арендатором расходы или, с согласия Арендатора, зачесть эти расходы в счет арендной платы и коммунальных платежей.
- 7.9. Споры, вытекающие из настоящего договора, рассматриваются Арбитражным судом г. Москвы.
- 7.10. Стороны обязуются немедленно письменно извещать друг друга в случае изменения банковских реквизитов, местонахождения, почтового адреса.
- 7.11. В остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.
- 7.12. Настоящий договор составлен в 3 (трех) подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр для Арендодателя, один – для Арендатора и один для представления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
- 7.13. К настоящему договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью следующие приложения:
- Приложение № 1 – Существенные условия;
 - Приложение № 2 – Копия документов технической инвентаризации;
 - Приложение № 3 – Размещение наружных вывесок, баннеров и рекламных щитов;
 - Приложение № 4 – Место размещения контейнеров для хранения ТБО;
 - Приложение № 5 – Планировка магазина.


8. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

	Арендодатель	Арендатор
Наименование:	ООО «Рома С Компания А»	ЗАО «Торговый дом «ШЕРЕКРЕСТОК»
Адрес регистрации:	107120, г. Москва, ул.	103473, г. Москва, Суворовская



Адрес для корреспонденции:	Золоторожский Вал, д. 38, стр. 1 107120, г. Москва, ул. Золоторожский Вал, д. 38, стр. 1	площадь, д. 1 142748, Московская область, Ленинский район, д.Румянцево, стр.4 этаж 6, блок Е
ОГРН	1037739742248	1027700034493
ИНН / КПП:	7718218856 / 770901001	7728029110 / 770701001
Расчетный счет:	40702810500000002620	40702810400000001882
Наименование банка:	КБ «Столичный кредит» (ООО)	ОАО «Альфа-Банк» г. Москва
Корр. счет:	30101810000000000683	30101810200000000593
БИК	044525683	044525593

от Арендодателя:
Генеральный директор

/ Е.В. Ацулич /

от Арендатора:
По доверенности № 01-7/1193 от 05.06.2012г.

/ М.Н. Булатов /

Приложение № 1
к Договору аренды
№ 2361 от «06» июня 2012 года

СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ

**Раздел I
ХАРАКТЕРИСТИКИ ПОМЕЩЕНИЯ**

Описание местоположения Помещения: г. Москва, Самаркандский бульвар, д. 4.
Согласно кадастрового паспорта, выданного ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» 09 июля 2012 года, копия которого является Приложением № 2 к настоящему договору, помещение состоит из:

- этаж 1, ком. №№ 1, 3, 5-12, общей площадью 406,6 кв.м. (инвентарный номер 45:290:002:00202070:0002).

Согласно кадастрового паспорта, выданного ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» 09 июля 2012 года, копия которого является Приложением № 2 к настоящему договору, помещение состоит из:

- подвал, ком. №№ 4, 6, площадью 287,5 кв.м. (инвентарный номер 45:290:002:00202070:0001).

Вышеуказанные помещения расположены в нежилом здании, принадлежащем Арендодателю на праве собственности, о чем в ЕГРП 28 марта 2012 года сделана запись регистрации № 77-77-12/005/2012-175, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права 77-АО № 058097, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 02 мая 2012 года.

**Раздел II
СРОКИ ПЕРЕДАЧИ ПОМЕЩЕНИЯ**

Передача Арендатору Помещения по Акту приема-передачи осуществляется Арендодателем в день, следующий за днем государственной регистрации настоящего договора.

Раздел III

С момента передачи Помещения по Акту приема-передачи и до окончания срока аренды Арендодатель для целей разрешенного использования Арендатором Помещения гарантирует обеспечение Помещения коммунальными услугами в следующем объеме:

- Единовременной электрической мощностью не менее 47 кВт;
- Холодным водоснабжением в объеме не менее 3 м³ в день;
- Горячим водоснабжением в объеме не менее 2 м³ в день;
- Сезонным отоплением в соответствии с тепловыми нагрузками на здание, в котором расположено Помещение;
- Водоотведением (канализацией).

Арендодатель обязуется при наличии возможности предоставить Арендатору и его субарендаторам место для парковки автомобилей посетителей магазина Арендатора, расположенного в Помещении.

Раздел IV

Арендодатель обязуется предоставить Арендатору и его субарендаторам на прилегающей к зданию, в котором расположено Помещение, территории место для размещения 2 (Двух) стандартных контейнеров (объемом 0,8 кубических метров каждый), предназначенных для хранения твердых бытовых отходов деятельности Арендатора и/или его субарендаторов.

Раздел V

Арендодатель предоставляет следующие документы:

- выписку из ЕГРЮЛ,
- учредительные документы (нотариально заверенные копии),
- свидетельство о внесении юридического лица в Единый государственный реестр юридических лиц (нотариально заверенная копия),
- свидетельство о постановке юридического лица на учет в налоговом органе (нотариально заверенная копия),
- информационное письмо Госкомстата,



- документ, подтверждающий полномочия лица на заключение договора (нотариально заверенную копию или копию, заверенную печатью Арендодателя),
- свидетельство на право собственности на Помещение (нотариально заверенная копия),
- выписку из ЕГРП о зарегистрированных правах на Помещение,
- действующие документы технической инвентаризации (кадастровый паспорт на Помещение), указанные документы не должны содержать отметок о проведении не согласованных в установленном порядке перепланировок,
- решение о назначении на должность единоличного исполнительного органа Арендодателя.

Раздел VI

Арендодатель предоставляет следующие документы:

- Решение о назначении на должность единоличного исполнительного органа Арендодателя;
- Подлинник выписки из ЕГРЮЛ на Арендодателя, выданной ФНС со сроком выдачи не более чем 15 дней до даты предоставления;
- Документы, подтверждающие полномочия лиц на подписание документов (в том числе счетов-фактур) от имени Арендодателя, связанных с исполнением настоящего договора. В случае изменения вышеуказанных лиц, Арендодатель обязуется незамедлительно предоставить Арендатору документы, подтверждающие их полномочия.

Раздел VII


РАЗМЕР АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ, ПОРЯДОК ЕГО ИЗМЕНЕНИЯ

1. Размер ежемесячной арендной платы составляет **600 000 (Шестьсот тысяч) рублей, НДС не облагается** в связи с применением Арендодателем упрощенной системы налогообложения (Уведомление № 18-07/1694-11 от «13» ноября 2008 года выдано ИФНС № 9 по г.Москве). При этом Стороны установили, что ежемесячная арендная плата в течение первых четырех месяцев, исчисляемых с момента подписания Акта приема-передачи Помещения по Краткосрочному договору аренды, составляет **300 000 (Триста тысяч) рублей, НДС не облагается**.
В случае перехода Арендодателя на общую систему налогообложения размер арендной платы останется неизменным и будет включать в себя НДС по ставке в соответствии с законодательством РФ о налогах и сборах.
2. Оплата арендной платы производится Арендатором не позднее 15 (Пятнадцатого) числа текущего (оплачиваемого) месяца аренды.
В случае, если Помещение будет передано Арендатору по Акту приема-передачи после 15 (Пятнадцатого) числа календарного месяца, то оплата текущего неполного месяца должна быть произведена в срок не позднее 10 (десяти) банковских дней с даты передачи Помещения Арендатору по Акту приема-передачи или, если платеж в полном объеме за этот месяц был произведен по Краткосрочному договору аренды, то по настоящему договору за неполный текущий месяц зачитывается платеж, произведенный по Краткосрочному договору аренды.
3. Сумма авансового платежа, произведенного Арендатором в соответствии с пунктом 3 Раздела VII Приложения № 1 к Краткосрочному договору аренды, в размере **1 200 000 (Один миллион двести тысяч) рублей, без НДС**, не зачтенная в счет оплаты Арендатором арендной платы за первые четыре месяца аренды по Краткосрочному договору аренды, засчитывается Арендодателем в счет полной оплаты Арендатором арендной платы по настоящему договору за первые четыре месяца, исчисляемые с момента подписания Акта приема-передачи Помещения по Краткосрочному договору аренды.
4. Начиная со **2 (Второго) года** с момента подписания Акта приема-передачи Помещения по Краткосрочному договору аренды, Арендодатель вправе не чаще одного раза в год инициировать изменение размера арендной платы на величину, не превышающую **5 (Пять) процентов** от предыдущего установленного размера арендной платы.
5. Арендатор вправе обратиться к Арендодателю с предложением о пересмотре размера арендной платы в случае изменения конъюнктуры рынка коммерческой недвижимости, сдаваемой в аренду.
6. Иное, не предусмотренное настоящим Разделом, изменение размера арендной платы в течение всего срока аренды не допускается.
7. Изменение размера арендной платы оформляется дополнительным соглашением к настоящему договору.

**Раздел VIII
СРОК АРЕНДЫ**

Срок аренды по настоящему договору составляет 7 (Семь) лет с даты его государственной регистрации.

от Арендодателя:
Генеральный директор



/Е.В. Акулич/


от Арендатора:
По доверенности
№01-7/1193 от 05 июня 2012г.

/М.Н. Булатов /



Приложение № 2
к Договору аренды
№ 2361 от «06» июня 2012 года
Копия документов технической инвентаризации

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист № 1, всего листов 2

Дата 09 июля 2012 г.

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 45:290:002:000202070:0002

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 1

1.3. Общая площадь помещения 406,6 кв. м.

1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	город Москва	
Район	Юго-Восточный административный округ	
Муниципальное образование	тип	внутригородская территория города федерального значения
	наименование	Муниципальное образование Выхино-Жулебино
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	
	наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера		
Номер помещения (квартиры)		
Иное описание местоположения	г. Москва, Самаркандский бульв., д. 4	

1.5. Назначение помещения Нежилое (жилое, нежилое)

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____ (комната, квартира)

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната _____

1.8. Номер помещения на поэтажном плане Этаж 1 ком.1,3,5-12

1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества _____

1.10. Примечание: Дата последней инвентаризации - 28.03.2012 г.; Дополнительные характеристики помещения: Количество комнат - 10; Сведения о перепланировке (реконструкции) помещения, выполненной без разрешения - сведения не имеются; Иная информация - _____

1.11. ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» (свидетельство об аккредитации на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства на территории города Москвы от 21.10.2007 № 000410)
(наименование органа или организации)

Начальник отдела технической инвентаризации производственного Управления Московского городского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ»
(полное наименование должности)



Проверка подлинности:



<http://rti77.ru>

С.Н. Литвинова
(инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

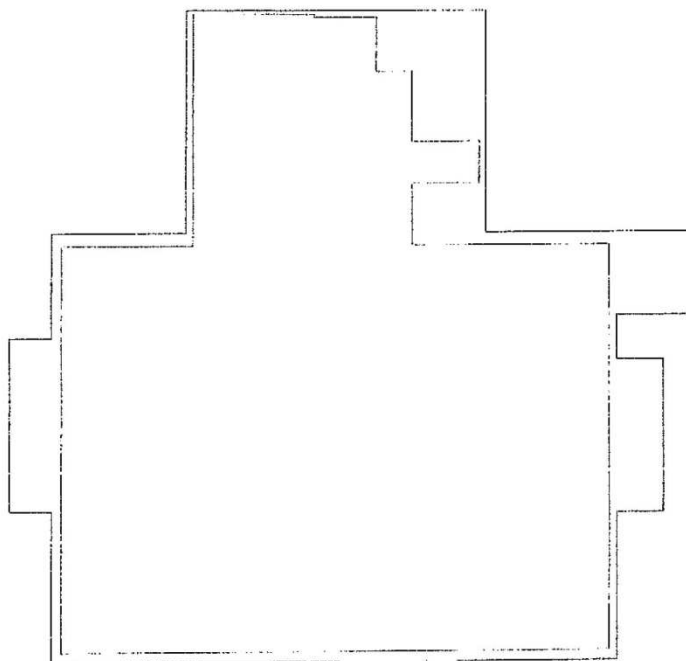
Лист №2, всего листов 2

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 45:290:002:000202070:0002

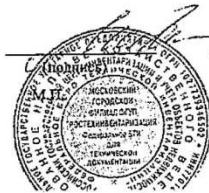
2. План расположения помещения на этаже

1 этаж



Масштаб 1:200

Начальник отдела технической
инвентаризации производственного
Управления Московского городского
филиала ФГУП «Ростехинвентаризация –
Федеральное БТИ»
_____ (полное наименование должности)



С.Н. Литвинова
_____ (инициалы, фамилия)





**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения**

Лист № 1, всего листов 2

Дата 09 июля 2012 г.

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 45:290:002:000202070:0001

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение подвал

1.3. Общая площадь помещения 287,5 кв. м.

1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	город Москва	
Район	Юго-Восточный административный округ	
Муниципальное образование	тип	внутригородская территория города федерального значения
	наименование	Муниципальное образование Выхино-Жулебино
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	
	наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера		
Номер помещения (квартиры)		
Иное описание местоположения	г. Москва, Самаркандский бульв., д. 4	

1.5. Назначение помещения Нежилое
(жилое, нежилое)

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____
(комната, квартира)

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната _____

1.8. Номер помещения на поэтажном плане подвал ком.4,6

1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества _____

1.10. Примечание: Дата последней инвентаризации - 28.03.2012 г.; Дополнительные характеристики помещения: Количество комнат - 2; Сведения о перепланировке (реконструкции) помещения, выполненной без разрешения - сведения не имеются; Иная информация - _____

1.11. ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» (свидетельство об аккредитации на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства на территории города Москвы от 21.10.2007 № 000410)

(наименование органа или организации)

Начальник отдела технической инвентаризации производственного Управления Московского городского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ»
(полное наименование должности)



Проверка подлинности:



<http://iti77.ru>



С.Н. Литвинова
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

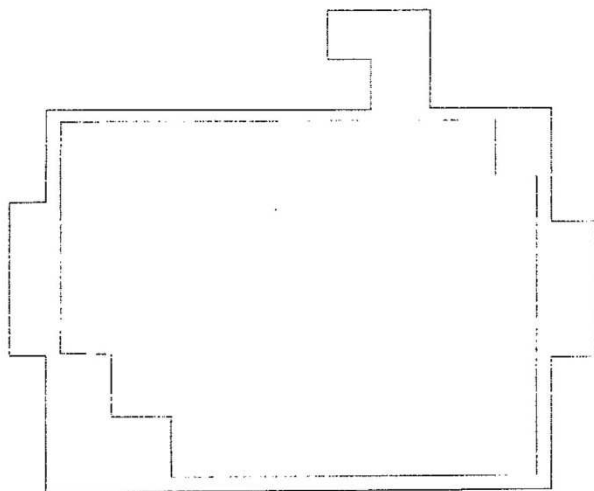
Лист №2, всего листов 2

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 45:290:002:000202070:0001 _____

2. План расположения помещения на этаже

Подвал



Масштаб 1:200

Начальник отдела технической
инвентаризации производственного
Управления Московского городского
филиала ФГУП «Ростехинвентаризация –
Федеральное БТИ»
(полное наименование должности)



С.Н. Литвинова
(инициалы, фамилия)

от Арендодателя:

Генеральный директор

_____/ Е.В. Акулич /



от Арендатора:

По доверенности № 01-7/1193 от 05.06.2012г.

_____/ М.Н. Булатов /





Приложение № 3
к Договору аренды
№ 2361К от «06» июня 2012 года

Размещение наружных вывесок, баннеров и рекламных щитов

лайт бокс

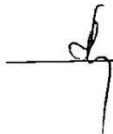
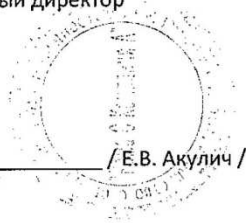


объемные буквы



от Арендодателя:

Генеральный директор


/Е.В. Акулич /


от Арендатора:

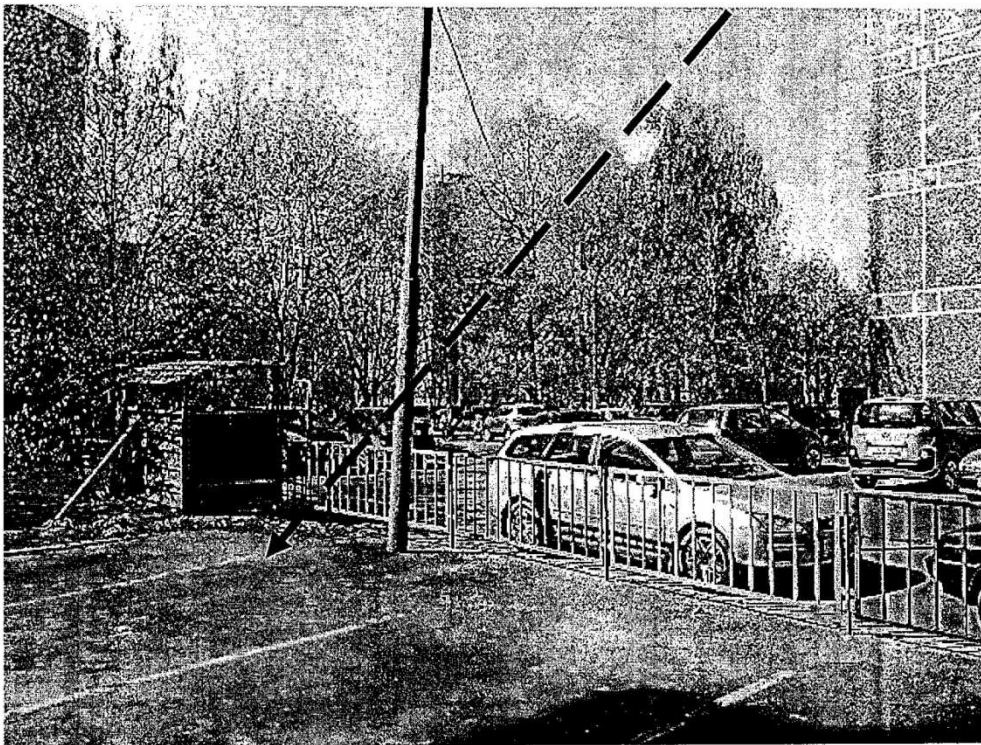
По доверенности

№ 01-7/1193 от 05.06.2012г.


/М.Н. Булатов /


Приложение № 4
к Договору аренды
№ 2361 от «06» июня 2012 года

Место размещения контейнеров для хранения ТБО



от Арендодателя:

Генеральный директор


/ Е.В. Акулич /

от Арендатора:

По доверенности

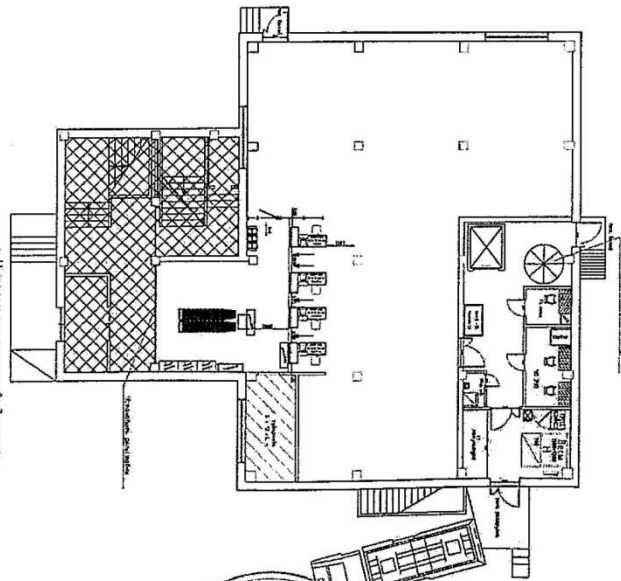
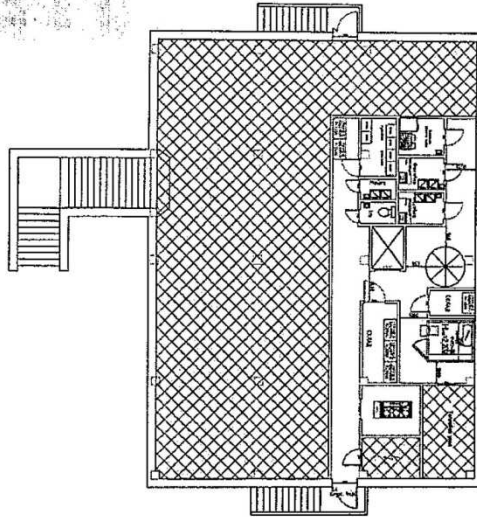
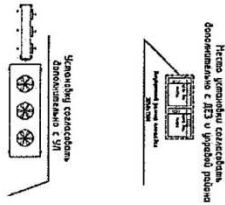
№ 01-7/1193 от 05.06.2012г.


/ М.Н. Булатов /

16



Приложение № 5
к Договору аренды
№ 2361 от «06» июня 2012 года
Планировка магазина



Указание размеров выделены *

№ п/п	Наименование	Площадь, кв. м	Объем, куб. м	Высота, м	Примечание
1	428	5 кв. м	5 куб. м	1 м	в выделенной зоне
2	1	211	211	1	в выделенной зоне
3	2	211	211	1	в выделенной зоне
4	3	211	211	1	в выделенной зоне
5	4	211	211	1	в выделенной зоне
6	5	211	211	1	в выделенной зоне
7	6	211	211	1	в выделенной зоне
8	7	211	211	1	в выделенной зоне
9	8	211	211	1	в выделенной зоне
10	9	211	211	1	в выделенной зоне
11	10	211	211	1	в выделенной зоне
12	11	211	211	1	в выделенной зоне
13	12	211	211	1	в выделенной зоне
14	13	211	211	1	в выделенной зоне
15	14	211	211	1	в выделенной зоне
16	15	211	211	1	в выделенной зоне
17	16	211	211	1	в выделенной зоне
18	17	211	211	1	в выделенной зоне
19	18	211	211	1	в выделенной зоне
20	19	211	211	1	в выделенной зоне
21	20	211	211	1	в выделенной зоне
22	21	211	211	1	в выделенной зоне
23	22	211	211	1	в выделенной зоне
24	23	211	211	1	в выделенной зоне
25	24	211	211	1	в выделенной зоне
26	25	211	211	1	в выделенной зоне
27	26	211	211	1	в выделенной зоне
28	27	211	211	1	в выделенной зоне
29	28	211	211	1	в выделенной зоне
30	29	211	211	1	в выделенной зоне
31	30	211	211	1	в выделенной зоне
32	31	211	211	1	в выделенной зоне
33	32	211	211	1	в выделенной зоне
34	33	211	211	1	в выделенной зоне
35	34	211	211	1	в выделенной зоне
36	35	211	211	1	в выделенной зоне
37	36	211	211	1	в выделенной зоне
38	37	211	211	1	в выделенной зоне
39	38	211	211	1	в выделенной зоне
40	39	211	211	1	в выделенной зоне
41	40	211	211	1	в выделенной зоне
42	41	211	211	1	в выделенной зоне
43	42	211	211	1	в выделенной зоне
44	43	211	211	1	в выделенной зоне
45	44	211	211	1	в выделенной зоне
46	45	211	211	1	в выделенной зоне
47	46	211	211	1	в выделенной зоне
48	47	211	211	1	в выделенной зоне
49	48	211	211	1	в выделенной зоне
50	49	211	211	1	в выделенной зоне
51	50	211	211	1	в выделенной зоне
52	51	211	211	1	в выделенной зоне
53	52	211	211	1	в выделенной зоне
54	53	211	211	1	в выделенной зоне
55	54	211	211	1	в выделенной зоне
56	55	211	211	1	в выделенной зоне
57	56	211	211	1	в выделенной зоне
58	57	211	211	1	в выделенной зоне
59	58	211	211	1	в выделенной зоне
60	59	211	211	1	в выделенной зоне
61	60	211	211	1	в выделенной зоне
62	61	211	211	1	в выделенной зоне
63	62	211	211	1	в выделенной зоне
64	63	211	211	1	в выделенной зоне
65	64	211	211	1	в выделенной зоне
66	65	211	211	1	в выделенной зоне
67	66	211	211	1	в выделенной зоне
68	67	211	211	1	в выделенной зоне
69	68	211	211	1	в выделенной зоне
70	69	211	211	1	в выделенной зоне
71	70	211	211	1	в выделенной зоне
72	71	211	211	1	в выделенной зоне
73	72	211	211	1	в выделенной зоне
74	73	211	211	1	в выделенной зоне
75	74	211	211	1	в выделенной зоне
76	75	211	211	1	в выделенной зоне
77	76	211	211	1	в выделенной зоне
78	77	211	211	1	в выделенной зоне
79	78	211	211	1	в выделенной зоне
80	79	211	211	1	в выделенной зоне
81	80	211	211	1	в выделенной зоне
82	81	211	211	1	в выделенной зоне
83	82	211	211	1	в выделенной зоне
84	83	211	211	1	в выделенной зоне
85	84	211	211	1	в выделенной зоне
86	85	211	211	1	в выделенной зоне
87	86	211	211	1	в выделенной зоне
88	87	211	211	1	в выделенной зоне
89	88	211	211	1	в выделенной зоне
90	89	211	211	1	в выделенной зоне
91	90	211	211	1	в выделенной зоне
92	91	211	211	1	в выделенной зоне
93	92	211	211	1	в выделенной зоне
94	93	211	211	1	в выделенной зоне
95	94	211	211	1	в выделенной зоне
96	95	211	211	1	в выделенной зоне
97	96	211	211	1	в выделенной зоне
98	97	211	211	1	в выделенной зоне
99	98	211	211	1	в выделенной зоне
100	99	211	211	1	в выделенной зоне

от Арендодателя:
Генеральный директор
[Подпись]
/ Е.В. Акулич /

от Арендатора
Ильинский дом
по доверенности № 01-7/1193 от 05.06.2012г.
[Подпись]
/ М.Н. Булатов /

СОГЛАШЕНИЕ

город Москва

«06» июня 2012 года

Общество с ограниченной ответственностью «Рома С Компания А», зарегистрированное Московской регистрационной палатой 14 сентября 2000 года за № 001.265.051, ОГРН 1037739742248 от 20 февраля 2003 года, ИНН 7718218856, КПП 770901001, место нахождения: 107120, г. Москва, ул. Золоторожский Вал, д. 38, стр. 1, именуемое далее «Арендодатель», в лице Генерального директора Акулич Елены Васильевны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Закрытое акционерное общество «Торговый дом «ПЕРЕКРЕСТОК», зарегистрированное Московской регистрационной палатой 24 марта 1994 г. за № 484.976, ОГРН 1027700034493 от 17 июля 2002 г., ИНН 7728029110, КПП 770701001, место нахождения: 103473, г. Москва, Суворовская площадь, д. 1, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Плетнева Игоря Игоревича, действующего на основании Доверенности № 01-7/740 от 01 ноября 2011 года, с другой стороны, также далее именуемые в ряде случаев по отдельности и совместно «Сторона»/«Стороны», заключили настоящее Соглашение о нижеследующем:

1. Стороны договорились, что после выполнения Арендатором перепланировки в нежилом помещении (этаж 1, помещения №№ 1, 3, 5-12, общей площадью 406,6 кв.м; помещения технического подполья, не входящие в общую площадь, а именно: помещения №№ 4, 6, площадью 287,5 кв.м), расположенном по адресу: г. Москва, Самаркандский бульвар, д. 4 (далее – Нежилое помещение), находящемся в аренде у Арендатора на основании Договора № 2361 аренды нежилого помещения от «06» июня 2012 года (далее по тексту – Договор аренды), а также после внесения Арендодателем изменений в запись ЕГРП о Нежилом помещении в связи с произведенной перепланировкой, Стороны обязуются заключить между собой дополнительное соглашение к Договору аренды об изменении площади и состава арендуемого Нежилого помещения, а именно об исключении из состава арендуемого Нежилого помещения части помещения № 3 на первом этаже, ориентировочной площадью 20 кв.м., и части помещения № 4 в техническом подполье, ориентировочной площадью 188 кв.м. При этом размер арендной платы по Договору аренды останется неизменным.

Часть помещения № 3 на первом этаже, ориентировочной площадью 20 кв.м., и часть помещения № 4 в техническом подполье, ориентировочной площадью 188 кв.м, отмечены на копии поэтажного плана (Приложение № 1 к настоящему Соглашению). Точная площадь части помещения № 3 на первом этаже и части помещения № 4 в техническом подполье, подлежащих исключению из состава арендуемого Нежилого помещения, будет определена после выполнения Арендатором перепланировки, на основании обмеров, проведенных органами технической инвентаризации.

2. Настоящее Соглашение составлено в 2 (двух) подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

Подписи Сторон:

от Арендодателя:
Генеральный директор



/ Е.В. Акулич /

от Арендатора:
По доверенности



/ И.И. Плетнев /



Приложение № 1
к Соглашению от «06» июня 2012 года

ПЛАНЫ И ЭКСПЛИКАЦИЯ ПОМЕЩЕНИЙ

приложение к кадастровому паспорту

здания

(вид объекта недвижимого имущества: здание, сооружение, помещение)

Дата 28 марта 2012 г.

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 45:290:002:000202070

Описание объекта недвижимого имущества

Наименование Здание

Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	город Москва	
Район	Юго-Восточный административный округ	
Муниципальное образование	тип	внутригородская территория города федерального значения
	наименование	Муниципальное образование Выхино-Жулебино
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	
	наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А	
Номер помещения (квартиры)		
Иное описание местоположения	г. Москва, Самаркандский бульв., д. 4	

ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» (свидетельство об аккредитации на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства на территории города Москвы от 21.10.2007 № 000410)

(наименование органа или организации)

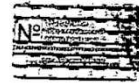
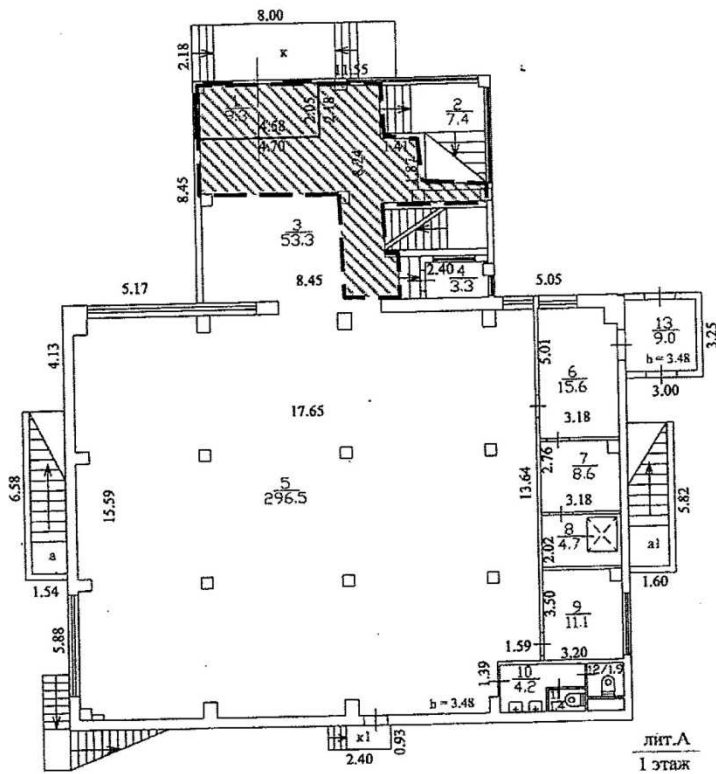
Начальник отдела технической инвентаризации производственного Управления Московского городского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ»

(полное наименование должности)

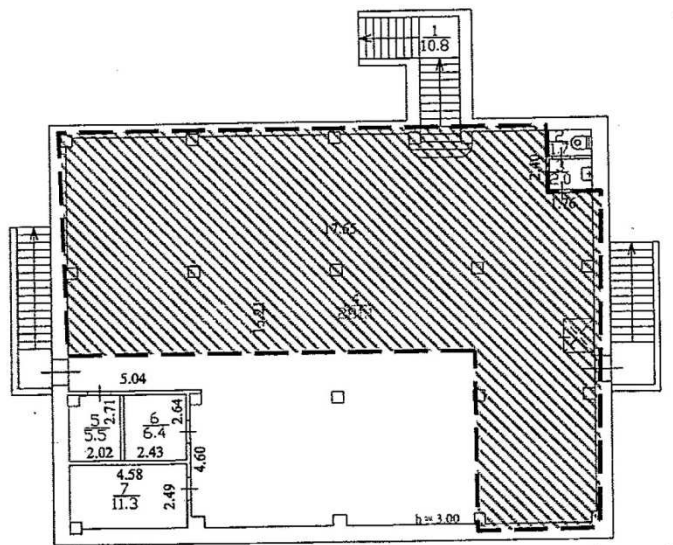
С.Н. Литвинова

(инициалы, фамилия)





Росреестр	ФГУП "Ростехинвентаризация" -Федеральное БТИ"		РФ
лист 2	Потажный план здания		Масштаб 1:200
листов 4	по адресу (местоположению): г. Москва, Самаркандский бульвар, д.4		
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
28.03.2012	Выполнил	Байдак Е.А.	<i>[Signature]</i>
28.03.2012	Проверил	Рословец Е.П.	<i>[Signature]</i>



лит. А
подвал



Росреестр	ФГУП "Ростехинвентаризация" -Федеральное БТИ"		РФ
лист 1	Постажный план здания по адресу (местоположению): г. Москва, Самаркандский бульвар, д.4		Масштаб 1:200
листов 4			
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
28.03.2012	Выполнил	Байдак Е.А.	
28.03.2012	Проверил	Рословец Е.П.	

Экспликация к поэтажным планам здания

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер по плану	Назначение частей помещения	Формула подсчета частей помещения	Площади			Высота помещений	Примечание
						общая	основная	испомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
А	подвал		1	лестница		10,8		10,8	3,00	
А	подвал		2	туалет		1,7		1,7	3,00	
А	подвал		3	умывальная		2,0		2,0	3,00	
А	подвал		4	служебное		281,1	281,1		3,00	
А	подвал		5	электрощитовая		5,5		5,5	3,00	
А	подвал		6	подсобное		6,4		6,4	3,00	
А	подвал		7	тепловой узел		11,3		11,3	3,00	
Итого по этажу подвал:						318,8	281,1	37,7		
А	1		1	тамбур		9,3		9,3	3,48	
А	1		2	лестница		7,4		7,4	3,48	
А	1		3	холл		53,3		53,3	3,48	
А	1		4	комната охраны		3,3	3,3		3,48	
А	1		5	торговый зал		296,5	296,5		3,48	
А	1		6	подсобное		15,6		15,6	3,48	
А	1		7	подсобное		8,6		8,6	3,48	
А	1		8	лифтовая		4,7		4,7	3,48	
А	1		9	кабинет		11,1	11,1		3,48	
А	1		10	санузел		4,2		4,2	3,48	
А	1		11	туалет		1,4		1,4	3,48	
А	1		12	туалет		1,9		1,9	3,48	
А	1		13	разгрузочная		9,0		9,0	3,48	
Итого по этажу 1:						426,3	310,9	115,4		
А	2		1	служебное		298,5	298,5		3,48	
А	2		2	зал		77,9	77,9		3,48	
А	2		3	лестничная клетка		11,7		11,7	3,48	
А	2		4	кабинет		37,9	37,9		3,48	
А	2		5	коридор		20,7		20,7	3,48	
А	2		6	подсобное		5,0		5,0	3,48	
А	2		7	подсобное		3,8		3,8	3,48	
А	2		8	тепловой пункт		5,2		5,2	3,48	
А	2		9	кабинет		12,3	12,3		3,48	
А	2		10	умывальная		5,0		5,0	3,48	
А	2		11	уборная		1,4		1,4	3,48	
А	2		12	уборная		1,7		1,7	3,48	
Итого по этажу 2:						481,1	426,6	54,5		
А	мансардный этаж		1	кабинет		16,4	16,4		3,80	
А	мансарда		2	подсобное		6,4		6,4	3,80	



	ый этаж								
A	мансардный этаж	3	холл		42,4		42,4	3,80	
A	мансардный этаж	4	подсобное		6,4		6,4	3,80	
A	мансардный этаж	5	подсобное		5,7		5,7	3,80	
A	мансардный этаж	6	подсобное		4,1		4,1	3,80	
A	мансардный этаж	7	коридор		23,5		23,5	3,80	
A	мансардный этаж	8	подсобное		11,1		11,1	3,80	
A	мансардный этаж	9	подсобное		12,5		12,5	3,80	
A	мансардный этаж	10	кабинет		24,0	24,0		3,80	
A	мансардный этаж	11	подсобное		6,5		6,5	3,80	
A	мансардный этаж	12	подсобное		6,5		6,5	3,80	
A	мансардный этаж	13	кабинет		28,8	28,8		3,80	
A	мансардный этаж	14	кабинет		25,0	25,0		3,80	
A	мансардный этаж	15	кабинет		11,7	11,7		3,80	
A	мансардный этаж	16	лестничная клетка		14,9		14,9	3,80	
A	мансардный этаж	17	холл		132,3		132,3	3,80	
A	мансардный этаж	18	кабинет		16,7	16,7		3,80	
A	мансардный этаж	19	коридор		3,9		3,9	3,80	
A	мансардный этаж	20	подсобное		2,8		2,8	3,80	
A	мансардный этаж	21	умывальная		4,8		4,8	3,80	
A	мансардный этаж	22	уборная		1,4		1,4	3,80	
A	мансардный этаж	23	уборная		1,1		1,1	3,80	
A	мансардный этаж	24	коридор		22,0		22,0	3,80	
Итого по этажу мансардный этаж:					430,9	122,6	308,3		
Итого по зданию:					1657,1	1141,2	515,9		



от Арендодателя:

Генеральный директор

от Арендатора:

По доверенности



Директору ООО «Аудиторская компания Городской
центр экспертиз»
Прошкову Игорю Николаевичу

1. Среднегодовые расходы по содержанию здания с расшифровкой (коммунальные, эксплуатационные, управленческие и др. расходы).
 - a. Коммунальные платежи: Мосэнергосбыт (электричество) – 3 600 000 руб. в год. Отопление осуществляется бойлерной от электричества, также подача воды осуществляется насосной станцией, то есть также от электричества.
 - b. Вода техническая привозная: затраты в месяц составляют 60 000 рублей, то есть в год порядка 720 000 рублей. Вместе с этим, в настоящее время ведутся работы по заключению официального договора с Водоканалом на водопотребление и водоотведение.
 - c. Эксплуатационные расходы: уборка территории, мелкий ремонт и так далее в среднем 20 000 рублей в месяц, то есть в год – 240 000 рублей.
 - d. Управленческие расходы: для работы ТЦ необходим инженер и администратор. В данный момент работает 2 человека с окладом по 30 000 рублей в месяц, то есть всего в год получается 720 000 рублей.
 - e. Также могут возникать незапланированные расходы как, например, замена, бойлеров, счетчиков, кабеля и так далее. Предлагается незапланированные расходы считать как 600 000 рублей в год.
2. Имеющиеся обременения прав (зарегистрированные договоры аренды со сроком более 11 месяцев, и др.) с указанием основных параметров обременений (период действия, арендные ставки и площади, условия расторжения договоров аренды, условия изменения арендной платы и т. д.).
 - a. В данный момент долгосрочный договор только у магазина «Пятерочка» (ТД «Перекресток»). Договор во вложении и действует до 2019 года. После реализации комплекса с торгов и снятия обременения договором ипотеки ТД «Перекресток» планирует увеличить занимаемую в торговом комплексе площадь и заключить новый долгосрочный договор.
 - b. Остальные арендаторы находятся в торговом комплексе на основаниях договором краткосрочно аренды. Средняя ставка аренды в комплексе 800 рублей за 1 кв.м., при этом возмещение затрат на коммунальные услуги возмещается отдельно и в среднем составляет 10-20% от размера арендной платы.
3. Справка об актуальном размере арендных платежей за землю
 - a. Договор на землю во вложении. Площадь Земельного участка 960 кв.м
4. Справка о балансовой стоимости на последнюю отчетную дату перед датой оценки (либо на дату оценки)
 - a. Должник на баланс объекты недвижимости не ставил и находится на упрощенной системе налогообложения. Кадастровая стоимость согласно публичной информации по данным Росреестр составляет 118 000 000 рублей.

По всем вопросам обращаться по адресу: 198264, г Санкт-Петербург, а/я 4, эл.почта: arbitr6@bankr404.ru.
Номер телефона Конкурсного управляющего Демитрова Д.Н. +7 921 4382413.

Приложение: копия решения Арбитражного суда города Москвы от 12.10.2017 г. по делу № А40-10219/2016.

Конкурсный управляющий
ООО "Рома С Компания А"



Д. Н. Демитров



6546_17139817



КОПИЯ

АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

115191, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17
<http://www.msk.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ

г. Москва
12 октября 2017 г.

Дело № А40-10219/16-38-19Б

Резолютивная часть решения объявлена 05 октября 2017 г.
В полном объеме решение изготовлено 12 октября 2017 г.

Арбитражный суд города Москвы в составе:
председательствующего-судьи Иванова А.А.,
при ведении протокола секретарем судебного заседания Фаткуллиным А.Р.,
рассмотрев в судебном заседании отчет временного управляющего временного управляющего Денисова М.А. о результатах проведения процедуры наблюдения в отношении должника, дело по заявлению ОАО АКБ «Международный финансовый клуб» (ИНН/ОГРН 7744000038/1027700056977; 123317, г.Москва, Пресненская набережная, д. 10, блок С, этаж 18) о признании несостоятельным (банкротом) ООО «РОМА С КОМПАНИЯ А» (ИНН/ОГРН 7718218856/1037739742248; 109028, г.Москва, переулок Хохловский, д.15, пом.1, комн.3), с участием:
- от АО АКБ «МЕЖДУНАРОДНЫЙ ФИНАНСОВЫЙ КЛУБ»: Гуров И.В. по дов. № 105 от 03.10.2017 г.,
- от ООО «СК «Согласие»: Трохина А.С. по дов. №2094/Д от 02.08.2017 г.,
- от АО «АМ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»: Новиков М.В. по дов. от 25.05.2017 г.
- временный управляющий ООО «РОМА С КОМПАНИЯ А» Денисов М.А.,

Установил: Определением Арбитражного суда города Москвы от 26.01.2016 г. принято заявление ОАО АКБ «Международный финансовый клуб» (ИНН/ОГРН 7744000038/1027700056977; 123317, г.Москва, Пресненская набережная, д. 10, блок С, этаж 18) о признании несостоятельным (банкротом) ООО «РОМА С КОМПАНИЯ А» (ИНН/ОГРН 7718218856/1037739742248; 109028, г.Москва, переулок Хохловский, д.15, пом.1, комн.3). Возбуждено производство по делу № А40-10219/16-38-19Б.

Определением Арбитражного суда города Москвы от 01.12.2016 г. введена процедура наблюдения в отношении должника ООО «РОМА С КОМПАНИЯ А» (ИНН/ОГРН 7718218856/1037739742248; 109028, г.Москва, переулок Хохловский, д.15, пом.1, комн.3). Временным управляющим ООО «РОМА С КОМПАНИЯ А» утвержден Денисов Михаил Александрович, член НП «СОАУ «МЦУП», о чем опубликовано сообщение в газете "Коммерсантъ" №230 от 10.12.2016 г.

В настоящем судебном заседании дело подлежит рассмотрению по существу.

Заслушав лиц, участвующих в деле, изучив материалы дела, представленные документы, суд считает, что должник подлежит признанию несостоятельным (банкротом) по следующим основаниям.

Деятельность должника не ведется, анализ финансового состояния должника показал, что восстановление платежеспособности должника не возможно.

Имеются место признаки банкротства должника, предусмотренные ст. ст. 3, 6 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Собранием кредиторов, состоявшимся 08.06.2017 г., было принято решение об обращении в суд с ходатайством о признании должника несостоятельным (банкротом), открытия в отношении должника процедуры конкурсного производства.

На основании ст. 75 Федерального закона, арбитражный суд признает ООО «РОМА С КОМПАНИЯ А» несостоятельным (банкротом) и открывает в отношении него процедуру конкурсного производства.

В материалы дела поступило представление саморегулируемой организации на кандидата на должность конкурсного управляющего должника Демитрова Дениса Николаевича.

Рассмотрев указанную кандидатуру, суд установил, что она соответствует требованиям ст. 20 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Учитывая изложенное и руководствуясь ст. ст. 3, 4, 6, 20, 32, 45, 53, 59, 124, 126 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», ст. ст. 167-170, 176, 223 АПК РФ,

решил:

Признать Общество с ограниченной ответственностью «РОМА С КОМПАНИЯ А» (ИНН/ОГРН 7718218856/1037739742248; 109028, г.Москва, переулок Хохловский, д.15, пом.1, комн.3) несостоятельным (банкротом).

Открыть в отношении Общества с ограниченной ответственностью «РОМА С КОМПАНИЯ А» конкурсное производство сроком на шесть месяцев.

Утвердить конкурсным управляющим Общества с ограниченной ответственностью «РОМА С КОМПАНИЯ А» арбитражного управляющего Демитрова Дениса Николаевича, члена Некоммерческого Партнерства арбитражных управляющих "ОРИОН".

Обязать конкурсного управляющего в десятидневный срок направить для опубликования в установленном порядке сообщение о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства. Доказательства публикации представить в суд.

Прекратить полномочия руководителя должника, иных органов управления должника, за исключением полномочий органов управления должника, указанных в п. 2 ст. 126 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Обязать руководителя должника в течение трех дней передать бухгалтерскую и иную документацию должника, печати, штампы, материальные и иные ценности конкурсному управляющему. Акт приема-передачи представить в суд.

Снять ранее наложенные аресты на имущество должника и иные ограничения распоряжения имуществом должника. Наложение новых арестов на имущество должника и иных ограничений распоряжения имуществом должника не допускается.

Назначить судебное заседание по вопросу о возможности завершения конкурсного производства в отношении должника на 03 апреля 2017 г. на 10 часов 45 минут в зале 8010.

Конкурсному управляющему заблаговременно до судебного разбирательства - не позднее, чем за пять дней, представить в суд: отчет о результатах проведения (ст. 147 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)») либо о ходе (ст. 143 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)») конкурсного производства с установленными Законом приложениями, а также документально обоснованное ходатайство о завершении или продлении (п. 2 ст. 124 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)») срока конкурсного производства.

Конкурсному управляющему в порядке ст. 143 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» раз в три месяца отчитываться перед судом о ходе конкурсного производства, незамедлительно сообщать об обнаружении имущества должника, заблаговременно о проведении (назначении) мероприятий по его реализации (продаже) и их результатах, а также о формировании конкурсной массы и расчетах с кредиторами.

Решение может быть обжаловано в Девятый арбитражный апелляционный суд в месячный срок со дня его принятия.

Судья



А.А. Иванов



Отчет № 1693-2553-2018

ООО «Аудиторская компания. Городской центр экспертиз»

Адрес:

192102, г. Санкт-Петербург, ул. Бухарестская, д. 6,
литер А, помещение 6Н

Тел./факс: (812) 334-05-01, 334-05-02

Электронный адрес: audit@gce.ru