

НЕЗАВИСИМЫЙ ЦЕНТР

БАЛТЭКСПЕРТИЗА

Россия, 236000 Калининград, ул.Дм.Донского, 18
тел. / факс: +7 (4012) **777-222** / E-mail: info@777222.ru

Время работы:
пн-пт / 09:00-19:00



О Т Ч Ё Т

№Н-1030-2018

об оценке рыночной стоимости объектов:

1. Нежилое здание общей площадью 5798,1 кв.м. с кадастровым номером 77:01:0001046:2554;
2. Право аренды земельного участка (земли населенных пунктов – эксплуатация здания под административные цели) площадью 1190 кв.м. с кадастровым номером 77:01:0001046:97,
расположенные по адресу: г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 15, стр. 2.

Дата проведения оценки:
22.02.2019г.

Дата составления отчета:
25.03.2019г.

Заказчик:
ОАО «ВО «Технопромэкспорт»

ОГЛАВЛЕНИЕ

| | | |
|-------|---|-----|
| 1 | ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ | 2 |
| 2 | ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ | 2 |
| 3 | СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ ОЦЕНКИ..... | 4 |
| 4 | ОСНОВНЫЕ ПРЕДПОСЫЛКИ, ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ..... | 5 |
| 4.1 | ОСНОВНЫЕ ПРЕДПОСЫЛКИ..... | 5 |
| 4.2 | ОПИСАНИЕ ПОНЯТИЙ ПРИМЕНЯЕМЫХ ВИДОВ СТОИМОСТЕЙ | 5 |
| 4.3 | ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ | 6 |
| 4.4 | ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ | 7 |
| 5 | ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ..... | 8 |
| 6 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 9 |
| 7 | АНАЛИЗ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ | 14 |
| 7.1 | МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ РОССИИ | 14 |
| 7.2 | СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ Г. МОСКВЫ | 17 |
| 7.2.1 | КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА Г. МОСКВЫ | 17 |
| 7.2.2 | СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ В Г. МОСКВЕ В ЯНВАРЕ-ДЕКАБРЕ 2018 ГОДА | 18 |
| 7.3 | ОБЗОР РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ (I КВАРТАЛ 2018 ГОДА)..... | 19 |
| 7.4 | АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ КОММЕРЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ Г. МОСКВЫ ПО ИТОГАМ 2017 Г. | 27 |
| 8 | ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ | 31 |
| 8.1 | ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ | 31 |
| 8.2 | АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ..... | 31 |
| 9 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА..... | 33 |
| 9.1 | ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД | 34 |
| 9.1.1 | ОЦЕНКА ПРАВА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА | 34 |
| 9.1.2 | ОЦЕНКА УЛУЧШЕНИЙ..... | 46 |
| 9.2 | СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД | 53 |
| 9.2.1 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ И ОПИСАНИЕ КОРРЕКТИРОВОК..... | 54 |
| 9.3 | ДОХОДНЫЙ ПОДХОД | 61 |
| 9.3.1 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ КАПИТАЛИЗАЦИИ ДОХОДА | 62 |
| 9.4 | СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ | 69 |
| 10 | ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ | 72 |
| 11 | ПРИЛОЖЕНИЯ..... | 73 |
| 11.1 | ФОТОГРАФИИ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА..... | 73 |
| 11.2 | АНАЛОГИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ | 75 |
| 11.3 | СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ..... | 91 |
| 11.4 | ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ ОЦЕНКИ | 93 |
| 11.5 | ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА ОЦЕНКИ..... | 100 |

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 1 Основные факты и выводы

| | | | |
|---|---|--------------------|--|
| Общая информация, идентифицирующая объект оценки | 1. Нежилое здание общей площадью 5798,1 кв.м. с кадастровым номером 77:01:0001046:2554; 2. Право аренды земельного участка (земли населенных пунктов – деловое управление) площадью 1190 кв.м. с кадастровым номером 77:01:0001046:97, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 15, стр. 2. | | |
| Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки | Договор №Н-1030-2018 на оказание услуг по оценке от 05.09.2018 г. | | |
| Цель оценки | В соответствии с заданием на оценку целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки. | | |
| Предполагаемое использование результатов оценки | Для реализации в рамках конкурсного производства. | | |
| Вид определяемой стоимости | Рыночная. | | |
| Дата оценки | 22.02.2019г. | | |
| Дата обследования объекта оценки | Визуальный осмотр объекта оценки заключался в анализе фотографий оцениваемого имущества, предоставленных Заказчиком оценки. | | |
| Дата определения стоимости объекта оценки | 22.02.2019г. | | |
| Дата составления письменного «Отчета об оценке» | 25.03.2019г. | | |
| Срок проведения оценки | С 05.09.2018г. по 25.03.2019г. | | |
| Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке: | | | |
| Затратный подход | Сравнительный подход | Доходный подход | |
| 886 898 800 руб. | 2 136 002 600 руб. | 1 087 861 100 руб. | |
| Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с НДС (20%) | 1 687 200 000 (Один миллиард шестьсот восемьдесят семь миллионов двести тысяч) руб. | | |
| Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости | Отсутствуют. | | |

Распределение рыночной стоимости оцениваемого имущества приведено далее в таблице.

Таблица 2 Рыночная стоимость объектов оценки

| № п/п | наименование | рыночная стоимость, руб. | | |
|-------|--|--------------------------|-----------------------|-------------------------|
| | | с НДС (20%) | НДС (20%) | без НДС (20%) |
| 1 | Нежилое здание общей площадью 5798,1 кв.м. с кадастровым номером 77:01:0001046:2554 | 1 565 062 300 | 260 843 716,67 | 1 304 218 583,33 |
| 2 | Право аренды земельного участка (земли населенных пунктов – деловое управление) площадью 1190 кв.м. с кадастровым номером 77:01:0001046:97 | 122 137 700 | 20 356 283,33 | 101 781 416,67 |
| | Итого: | 1 687 200 000 | 281 200 000,00 | 1 406 000 000,00 |

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Оценка осуществляется на основании Задания на оценку. Задание на оценку представлено в Приложении 1 к Договору №Н-1030-2018 на оказание услуг по оценке от 05.09.2018 г. Содержание задания на оценку приведено в таблице.

Таблица 3 Задание на оценку

| № | Наименование | Информация |
|------------------|---------------------|---|
| 1. Объект оценки | | |
| 1.1. | Наименование/состав | 1. Нежилое здание общей площадью 5798,1 кв.м. с кадастровым номером 77:01:0001046:2554; 2. Право аренды земельного участка (земли населенных пунктов – деловое управление) площадью 1190 кв.м. с кадастровым номером 77:01:0001046:97. |
| 1.2. | Адрес | г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 15, стр. 2. |

| № | Наименование | Информация |
|---|--|--|
| 1.3. | Текущее использование | Офисное здание. |
| 1.4. | Балансовая стоимость* здания: | |
| 1.4.1. | первоначальная | 716 428 796,33 руб. |
| 1.4.2. | остаточная | 354 669 166,07 руб. |
| 2. Имущественные права на Объект оценки | | |
| 2.1. | Вид права | Право собственности на здание и право аренды земельного участка. |
| 2.2. | Субъект права | Открытое акционерное общество «Внешнеэкономическое объединение «Технопромэкспорт» (ОАО «ВО «Технопромэкспорт»). ИНН 7705713236. КПП 770401001. ОГРН 1067746244026, дата присвоения 07.02.2006 г. Юридический адрес: 119019, г. Москва, ул. Новый Арбат, 15, стр. 2. |
| 2.3. | Существующие ограничения (обременения) права | Ипотека. |
| 3. | Цель оценки | Определение рыночной стоимости объекта оценки. |
| 4. | Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения | Для реализации в рамках конкурсного производства. Результаты оценки не могут быть использованы никаким способом, кроме того, который указан в предполагаемом использовании. |
| 5. | Вид стоимости | Рыночная. |
| 6. | Дата оценки | 22.02.2019г. |
| 7. | Срок проведения оценки | С 05.09.2018г. по 25.03.2019г. |
| 8. | Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка, а также иные факторы, оказывающие существенное влияние на стоимость Объекта оценки | Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленных исходных документов и информации не производилась. Представленное на оценку имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц, либо такие сведения оценщику неизвестны. При определении итогового результата оценки стоимости объекта недвижимости указание о возможных границах интервала, в которых находится стоимость, не требуется. Сведения о материале перекрытий оцениваемого здания отсутствуют. Определение рыночной стоимости объекта оценки проводится, исходя из допущения, что перекрытия железобетонные. |

*Примечание к таблице: право аренды земельного участка не является объектом бухгалтерского учета, следовательно, не имеет балансовой стоимости.

Права на объект (объекты) оценки, принадлежащие третьим лицам или ограничения, обременения, сервитуты, арест и т.д.: **Ипотека**. Прочих документов о правах собственности, правах третьих лиц и прочих ограничениях или обременениях, установленных на объект (объекты) оценки, предоставлено не было. Для проведения настоящей оценки принимается допущение о том, что оцениваемое имущество свободно от прочих ограничений и обременений со стороны третьих лиц.

Список документов

Для проведения оценки Заказчиком были предоставлены документы, перечень которых приведен далее в таблице.

Таблица 4 Перечень документов

| № | наименование | вид | источник |
|---|---|----------|----------|
| 1 | Задание на оценку | Оригинал | Заказчик |
| 2 | Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АД 078006 от 12.01.2007 г. | Копия | Заказчик |
| 3 | Технический паспорт на домовладение №15 по ул. Новый Арбат | Копия | Заказчик |
| 4 | Экспликация по адресу: ул. Новый Арбат, 15, стр. 2 | Копия | Заказчик |
| 5 | Кадастровый паспорт здания от 14.07.2015 г. №77/501/15-787342 | Копия | Заказчик |
| 6 | Договор долгосрочной аренды земельного участка №М-01-031531 от 26.09.2006 г. | Копия | Заказчик |
| 7 | Дополнительное соглашение от 06.10.2008 г. к договору аренды земельного участка от 26.09.2006 г. №М-01-031531 | Копия | Заказчик |
| 8 | Кадастровый паспорт земельного участка от 14.07.2015 г. №77/501/15-789754 | Копия | Заказчик |
| 9 | Ведомость амортизации ОС | Копия | Заказчик |

3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ ОЦЕНКИ

Таблица 5 Сведения о Заказчике и об Исполнителе оценки

| | |
|--|---|
| 1. Сведения о Заказчике | |
| 1.1 Полное наименование | Открытое акционерное общество «Внешнеэкономическое объединение «Технопромэкспорт». |
| 1.2 Сокращенное наименование | ОАО «ВО «Технопромэкспорт». |
| 1.3 Реквизиты | ИНН 7705713236. КПП 770401001. ОГРН 1067746244026, дата присвоения 07.02.2006 г. |
| 1.4 Юридический адрес | 119019, г. Москва, ул. Новый Арбат, 15, стр. 2. |
| 2. Сведения об Исполнителе (оценщике, работающем на основании трудового договора) | |
| 2.1 Фамилия, имя, отчество оценщика | Сергиенко Георгий Анатольевич. |
| 2.2 Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков | Включен в реестр членов Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 24.01.2014 г. за №1230. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №001230 от 24.01.2014 г. |
| 2.3 Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности | Диплом ПП №413687, регистрационный №748 от 17.05.2003 г. о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности» Специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», выдан Институтом «Калининградская высшая школа управления». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №013189-1 от 13.06.2018 г. |
| 2.4 Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика | Страховой дом «ВСК». Страховой полис №18670В4000250 от 24.12.2018 г. Страховая сумма 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей. Срок действия договора страхования с 26.12.2018 г. по 25.12.2019 г. |
| 2.5 Стаж работы в оценочной деятельности | 15 лет. |
| 2.6 Контактная информация | Номер контактного телефона: 8-4012-777-222. Место нахождения оценщика (почтовый/фактический адрес): 236000, Калининградская область, г. Калининград, ул. Д.Донского, 18. Адрес электронной почты: info@777222.ru. |
| 3. Сведения об Исполнителе (юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор) | |
| 3.1 Полное наименование | Общество с ограниченной ответственностью «Независимый центр «БАЛТЭКСПЕРТИЗА». |
| 3.2 Реквизиты | ИНН 3906095790. ОГРН 1023900993786, дата присвоения ОГРН 17.10.2002 г. |
| 3.3 Юридический/ почтовый/ фактический адрес | 236000, Калининградская область, г. Калининград, ул. Д.Донского, 18. |
| 3.4 Страхование ответственности юридического лица | Страховой дом «ВСК». Страховой полис №18670В4000047 от 05.03.2018 г. Страховая сумма 100 000 000 (сто миллионов) рублей. Срок действия договора страхования с 18.03.2018 г. по 17.03.2019 г. |
| 4. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. | Требование о независимости выполнено. |

Примечание к таблице: непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке никакие сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики, кроме указанных в вышеприведенной таблице) не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем Отчете (в качестве консультирования), указаны далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.

4 ОСНОВНЫЕ ПРЕДПОСЫЛКИ, ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

В настоящем разделе приведены предпосылки настоящей работы по оценке. Описаны применяемые допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки и непосредственно влияющие на рассчитываемую в дальнейшем стоимость объекта оценки.

Наличие допущений и ограничений предусмотрено договором оценки. Трактовка полученной в дальнейшем стоимости объектов оценки возможна только с учетом этих условий.

4.1 ОСНОВНЫЕ ПРЕДПОСЫЛКИ

Нормативное обоснование проведения оценки

Проведение оценки имущества в настоящий момент регулируется Федеральным законом №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г., статья 6:

«Статья 6. Право Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальных образований, физических лиц и юридических лиц на проведение оценки принадлежащих им объектов оценки.

Российская Федерация, субъекты Российской Федерации или муниципальные образования, физические лица и юридические лица имеют право на проведение оценщиком оценки любых принадлежащих им объектов оценки на основаниях и условиях, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

Право на проведение оценки объекта оценки является безусловным и не зависит от установленного законодательством Российской Федерации порядка осуществления государственного статистического учета и бухгалтерского учета и отчетности. Данное право распространяется и на проведение повторной оценки объекта оценки. Результаты проведения оценки объекта оценки могут быть использованы для корректировки данных бухгалтерского учета и отчетности.

Результаты проведения оценки объекта оценки могут быть обжалованы заинтересованными лицами в порядке, установленном законодательством Российской Федерации».

4.2 ОПИСАНИЕ ПОНЯТИЙ ПРИМЕНЯЕМЫХ ВИДОВ СТОИМОСТЕЙ

Определение термина рыночная стоимость приведено в Федеральном законе №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г., статья 3:

«...**под рыночной стоимостью объекта оценки** понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

Область применения рыночной стоимости при проведении оценки

Применение «рыночной стоимости» при оценке объектов оценки проведено в Федеральном законе №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г., статья 7:

«Статья 7. Предположение об установлении рыночной стоимости объекта оценки.

В случае, если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки, либо в договоре об оценке объекта оценки (далее - договор) не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта.

Указанное правило подлежит применению и в случае использования в нормативном правовом акте не предусмотренных настоящим Федеральным законом или стандартами оценки терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов «действительная стоимость», «разумная стоимость», «эквивалентная стоимость», «реальная стоимость» и других».

Оцениваемые права

Понятие права собственности определяется согласно Гражданскому кодексу РФ часть 1 статья 209.

«Статья 209. Содержание права собственности.

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

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

3. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (статья 129), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

4. Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица».

4.3 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Нижеследующие допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки, являются неотъемлемой частью настоящего отчета и договора на проведение оценки.

Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими общими допущениями, если иное не указано по тексту Отчета в явном виде:

- Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленную другими сторонами, поэтому для всех сведений указывается источник информации.
- Оценщик не проводит правовой экспертизы правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов на Объект оценки. Если Оценщиком не выявлены ограничения (обременения) прав, описываемых в отчете, либо иные права / требования третьих лиц на Объект оценки, оценка проводится в предположении, что их не существует, если иное не оговорено специально.
- Оценщик не проводит технических экспертиз и будет исходить из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости Объектов оценки, которые не могут быть обнаружены при визуальном осмотре. На оценщике не будет лежать ответственность по обнаружению подобных фактов.
- Оценка производится из предположения об отсутствии каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества, не выявленных в ходе визуального осмотра или не указанных в представленных Оценщику документах. На Оценщика не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их необнаружение.

Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими ограничительными условиями, если иное не указано по тексту Отчета в явном виде:

- Размер вознаграждения оценщика не связан с выводами о стоимости объекта (объектов) оценки.
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в объекте (объектах) оценки и действует непредвзято и без предубеждений.
- Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций и не отвечает в суде по данному отчету, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами или как по официальному вызову суда.
- Отчет об оценке или его части могут быть использованы Заказчиком только в соответствии с целью и предполагаемым использованием результата оценки.
- Настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в соответствии с целью и предполагаемым использованием результата оценки. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат оценщику и действительны строго в пределах допущений и ограничений, приведенных в настоящем отчете.
- Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотнесение частей стоимости с частью объекта является неправомерным. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет или любую его часть иначе, чем это предусмотрено договором на проведение настоящей оценки и условиями отчета об оценке.
- Заключение о стоимости действительно только на дату оценки и базируется на рыночной ситуации на дату оценки, которая с течением времени может измениться.
- Все расчеты, выполненные для целей подготовки настоящего Отчета, произведены в программе Microsoft Office Excel. В расчетных таблицах, представленных в Отчете об оценке, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных. Таким образом, при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут незначительно отличаться от указанных в Отчете.
- В расчетах будут использованы курсы иностранных валют, установленные ЦБ РФ на дату проведения оценки.
- Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются оценщиком наиболее существенными для понимания содержания Отчета об оценке. При этом в архиве оценщика будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.

Условия, допускающие публикацию результатов оценки и ссылку на них

Любая третья сторона не может публиковать, перепечатывать, переводить в электронную форму или копировать в любой форме – электронной, механической, фотокопии; цитировать или ссылаться на настоящий отчет, выдержки из отчета, результаты стоимости, приведенные в отчете, без письменного разрешения Заказчика оценки.

Права на настоящий отчет после выполнения условий договора полностью переходят к Заказчику оценки. Если Заказчику будет необходима публикация результатов оценки, он согласовывает ее форму с оценщиком.

Ни весь отчет, ни какая-либо его часть (особенно любые заключения о стоимости и данные об оценщиках, принимавших участие в работе, и предприятии, в котором они работают) не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связи с общественностью и другим мотивам, без предварительного письменного разрешения Оценщика.

Ознакомление с результатами оценки третьей стороны, в случае если она происходит без передачи «Отчета об оценке» (или его полной копии), должно производиться в письменной форме и содержать в обязательном порядке следующий объем информации:

- наименование, квалификацию и статус оценщика;
- ссылку на стандарты, в соответствии с которыми выполнена оценка;
- дату оценки;
- все принятые условия, допущения, и ограничения, имевшие место при выполнении оценки и приведенные в настоящем отчете;
- выводы и заключения о проведенной оценке.

Другие сведения, являющиеся важными, по мнению заказчика, могут быть отражены в любом объеме произвольным образом.

Особые условия

Сведения, указанные в «особых условиях», приведены в соответствии со статьей 14 Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г.

При проведении оценки проводился визуальный осмотр объекта (объектов) оценки, специальное техническое освидетельствование не проводилось, а оценщик исходил из предположения соответствия объекта (объектов) оценки нормам и правилам, установленным действующим законодательством.

Визуальный осмотр объекта оценки заключался в анализе фотографий оцениваемого имущества, предоставленных Заказчиком оценки.

Обстоятельства, препятствующие в соответствии с федеральным законодательством проведению оценки, отсутствуют.

4.4 ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Проведение оценки включало в себя несколько этапов, последовательное выполнение которых позволило достаточно надежно и обосновано определить стоимость оцениваемого имущества. Далее приводится перечень этапов с указанием основных выполняемых работ по оценке.

Таблица 6 Этапы проведения оценки

| Наименование этапа | Описание этапа |
|---|--|
| Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку | Договор на проведение оценки должен содержать: основание заключения договора, вид объекта оценки, вид определяемой стоимости (стоимостей) объекта оценки, денежное вознаграждение за проведение оценки объекта оценки, сведения о страховании гражданской ответственности оценщика и о членстве оценщика в саморегулируемой организации. |
| Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки | Информация об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информация 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 иная информация, существенная для определения стоимости объекта оценки. 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. Анализ наиболее эффективного использования, исходя из предполагаемого использования результатов оценки, на основе собранной информации, с учетом критериев наиболее эффективного использования (юридически правомочное использование, физическая осуществимость, финансовая целесообразность и максимальная |

| Наименование этапа | Описание этапа |
|--|--|
| | доходность). |
| Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов | Выбор применяемых подходов к оценке. Выбор методов оценки и анализ их соответствия цели оценки. Обоснование выбранных подходов и методов оценки. Проведение расчетов по определению стоимости оцениваемого имущества в соответствии с выбранными подходами и методами оценки. |
| Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки | Согласование полученных результатов в рамках различных подходов и определение итоговой стоимости имущества. |
| Составление отчета об оценке | Сведение всех ранее полученных результатов в отчете об оценке. |

5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В соответствии со ст. 15 Федерального закона от 29.07.98 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» «оценщик обязан... соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования настоящего Федерального закона, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является...».

Отчет об оценке составлен в порядке и в соответствии с требованиями, установленными следующими нормативными документами:

- Конституция РФ.
- Гражданский кодекс РФ.
- Федеральный закон от 29.07.98 №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в РФ".
- Федеральные стандарты оценки (ФСО) №1, №2, №3, №7, утвержденные приказами Минэкономразвития России.
- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (утверждено Советом Ассоциации оценщиков «ЭС» протокол № 4/2010 от «31» августа 2010г. с последними изменениями и дополнениями).
- Методические рекомендации, утвержденные распоряжениями МИО РФ.

Таблица 7 Перечень стандартов оценки

| № | наименование | характеристика |
|---|---|---|
| 1 | Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный в качестве обязательного к применению приказом Минэкономразвития России №297 от 20.05.2015г. | Стандарт описывает состав объектов оценки, общие термины, вводит требования к проведению оценки, устанавливает срок действия отчета об оценке. |
| 2 | Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный в качестве обязательного к применению приказом Минэкономразвития России №298 от 20.05.2015г. | Стандарт описывает цели оценки, виды стоимостей, области их применения. |
| 3 | Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный в качестве обязательного к применению приказом Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015г. | Стандарт описывает требования к составлению и содержанию отчета об оценке. |
| 4 | Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611. | Стандарт определяет требования к проведению оценки недвижимости; развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, установленные ФСО №1, №2, №3. |
| 5 | Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (утверждено Советом Ассоциации оценщиков «ЭС» протокол № 4/2010 от «31» августа 2010г. с последними изменениями и дополнениями). | Стандарты предназначены для оценки стоимости имущества в Российской Федерации. Описывают все виды оценочной деятельности, требования к содержанию и изложению отчета об оценке, а также прочие сведения, необходимые для проведения оценки. |

| № | наименование | характеристика |
|---|---|--|
| 6 | Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков (утв. распоряжением Минимущества РФ от 6 марта 2002 г. N 568-р). | Методические рекомендации применяются для оценки не изъятых из оборота земельных участков (объектов оценки), которые сформированы (или могут быть сформированы) в соответствии с законодательством. Рекомендации содержат описания методов оценки и их применение при проведении оценки. |
| 7 | Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков (утв. распоряжением Минимущества РФ от 10 апреля 2003 г. N 1102-р). | Распоряжение регулирует порядок проведения оценки прав аренды земельных участков. Применение методов расчета арендной платы основано на данных Распоряжения Минимущества РФ от 6 марта 2002 г. N 568-р. |

6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оцениваемое имущество представляет собой:

1. Нежилое здание общей площадью 5798,1 кв.м. с кадастровым номером 77:01:0001046:2554;
2. Право аренды земельного участка (земли населенных пунктов – деловое управление) площадью 1190 кв.м. с кадастровым номером 77:01:0001046:97, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 15, стр. 2.

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объекте оценки, полученной от Заказчика, при визуальном осмотре объекта оценки и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком.

Предполагается, что представленная Заказчиком или сторонними специалистами информация является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика. Количественные и качественные характеристики объекта, подлежащего оценке, установлены по результатам осмотра объекта оценки, а также на основании правоустанавливающих и технических документов, предоставленных Заказчиком.

С целью оценки степени пригодности объекта для использования в качестве нежилого здания были осмотрены помещения и конструктивные элементы здания, земельный участок, прилегающая территория и окружение. Визуальный осмотр объекта оценки заключался в анализе фотографий оцениваемого имущества, предоставленных Заказчиком оценки. Фотографии оцениваемого имущества приведены в разделе Приложения.

Таблица 8 Перечень информации, использованной при проведении оценки

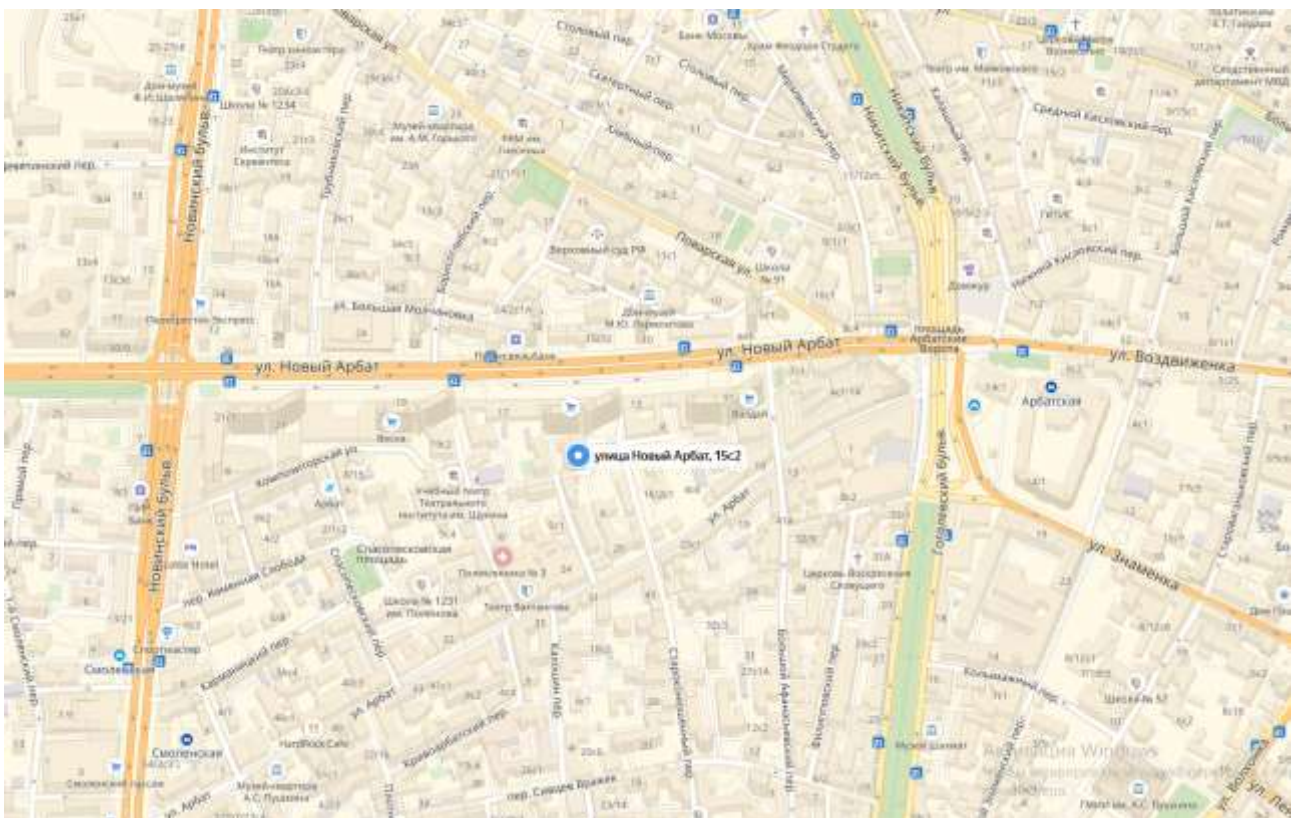
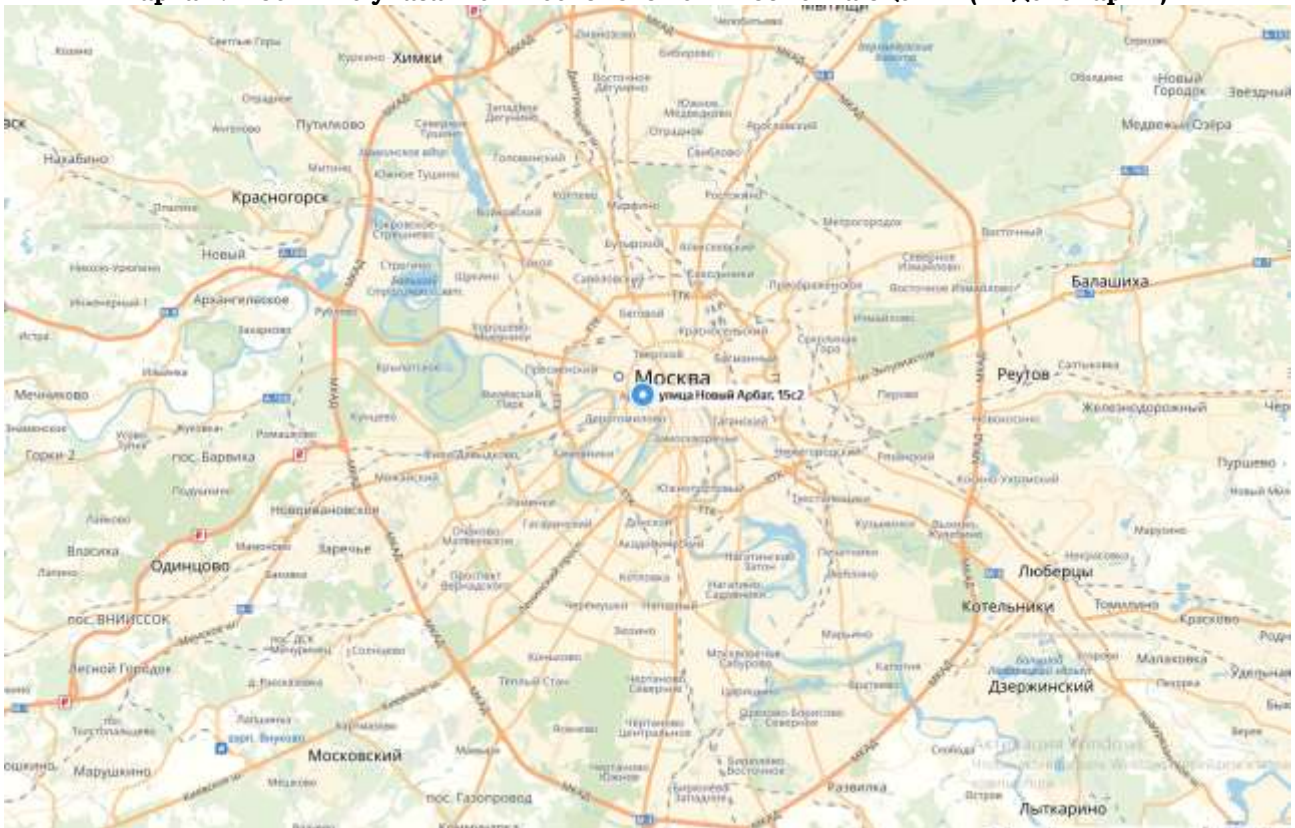
| № | Перечень данных | Источник получения |
|---|--|--|
| 1 | Правовая информация | полный перечень см. в разделе «Задание на оценку» таблица «Перечень документов» |
| 2 | Технические (количественные и качественные) характеристики | полный перечень см. в разделе «Задание на оценку» таблица «Перечень документов» |
| 3 | Бухгалтерская информация | полный перечень см. в разделе «Задание на оценку» таблица «Перечень документов» |
| 4 | Рыночная информация | Интернет-сайты и/или печатные издания специализированных организаций. Ссылки на конкретные источники информации см. по тексту Отчета |
| 5 | Нормативные документы | полный перечень см. в разделе Приложения «Список использованных источников» |
| 6 | Справочная и методическая литература | полный перечень см. в разделе Приложения «Список использованных источников» |

Оцениваемое имущество расположено в центральном административном округе г. Москвы на ул. Новый Арбат, д. 15, стр. 2. Транспортная доступность района расположения объекта оценки хорошая. Ближайшие станции метро «Арбатская» и «Смоленская» расположены на расстоянии около 700 и 850 м соответственно (около 10 минут пешком).

В районе расположения объекта оценки находятся объекты коммерческого и общественно-делового назначения, а также жилая застройка.

В соответствии с данными экспликации в подвале оцениваемого здания располагается парковка. На прилегающей к зданию территории также располагается парковка. Наличие организованной парковки повышает коммерческую привлекательность оцениваемого имущества.

Карта г. Москвы с указанием местоположения объекта оценки (ЯндексКарты)



Подробное описание строительных конструкций и инженерных систем оцениваемого здания приведено далее в табличном виде.

Таблица 9 Описание объекта оценки

| Наименование | Нежилое здание общей площадью 5798,1 кв.м. с кадастровым номером 77:01:0001046:2554 |
|--|--|
| Адрес | г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 15, стр. 2 |
| Собственник | ОАО «ВО «Технопромэкспорт» |
| Существующие ограничения (обременения) права | Ипотека |
| Кадастровый номер | 77:01:0001046:2554 |
| Назначение | Нежилое здание |
| Использование | Офисное здание |
| Расположение | Пристроенное |
| Технические сведения | |
| Год постройки | 1983 |
| Этажность | 4, а также подземная 1 (фактически здание состоит из 6 уровней: 4 наземных этажа, чердак и подвал) |
| Площадь застройки, кв.м. | 1204,5 |
| Площадь общая, кв.м. | 5798,1 |
| Строительный объем, куб.м. | 21742,0 |
| Конструктивные элементы | |
| Фундаменты | сведения отсутствуют |
| Стены | кирпичные, обшиты панелями |
| Перегородки | сведения отсутствуют |
| Перекрытия | сведения отсутствуют |
| Крыша | сведения отсутствуют |
| Полы | ламинат, плитка, ковролин |
| Проемы | |
| оконные | металлопластиковые |
| дверные | металлопластиковые, филенчатые |
| Внутренняя отделка | окраска, подвесные потолки |
| Инженерные коммуникации | |
| Отопление | имеется |
| Водопровод | имеется |
| Канализация | имеется |
| Электроснабжение | имеется |
| Вентиляция | имеется |
| Прочее | система пожарной и охранной сигнализации, видеонаблюдение |
| Сведения об износе и устареваниях | физический износ составляет 24%, устаревания отсутствуют |

По данным Заказчика оценки, а также анализа фотографий на дату проведения оценки оцениваемое имущество находится в хорошем состоянии, пригодном для эксплуатации.

Экспликация и планы помещений оцениваемого здания представлены в приложении к отчету об оценке.

**Сведения об оцениваемом здании с портала Росреестр (<https://rosreestr.ru/>)
Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online**

| Объект капитального строительства | |
|--|---|
| Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос | |
| Кадастровый номер: | 77:01:0001046:2554 |
| Статус объекта: | Ранее учтенный |
| Дата постановки на кадастровый учет: | 01.01.2014 |
| Площадь ОКС'а: | 5798,1 |
| Единица измерения (код): | Квадратный метр |
| Кадастровая стоимость: | 1535247241 |
| Дата внесения стоимости: | 09.01.2019 |
| Дата определения стоимости: | 01.01.2018 |
| Адрес (местоположение): | г.Москва, ул.Новый Арбат, д.15, стр.2 |
| (ОКС) Тип: | Здание (Нежилое здание) |
| (ОКС) Этажность: | 4 |
| (ОКС) Подземная этажность: | 1 |
| (ОКС) Ввод в эксплуатацию: | 1983 |
| (ОКС) Завершение строительства: | 1983 |
| Дата обновления информации: | 09.01.2019 |
| Ранее присвоенные номера | |
| Условный номер: | 77-77-12/019/2005-891 |
| Инвентарный номер: | 185/1 |
| Кадастровый номер: | 77:01:0001046:1050 |
| Форма собственности: | |
| ▼ Права и ограничения | |
| Право | Ограничение |
| № 77-77-11/050/2006-255 от 26.05.2006 (Собственность) | № 77-77-11/009/2014-854 от 23.10.2014 (Ипотека) |

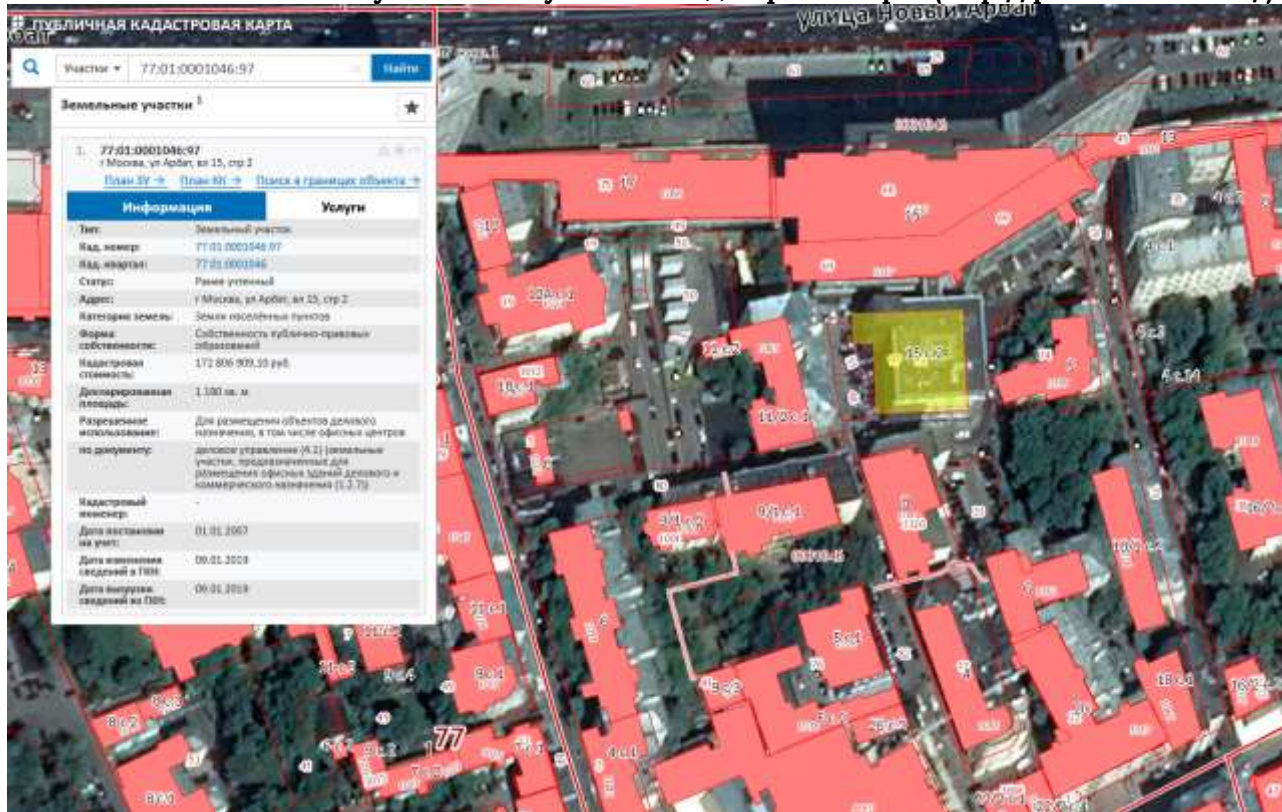
Описание земельного участка, расположенного под оцениваемым зданием, приведено далее в таблице.

Таблица 10 Описание земельного участка

| наименование | характеристики |
|--|---|
| Местоположение (адрес) | г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 15, стр. 2 |
| Кадастровый номер | 77:01:0001046:97 |
| Площадь, кв.м. | 1190,0 |
| Категория земель | Земли населенных пунктов |
| Разрешенное использование | Деловое управление (4.1) (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7)) |
| Фактическое использование | По назначению |
| Вид права | Собственность публично-правовых образований |
| Правообладатель | |
| Существующие ограничения (обременения) права | Аренда до 03 августа 2031 года в пользу ОАО «ВО «Технопромэкспорт»; Ипотека |
| Улучшения | Нежилое здание общей площадью 5798,1 кв.м. с кадастровым номером 77:01:0001046:2554 |
| Инженерные коммуникации | Электроснабжение, водоснабжение, канализация |
| Форма участка | Близкая к прямоугольной |
| Рельеф и почвы | Рельеф спокойный |
| Подземные воды, затопляемость | Нет данных |
| Опасности окружающей среды | Нет данных |

| наименование | характеристики |
|-----------------------------|---|
| Износ и устаревания | Земельный участок не подвержен износу и устареваниям, следовательно износ и устаревания участка отсутствуют |
| Кадастровая стоимость, руб. | 172 806 909,10 |

Расположение земельного участка на Публичной кадастровой карте (<http://pkk5.rosreestr.ru/>)



Сведения о земельном участке с портала Росреестр (<https://rosreestr.ru/>)

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

| Земельный участок | |
|--|--|
| Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос | |
| Кадастровый номер: | 77:01:0001046:97 |
| Статус объекта: | Ранее учтенный |
| Дата постановки на кадастровый учет: | 01.01.2007 |
| Категория земель: | Земли населенных пунктов |
| Разрешенное использование: | Для размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров |
| Площадь: | 1190 |
| Единица измерения (код): | Квадратный метр |
| Кадастровая стоимость: | 172806909,1 |
| Дата определения стоимости: | 01.01.2018 |
| Дата внесения стоимости: | 09.01.2019 |
| Адрес (местоположение): | г Москва, ул Арбат, вл 15, стр 2 |
| Дата обновления информации: | 09.01.2019 |
| Форма собственности: | |
| ▼ Права и ограничения | |
| Право | Ограничение |
| | № 77-77-14/001/2007-819 от 26.02.2007 (Аренда) |
| | № 77-77-11/013/2014-084 от 23.10.2014 (Ипотека) |

Количественные и качественные характеристики объекта оценки приняты на основании документов, перечень которых приведен в таблице «Перечень документов», а также на основании анализа фотографий.

Выводы

Анализ местоположения объекта оценки не выявил отрицательных моментов, способных в ближайшее время снизить коммерческую привлекательность оцениваемого имущества.

В настоящий момент объект оценки представляет собой нежилое (офисное) здание общей площадью 5798,1 кв.м. с кадастровым номером 77:01:0001046:2554, расположенное на земельном участке на праве аренды с кадастровым номером 77:01:01046:097. На дату проведения оценки оцениваемый объект недвижимости находится в хорошем состоянии, пригодном для эксплуатации (физический износ составляет 24%, устаревания отсутствуют).

7 АНАЛИЗ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ

7.1 МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ РОССИИ

Макроэкономический анализ является важнейшей характеристикой экономики страны. Макроэкономические показатели используются в макроэкономическом анализе для определения темпов экономического роста, определения общего уровня цен (инфляции).

Таблица 11 Основные социально-экономические показатели развития России

| Наименование показателя | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
|--|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Валовой внутренний продукт, млрд. руб. | 44 491,4 | 54 369,1 | 62 356,9 | 66 689,1 | 70 975,8 | 80 412,5 | 85 880,6 | 92 081,9 |
| Валовой внутренний продукт, в % к предыдущему году | 104,0 | 104,3 | 103,4 | 101,3 | 100,6 | 96,3 | 99,8 | 101,5 |
| Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности, в % к предыдущему году | 104,7 | 105,1 | 102,6 | 100,5 | 100,4 | 95,4 | 100,4 | 101,4 |
| Индекс промышленного производства, в % к предыдущему году | 108,2 | 104,7 | 102,6 | 100,3 | 101,7 | 96,6 | 101,1 | 101,0 |
| Продукция сельского хозяйства, млрд. руб. | 2 444,8 | 3 451,3 | 3 190,4 | 3 790,8 | 4 168,3 | 5 037,2 | 5 626,0 | 5 654,0 |
| Продукция сельского хозяйства, в % к предыдущему году | 88,1 | 122,1 | 95,3 | 106,2 | 103,7 | 103,0 | 104,8 | 102,4 |
| Грузооборот транспорта, млрд. т-км | 4 751,8 | 4 914,7 | 4 998,1 | 5 083,0 | 5 076,6 | 5 089,6 | 5 181,5 | 5 476,7 |
| в том числе железнодорожного транспорта | 2 010,6 | 2 126,6 | 2 222,0 | 2 195,8 | 2 298,3 | 2 305,5 | 2 343,8 | 2 493,0 |
| Грузооборот транспорта, в % к предыдущему году | 106,9 | 103,4 | 101,7 | 100,5 | 99,9 | 100,2 | 101,8 | 105,4 |
| в том числе железнодорожного транспорта | 107,8 | 105,7 | 104,4 | 98,8 | 104,6 | 100,2 | 101,6 | 106,4 |
| Объем услуг связи, млрд. руб. | 1 381,6 | 1 458,0 | 1 573,7 | 1 680,0 | 1 702,6 | 1 711,3 | 1 730,2 | 1 631,0 |
| Объем услуг связи, в % к предыдущему году | 102,3 | 102,7 | 105,6 | 104,5 | 100,5 | 99,6 | 96,2 | 97,4 |
| Оборот розничной торговли, млрд. руб. | 16 435,8 | 19 075,0 | 21 319,9 | 23 668,4 | 26 118,9 | 27 575,7 | 28 137,1 | 29 804,0 |
| Оборот розничной торговли, в % к предыдущему году | 104,4 | 107,2 | 105,9 | 103,9 | 102,5 | 90,0 | 94,8 | 101,2 |
| Объем платных услуг населению, млрд. руб. | 4 848,6 | 5 419,7 | 5 916,6 | 6 512,3 | 7 298,9 | 7 859,2 | 8 377,8 | 8 831,9 |
| Объем платных услуг населению, в % к предыдущему году | 101,4 | 102,9 | 103,5 | 102,1 | 101,3 | 97,9 | 99,7 | 100,2 |
| Внешнеторговый оборот (данные за январь-ноябрь), | 579,2 | 764,1 | 784,7 | 785,1 | 742,4 | 488,6 | 422,8 | 528,9 |

| Наименование показателя | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
|---|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| мрд. долл. США, в том числе: | | | | | | | | |
| экспорт товаров | 357,7 | 471,5 | 480,7 | 474,2 | 459,1 | 311,9 | 250,7 | 315,3 |
| импорт товаров | 221,5 | 292,7 | 304,0 | 310,9 | 283,3 | 176,7 | 172,1 | 213,6 |
| Внешнеторговый оборот, в % к январю-ноябрю предыдущего года, в том числе: | | | | | | | | |
| экспорт товаров | 131,8 | 131,9 | 102,7 | 100,2 | 94,9 | 65,8 | 86,6 | 125,1 |
| импорт товаров | 132,9 | 131,8 | 102,1 | 98,8 | 96,9 | 67,9 | 80,2 | 125,8 |
| Инвестиции в основной капитал, млрд. руб. | 9 105,1 | 10 560,5 | 12 279,0 | 13 220,5 | 13 460,5 | 14 555,9 | 9 116,1 | 9 681,7 |
| Инвестиции в основной капитал, в % к предыдущему году | 106,0 | 106,2 | 106,7 | 99,7 | 97,5 | 91,6 | 97,7 | 104,2 |
| Индекс потребительских цен, в % декабрь к декабрю предыдущего года | 108,8 | 106,1 | 106,6 | 106,5 | 111,4 | 112,9 | 105,4 | 102,5 |
| Индекс цен производителей промышленных товаров, в % к предыдущему году | 114,9 | 117,3 | 106,8 | 103,4 | 106,1 | 112,4 | 104,0 | 107,6 |
| Реальные располагаемые денежные доходы, в % к предыдущему году | 104,3 | 100,8 | 104,2 | 103,3 | 99,0 | 96,0 | 94,1 | 98,3 |
| Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника: | | | | | | | | |
| номинальная, руб. | 21 090,0 | 23 532,0 | 26 690,0 | 29 940,0 | 32 600,0 | 33 925,0 | 36 703,0 | 39 085,0 |
| номинальная, в % к предыдущему году | 111,3 | 112,2 | 113,3 | 112,3 | 109,2 | 104,6 | 107,7 | 107,2 |
| реальная, в % к предыдущему году | 104,2 | 103,5 | 107,8 | 105,2 | 101,3 | 90,5 | 100,6 | 103,4 |
| Общая численность безработных, млн. чел. | 5,6 | 5,0 | 4,3 | 4,1 | 3,9 | 4,3 | 4,2 | 4,0 |
| Общая численность безработных, в % к предыдущему году | 89,1 | 89,1 | 85,3 | 100,2 | 94,0 | 107,4 | 99,5 | 93,5 |
| Численность официально зарегистрированных безработных, млн. чел. | 1,9 | 1,4 | 1,1 | 1,0 | 0,9 | 1,0 | 1,0 | 0,8 |
| Численность официально зарегистрированных безработных, в % к предыдущему году | 90,0 | 76,3 | 80,1 | 85,0 | 90,1 | 109,2 | 98,8 | 85,3 |

Источник: Федеральная служба государственной статистики

(http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc_1140086922125)

Таблица 12 Основные экономические и социальные показатели развития России в январе-декабре 2018 г.

| | 2018г. | В % к 2017г. | Декабрь 2018г. | В % к | | Справочно | | |
|---|------------------------|----------------------|--------------------|---------------------|--------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| | | | | декабрю 2017г. | ноябрю 2018г. | 2017г. в % к 2016г. | декабрю 2016г. | ноябрю 2017г. |
| Валовой внутренний продукт, млрд.рублей | 103626,6 ¹⁾ | 102,3 ¹⁾ | | | | | | |
| Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности | | 102,9 | | 101,9 | 110,0 | 102,4 | 100,1 | 109,9 |
| Индекс промышленного производства ²⁾ | | 102,9 | | 102,0 | 107,0 | 102,1 | 98,3 | 107,4 |
| Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей | 5119,8 | 99,4 | 197,4 | 99,9 | 46,8 | 103,1 | 104,1 | 44,0 |
| Грузооборот транспорта, млрд.т-км | 5639,5 | 102,9 | 491,8 | 103,2 | 103,0 | 105,5 | 100,2 | 102,8 |
| в том числе железнодорожного транспорта | 2597,3 | 104,2 | 224,5 | 102,3 | 101,8 | 106,4 | 105,3 | 104,0 |
| Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд.рублей | 1710,3 | 100,8 | 148,2 | 102,8 | 101,3 | 97,4 | 95,2 | 99,5 |
| Оборот розничной торговли, млрд.рублей | 31548,0 | 102,6 | 3306,4 | 102,3 | 118,6 | 101,3 | 103,3 | 119,4 |
| Объем платных услуг населению, млрд.рублей | 9411,3 | 102,5 | 854,0 | 101,6 | 104,9 | 100,2 | 100,9 | 105,6 |
| Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США | 629,2 ³⁾ | 118,7 ⁴⁾ | 61,9 ⁵⁾ | 111,9 ⁵⁾ | 98,4 ⁶⁾ | 125,5 ⁴⁾ | 125,4 ⁵⁾ | 104,2 ⁶⁾ |
| в том числе: | | | | | | | | |
| экспорт товаров | 402,7 | 127,4 | 40,5 | 121,0 | 97,9 | 126,2 | 126,0 | 105,9 |
| импорт товаров | 226,6 | 105,9 | 21,5 | 98,1 | 99,3 | 124,5 | 124,3 | 101,8 |
| Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей | 10222,6 ⁷⁾ | 104,1 ⁸⁾ | | | | 103,0 ⁹⁾ | | |
| Индекс потребительских цен | | 102,9 | | 104,3 | 100,8 | 103,7 | 102,5 | 100,4 |
| Индекс цен производителей промышленных товаров ¹⁰⁾ | | 111,9 | | 111,7 | 96,7 | 107,6 | 108,4 | 101,2 |
| Реальные располагаемые денежные доходы ¹¹⁾ | | 100,3 ¹⁰⁾ | | 100,1 | 150,3 | 98,4 ¹⁰⁾ | 98,1 | 145,4 |
| Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций ¹¹⁾ : | | | | | | | | |
| номинальная, рублей | 43400 | 109,9 | 55150 | 106,9 | 129,5 | 106,7 | 108,9 | 131,8 |
| реальная | | 106,8 | | 102,5 | 128,4 | 102,9 | 106,2 | 131,2 |
| Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн.человек | 3,7 ¹¹⁾ | 92,2 | 3,7 | 95,4 | 101,2 | 93,5 ¹²⁾ | 94,5 ¹²⁾ | 99,8 |
| Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн.человек | 0,7 ¹¹⁾ | 87,4 | 0,7 | 89,4 | 104,9 | 85,3 | 86,7 | 105,9 |

1) Первая оценка.
2) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".
3) Данные за январь-ноябрь 2018г. и ноябрь 2018г. соответственно.
4) Январь-ноябрь 2018г. и январь-ноябрь 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
5) Ноябрь 2018г. и ноябрь 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
6) Ноябрь 2018г. и ноябрь 2017г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.
7) Данные за январь-сентябрь 2018 года.
8) Январь-сентябрь 2018г. и январь-сентябрь 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года.
9) Данные за периоды 2018г. - оценка.
10) В целях сопоставимости данных показатель приведен без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017г. в размере 5 тыс.рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ. С учетом указанной выплаты реальные располагаемые денежные доходы в 2018г. в % к 2017г. составили 99,8%, в 2017г. в % к 2016г. - 98,8%.
11) В среднем за месяц.
12) Показатель рассчитан по численности безработных в возрасте 15-72 лет.

Источник: Федеральная служба государственной статистики

(http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc_1140086922125)

7.2 СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ Г. МОСКВЫ

7.2.1 КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА Г. МОСКВЫ

Москва — столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и её субъект — 12 506 468 чел. (по данным Росстата на 2018), самый населённый из городов (плотность населения — 4883,43 чел./км² (2018)), полностью расположенных в Европе, входит в первую десятку городов мира по численности населения, крупнейший русскоязычный город в мире. Центр Московской городской агломерации.

Историческая столица Великого княжества Московского, Русского царства, Российской империи (в 1728—1730 годах), Советской России и СССР. Город-герой. В Москве находятся федеральные органы государственной власти Российской Федерации (за исключением Конституционного суда), посольства иностранных государств, штаб-квартиры большинства крупнейших российских коммерческих организаций и общественных объединений. Москва — крупнейший в общероссийском масштабе финансовый центр, международный деловой центр и центр управления большей частью экономики страны. Крупный центр машиностроения, в том числе энергомашиностроения, станко-, судо-, приборостроения; чёрной и цветной металлургии (производство алюминиевых сплавов), химической, лёгкой, полиграфической промышленности. Но в последние годы идет процесс переноса производств за пределы Москвы.

Расположена на реке Москве в центре Восточно-Европейской равнины, в междуречье Оки и Волги. Как субъект федерации Москва граничит с Московской и Калужской областями.

Москва — популярный туристический центр России. Московский Кремль, Красная площадь, Новодевичий монастырь и Церковь Вознесения в Коломенском входят в список Всемирного наследия ЮНЕСКО. Она является важнейшим транспортным узлом. Город обслуживают 6 аэропортов, 9 железнодорожных вокзалов, 3 речных порта (имеется речное сообщение с морями бассейнов Атлантического и Северного Ледовитого океанов). С 1935 года в Москве работает метрополитен. Москва — спортивный центр страны. В 1980 году в Москве прошли XXII летние Олимпийские игры, а в 2018 город стал одним из хозяев Чемпионата мира по футболу 2018 года.

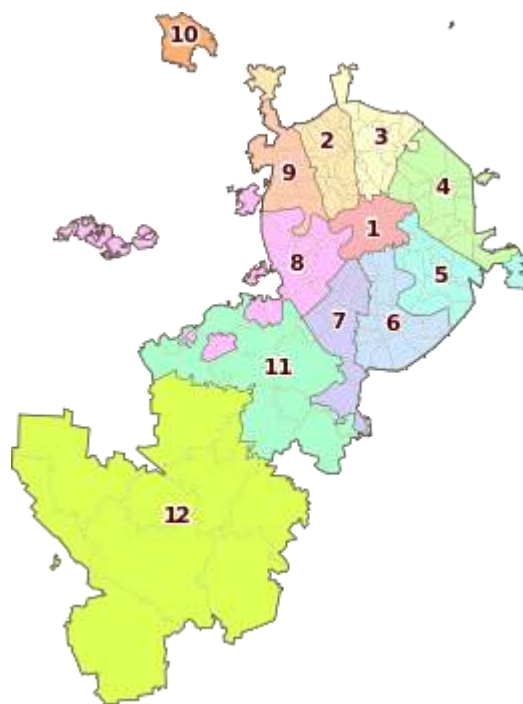
Территориальными единицами Москвы являются районы (125), поселения (21) и административные округа (12), имеющие наименования и границы, закреплённые правовыми актами города.

Москва разделена на 12 административных округов:

1. Центральный административный округ
2. Северный административный округ
3. Северо-Восточный административный округ
4. Восточный административный округ
5. Юго-Восточный административный округ
6. Южный административный округ
7. Юго-Западный административный округ
8. Западный административный округ
9. Северо-Западный административный округ
10. Зеленоградский административный округ
11. Новомосковский административный округ
12. Троицкий административный округ.

Последние три полностью расположены за пределами МКАД.

Источник: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Москва#Экономика>



7.2.2 СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ В Г. МОСКВЕ В ЯНВАРЕ-ДЕКАБРЕ 2018 ГОДА

Таблица 13 Основные экономические и социальные показатели

| | Декабрь 2018г. | Декабрь 2018г. в % к декабрю 2017г. | Январь-декабрь 2018г. | Январь-декабрь 2018г. в % к январю-декабрю 2017г. | Справочно январь-декабрь 2017г. в % к январю-декабрю 2016г. |
|--|-----------------------|-------------------------------------|-----------------------|---|---|
| Индекс промышленного производства ¹⁾ | х | 96.9 | х | 109.1 | 100.9 |
| Грузооборот автомобильного транспорта ²⁾ , млрд. т-км | 0.5 | 91.2 | 6.2 | 98.3 | 105.4 |
| Оборот розничной торговли, млрд. рублей | 542.5 | 106.6 | 4798.5 | 102.8 | 101.2 |
| Объем платных услуг населению, млрд. рублей | 148.2 | 100.8 | 1750.0 | 105.9 | 101.6 |
| Внешнеторговый оборот, млн. долларов США ³⁾ | 27022.2 | 113.3 | 274721.3 | 123.1 | 129.0 |
| в том числе: | | | | | |
| экспорт товаров | 17961.0 | 126.4 | 180610.6 | 133.8 | 129.0 |
| импорт товаров | 9061.2 | 94.1 | 94110.7 | 106.7 | 128.9 |
| Индекс потребительских цен | 100.7 | 104.3 | х | 103.5 | 104.8 |
| Индекс цен производителей промышленных товаров ¹⁾ | 99.2 | 114.4 | х | 110.1 | 108.2 |
| Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ³⁾ | | | | | |
| номинальная, рублей | 78946.2 ⁴⁾ | 107.5 ⁵⁾ | 80880.5 ⁶⁾ | 111.7 ⁷⁾ | 107.4 ⁸⁾ |
| реальная | х | 103.4 ⁵⁾ | х | 108.0 ⁷⁾ | 102.4 ⁸⁾ |
| Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек | 27.9 | 92.7 | 26.8 | 87.9 | 73.0 |

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

2) Данные по автомобильному транспорту – по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек.

3) Предварительные данные по чистым видам экономической деятельности.

4) По крупным, средним и малым предприятиям за ноябрь 2018г.

5) Ноябрь 2018г. в % к ноябрю 2017г.

6) Январь-ноябрь 2018г.

7) Январь-ноябрь 2018г. в % к январю-ноябрю 2017г.

8) Январь-ноябрь 2017г. в % к январю-ноябрю 2016г.

⁹⁾ Данные по внешнеторговому обороту, экспорту и импорту товаров за соответствующие периоды ноября и января-ноября 2018 г. и 2017 г.

Источник: Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по городу Москве
http://moscow.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/moscow/ru/news/rss/c02d008046c50baeb180bda9f02e5c1a

Оцениваемый объект недвижимости представляет собой нежилое (офисное) здание общей площадью 5798,1 кв.м. с кадастровым номером 77:01:0001046:2554, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 15, стр. 2, и может быть отнесен к рынку офисной недвижимости г. Москвы.

Оцениваемое право аренды земельного участка (земли населенных пунктов – деловое управление) площадью 1190 кв.м. с кадастровым номером 77:01:0001046:97, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 15, стр. 2, может быть отнесено к рынку земельных участков коммерческого назначения г. Москвы.

7.3 ОБЗОР РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ (I КВАРТАЛ 2018 ГОДА)

Разворот рынка в сторону роста, который был отмечен во второй половине прошлого года, стал уверенным трендом по итогам I квартала 2018 года. Ставки растут, а доля вакантных помещений сокращается как в классе А, так и в классе В, что обусловлено активным спросом на фоне низких темпов нового строительства. В целом картина похожа на ту, что мы видели после кризиса 2008 года: спрос растет активнее, чем вводятся в эксплуатацию новые площади. Это помогает рынку быстрее избавиться от кризисных перегибов, характерных для 2015–2016 годов. Скорее всего, до конца 2018 и в первой половине 2019 года тенденция не изменится.

Основные показатели. Динамика*

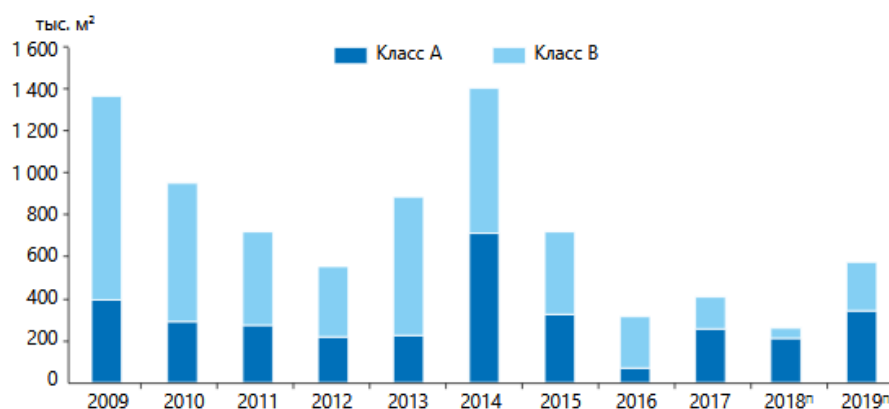
| | | | I квартал 2018 |
|--|---------|--|----------------|
| Общий объем предложения качественных площадей, тыс. м ² | | | 16 300 |
| в том числе: | Класс А | | 4 149 |
| | Класс В | | 12 151 |
| Введено в эксплуатацию в I квартале 2018 г., тыс. м ² | | | 37 |
| в том числе: | Класс А | | - |
| | Класс В | | 37 |
| Объем чистого поглощения в I квартале 2018 г., тыс. м ² | | | 174 |
| в том числе: | Класс А | | 84 |
| | Класс В | | 90 |
| Доля свободных площадей, % | Класс А | | 15,2 ▼ |
| | Класс В | | 10,9 ▼ |
| Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды, руб./м ² /год** | Класс А | | 23 479 ▲ |
| | Класс В | | 14 412 ▲ |
| Средневзвешенная запрашиваемая цена продажи, руб./м ² , без НДС | Класс А | | 246 277 ▲ |
| | Класс В | | 150 079 ▲ |
| Средневзвешенные ставки операционных расходов, руб./м ² /год | Класс А | | 6 750 ▲ |
| | Класс В | | 4 700 ▲ |

* Изменение по сравнению с показателем IV квартала 2017 г.

** Без учета операционных расходов и НДС (18%). В ставке операционных расходов не учтены изменения, связанные с повышением налога на имущество

Источник: Knight Frank Research, 2018

Динамика ввода в эксплуатацию офисов классов А и В



Источник: Knight Frank Research, 2018

Предложение

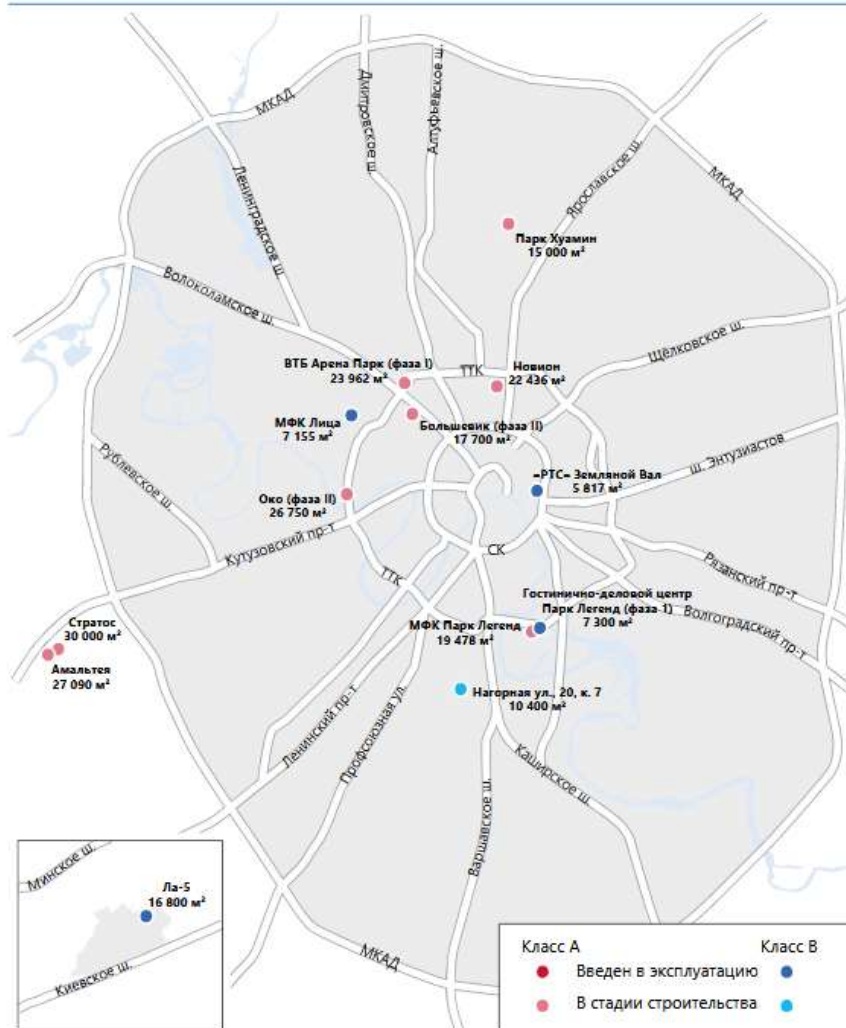
По итогам I квартала 2018 г. общий объем предложения качественных офисных площадей в Москве составил 16,3 млн м², из которых 25% соответствует офисам класса А и 75% – класса В.

В I квартале 2018 г. в эксплуатацию было введено 37 тыс. м² качественных офисных площадей, что в 1,8 раз больше, чем за аналогичный период 2017 г. Стоит отметить, что все введенные в эксплуатацию в I квартале 2018 г. офисные площади соответствуют классу В. Несмотря на рост нового строительства в I квартале 2018 г., в целом в течение года ввод в эксплуатацию новых офисных площадей будет на минимальном уровне.

В результате низких объемов нового строительства, а также стабильного спроса, который характеризуется в том числе уходом с рынка ряда крупных офисных блоков площадью более 10 тыс. м², доля свободных площадей в офисных зданиях класса А по сравнению с концом 2017 года снизилась на 1,9 п. п. и по итогам I квартала 2018 г. составила 15,2%, или 631 тыс. м². Уровень свободных площадей в офисах класса В также сохранил прошлогоднюю тенденцию к снижению и по итогам I квартала 2018 г. составил 1 325 тыс. м², что соответствует доле свободных площадей, равной 10,9%.

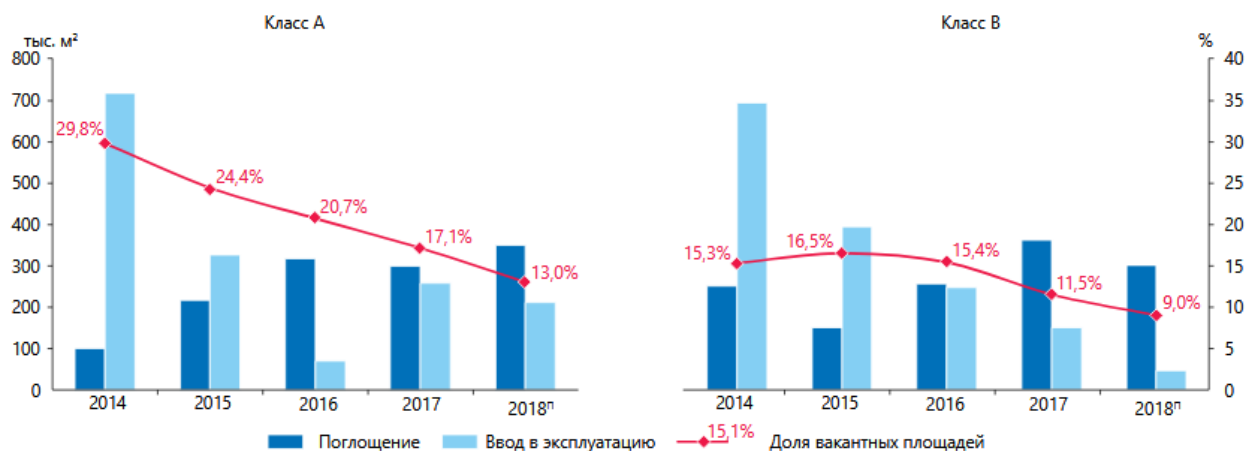
Совокупный объем свободных площадей в офисах класса А и В составляет 1,96 млн м². До конца 2018 г. прогнозируется дальнейшее снижение уровня вакантных площадей как в офисах класса А, так и в офисах класса В.

Карта объектов, введенных в эксплуатацию в I квартале 2018 г. * и планируемых к вводу в эксплуатацию в 2018 г.



* Офисные объекты, получившие Акт ввода в эксплуатацию в I квартале 2018 г. Класс зданий указан согласно классификации Московского Исследовательского Форума 2013 г. Источник: Knight Frank Research, 2018

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



Источник: Knight Frank Research, 2018

В I квартале 2018 г. среди всех деловых районов Москвы наибольшее изменение доли свободных площадей в офисах произошло:

- На юго-западе между ТТК и МКАД за счет нескольких сделок в БЦ «Лотос» доля вакантных площадей в офисах класса А снизилась на 12 п. п. и составила 15,6%, или 19,5 тыс. м².
- На западе МКАД за счет сделки структур Правительства Московской области в БЦ «Паллау-РБ» доля вакантных площадей в офисах класса А уменьшилась на 10 п. п. и составила 17,3 тыс. м², что соответствует доле свободных площадей, равной 7,4%.¹⁰
- На западе Садового кольца за счет крупной сделки в БЦ «Демидов» доля вакантных площадей в офисах класса А снизилась на 7 п. п. и составила 15,5%, или 10,6 тыс. м².

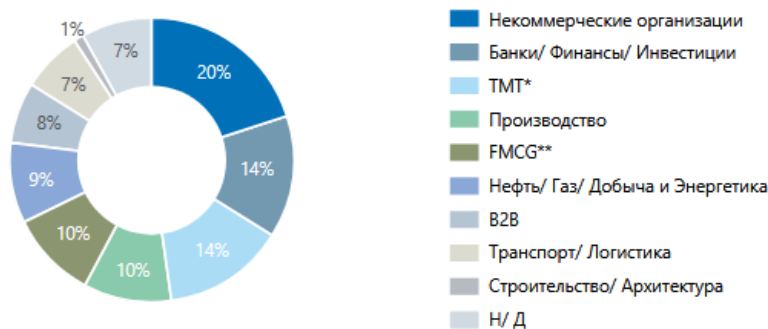
Несмотря на поступающие с рынка положительные сигналы о возобновлении роста, большинство девелоперов пока не готовы к новому строительству крупных бизнес-центров площадью 70 000–100 000 м². Девелоперы предпочитают развивать вторые – третьи фазы уже существующих проектов или диверсифицируют свои риски за счет строительства многофункциональных центров. При этом арендопригодные офисные площади в таких проектах не превышают 30 000–50 000 м².

Альтернативной стратегией развития своих активов некоторые девелоперы видят обновление существующих офисных зданий за счет их капитального ремонта, в том числе повышая за счет этого класс здания. Например, в начале 2018 г. была завершена реконструкция БЦ «РТС Земляной Вал», которая повысила класс здания до В+. В 2018 г. девелопер Епка также планирует реновацию офисного комплекса «Павелецкая Плаза» за счет обновления входной группы, лифтовых лобби, инженерных коммуникаций.

Спрос

I квартал 2018 г. сохранил высокий темп поглощения офисных площадей в Москве, который начался во II полугодии 2017 г. По его итогам объем чистого поглощения составил 174 тыс. м², что в 2,3 раза превышает показатель за аналогичный период 2017 г.

Распределение арендованных и купленных офисных площадей в зависимости от профиля компании

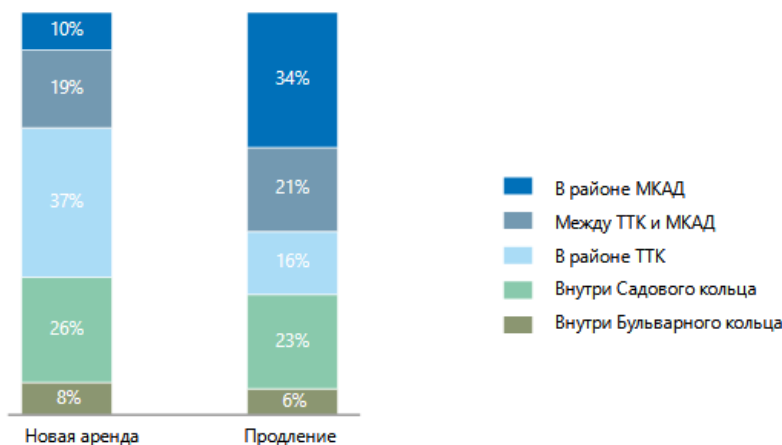


* Технологии/Медиа/Телекоммуникации

** Товары повседневного спроса

Источник: Knight Frank Research, 2018

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



Источник: Knight Frank Research, 2018

Ключевые сделки по аренде и продаже офисных площадей в Москве в I квартале 2018 г.

| Компания | Площадь, м ² | Бизнес-центр | Класс | Адрес | Тип сделки |
|--|-------------------------|----------------------|-------|--------------------------------------|------------|
| Структуры Правительства Московской области | 29 900 | Паллау-РБ | A | Рублево-Успенское ш., 1-й км | Продажа |
| Банк «ЗЕНИТ» | 12 817 | Лотос | A | Одесская ул., д. 2 | Продажа |
| Danone | 11 209 | Рига Лэнд | B+ | Новорижское ш., 9-й км | Аренда |
| X5 Retail Group | 9 701 | Оазис | A | Коровий Вал ул., д. 5 | Аренда |
| Стройтранснефтегаз* | 8 766 | Вере́йская Плаза III | B+ | Вере́йская ул., д. 29, стр. 134 | Аренда |
| Банк «Российский капитал» | 7 000 | Воздвиженка Центр | A | Воздвиженка ул., д. 10 | Аренда |
| ФГУП «Почта России»* | 6 785 | Парижская Коммуна | B- | Кожевническая ул., д. 7, стр. 1 | Аренда |
| Sreda | 6 000 | Федерация (Восток) | B | Пресненская набережная, д. 12 | Аренда |
| Mitsubishi Motors | 4 756 | Кругозор | B+ | Обручева улица, д. 30/1 | Аренда |
| Wildberries | 4 580 | Куликовский | B | Ленинская Слобода ул., д. 26, стр. 3 | Аренда |
| Mail.Ru* | 4 503 | Скайлайт | A | Ленинградский пр-т, д. 39 | Аренда |
| Норильский Никель* | 4 253 | Северная Башня | A | Тестовская ул., д. 10 | Аренда |

* Knight Frank – консультант сделки

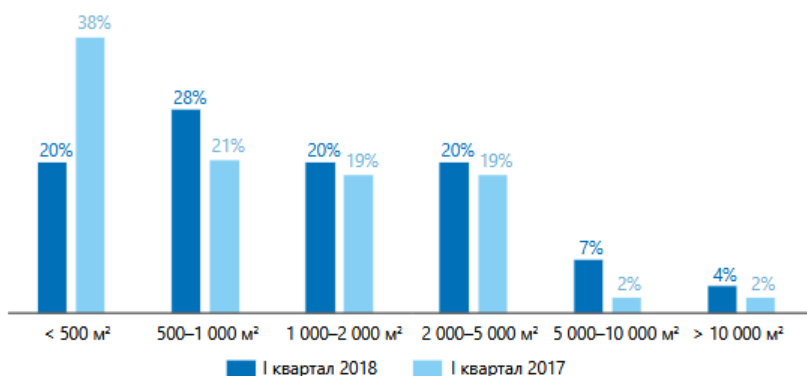
Источник: Knight Frank Research, 2018

Распределение объема сделок в зависимости от расположения офисного здания, м²



Источник: Knight Frank Research, 2018

Распределение количества сделок с офисной недвижимостью по размеру офисного блока



Источник: Knight Frank Research, 2018

доля сделок аренды офисных блоков такой площади составляла менее 50%, то сейчас она выросла до 60%.

Тенденция увеличения спроса на крупные офисные блоки подтверждается и средним размером сделки, который в I квартале 2018 г. продолжил рост и составил 2 393 м².

По итогам I квартала доля сделок по новой аренде в общем объеме сделок составила 66%, что в 2 раза больше, чем в I квартале 2017 г.

Компании, имеющие государственное участие, как и по итогам 2017 г., продолжают оставаться в числе основных арендаторов качественных офисных площадей. В I квартале 2018 г. их доля в общем объеме сделок по аренде и покупке офисных площадей составила 20%. В числе лидеров по-прежнему находятся компании банковского и финансового сектора, секторов технологии/медиа/телекоммуникации. Их доля составила по 14% от общего объема сделок.

I квартал 2018 г. был отмечен ростом доли сделок на офисные помещения в бизнес-центрах, расположенных в районе МКАД. Около 50% от общего объема сделок в данном районе составила сделка структур Правительства Московской области. Однако говорить о том, что это может стать новым трендом, нельзя.

В I квартале 2018 г. по сравнению с аналогичным периодом 2017 г. вырос спрос на офисные блоки площадью более 1 000 м². Так, если годом ранее

Рынок продаж офисных помещений

Объем продаж офисных площадей увеличивается на протяжении последних двух лет. По сравнению с аналогичным периодом 2017 г. доля сделок по продаже выросла на 5 п. п. и по итогам I квартала 2018 г. составила 27% от общего объема сделок. Объем купленных офисных площадей в I квартале 2018 г. составил 52,8 тыс. м², 56% от которого составила сделка структур Правительства Московской области.

Цены продаж качественных офисных помещений Москвы в экспонируемых на рынке объектах в I квартале 2018 г. оставались стабильными и существенно не изменились относительно уровня 2017 г.

Средневзвешенная цена на офисные блоки в объектах класса А составляет 246 277 руб./м², в офисах класса В – 150 079 руб./м², в особняках – 220 171 руб./м². Средневзвешенная цена помещений свободного назначения на первых этажах жилых комплексов составляет 292 003 руб./м².

По итогам I квартала 2018 г. общий объем предложения качественных офисных площадей в Москве на продажу составляет 600 тыс. м², из которых 51% соответствует офисам класса А.

Деловые районы. Средневзвешенная цена продажи*.

| | Класс А, руб./м ² | Класс В, руб./м ² | Особняк, руб./м ² | ПСН**, руб./м ² |
|-------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------|
| Бульварное кольцо | – | – | 305 099 | 353 761 |
| Садовое кольцо | 278 570 | 207 887 | 337 686 | 357 852 |
| ТТК | 250 750 | 148 287 | 178 665 | 273 508 |
| ТТК-МКАД | 225 206 | 154 677 | 89 907 | 151 076 |
| За МКАД | – | 111 733 | – | – |
| Итого | 246 277 | 150 079 | 220 171 | 292 003 |

* Без учета НДС (18%).

** Помещения свободного назначения

Источник: Knight Frank Research, 2018

Коммерческие условия

В I квартале 2018 г. запрашиваемые ставки аренды в офисных центрах класса А и В продемонстрировали рост на 2,4%. Однако если в классе А на фоне спроса, превышающего предложение, и снижения объема свободных площадей собственники пересматривают ставки аренды, а также другие условия договоров, то в классе В основные колебания средневзвешенной арендной ставки в большей части по-прежнему обусловлены уходом с рынка недорогих объектов и закрытием крупных сделок. По итогам I квартала 2018 г. средневзвешенная ставка аренды в офисах класса А достигла значения 23 479 руб./м²/год, а в офисах класса В – 14 412 руб./м²/год.

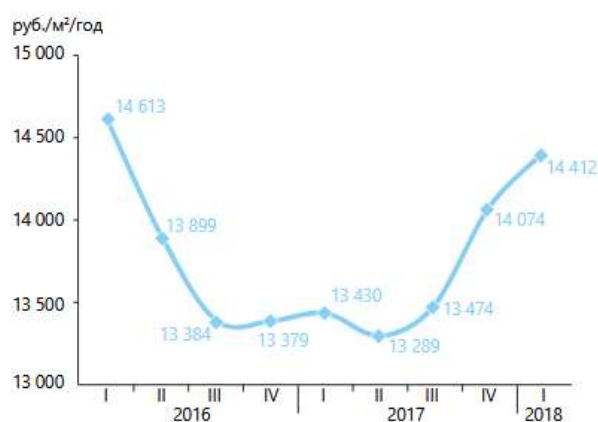
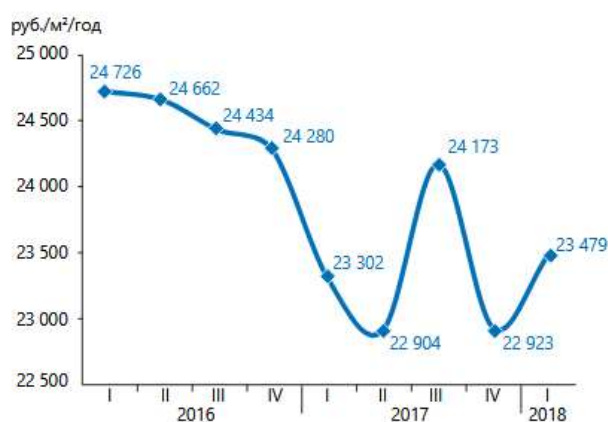
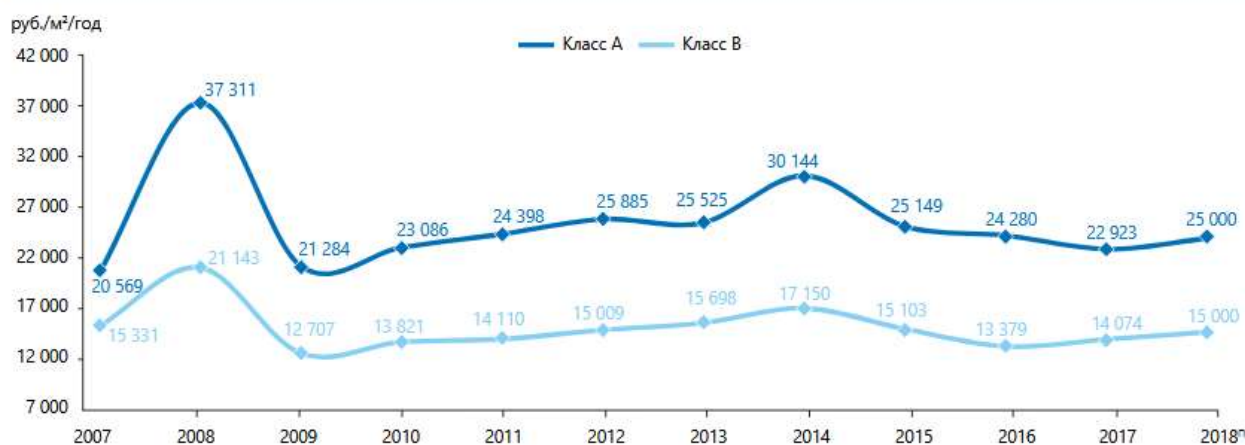
В I квартале 2018 г. наиболее значимые изменения средневзвешенной ставки аренды произошли в следующих деловых районах Москвы:

- На 4% выросла средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в офисах класса А в районе Садового кольца за счет повышения ставок в таких бизнес-центрах, как «Эрмитаж Плаза», «Ситидел», «Демидов».
- Выросли ставки в бизнес-центрах класса В «Light Tower» и «Интеграл» в деловом районе Лефортово, за счёт чего средневзвешенная запрашиваемая ставка изменилась на 8%.
- На юге в районе между ТТК и МКАД средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на офисы класса В выросла на 7% за счет ухода с рынка блоков в Нагатино i-Land.

Вместе с ростом ставок в наиболее ликвидных офисных объектах меняются и другие коммерческие условия в договорах аренды. Собственники занимают более жесткую позицию в переговорах по условиям аренды: собственники не готовы предоставлять скидки от запрашиваемой цены, однако готовы рассмотреть увеличение арендных каникул на 1–2 месяца. Практика выполнения отделки за счет арендодателя также уходит в прошлое, вынуждая арендаторов проводить отделку за счет собственных средств.

Компании по-прежнему заинтересованы в заключении договоров аренды на 5 лет. Индексация ставок аренды в большинстве договоров привязывается к ИПЦ РФ, но составляет не более 5%.

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



Источник: Knight Frank Research, 2018

Прогноз

До конца 2018 г. прогнозируется минимальные объемы ввода в эксплуатацию качественных офисных площадей на уровне 250 тыс. м².

По-прежнему сохраняется вероятность переноса сроков вывода на рынок новых бизнес-центров, заявленных на 2018–2019 гг., на более позднее время. При этом отдельные девелоперы, проекты которых располагаются в высоколиквидных локациях, заявляют о возобновлении строительства «замороженных» ранее объектов. В дальнейшем мы прогнозируем увеличение темпов нового строительства качественных офисных центров в Москве при условии сохранения стабильного спроса.

На фоне сохранения текущих объемов поглощения доля вакантных площадей в офисных центрах класса А и В продолжит снижаться. Как следствие, ожидается рост ставок аренды. К концу 2018 г. ожидается, что доля свободных площадей в офисах класса А снизится до 13%, а в офисах класса В – до 9%. Значения средневзвешенного показателя запрашиваемой арендной ставки будут расти и составят в офисах класса А 25 000 руб./м²/год, в офисах класса В – 15 000 руб./м²/год.

Объем чистого поглощения в 2018 г. останется на уровне 2017 г. и составит 600–700 тыс. м².

Деловые районы Москвы. Основные показатели

| Район | | Объем предложения, тыс. м ² | Класс А | | | Класс В | | | | |
|-------------------|---------------------------|--|--|-------------------------------|-------------|--|-------------------------------|--------|-------------|------|
| | | | Средневзвешенная ставка аренды* руб./м ² /год | Уровень вакантных площадей, % | | Средневзвешенная ставка аренды* руб./м ² /год | Уровень вакантных площадей, % | | | |
| Бульварное кольцо | Центральный деловой район | 712 | 38 284 | | 17,0 | | 24 889 | | 7,4 | |
| Садовое кольцо | СК Юг | 985 | 26 119 | 27 977 | 8,0 | 10,7 | 20 151 | 23 374 | 1,7 | 7,3 |
| | СК Запад | 546 | 37 354 | | 23,1 | | 26 049 | | 10,7 | |
| | СК Север | 660 | 27 587 | | 9,8 | | 21 197 | | 5,1 | |
| | СК Восток | 407 | 25 000 | | 8,7 | | 17 637 | | 7,1 | |
| ТТК | ТТК Юг | 1 263 | – | 29 355 | – | 13,0 | 13 955 | 18 035 | 8,5 | 7,8 |
| | ТТК Запад | 785 | 29 500 | | 11,4 | | 16 811 | | 12,9 | |
| | ТТК Север | 928 | 29 201 | | 12,1 | | 19 985 | | 5,2 | |
| | ТТК Восток | 1 121 | 20 924 | | 70,1 | | 15 544 | | 4,9 | |
| | ММДЦ «Москва–Сити» | 1153 | 30 015 | | 13,1 | | – | | – | |
| ТТК–МКАД | ТТК–МКАД Север | 1003 | 17 034 | 19 172 | 1,5 | 16,8 | 12 288 | 13 090 | 8,7 | 11,9 |
| | ТТК–МКАД Северо–Запад | 741 | 26 287 | | 11,0 | | 15 667 | | 22,3 | |
| | ТТК–МКАД Запад | 1 997 | 21 344 | | 13,6 | | 12 927 | | 11,8 | |
| | ТТК–МКАД Юг | 1 412 | – | | – | | 11 137 | | 10,5 | |
| | ТТК–МКАД Юго–Запад | 583 | 15 773 | | 16,0 | | 15 121 | | 16,6 | |
| | ТТК–МКАД Восток | 992 | 14 283 | | 60,4 | | 10 757 | | 7,2 | |
| За МКАД | Химки | 266 | 11 319 | 10 561 | 22,4 | 32,8 | 8 162 | 8 366 | 26,7 | 23,4 |
| | Запад | 405 | 18 686 | | 8,0 | | 8 739 | | 26,0 | |
| | Новая Москва | 342 | 10 041 | | 42,8 | | 6 452 | | 9,3 | |
| Итого | | 16 300 | 23 479 | | 15,2 | | 14 412 | | 10,9 | |

Источник: Knight Frank Research, 2018

Источник: <https://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/-i-2018-5499.pdf>

Ценообразующие факторы

Ценообразующие факторы – это факторы, оказывающие влияние на цену продажи/ставку арендной платы объектов недвижимости.

Основными ценообразующими факторами для торгово-офисной являются:

- Местоположение:** привлекательность района расположения объекта торгово-офисной недвижимости, близость к административному центру или к другим достаточно крупным населенным пунктам, близость к морю, развитость инфраструктуры района расположения, транспортное обеспечение). Местоположение объекта является базовым фактором при определении цены продажи/ставки арендной платы торгово-офисной недвижимости. Объекты торгово-офисной недвижимости, расположенные в районе с развитой инфраструктурой, стоят дороже. Наличие подъездных автодорог, в том числе близость к основной автодороге с асфальтовым покрытием, интенсивность транспортного сообщения, обеспеченность общественным транспортом (транспортная оснащенность района расположения объекта) повышают спрос и цену продажи/ставки арендной платы торгово-офисной недвижимости. Диапазон значений корректировки по фактору «местоположение» составляет 0,45-2,22 (источник: Справочник оценщика недвижимости – 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017.).
- Общее состояние:** конструктивные особенности, год постройки. Объекты торгово-офисной недвижимости представлены на рынке как капитальными зданиями со стенами из кирпича, бетонных панелей и железобетонными покрытиями, так и быстромонтируемыми зданиями – строения со стенами из легких металлоконструкций с эффективным утеплителем и металлическими покрытиями. Несмотря на наличие явных различий в технологиях строительства таких объектов и применяемых материалах, не выявлено значительных расхождений в цене. Диапазон значений корректировки по фактору «материал стен» составляет 0,71-1,41 (источник: Справочник оценщика недвижимости – 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017.).

Строительная экспертиза. Проектирование зданий и сооружений. Юридические услуги. Все виды оценки.

☎ 777-222

На рынке встречаются как современные объекты, так и здания советской и довоенной постройки. Наибольшие цены запрашивают за первые.

Диапазон значений корректировки по фактору «физическое состояние объекта» составляет 0,58-1,72 (источник: Справочник оценщика недвижимости – 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017.).

- **Обеспеченность инженерными коммуникациями:** наличие электроснабжения, водоснабжения, канализации, отопления, системы вентиляции и кондиционирования, охранной и пожарной сигнализации, видеонаблюдения.

Анализ рынка показал, что представленные на продажу/в аренду объекты торгово-офисной недвижимости, как правило, оборудованы всеми необходимыми для нормального функционирования системами инженерных коммуникаций.

- **Состояние внутренней отделки.** В зависимости от состояния внутренней отделки помещения могут делиться на «серый ключ», частичную отделку и полную отделку. В свою очередь полную отделку помещений можно разделить на категории: «economy» (экономичная – обычное состояние, старый несовременный ремонт), «standard» (стандартная – хорошее состояние, недорогой свежий ремонт), «premium» (улучшенная – отличное состояние, новый ремонт с использованием дорогих высококачественных материалов), «de luxe» (отделка по индивидуальному дизайнерскому проекту с использованием дорогих высококачественных отделочных материалов).

Диапазон значений корректировки по фактору «состояние отделки» составляет 0,63-1,59 (источник: Справочник оценщика недвижимости – 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017.).

- **Общая площадь.** На рынке торгово-офисной недвижимости существует четкая сложившаяся тенденция «площадь-цена». Чем меньше площадь нежилого помещения, тем выше цена 1 кв.м. этого помещения. Наиболее востребованными являются небольшие торгово-офисные помещения: самые популярные – площадью до 100 кв.м., за ними следуют помещения 100-250 кв.м., и так далее.

Диапазон значений корректировки по фактору «масштаб» составляет 0,69-1,45 (источник: Справочник оценщика недвижимости – 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017.).

- **Использование.** Количество возможных вариантов использования объекта торгово-офисной недвижимости и их эффективность, как правило, обусловлено функциональным назначением объекта, этажом расположения объекта и наличием отдельного входа.

Как правило, офисно-торговые объекты свободного назначения стоят дешевле объектов, расположенных в высококласных торговых и офисных центрах.

Диапазон значений корректировки по фактору «функциональное назначение объекта» составляет 0,77-1,30 (источник: Справочник оценщика недвижимости – 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017.).

Помещения коммерческого назначения, расположенные на первых этажах, стоят дороже, так как пользуются большим спросом.

Диапазон значений корректировки по фактору «этаж расположения» составляет 0,73-1,37 (источник: Справочник оценщика недвижимости – 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017.).

Наибольшим спросом пользуются торгово-офисные помещения с отдельным входом с улицы.

Диапазон значений корректировки по фактору «наличие отдельного входа» составляет 0,85-1,18 (источник: Справочник оценщика недвижимости – 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017.).

- **Состояние прилегающей территории:** благоустройство прилегающей территории, наличие автомобильных парковочных мест.

Диапазон значений корректировки по фактору «тип парковки» составляет 0,80-1,25 (источник: Справочник оценщика недвижимости – 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017.).

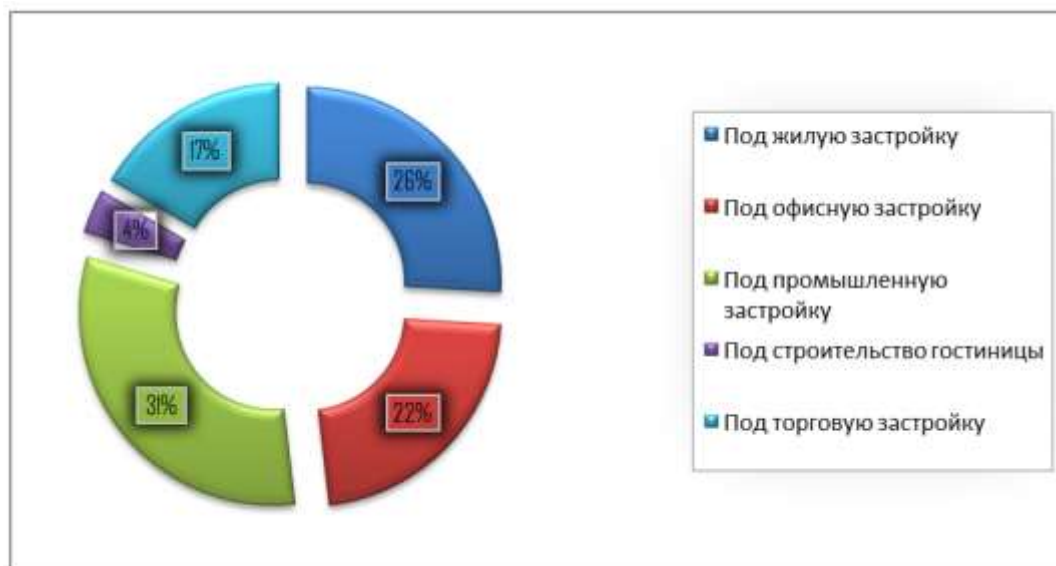
Кроме вышеуказанных объективных факторов цена продажи/ставка арендной платы объектов торгово-офисной недвижимости, безусловно, зависит от соотношения спроса и предложения на рынке, а также ряда субъективных факторов таких, как срочность реализации объекта, намерения собственника.

7.4 АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ КОММЕРЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ Г. МОСКВЫ ПО ИТОГАМ 2017 Г.

Для исследования уровня цен на земельные участки коммерческого назначения города Москвы специалистами Агентства оценки «Аргумент» были проанализированы предложения о продаже недвижимости на декабрь 2017 года на открытом конкурентном рынке города Москвы (интернет-сайты бесплатных объявлений: Zdanie.info, Циан, Ай Кью Эстейт).

В результате выявлено, что наибольшее число предложений о продаже земельных участков в г. Москвы приходится на земельные участки под промышленную застройку – 31%, далее следуют земельные участки под жилую застройку – 26% от общей доли предложений. Наименьшее количество предложений приходится на земельные участки под строительство гостиниц, их доля составляет всего 4%.

Структура предложения о продаже земельных участков г. Москвы



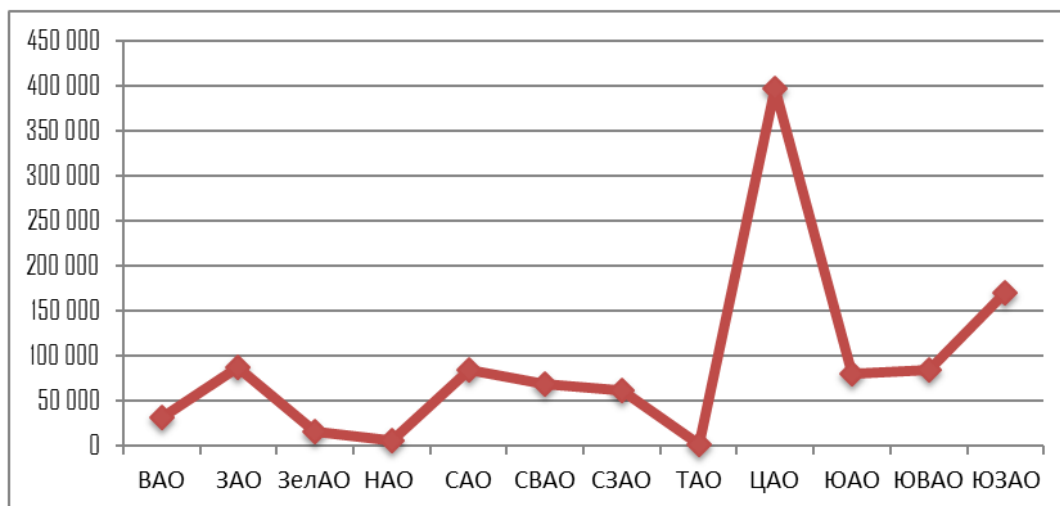
В результате проведенного анализа предложений о продаже земельных участков коммерческого назначения, установлено, что самые дорогие участки в настоящее время предлагаются на продажу из расчета 396 537 руб. за кв. м (ЦАО). Самые дешевые предложения по продаже земельных участков коммерческого назначения предлагаются на продажу из расчета 1 402 руб. за кв. м, такие предложения приходятся на Троицкий административный округ.

Далее представлены значения цен предложений земельных участков коммерческого назначения в зависимости от округа г. Москвы.

Значения цен предложений земельных участков коммерческого назначения по районам г. Москвы

| Округ | Средняя стоимость, руб. за кв. м |
|-------|----------------------------------|
| ВАО | 32 517 |
| ЗАО | 87 306 |
| ЗелАО | 16 038 |
| НАО | 5 543 |
| САО | 84 822 |
| СВАО | 68 539 |
| СЗАО | 61 884 |
| ТАО | 1 402 |
| ЦАО | 396 537 |
| ЮАО | 80 885 |
| ЮВАО | 85 127 |
| ЮЗАО | 169 982 |

Значения цен предложений земельных участков коммерческого назначения по районам г. Москвы



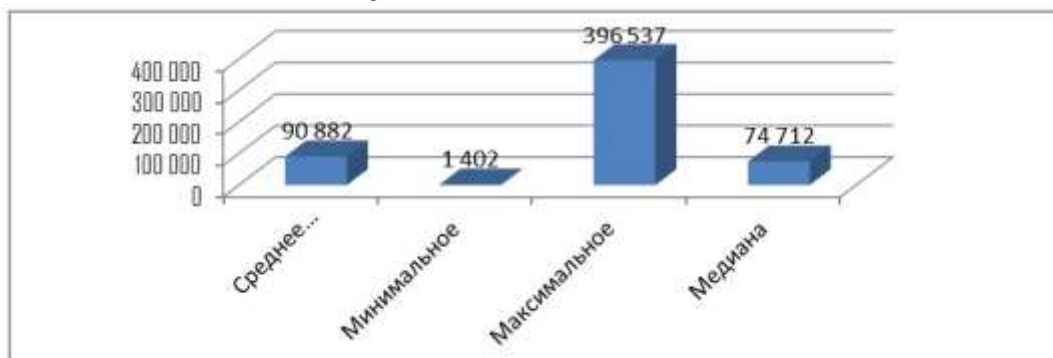
Стоимость 1 кв. м земельных участков коммерческого назначения по городу Москве находится в диапазоне от 1 402 до 396 537 руб.

Среднее значение цены 1 кв. м земельных участков коммерческого назначения составляет 90 882 руб.

Обобщающие показатели значения цен предложений земельных участков коммерческого назначения по г. Москве, руб./сот.

| | |
|------------------|---------|
| Среднее значение | 90 882 |
| Минимальное | 1 402 |
| Максимальное | 396 537 |
| Медиана | 74 712 |

Показатели цены 1 сотки земельных участков в г. Москве



Такие показатели цен в основном связаны с ограниченным количеством предложений по продаже коммерческих земель во многих округах г. Москвы. Далее представлены показатели предложений по продаже коммерческих земельных участков по округам г. Москвы.

Доля предложений о продаже земельных участков по районам г. Москвы.

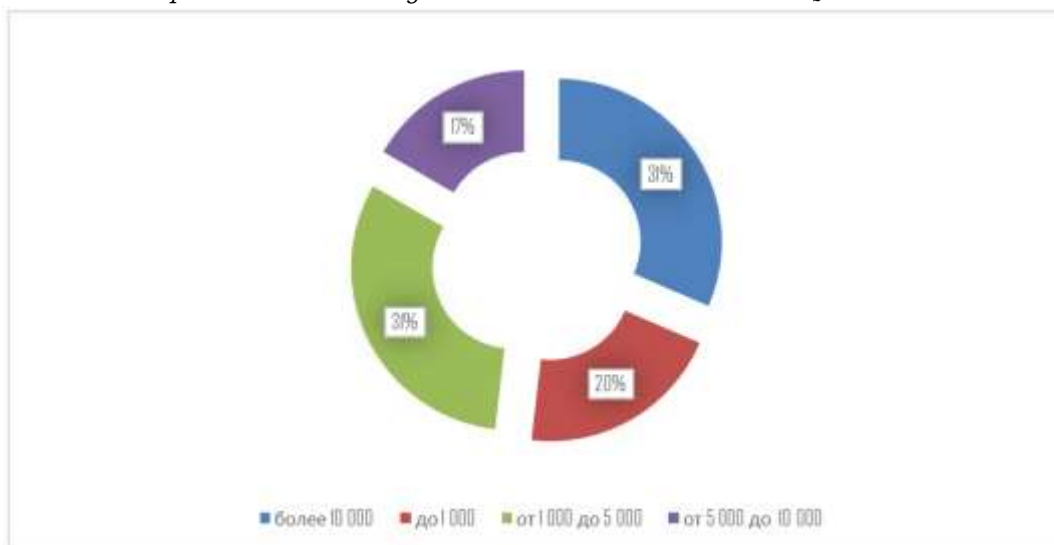


Причем больше всего выставляется на продажу в настоящее время земельных участков, площадью от 1 000 до 5 000 кв. м и более 10 000 кв. м. Количество предложений по данному параметру составило 31%.

Остальное количество предложений о продаже земельных участков в зависимости от площади сформировалось следующим образом:

- до 1 000 кв. м – 20 %;
- от 1 000 до 5 000 кв. м сот. – 31%;
- от 5 000 до 10 000 кв. м – 17%;
- более 10 000 кв. м – 31%.

Доля предложений о продаже земельных участков в зависимости от площади



Согласно данным Росреестра в результате вынесенных в судебном порядке решений по искам, поступившим в суды в период с 01.01.2017 по 30.11.2017, наблюдается падение суммарной величины кадастровой стоимости в отношении объектов недвижимости, по которым были приняты решения, по состоянию на 30.11.2017 приблизительно на 53 %:

- суммарная величина кадастровой стоимости до оспаривания составляла около 1 171 млрд. руб.;
- после оспаривания – около 541 млрд. руб.

Источник: <http://biznes-faktor.ru/gynok-zemelnyh-uchastkov-kommercheskogo-naznachenija/>

Ценообразующие факторы

Основными факторами, влияющими на цену земельных участков коммерческого назначения, являются:

- **Передаваемые имущественные права:** собственность, долгосрочная или краткосрочная аренда. Разница в стоимости земельных участков в собственности и в аренде обусловлена необходимостью дополнительных затрат для выкупа участка в собственность. Диапазон значений корректировки по фактору «передаваемые имущественные права» составляет для ЗУ под офисно-торговую застройку 0,76-1,32 (источник: Справочник оценщика

недвижимости – 2017. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017.).

- **Местоположение:** удаленность от города или населенного пункта, близость к морю, развитость инфраструктуры района расположения, транспортное обеспечение. Местоположение – один из основных ценообразующих факторов для ЗУ коммерческого назначения.

ЗУ коммерческого назначения, расположенные в районах с развитой инфраструктурой, стоят дороже.

Наличие подъездных автодорог, в том числе близость к основной автодороге с асфальтовым покрытием, интенсивность транспортного сообщения, обеспеченность общественным транспортом (транспортная оснащенность района расположения объекта) повышают спрос и цену земельного участка.

Диапазон значений корректировки по фактору «местоположение» составляет для ЗУ под офисно-торговую застройку 0,52-1,92 (источник: Справочник оценщика недвижимости – 2017. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017.).

- **Физические характеристики:** рельеф, форма, уклон, целостность (участок представляет собой единый земельный участок или разбит на части).

- **Наличие инженерных коммуникаций:** водоснабжение, канализация, электроснабжение, газоснабжение. Этот фактор также имеет огромное значение, поскольку существенно выше цены на участки с подведенными коммуникациями.

Диапазон значений корректировки по фактору «наличие коммуникаций» составляет для ЗУ под офисно-торговую застройку 0,65-1,55 (источник: Справочник оценщика недвижимости – 2017. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017.).

- **Фактор масштаба или площадь.** Фактор масштаба учитывает, что участки меньшей площади в пересчете на единицу площади стоят дороже, а большей площади – дешевле. Это связано с повышением платежеспособного спроса на объекты меньшего масштаба.

Диапазон значений корректировки по фактору «масштаб» составляет для ЗУ под офисно-торговую застройку 0,72-1,38 (источник: Справочник оценщика недвижимости – 2017. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017.).

- **Разрешенное использование.** Сегментирование земельных участков, исходя из вида разрешенного использования, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий.

На основании проведенного анализа выбранных предложений установлено, что разница в стоимости земельных участков, расположенных в г. Москве, в зависимости от вида разрешенного использования отсутствует либо незначительна. Данное обстоятельство обусловлено также тем, что изменение вида разрешенного использования земель в рамках одной категории (в данном случае «земли населенных пунктов») не представляет особых трудностей и зависит, прежде всего, от намерений собственника/арендатора по варианту использования земельного участка.

Для проведения анализа в земли под офисно-торговую застройку включены участки, принадлежащие к категориям земель «земли населенных пунктов» и «земли промышленности...» с видами разрешенного использования:

- для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания;
- для размещения гостиниц;
- для размещения административных и офисных зданий делового и коммерческого назначения, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии

(источник: Справочник оценщика недвижимости – 2017. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017.).

- **Ограничения (обременения) права** – это наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запретов, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества. К обременениям относятся: сервитут, охранная зона инженерных коммуникаций, охранный зона автодорог, санитарно-защитная зона от железной дороги и др. Земельные участки с обременениями стоят, как правило, дешевле. В зависимости от степени обременения скидки на такие участки могут достигать 50% (источник: консультации с риэлтерскими агентствами – Риэлт-Финанс: т. 631-777, <http://rielt-f.ru/>; Relife Realty: т. 999-700, <http://www.relife-realty.ru/>; Инвент: т. 777-005, <http://invent-realty.ru/>).

- **Уровень благоустройства.** Цена участка сильно зависит от объема выполненных работ по благоустройству, таких как изыскательские работы, согласование проекта будущего строительства, устройство автодорожных покрытий, ограждения и т.д.

8 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Данный раздел содержит описание основных терминов и понятий, применяемых в процессе проведения оценки. Приводится поэтапное описание процесса оценки. Описываются основные подходы к оценке и нормативная база, применяемая при проведении оценки.

8.1 ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Определение стоимости объекта оценки осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих на рынок аналогичных объектов оценки в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемого объекта.

При определении стоимости, обычно, используют три основных подхода:

- **Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.
- **Сравнительный подход** – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.
- **Доходный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Методом оценки называется способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Использование трех основных подходов к оценке приводит к получению трех 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 или методы в указанных подходах наиболее соответствует целям оценки и типу оцениваемого объекта.

Согласование подходов и определение итоговой стоимости

Последний этап процесса оценки заключается в согласовании результатов, полученных при применении различных подходов к оценке.

Различия в стоимостях объекта, полученные в разных методах, обусловлены целым рядом факторов, важнейшими из которых являются:

- неравновесный характер спроса и предложения;
- неадекватная информированность сторон рыночных сделок;
- неэффективное управление имуществом;
- необоснованные инвестиционные решения;
- и т. д.

Окончательное заключение о рыночной стоимости основывается на анализе всей имеющейся рыночной информации.

Итоговая величина стоимости объекта оценки получается, как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки, при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

8.2 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Общие сведения

Понятие наиболее эффективного использования, применяемое в настоящем отчете, определяется, как вероятное и разрешенное законом использование объекта оценки с наилучшей отдачей (причем неизменно являются условия физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий), которое обеспечит самую высокую текущую стоимость на дату оценки.

Подразумевается, что определение наиболее эффективного использования является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым выражая лишь мнение, а не безусловный факт.

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой при определении стоимости объекта оценки.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования четырем основным критериям:

Таблица 14 Критерии наиболее эффективного использования

| критерий | описание |
|--------------------------------------|--|
| Юридически правомочное использование | анализ частных ограничений, норм зонирования, строительных норм и правил, нормативных актов по охране исторических зданий, экологического законодательства, возможных ограничений, которые могут быть заложены в договоре о приобретении объектов недвижимости, которые могут касаться некоторых направлений использования, конкретизировать расположение зданий на земельном участке, параметры зданий, тип применяемых строительных материалов |
| Физическая осуществимость | анализ физически реальных в данной местности способов использования. Критерии физической осуществимости: размер, форма, район, дизайн, состояние грунта и подъездные пути к участку, а также риск стихийных бедствий и прочее |
| Финансовая целесообразность | анализ того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу, то есть доход от эксплуатации, превышающий объем эксплуатационных затрат, расходов на финансирование и требуемую ставку возврата капитала. Таким образом, все виды использования, которые могут обеспечить положительный доход, рассматриваются как выполнимые в финансовом отношении |
| Максимальная доходность | анализ того, какое финансово осуществимое использование будет приносить максимальный доход |

Наиболее эффективное использование объекта оценки, в настоящем отчете, определяется с учетом вида объекта оценки. Далее приведен анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.

Проводимый анализ должен выявить наиболее эффективное использование участка как свободного. Если же площадка уже застроена, то сделать допущение, что строения отсутствуют и участок свободен. Только после получения выводов при данном допущении необходимо переходить к анализу наиболее эффективного использования застроенного участка.

Анализ земельного участка как свободного

В соответствии с Земельным кодексом РФ (ст. 7) земли должны использоваться согласно установленному для них целевому назначению. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.

Оцениваемое имущество представляет собой нежилое (офисное) здание общей площадью 5798,1 кв.м. с кадастровым номером 77:01:0001046:2554, расположенное на земельном участке на праве аренды с кадастровым номером 77:01:01046:097. Категория земельного участка - «земли населенных пунктов», единственно допустимый вариант целевого назначения земельного участка – деловое управление.

Поэтому нет основания для проведения анализа участка как незастроенного, так как в этом случае на участке следует возвести объекты, аналогичные имеющемуся на земельном участке объекту недвижимости. Дальнейший расчет наиболее эффективного использования основан на анализе застроенного участка.

Анализ земельного участка с улучшениями

Ниже в табличном виде проведен анализ критериев наиболее эффективного использования.

Таблица 15 Анализ критериев наиболее эффективного использования

| критерий | описание |
|--------------------------------------|--|
| Юридически правомочное использование | Разрешенное использование улучшений обусловлено целевым назначением земельного участка и действующим законодательством. Целевое назначение земельного участка – деловое управление – является единственным законодательно разрешенным вариантом. |
| Физическая осуществимость | Физические характеристики участка позволяют строить любой объект из тех, которые разрешены законодательно. Учитывая то, что существует единственный законодательно разрешенный вариант использования, можно сделать вывод, что наиболее вероятная физическая осуществимость использования земельного участка может быть: деловое управление. Это позволит максимально использовать сделанные ранее вложения в строительство. |

| критерий | описание |
|-----------------------------|--|
| Финансовая целесообразность | Юридически правомочные и физически осуществимые способы использования объектов оценки анализируются с целью определения, какие из них способны дать отдачу, превышающую затраты на содержание и эксплуатацию объекта. Наибольшую отдачу будет приносить эксплуатация имущества по назначению, что будет соответствовать ранее сделанным финансовым вложениям и позволит избежать расходов на перепрофилирование объекта оценки. |
| Максимальная доходность | Максимальной эффективности можно достигнуть при эксплуатации объекта оценки в качестве нежилого (офисного) здания. В этом случае все вышеуказанные условия соответствуют состоянию рынка на дату оценки и являются наиболее эффективными, а также будут соответствовать: <ul style="list-style-type: none"> • Юридически правомочному использованию; • Физической осуществимости; • Финансовой целесообразности. Это позволит использовать объект оценки с максимальной эффективностью. |

Выводы

В результате проведенного анализа определено наиболее эффективное использование объекта оценки. Наиболее эффективное использование объекта оценки: **эксплуатация объекта оценки в качестве нежилого (офисного) здания.**

9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА

Выбор и обоснование применяемых подходов к оценке

Для определения стоимости оцениваемого имущества были рассмотрены три основных подхода к оценке: затратный, сравнительный и доходный. Для оценки объекта были выбраны все три подхода.

Методы оценки

В затратном подходе стоимость недвижимого имущества определяется с применением справочников укрупненных показателей стоимости строительства Ко-Инвест с последующим пересчетом полученной в базовом периоде стоимости в текущую стоимость на дату оценки. После чего из определенных затрат на воспроизводство/замещение вычитается накопленный износ и устаревания, имеющиеся на объекте оценки. Разница между затратами на воспроизводство/замещение и стоимостью накопленного износа и устареваний объекта оценки представляет собой остаточную стоимость объекта оценки. Остаточная стоимость представляет собой текущую обоснованную рыночную стоимость затрат на воспроизводство/замещение объекта из аналогичных материалов за минусом имеющегося у объекта оценки износа и устареваний. Полученный результат стоимости улучшений с учетом стоимости земельного участка (стоимость участка определяется сравнительным подходом), находящегося под объектом недвижимости, представляет собой итоговую стоимость имущества затратным подходом.

В сравнительном подходе стоимость объекта оценки определена на основании сравнения предложений на продажу схожих объектов-аналогов. В качестве аналогов сравнения были выбраны объекты, которые по своему конструктивному исполнению и использованию наиболее близки к объекту оценки. После проведения корректировок, отражающих все имеющиеся различия между объектом оценки и объектами сравнения, была определена рыночная стоимость 1 кв.м. общей площади аналогичного объекта. Произведение полученной стоимости 1 кв.м. общей площади аналога на общую площадь объекта оценки позволило рассчитать текущую рыночную стоимость объекта оценки сравнительным подходом.

В доходном подходе стоимость объекта оценки определена на основании капитализации дохода от сдачи помещений в аренду. Стоимость доходным подходом представляет собой текущую стоимость потока дохода от использования имущества. Полученное значение стоимости представляет собой наиболее вероятное, с точки зрения рисков, получение дохода от эксплуатации оцениваемого имущества.

Итоговый расчет

После проведения расчетов несколькими подходами проводится согласование полученных стоимостей. Для выбора итоговой величины стоимости, основывающейся на нескольких промежуточных результатах, используется метод иерархий. В соответствии с этим методом результату, полученному по каждому из примененных подходов к оценке, присваивается весовой коэффициент (сумма коэффициентов равна 1 или 100%), а итоговая стоимость определяется умножением стоимостей на присвоенные им весовые коэффициенты, с последующим суммированием полученных произведений. В результате проведения согласования определяется рыночная стоимость оцениваемого имущества.

Промежуточные итоги в рамках Отчета об оценке, представляющие собой итоговые стоимости, полученные применяемыми для определения рыночной стоимости оцениваемого имущества подходами к оценке, содержат налог на добавленную стоимость в размере 20%.

Рыночная стоимость имущества также содержит НДС в размере 20%. Размер налога не отражается на итоговой рыночной стоимости оцениваемого имущества. Уплата НДС продавцом/покупателем оцениваемого имущества зависит от того, является ли он плательщиком НДС.

Согласно п. 2 ст. 146 НК РФ предусмотрено, что операции по реализации земельных участков (долей в них) не являются объектом налогообложения НДС. При этом данное положение распространяется только на продажу прав собственности на земельные участки, поскольку под реализацией, в соответствии со статьей 39 НК РФ понимается переход права собственности. Как известно, на российском рынке недвижимости достаточно распространена ситуация переуступки прав аренды на земельные участки или другими словами – «продажа прав аренды». Продажа прав аренды не является реализацией, поскольку не подразумевает перехода права собственности.

В соответствии с пп. 1 п. 1 ст. 146 НК РФ объектом налогообложения НДС признается реализация товаров (работ, услуг) на территории Российской Федерации, в том числе реализация предметов залога и передача товаров (результатов выполненных работ, оказание услуг) по соглашению о предоставлении отступного или новации, а также передача имущественных прав, следовательно, реализация прав аренды земельных участков облагается НДС в общеустановленном порядке.

9.1 ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки по времени строительства.

Затратный подход при оценке недвижимости реализуется в следующей последовательности:

- определение стоимости участка земли на праве собственности или аренды;
- определение затрат на воспроизводство или замещение улучшений на участке с учетом предпринимательской прибыли;
- определение величины накопленного износа и устареваний улучшений;
- определение стоимости оцениваемого имущества, как суммы стоимости участка земли и затрат на воспроизводство или замещение улучшений за минусом накопленного износа и устареваний.

Общая формула определения стоимости затратным подходом (**Сзп**):

$$\text{Сзп} = \text{Сзу (или Спазу)} + (\text{Св (или Сзам)} + \text{Ппр} - \text{Инак}), \text{ где:}$$

Сзу (или Спазу) – стоимость земельного участка или права аренды земельного участка;

Св (или Сзам) – затраты на воспроизводство (замещение) улучшений на участке;

Ппр – прибыль предпринимателя;

Инак – величина накопленного износа и устареваний улучшений.

9.1.1 ОЦЕНКА ПРАВА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Выбор и обоснование применяемых подходов к оценке

Для определения стоимости земельного участка были рассмотрены три подхода к оценке: затратный, сравнительный и доходный. Для оценки объекта был выбран сравнительный подход.

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения.

На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

Методы затратного подхода в теории оценки не выделены. Элементы затратного подхода в части расчета затрат на воспроизводство или замещение улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Далее приведено содержание перечисленных методов применительно к оценке рыночной стоимости земельных участков, занятых зданиями, строениями, сооружениями или предназначенных для их размещения.

Проанализируем возможность применения вышеуказанных методов оценки в рамках сравнительного и доходного подходов к оценке объекта оценки.

Затратный подход

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются

различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Затратный подход для оценки непосредственно земли не применяется. Земля не может оцениваться по затратам на ее воспроизводство или замещение, так как она нерукотворна и не может быть воспроизведена физически, за исключением уникальных случаев создания искусственных островов.

Элементы затратного подхода в части расчета затрат на воспроизводство или замещение улучшений земельного участка используются в методе остатка в рамках доходного подхода и методе выделения в рамках сравнительного подхода.

Учитывая вышеизложенное, затратный подход для определения стоимости объекта оценки не применяется.

Сравнительный подход

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Метод сравнения продаж

Метод сравнения продаж применяется для оценки как застроенных, так и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

В общем виде метод предполагает следующую последовательность:

- определение элементов сравнения;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Анализ возможности применения: Практика рынка показывает, что продаже подлежат либо незастроенные участки, либо единые объекты (земельный участок и улучшения). На дату проведения оценки выявлено достаточное для проведения расчета количество объявлений по продаже земельных участков, сопоставимых с оцениваемым участком по элементам сравнения. Таким образом, метод сравнения продаж к оценке объекта оценки применим.

Метод выделения

Метод выделения применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

На практике метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами, а также определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов и проведение корректировки каждого аналога;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет затрат на воспроизводство или замещение улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, затрат на воспроизводство или замещение улучшений земельного участка.

Анализ возможности применения: Объект оценки представляет собой застроенный земельный участок. Метод используется при оценке застроенных участков. На дату проведения оценки отсутствует информация о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными оцениваемому земельному участку с улучшениями. Таким образом, метод выделения к оценке объекта оценки неприменим.

Метод распределения

Метод распределения применяется для оценки застроенных земельных участков и может применяться в следующих случаях:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости;
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

В общем виде метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости и определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Анализ возможности применения: Объект оценки представляет собой застроенный земельный участок. Метод используется при оценке застроенных участков. На дату проведения оценки отсутствует информация о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными оцениваемому земельному участку с улучшениями. Таким образом, метод распределения к оценке объекта оценки неприменим.

Из рассмотренных методов сравнительного подхода для определения стоимости оцениваемого имущества выбран метод сравнения продаж.

Доходный подход

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Метод капитализации земельной ренты

Метод капитализации земельной ренты применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Анализ возможности применения: Основой применения метода является наличие информации о рентных доходах от использования земельных участков. На дату проведения оценки достоверные сведения о предложениях по аренде земельных участков, аналогичных оцениваемому, отсутствуют. Таким образом, метод капитализации земельной ренты к оценке объекта оценки неприменим.

Метод остатка

Метод остатка применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет затрат на воспроизводство или замещение улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;

- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения затрат на воспроизводство или замещение улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Анализ возможности применения: Исходной предпосылкой применения метода является наличие информации о доходах единых объектов недвижимости, аналогичных земельному участку и застройке на нем. Анализ предложения показывает, что среди предложений об аренде в подавляющем большинстве сдаются встроенные помещения, а не единые объекты. Стоит отметить, что использование в такой ситуации информации по предложениям помещений выглядит некорректным, поскольку в данном случае предложение не учитывает вклад земли в формирование стоимости единого объекта. Таким образом, метод остатка к оценке объекта оценки неприменим.

Метод предполагаемого использования

Метод предполагаемого использования применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования;
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

Анализ возможности применения: Исходной предпосылкой применения метода является возможность идентификации структуры и объемов доходов и расходов, связанных с земельным участком. Необходимо понимать, что застроенный земельный участок может лишь приносить доход в составе единого объекта недвижимости: определить доходы и расходы только участка вряд ли возможно. В такой ситуации необходима идентификация структуры доходов и расходов от единого объекта недвижимости с последующим выделением доли доходов и расходов, приходящихся на земельный участок. Исходя из этого, мы сталкиваемся с проблемами, схожими, что и при применении метода остатка, когда на основании рыночных данных сложно выделить предложения об аренде (и других способах извлечения доходов) единых объектов. Другой объективной сложностью применения метода является необходимость вычленения из общей суммы доходов и расходов, приходящихся именно на земельный участок. Фактически применительно к настоящему объекту оценки метод предполагаемого использования можно представить как усложненный вариант метода остатка. Таким образом, метод предполагаемого использования к оценке объекта оценки неприменим.

Методы доходного подхода для определения стоимости оцениваемого имущества не применялись.

Итоговый расчет

После проведения расчетов было проведено согласование полученных стоимостей. Для выбора итоговой величины стоимости, основывающейся на нескольких промежуточных результатах, используется метод иерархий. В соответствии с этим методом результату, полученному по каждому из примененных подходов к оценке, присваивается весовой коэффициент (сумма коэффициентов равна 1 или 100%), а итоговая стоимость определяется умножением стоимостей на присвоенные им весовые коэффициенты, с последующим суммированием полученных произведений. В результате проведения согласования определяется рыночная стоимость земельного участка.

В связи с использованием одного подхода к оценке, итоговая рыночная стоимость оцениваемого участка определяется по данным сравнительного подхода (метод сравнения продаж).

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Общие сведения

Подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках. Предполагается, что благоразумный покупатель не станет платить за объект цену большую, чем платят на рынке за объект аналогичного качества и полезности.

Техника сравнительного подхода заключается в нахождении цены единицы сравнения объекта оценки, которая определяется путем корректировок цен единиц сравнения объектов-аналогов на существующие отличия от объекта оценки.

Сравнительный подход наиболее эффективен в условиях, когда имеется достаточное количество достоверной информации о недавних (не более 6 месяцев) сделках по продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым.

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- Исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности, а так же информации о недавно совершенных в свободных рыночных условиях сделках по объектам, которые сопоставимы с оцениваемым.
- Подбор сопоставимых объектов, использование которых соответствует наиболее эффективному использованию объекта оценки. При выборе объектов сравнения основным принципом является аналогичное наиболее эффективное использование объекта.
- Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице.
- Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их цен или исключения из списка сравнимых.
- Определение стоимости оцениваемого объекта путем сведения скорректированных стоимостных характеристик объектов-аналогов к одному стоимостному показателю.

Сведения о сделках

Участники рынка недвижимости, как правило, не спешат делиться информацией о подробностях сделок и ценах конкретных продаж. На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов, поэтому при сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов он использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников.

При отсутствии в свободном доступе баз данных с ценами реальных сделок данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям законодательства. Таким образом, оценщиком в расчетах были использованы данные, именуемые как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437 ГК РФ). Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

Последовательность внесения корректировок

При анализе сопоставимых продаж основными должны считаться следующие элементы сравнения:

- **передаваемые права на недвижимость,**
- **условия финансирования,**
- **условия продажи,**
- **условия рынка,**
- местоположение,
- физические характеристики,
- использование,
- компоненты продажи, не относящиеся к недвижимости.

Первые четыре корректировки определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок.

Первая корректировка, выраженная в процентах, умножается на цену продажи сопоставимого объекта. Вторая процентная корректировка умножается на скорректированную цену, а не на первоначальную. Эта последовательность продолжает действовать на все последующие корректировки.

Процесс внесения корректировок в цены сопоставимых объектов

Расчет методом сравнения продаж проводился путем внесения процентных корректировок к ценам предложений на продажу аналогов. Корректировки отражают различия, как положительные, так и отрицательные, которые имеются между объектом оценки и объектами-аналогами, принятыми для сравнения. При корректировке цен объектов-аналогов, все корректировки вводятся от объекта-аналога к объекту оценки. Если сравниваемый элемент в объекте-аналоге лучше, чем в объекте оценки, то вводится отрицательная поправка, т.е. со знаком «минус». Если сравниваемые элементы в объекте-аналоге хуже, чем в оцениваемом, то вводится положительная поправка, т.е. со знаком «плюс».

Условия сравнения объектов

Характер и степень отличий объекта-аналога от оцениваемого объекта недвижимости устанавливались в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого объекта-аналога с объектом оценки. Корректировки цен объектов-аналогов по элементам сравнения определялись для цены единицы сравнения объекта-аналога.

На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения.

Для земельных участков без улучшений могут быть использованы следующие единицы сравнения:

- цена за единицу площади участка: кв.м., сотка, га;
- цена за фронтальную единицу длины;
- цена за участок площадью, стандартной для данного типа функционального использования.

При проведении расчетов в качестве единицы сравнения принималась стоимость 1 сотки площади объектов-аналогов, как наиболее распространенная единица сравнения земельных участков.

Сравнение объектов по стоимости 1 сотки земельных участков применяется в риэлтерских фирмах, статистических исследованиях консалтинговых фирм, строительных организаций и на сегодняшний день является наиболее применяемым показателем стоимости земельных участков в регионе.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ И ОПИСАНИЕ КОРРЕКТИРОВОК

Для проведения расчета были отобраны несколько объектов аналогичного назначения, сопоставимых с объектами оценки по основным характеристикам.

Стоимость объекта оценки рассчитывается путем умножения стоимости 1 сотки, полученной после внесения корректировок, на общую площадь объекта.

Порядок и размеры внесенных корректировок, расчет стоимости объекта оценки выполнены в табличной форме и приведены в таблице корректировок сравнимых продаж.

Аналоги

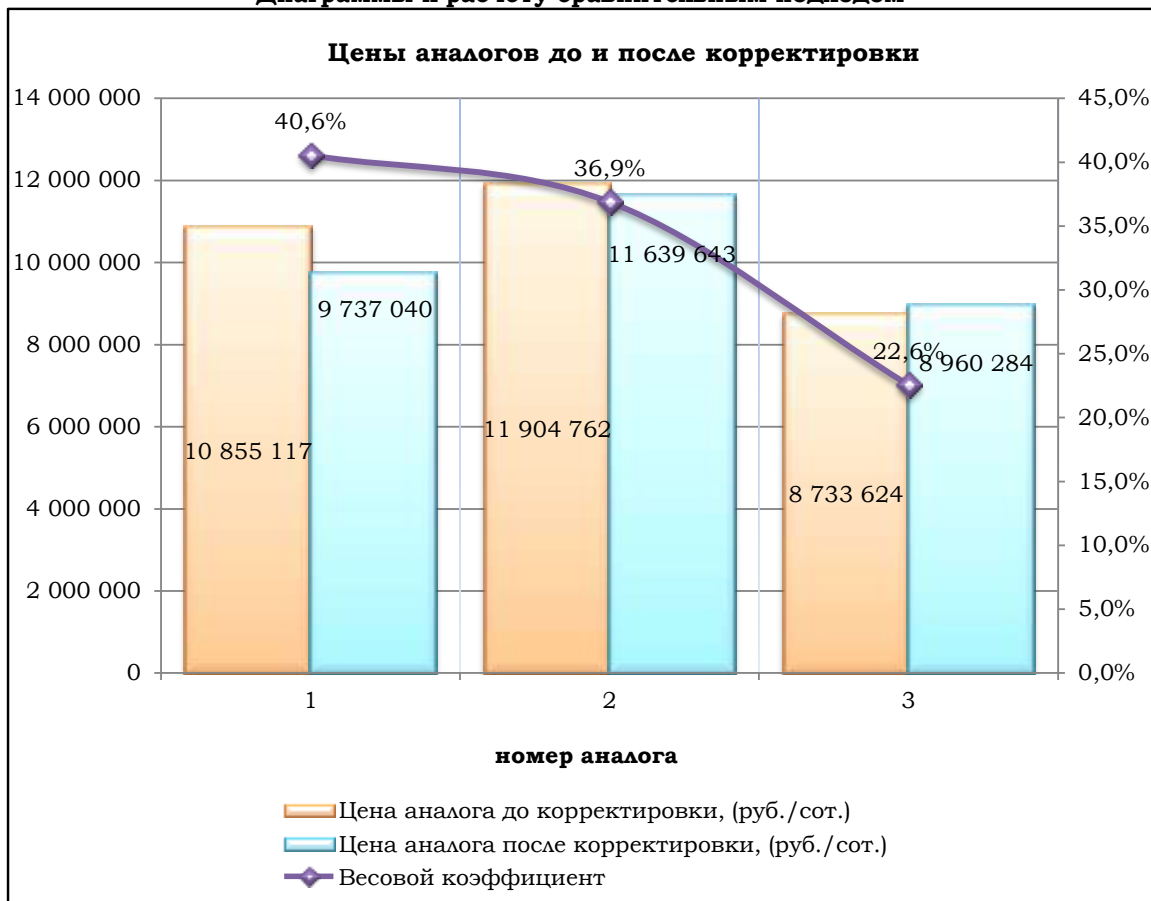
Выбор аналогов для проведения расчета стоимости права аренды земельного участка сравнительным подходом обусловлен ограниченным количеством/отсутствием предложений по продаже земельных участков, сопоставимых с оцениваемым участком по элементам сравнения. Подробное описание объектов-аналогов с указанием источников информации приведено в разделе Приложения.

Таблица 16 Расчет стоимости права аренды земельного участка методом сравнения продаж

| элементы сравнения | ед.изм. | объект оценки | аналог 1 | аналог 2 | аналог 3 |
|---|------------------|--|--|---|--|
| Цена продажи объекта | руб. | | 490 000 000 | 750 000 000 | 100 000 000 |
| Общая площадь | сот. | 11,90 | 45,14 | 63,00 | 11,45 |
| Корректировки | | | | | |
| Цена за единицу общей площади | руб./сот. | | 10 855 117 | 11 904 762 | 8 733 624 |
| Передаваемые права на недвижимость | | <i>аренда до 03 августа 2031 года</i> | <i>аренда на 49 лет до 10.2062 г.</i> | <i>аренда на 49 лет с 2005 года</i> | <i>собственность</i> |
| Корректировка | % | | 0,00 | 0,00 | -15,00 |
| Скорректированная цена | руб./сот. | | 10 855 117,0 | 11 904 762,0 | 7 423 580,4 |
| Условия финансирования | | X | <i>рыночные</i> | <i>рыночные</i> | <i>рыночные</i> |
| Корректировка | % | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Скорректированная цена | руб./сот. | | 10 855 117,0 | 11 904 762,0 | 7 423 580,0 |
| Условия продажи | | X | <i>оферта</i> | <i>оферта</i> | <i>оферта</i> |
| Корректировка | % | | -10,30 | -10,30 | -10,30 |
| Скорректированная цена | руб./сот. | | 9 737 040,0 | 10 678 572,0 | 6 658 951,0 |
| Условия рынка | | <i>фев.19</i> | <i>январ.19</i> | <i>январ.19</i> | <i>фев.19</i> |
| Корректировка | % | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Скорректированная цена | руб./сот. | | 9 737 040,0 | 10 678 572,0 | 6 658 951,0 |
| Местоположение | | <i>г. Москва, ул. Арбат, д. 15, стр. 2 (станции метро «Арбатская» и «Смоленская» расположены на расстоянии около 700 и 850 м соответственно (около 10 минут пешком))</i> | <i>Москва, ЦАО, р-н Тверской, Лесная ул., 45АС2, 10 (метро: Менделеевская, 9 мин. пешком Белорусская, 12 мин. пешком Новослободская, 12 мин. пешком)</i> | <i>Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Казакова, 5 (метро: Курская, 10 мин. пешком)</i> | <i>Москва, ЦАО, р-н Мещанский, просп. Мира, 8 (метро: Сухаревская 4 мин. пешком Цветной бульвар 13 мин. пешком Проспект Мира 14 мин. пешком)</i> |
| Корректировка | % | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Скорректированная цена | руб./сот. | | 9 737 040,0 | 10 678 572,0 | 6 658 951,0 |
| Физические характеристики: | | | | | |
| Общее состояние | | <i>типичное</i> | <i>типичное</i> | <i>типичное</i> | <i>типичное</i> |
| Корректировка | % | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Скорректированная цена | руб./сот. | | 9 737 040,0 | 10 678 572,0 | 6 658 951,0 |
| Инженерные коммуникации | | <i>электроснабжение, водоснабжение, канализация</i> | <i>электроснабжение, водоснабжение, канализация</i> | <i>электроснабжение, водоснабжение, канализация</i> | <i>проходят рядом</i> |
| Корректировка | % | | 0,00 | 0,00 | 34,56 |
| Скорректированная цена | руб./сот. | | 9 737 040,0 | 10 678 572,0 | 8 960 284,0 |
| Масштаб объекта | | <i>11,90</i> | <i>45,14</i> | <i>63,00</i> | <i>11,45</i> |
| Корректировка | % | | 0,00 | 9,00 | 0,00 |
| Скорректированная цена | руб./сот. | | 9 737 040,0 | 11 639 643,0 | 8 960 284,0 |
| Использование | | <i>деловое управление</i> | <i>для размещения</i> | <i>под строительство</i> | <i>земельные участки,</i> |

| элементы сравнения | ед.изм. | объект оценки | аналог 1 | аналог 2 | аналог 3 |
|--|------------------|---|--------------------------------|---|--|
| | | <i>(земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения)</i> | <i>административных зданий</i> | <i>офисно-гостиничного центра с апартаментами</i> | <i>предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии</i> |
| Корректировка | % | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Скорректированная цена | руб./сот. | | 9 737 040,0 | 11 639 643,0 | 8 960 284,0 |
| Скорректированная цена | руб./сот. | | 9 737 040,0 | 11 639 643,0 | 8 960 284,0 |
| Для выводов: | | | | | |
| Общая чистая коррекция | руб./сот. | | 1 118 077,0 | 265 119,0 | 226 660,0 |
| то же в % от цены продажи | % | | 10,3 | 2,2 | 2,6 |
| Общая валовая коррекция (абсолютное значение) | руб./сот. | | 1 118 077,0 | 2 187 261,0 | 4 376 006,0 |
| Общая валовая коррекция в % от цены продажи | % | | 10,3 | 18,4 | 50,1 |
| <i>Весовой коэффициент (веса от общей валовой коррекции)</i> | 1,00 | 2 | 40,6% | 36,9% | 22,6% |
| <i>Коэффициенты по общей валовой коррекции</i> | 2,21 | | 0,897 | 0,816 | 0,499 |
| <i>по общей валовой коррекции (расчет)</i> | 100,00% | | 40,55% | 36,89% | 22,56% |
| Цена за единицу общей площади | руб./сот. | 10 263 674,09 | | | |
| Стоимость объекта оценки | руб. | 122 137 700 | | | |

Диаграммы к расчету сравнительным подходом



Комментарии к расчету

Передаваемые права на недвижимость

Существенное значение имеет точная идентификация передаваемых прав на недвижимость в каждой сопоставимой сделке, выбранной для анализа, поскольку цена сделки всегда основывается на передаваемом интересе в имуществе.

Объекты, принятые для сравнения, имеют различные права на земельные участки. Корректировка отражает величину изменения стоимости объекта сравнения, связанную с правом выкупа земельного участка. Указанное обстоятельство имеет большое влияние на срок последующей продажи объекта, т.е. его ликвидность, так как требует соблюдения определенной процедуры передачи прав, описанной в нормативных документах. Необходимо ввести соответствующую корректировку к ценам объектов-аналогов, находящихся в собственности, для сопоставления их с объектом оценки, находящимся в долгосрочной аренде.

Корректировка по критерию «передаваемые права на недвижимость» определяется на основании данных справочника оценщика недвижимости.

Таблица 102

| цены земельных участков под офисно-торговую застройку | | аналог | | |
|---|----------------------|---------------|---------------------|----------------------|
| | | собственность | долгосрочная аренда | краткосрочная аренда |
| объект оценки | собственность | 1 | 1,18 | 1,32 |
| | долгосрочная аренда | 0,85 | 1 | 1,12 |
| | краткосрочная аренда | 0,76 | 0,90 | 1 |

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2017. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017.

Объект оценки представляет собой земельный участок на праве долгосрочной аренды (до 03 августа 2031 года).

Объекты-аналоги №1 и №2, также как и объект оценки, передаются на праве долгосрочной аренды (49 лет до 10.2062 г. и на 49 лет с 2005 года соответственно), корректировка принимается равной 0%.

Объект-аналог №3 представляет собой земельный участок, передаваемый на праве собственности, корректировка составит: $(0,85 - 1) \times 100\% = -15,0\%$.

Условия финансирования

Различные условия финансирования сделки могут привести к отличию цены, уплаченной за недвижимое имущество, от цены, уплаченной за другое идентичное имущество.

Условия финансирования всех объектов предполагаются сопоставимыми – оплата 100% собственными средствами, наличным или безналичным расчетом. Корректировка принимается равной 0%.

Условия продажи

Для проведения сравнения отобраны предложения на продажу (оферты) объектов-аналогов, а не реальные сделки. Предполагается, что цены объектов-аналогов при совершении сделки могут уменьшиться. В цены предложений на продажу внесены поправки, учитывающие снижение цен при заключении реальной сделки с объектом оценки. Корректировка отражает величину уменьшения цены объекта-аналога при реальной сделке. Это, прежде всего, может быть связано со скидкой, предоставленной продавцом в случае торгов.

Учитывая категорию земель и разрешенное использование объекта оценки и объектов-аналогов, в качестве скидки на торг применяется среднее значение скидки на цены предложений земельных участков под офисно-торговую застройку на активном рынке в размере 10,3%.

9.2.1. Коллективное мнение оценщиков

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

Таблица 194

| Класс объектов | Активный рынок | | |
|---|----------------|------------------------|-------|
| | Среднее | Доверительный интервал | |
| Цены предложений объектов | | | |
| 1. Земельные участки под индустриальную застройку | 11,5% | 10,8% | 12,3% |
| 2. Земельные участки под офисно-торговую застройку | 10,3% | 9,6% | 11,0% |
| 3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения | 14,7% | 13,7% | 15,7% |
| 4.1. Земельные участки под МЖС | 10,9% | 10,1% | 11,6% |
| 4.2. Земельные участки под ИЖС | 8,8% | 8,2% | 9,5% |
| 5. Земельные участки под объекты рекреации | 13,7% | 12,9% | 14,5% |
| 6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса | 12,0% | 11,1% | 12,8% |

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2017. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017.

Условия рынка

Условия рынка во время совершения сделки по продаже сопоставимого имущества могут отличаться от условий на дату оценки оцениваемого имущества. Для проведения сравнения отобраны объекты, выставленные на продажу в период с января по февраль 2019 года. Поправка призвана отражать динамику цен на рынке. Данные об офертах имеют незначительное временное отличие. С учетом сегмента рынка и сроков, прошедших со времени выставления имущества на рынке до времени проведения оценки, корректировка принимается равной 0%.

Местоположение

Местоположение объектов оказывает значительное влияние на цены сделок, что обусловлено различной привлекательностью районов города/региона, удобством положения для объектов определенного функционального назначения, сложившимся общественным мнением.

Основными факторами, влияющими на стоимость объектов в рамках критерия «местоположение», по мнению оценщика, являются:

- Наличие инфраструктуры в районе окружения объекта-аналога.
- Транспортная доступность района: наличие подъездных асфальтовых путей от объекта до основных магистралей населенного пункта, интенсивность транспортного сообщения, транспортная оснащённость района расположения объекта, удаленность от центра города. Влияние фактора транспортной доступности различно для объектов различного назначения.
- Привлекательность района расположения. Характеристики района расположения объекта, его престижность и сложившаяся конъюнктура в значительной степени влияют на его потребительские свойства. Совокупность множества различных факторов влияет как в сторону увеличения, так и уменьшения стоимости.

Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимо по развитости инфраструктуры, транспортной доступности и привлекательности. Корректировка принимается равной 0%.

Физические характеристики

Физические характеристики сопоставимого имущества отличаются от характеристик рассматриваемого имущества, поэтому каждое из отличий было скорректировано с учетом его влияния на стоимость.

При выполнении сравнительного анализа были рассмотрены следующие физические характеристики оцениваемого объекта и объектов-аналогов:

- Общее состояние. Корректировка отражает разницу в стоимости единых земельных участков с ровным рельефом, удобной формой и земельных участков, разбитых на части, имеющих уклон, неровный рельеф и т.д. Объект оценки и выбранные для проведения сравнения объекты-аналоги имеют сопоставимое общее состояние. Корректировка принимается равной 0%.
- Инженерные коммуникации. Корректировка отражает разницу в расходах на коммуникации между объектом оценки и объектами-аналогами и определяется на основании данных справочника оценщика недвижимости.

| Земельные участки под офисно-торговую застройку | | | |
|---|------|------|------|
| Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением | 1,16 | 1,14 | 1,17 |
| Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением | 1,15 | 1,13 | 1,16 |
| Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи) | 1,16 | 1,14 | 1,18 |

К оцениваемому земельному участку подведены все инженерные коммуникации (электроснабжение, водоснабжение, канализация), необходимые для нормального функционирования объекта недвижимости, расположенного на участке.

Для объектов-аналогов №1 и №2, к которым также подведены электроснабжение, водоснабжение, канализация, корректировка принимается равной 0%.

Для объекта-аналога №3, к которому инженерные коммуникации не подведены, корректировка составит: $(1,16 \times 1,16 - 1) \times 100\% = 34,56\%$.

- Масштаб объекта. Корректировка отражает разницу в стоимости между объектом оценки и объектами-аналогами в зависимости от их масштаба (корректировка на эффект масштаба). Площадь объекта влияет на его ликвидность на открытом рынке. Чем меньше площадь объекта, тем меньше требуется первоначальных вложений, следовательно, тем выше круг потенциальных покупателей. Увеличение количества покупателей увеличивает цену товара на ограниченном рынке. Подобранные объекты-аналоги отличаются по площади от объекта оценки. Для приведения аналогов к сопоставимому виду с объектом оценки вводятся соответствующие корректировки. Корректировка по критерию «масштаб» определяется на основании средних значений масштабного фактора для земельных участков под офисно-торговую застройку:

Таблица 122

| Земельные участки под офисно-торговую застройку | | | | | | |
|---|---------|--------|---------|---------|---------|------|
| Площадь, га | | аналог | | | | |
| | | <0,1 | 0,1-0,5 | 0,5-1,0 | 1,0-3,0 | ≥3 |
| объект оценки | <0,1 | 1,00 | 1,11 | 1,21 | 1,33 | 1,38 |
| | 0,1-0,5 | 0,90 | 1,00 | 1,09 | 1,20 | 1,24 |
| | 0,5-1,0 | 0,83 | 0,92 | 1,00 | 1,10 | 1,14 |
| | 1,0-3,0 | 0,75 | 0,84 | 0,91 | 1,00 | 1,04 |
| | ≥3 | 0,72 | 0,80 | 0,88 | 0,96 | 1,00 |

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2017. Земельные участки. Под редакцией Лейфера А.А. Нижний Новгород, 2017.

Масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения/увеличения удельной стоимости земельных участков в зависимости от диапазонов, к которым принадлежат объект оценки и объект-аналог.

Площадь объекта оценки попадает в диапазон 0,1-0,5 га (10-50 соток).

Объекты-аналоги №1 и №3 также попадают в диапазон площадей 0,1-0,5 га (10-50 соток), корректировка принимается равной 0%.

Объект-аналог №2 попадает в диапазон площадей 0,5-1,0 га (50-100 соток), корректировка составит: $(1,09 - 1) \times 100\% = 9,0\%$.

Использование

Использование отражает экономическую эффективность в зависимости от целевого назначения объекта оценки, показывает разницу в спросе при изменении функционального назначения объектов. Корректировки рассчитываются экспертно, т.е. определяются оценщиком на основании данных рынка и собственного анализа объектов-аналогов, и отражают имеющуюся разницу между объектами-аналогами и объектом оценки.

Использование объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимо. Корректировка принимается равной 0%.

Весовые коэффициенты

В рамках проведения парного сравнения объектов-аналогов с объектом оценки определение весовых коэффициентов проводилось следующим образом: каждому объекту-аналогу присваивался весовой коэффициент в зависимости от степени сходства его с объектом оценки.

Определение весового коэффициента проводится путем валовой коррекции, методом назначения каждому аналогу значения его соответствия объекту оценки.

Значение соответствия аналога объекта оценки определяется следующим образом:

- Процентное значение рассчитанной общей валовой коррекции (строка «Общая валовая коррекция в % от цены продажи») переводится в коэффициент по формуле $1 - n\%$, где $n\%$ значение строки «Общая валовая коррекция в % от цены продажи» каждого объекта аналога.
- Полученные значения коэффициентов приведены в строке «Коэффициенты по общей валовой коррекции», в этой же строке в колонке «ед. изм.» приведена сумма этих коэффициентов.

Для определения итогового веса каждого объекта аналога значение коэффициента по общей валовой коррекции делится на сумму этих коэффициентов, результаты данного расчета приведены в строке «Весовой коэффициент (веса от общей валовой коррекции)».

Выводы

Ограниченное существующими рыночными условиями количество данных для расчета влияет на достоверность полученных данным подходом результатов. Однако в большинстве случаев, данные сравнительного подхода являются определяющим критерием совершения сделок на рынке. Сравнительный подход в большей степени соответствует целям оценки. Метод сравнения продаж наиболее часто применяется на рынке сделок с недвижимостью и основан на текущих предложениях рынка.

Стоимость оцениваемого права аренды земельного участка сравнительным подходом составляет: 122 137 700 руб.

Полученная методом сравнения продаж стоимость оцениваемого права аренды земельного участка включается в стоимость расположенного на нем оцениваемого здания затратным подходом.

9.1.2 ОЦЕНКА УЛУЧШЕНИЙ

Методика оценки

Для расчета стоимости улучшений применялись затраты на воспроизводство/замещение.

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

Существующие здания, однако, могли быть созданы из материалов, по строительным технологиям или проектам, которые сегодня вышли из употребления, а затраты на возведение их копий в современных условиях рассчитать либо невозможно, либо они несопоставимы с затратами на возведение современных зданий аналогичного функционального назначения и равной полезности. В этой ситуации оценивается стоимость объекта равной полезности с объектом оценки, возведение которого во всех аспектах соответствует современному уровню строительного производства. [ЗП.2]

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

Определение затрат на воспроизводство/замещение может проводиться несколькими основными методами:

- метод сравнительной единицы (основан на применении удельных затрат на единицу площади или объема);
- метод разбивки по компонентам (предполагает разбивку объекта на строительные компоненты – фундамент, стены, перекрытия т.п., стоимость каждого компонента получают исходя из суммы прямых и косвенных затрат, необходимых для устройства единицы объема);
- метод количественного обследования (различные способы сметного расчета: ресурсный; ресурсно-индексный; базисно-индексный; базисно-компенсационный).

Для проведения расчетов был выбран метод сравнительной единицы. Этот метод предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы аналогичного объекта. Стоимость сравнительной единицы аналога корректируется на имеющиеся различия в сравниваемых объектах к объекту оценки. При этом учитываются и корректируются следующие параметры:

- функциональное назначение;
- физические характеристики;
- прочие другие характеристики, влияющие на стоимость объекта оценки.

В качестве единицы сравнения выбирается кв.м., куб.м. или иная сопоставимая единица сравнения.

Общая формула определения стоимости методом сравнительной единицы:

$$C_o = C_{ес} \times K_{ес} \times K_{п} \times K_{м} \times K_{в} \times P_{пр} \times K_{ндс}, \text{ где:}$$

C_о – стоимость оцениваемого объекта;

C_{ес} – стоимость одной единицы сравнения типичного объекта-аналога на базовую дату;

K_{ес} – количество единиц сравнения оцениваемого объекта;

K_п – коэффициент, учитывающий возможное несоответствие данных физических параметров между объектами аналогами и объектом оценки;

K_м – коэффициент, учитывающий местоположение объекта, поправки на региональном уровне;

K_в – коэффициент, учитывающий изменение стоимости СМР между базовой датой и датой оценки;

P_{пр} – коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя;

K_{ндс} – коэффициент, учитывающий НДС.

Расчет методом сравнительной единицы проводится на базе следующих источников:

- Справочник КО-ИНВЕСТ «Общественные здания. 2016» [ЗП.5].
- Бюллетень КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве». Июль 2018. Выпуск 104 [ЗП.4].

Корректировка показателей единичной стоимости производится в соответствии с указаниями и разъяснениями по применению справочника КО-ИНВЕСТ.

Переход к уровню цен на дату оценки

Справочник КО-ИНВЕСТ содержит удельные стоимостные показатели в уровне цен на 01.01.2016 года. Пересчет стоимости на дату оценки осуществляется с использованием соответствующих индексов, публикуемых в бюллетене [ЗП.4].

Таблица 17 Определение индексов пересчета цен для справочника КО-ИНВЕСТ

| наименование | значение |
|---|---------------|
| Региональный коэффициент стоимости строительства по КС-3 на 01.01.2016 г. для г. Москвы | 0,934 |
| Индекс цен на СМР в среднем по РФ на декабрь 2015 г. | 106,207 |
| Индекс цен на СМР в среднем по РФ на декабрь 2018 г. | 119,210 |
| Коэффициент пересчета стоимости на дату оценки | 1,0484 |

© КО-ИНВЕСТ 2016

4.1. Региональные коэффициенты стоимости строительства

ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ на 01.01.2016 года

| Экономические районы, края, области | ЗДАНИЯ | | | | | | | | | |
|--|--|--|--------------|----------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|--|-----------|-------|
| | с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из: | | | | | | | | | |
| | кирпича | нелегкие стеновых ячеистых и слоистых блоков | кирпича | железобетона | | панелей «сэндвич» | вitraжных конструкций | панелей «сэндвич» | древесины | |
| | | | | железобетона и стали | железобетона и стали | | | | | |
| с несущими конструкциями преимущественно из: | | | | | | | | | | |
| железобетона и стали | железобетона и стали | древесины | железобетона | железобетона | стали | стали и железобетона | железобетона и стали | легкие стальные тонкостенные конструкции | древесины | |
| Класс конструктивных систем | | | | | | | | | | |
| | КС-1 | КС-1А | КС-2 | КС-3 | КС-4 | КС-5 | КС-6 | КС-6А | КС-6Б | КС-7 |
| Северный район | | | | | | | | | | |
| Республика Карелия * | 0,991 | 0,913 | 0,957 | 1,025 | 0,950 | 0,953 | 0,956 | 0,951 | 1,014 | 1,081 |
| Республика Коми (южнее Полярного круга) | 1,117 | 1,094 | 1,099 | 0,894 | 1,029 | 1,057 | 1,044 | 1,048 | 1,069 | 1,109 |
| Республика Коми (север. Полярного круга) | 1,361 | 1,224 | 1,339 | 1,089 | 1,254 | 1,288 | 1,273 | 1,277 | 1,303 | 1,352 |
| Архангельская область (южнее Поляр. круга) | 1,097 | 0,918 | 1,057 | 1,034 | 0,973 | 0,990 | 0,982 | 0,979 | 1,016 | 1,145 |
| Архангельская область (север. Поляр. круга) | 1,335 | 1,117 | 1,286 | 1,259 | 1,184 | 1,205 | 1,195 | 1,191 | 1,237 | 1,394 |
| Вологодская область | 0,904 | 0,795 | 0,855 | 0,846 | 0,832 | 0,843 | 0,848 | 0,878 | 0,855 | 0,867 |
| Мурманская область * | 1,337 | 1,210 | 1,400 | 1,080 | 1,270 | 1,288 | 1,285 | 1,251 | 1,310 | 1,326 |
| Северо-Западный район | | | | | | | | | | |
| г. Санкт-Петербург | 1,029 | 0,985 | 1,063 | 0,885 | 1,020 | 1,030 | 1,010 | 1,034 | 1,034 | 1,018 |
| Ленинградская область | 1,124 | 1,049 | 1,247 | 0,863 | 1,097 | 1,124 | 1,119 | 1,102 | 1,122 | 1,084 |
| Новгородская область | 0,919 | 0,883 | 0,912 | 0,838 | 0,893 | 0,931 | 0,919 | 0,925 | 0,938 | 0,903 |
| Псковская область | 0,821 | 0,748 | 0,773 | 0,772 | 0,767 | 0,789 | 0,788 | 0,830 | 0,846 | 0,834 |
| Центральный район | | | | | | | | | | |
| Брянская область | 0,791 | 0,771 | 0,734 | 0,760 | 0,754 | 0,784 | 0,772 | 0,806 | 0,797 | 0,755 |
| Владимирская область | 0,850 | 0,829 | 0,786 | 0,762 | 0,793 | 0,842 | 0,821 | 0,835 | 0,840 | 0,870 |
| Ивановская область | 0,925 | 0,840 | 0,832 | 0,864 | 0,834 | 0,853 | 0,830 | 0,866 | 0,890 | 0,870 |
| Калужская область | 0,861 | 0,791 | 0,829 | 0,750 | 0,816 | 0,842 | 0,824 | 0,854 | 0,850 | 0,862 |
| Костромская область | 0,777 | 0,707 | 0,719 | 0,681 | 0,733 | 0,759 | 0,745 | 0,788 | 0,760 | 0,761 |
| г. Москва | 1,161 | 1,175 | 1,339 | 0,934 | 1,218 | 1,235 | 1,245 | 1,188 | 1,297 | 1,222 |
| Московская область | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 |
| Орловская область | 0,808 | 0,833 | 0,806 | 0,752 | 0,812 | 0,847 | 0,828 | 0,851 | 0,858 | 0,814 |
| Рязанская область | 0,813 | 0,738 | 0,753 | 0,798 | 0,770 | 0,791 | 0,780 | 0,824 | 0,802 | 0,781 |
| Смоленская область | 0,778 | 0,734 | 0,745 | 0,781 | 0,784 | 0,795 | 0,802 | 0,817 | 0,825 | 0,800 |
| Тверская область | 0,842 | 0,817 | 0,860 | 0,788 | 0,852 | 0,871 | 0,870 | 0,897 | 0,912 | 0,853 |
| Тульская область | 0,885 | 0,804 | 0,840 | 0,869 | 0,830 | 0,855 | 0,852 | 0,873 | 0,858 | 0,856 |
| Ярославская область | 0,892 | 0,797 | 0,816 | 0,758 | 0,813 | 0,837 | 0,832 | 0,852 | 0,840 | 0,860 |

**ЭКСТРАПОЛЯЦИЯ ТЕНДЕНЦИЙ ИЗМЕНЕНИЯ ИНДЕКСОВ ЦЕН
на строительные работы и технологическое оборудование
в среднем по Российской Федерации на 2018-2021 гг. (с учетом НДС)**

2
Строительные
монтажные
работы

| Месяц, год | Строительные монтажные работы | | Технологическое оборудование | | Месяц, год | Строительные монтажные работы | | Технологическое оборудование | |
|-------------|--|--------------------------|--|--------------------------|-------------|--|--------------------------|--|--------------------------|
| | Фактический индекс к 01.01.91г. с учетом НДС | Прирост цен, % в квартал | Фактический индекс к 01.01.91г. с учетом НДС | Прирост цен, % в квартал | | Фактический индекс к 01.01.91г. с учетом НДС | Прирост цен, % в квартал | Фактический индекс к 01.01.91г. с учетом НДС | Прирост цен, % в квартал |
| Март 08 | 57,243 | 4,105 | 47,872 | 1,444 | Март 14 | 102,129 | -3,095 | 67,189 | 0,425 |
| Июнь 08 | 60,454 | 5,809 | 49,800 | 4,027 | Июнь 14 | 103,541 | 1,383 | 66,308 | -1,310 |
| Сентябрь 08 | 63,872 | 5,604 | 52,124 | 4,666 | Сентябрь 14 | 104,956 | 1,319 | 67,258 | 1,432 |
| Декабрь 08 | 66,546 | 4,186 | 52,520 | 0,760 | Декабрь 14 | 105,904 | 0,951 | 72,674 | 8,350 |
| Март 09 | 66,014 | -0,799 | 53,521 | 1,906 | Март 15 | 106,419 | 0,486 | 77,699 | 6,621 |
| Июнь 09 | 65,469 | -0,826 | 53,786 | 0,458 | Июнь 15 | 107,369 | 0,880 | 78,025 | 0,420 |
| Сентябрь 09 | 66,815 | 2,056 | 53,991 | 0,419 | Сентябрь 15 | 108,131 | -1,154 | 82,317 | 5,501 |
| Декабрь 09 | 68,183 | -0,975 | 54,290 | 0,564 | Декабрь 15 | 108,207 | 0,072 | 87,496 | 6,291 |
| Март 10 | 68,759 | 0,900 | 54,963 | 1,239 | Март 16 | 108,277 | 0,066 | 90,613 | 3,562 |
| Июнь 10 | 69,018 | 3,385 | 56,375 | 2,509 | Июнь 16 | 107,243 | -0,900 | 89,269 | -1,483 |
| Сентябрь 10 | 72,303 | 4,760 | 57,036 | 1,173 | Сентябрь 16 | 108,648 | 2,243 | 88,551 | -0,803 |
| Декабрь 10 | 74,304 | 2,767 | 59,274 | 3,923 | Декабрь 16 | 110,395 | 0,681 | 85,584 | -3,352 |
| Март 11 | 73,068 | -1,536 | 61,272 | 3,371 | Март 17 | 111,327 | 0,844 | 85,949 | 0,427 |
| Июнь 11 | 73,883 | 1,067 | 61,403 | 0,213 | Июнь 17 | 112,008 | 0,612 | 85,722 | -0,264 |
| Сентябрь 11 | 75,224 | 1,815 | 61,353 | 0,733 | Сентябрь 17 | 114,175 | 1,934 | 85,800 | 0,090 |
| Декабрь 11 | 76,802 | 2,097 | 62,424 | 0,323 | Декабрь 17 | 115,656 | 1,297 | 85,546 | 0,870 |
| Март 12 | 78,829 | 2,640 | 63,157 | 1,174 | Март 18 | 116,043 | 0,334 | 86,117 | -0,496 |
| Июнь 12 | 84,795 | 7,869 | 64,427 | 2,011 | Июнь 18 | 116,723 | 0,586 | 90,432 | 4,909 |
| Сентябрь 12 | 90,330 | 6,527 | 64,659 | 0,309 | Сентябрь 18 | 118,421 | 1,455 | 91,477 | 1,167 |
| Декабрь 12 | 95,745 | 5,998 | 64,879 | 0,340 | Декабрь 18 | 119,210 | 0,666 | 92,532 | 1,153 |
| Март 13 | 97,784 | 2,127 | 65,715 | 1,289 | Март 19 | 119,965 | 0,633 | 93,587 | 1,140 |
| Июнь 13 | 98,059 | 0,281 | 66,553 | 1,275 | Июнь 19 | 120,686 | 0,601 | 94,841 | 1,127 |
| Сентябрь 13 | 104,157 | 6,218 | 67,079 | 0,790 | Сентябрь 19 | 121,373 | 0,569 | 95,690 | 1,114 |
| Декабрь 13 | 105,390 | 1,184 | 68,905 | -0,260 | Декабрь 19 | 122,027 | 0,538 | 96,751 | 1,102 |
| | | | | | Март 20 | 122,646 | 0,507 | 97,905 | 1,090 |
| | | | | | Июнь 20 | 123,251 | 0,477 | 98,860 | 1,078 |
| | | | | | Сентябрь 20 | 123,782 | 0,447 | 99,915 | 1,067 |
| | | | | | Декабрь 20 | 124,299 | 0,418 | 100,969 | 1,056 |
| | | | | | Март 21 | 124,782 | 0,389 | 102,024 | 1,045 |
| | | | | | Июнь 21 | 125,231 | 0,360 | 103,079 | 1,034 |

Определение прибыли предпринимателя

Прибыль предпринимателя (девелопера) является рыночной нормой, мотивирующей предпринимателя на инвестирование строительного проекта. Следовательно, прибыль предпринимателя представляет собой уровень риска инвестиций в оцениваемое имущество. Вкладывая деньги в объект инвестиций, инвестор рискует в той или иной степени либо не получить прибыль, либо лишиться первоначальных инвестиций. Чем выше уровень риска, тем более высокую премию (прибыль) требует для себя инвестор.

Объекты недвижимости имеют более высокие риски, связанные с неопределенностью будущих доходов, и низкие риски с точки зрения потери вложенных средств.

Прибыль предпринимателя принята на уровне среднего значения прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство высококлассных офисов (офисов класса А, В) на активном рынке, которое составляет 20,0%.

5.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 45

| Класс объектов | Среднее | Доверительный интервал | |
|---|---------|------------------------|-------|
| 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости | 18,5% | 17,6% | 19,3% |
| 2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В) | 20,0% | 19,1% | 20,8% |
| 3. Высококласная торговая недвижимость | 21,5% | 20,5% | 22,5% |

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера А.А. Нижний Новгород, 2017.

Определение затрат на воспроизводство/замещение

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы площади или единицы объема со стоимостью единицы площади или единицы объема подобного типового здания или сооружения.

При проведении сравнения показателей типового объекта и оцениваемого имущества вносятся корректировки, отражающие имеющиеся различия между ними в конструктивных элементах, качестве отделки и объемах работ.

В результате корректировки стоимости типового объекта определяется искомая величина затрат на воспроизводство/замещение.

Основные данные по принятому для расчета типовому объекту приведены далее в табличном виде.

Оцениваемое здание имеет кирпичные стены и фактически состоит из 6 уровней: 4 наземных этажа, чердак и подвал. Сведения о материале перекрытий здания отсутствуют. Определение рыночной стоимости объекта оценки проводится, исходя из допущения, что перекрытия железобетонные. Ввиду отсутствия в справочнике КО-ИНВЕСТ «Общественные здания. 2016» аналога – офисного здания с этажностью от 5 до 11 этажей, имеющего кирпичные стены и железобетонные перекрытия, оценщиком принято решение об использовании в качестве аналога офисного здания от 5 до 11 этажей с железобетонными стенами и перекрытиями.

Таблица 18 Расчет затрат на воспроизводство/замещение объекта оценки

| объект оценки | | Нежилое здание общей площадью 5798,1 кв.м. с кадастровым номером 77:01:0001046:2554 | | | | | | | | | | | | | | |
|--|--------------------------|--|--------------------|------------------|--------------------------|---|------------|------------|------------|------------|------------|------------|--------|-------|-------|---------|
| описание | | Общая площадь - 5798,1 кв.м. | | | | | | | | | | | | | | |
| | | данные об объекте-аналоге | | | | | | | | | | | | | | |
| сборник КО-ИНВЕСТ / код в сборнике | | Общественные здания. 2016 / ruO3.03.000.0073 | | | | | | | | | | | | | | |
| наименование | | Офисы, от 5 до 11 этажей | | | | | | | | | | | | | | |
| ОФИСЫ, ОТ 5 ДО 11 ЭТАЖЕЙ | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Этажность: от 5 до 11 - Высота, м: до 3,5 КС-3 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ОПИСАНИЕ: | | | | | | КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: | | | | | | | | | | |
| Высота этажа до 3,5 м | | | | | | ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонный ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ — Включены пассажирские лифты | | | | | | | | | | |
| Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества. | | | | | | | | | | | | | | | | |
| КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ | | ОБЪЕМ, м³ | ПЛОЩАДЬ, м² | КЛАСС | ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ | ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ | | | | | | | | | | |
| ruO3.03.000.0071 | | от 22225 до 29925 | от 6350 до 8550 | Премиум | руб. на 1 м³ | 40 503 | | | | | | | | | | |
| ruO3.03.000.0072 | | от 22225 до 29925 | от 6350 до 8550 | Премиум | руб. на 1 м³ | 30 658 | | | | | | | | | | |
| ruO3.03.000.0073 | | от 22225 до 29925 | от 6350 до 8550 | Премиум | руб. на 1 м³ | 20 512 | | | | | | | | | | |
| ruO3.03.000.0074 | | от 22225 до 29925 | от 6350 до 8550 | Премиум | руб. на 1 м³ | 13 736 | | | | | | | | | | |
| | ВНУТРЕННИЕ ПЛОЩАДИ ЧАСТИ | ПЛОЩАДЬ | СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ | СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ | ПЕРЕКРЫТИЯ | ПЕРЕКРЫТИЯ | ПЕРЕКРЫТИЯ | ПЕРЕКРЫТИЯ | ПЕРЕКРЫТИЯ | ПЕРЕКРЫТИЯ | ПЕРЕКРЫТИЯ | ПЕРЕКРЫТИЯ | | | | |
| ruO3.03.000.0071 | 533,3 | 2045,0 | 1421,5 | 3548,6 | 574,3 | 2109,7 | 4553,7 | 5866,4 | 740,5 | 3984,5 | 7984,3 | 1353,8 | 5501,3 | 212,3 | 73,8 | 40502,9 |
| | 1,32% | 5,05% | 3,57% | 8,76% | 1,42% | 5,21% | 11,24% | 14,48% | 1,83% | 9,84% | 19,71% | 3,34% | 12,58% | 0,52% | 0,18% | 100,00% |
| ruO3.03.000.0072 | 533,3 | 2045,0 | 1218,4 | 3548,6 | 430,8 | 1726,1 | 3794,7 | 3519,9 | 740,5 | 3415,2 | 5322,9 | 676,9 | 3438,3 | 176,9 | 76,8 | 30658,2 |
| | 1,74% | 6,67% | 3,97% | 11,57% | 1,41% | 5,63% | 12,38% | 11,48% | 2,42% | 11,14% | 17,36% | 2,27% | 17,22% | 0,58% | 0,23% | 100,00% |
| ruO3.03.000.0073 | 533,3 | 2045,0 | 812,3 | 3548,6 | 143,6 | 767,1 | 1517,9 | 1173,3 | 740,5 | 2276,8 | 3548,6 | 451,2 | 2750,7 | 141,5 | 61,5 | 20511,9 |
| | 2,60% | 9,97% | 1,96% | 17,30% | 0,70% | 2,74% | 7,40% | 5,72% | 3,61% | 11,10% | 17,30% | 2,20% | 13,41% | 0,69% | 0,20% | 100,00% |
| ruO3.03.000.0074 | 476,2 | 1363,4 | 541,5 | 2957,1 | 95,7 | 511,4 | 1011,9 | 586,6 | 585,6 | 1517,9 | 2365,7 | 225,6 | 1375,3 | 91,3 | 30,8 | 13736,1 |
| | 3,47% | 9,93% | 3,94% | 21,53% | 0,70% | 3,72% | 7,37% | 4,27% | 4,26% | 11,05% | 17,22% | 1,64% | 10,01% | 0,64% | 0,22% | 100,00% |
| класс конструктивной системы | | | | | | КС-3 | | | | | | | | | | |
| класс качества | | | | | | Premium | | | | | | | | | | |
| измеритель | | | | | | куб.м. | | | | | | | | | | |
| кол-во единиц измерителя | | | | | | от 22225 до 29925 | | | | | | | | | | |
| стоимость за ед-цу измер. в базовом периоде, руб. | | | | | | 30 658,00 | | | | | | | | | | |
| поправки | | | | | | | | | | | | | | | | |
| поправка по площади/объему* | | | | | | 1,00 | | | | | | | | | | |
| итого с поправками | | | | | | 30 658,00 | | | | | | | | | | |
| Коэффициент пересчета стоимости на дату оценки | | | | | | 1,0484 | | | | | | | | | | |
| текущая стоимость единицы измерения | | | | | | 32 140,32 | | | | | | | | | | |
| кол-во единиц измерителя на объекте оценки | | | | | | 21 742,00 | | | | | | | | | | |
| Стоимость объекта в ценах на дату оценки | | | | | | 698 794 837 | | | | | | | | | | |
| Прибыль застройщика % от затрат - 20,0% | | | | | | 139 758 967 | | | | | | | | | | |
| НДС, % от затрат - 20% | | | | | | 167 710 761 | | | | | | | | | | |
| Затраты на воспроизводство/замещение, руб. | | | | | | 1 006 264 600 | | | | | | | | | | |

*Поправка по объему/площади

Поправка на разницу в объеме (V, куб.м.) или площади (S, кв.м.) между оцениваемым зданием (Vo, So соответственно) и ближайшим параметром из справочника (Vспр, Sспр) определяется с помощью коэффициентов нижеприведенной таблицы:

| на разницу в объеме | | на разницу в площади | |
|---------------------|----------|----------------------|----------|
| Vo/Vспр | Ko | So/Sспр | Ko |
| 0,10 – 0,29 | 1,22 | 0,25 – 0,49 | 1,2 |
| 0,30 – 0,49 | 1,2 | 0,50 – 0,85 | 1,1 |
| 0,50 – 0,70 | 1,16 | 0,85 – 1,15 | 1 |
| 0,71 – 1,30 | 1 | 1,16 – 1,50 | 0,95 |
| 1,31 – 2,00 | 0,87 | 1,51 – 2,00 | 0,93 |

Таблица 19 Определение затрат на воспроизводство/замещение объекта оценки с учетом корректировок

| № | наименование | удельные веса КЭ, % | затраты на воспроизводство/замещение, руб. | корректировки к удельным весам КЭ | затраты на воспроизводство/замещение с учетом кор-ок, руб. |
|----|---|---------------------|--|-----------------------------------|--|
| 1 | фундаменты (подземная часть) | 1,74% | 17 509 004 | 1,00 | 17 509 004 |
| 2 | каркас | | 0 | 0,00 | 0 |
| 3 | стены наружные, возможна отделка | 6,67% | 67 117 849 | 1,00 | 67 117 849 |
| 4 | стены внутренние, перегородки, сантехкабины | 3,97% | 39 948 705 | 1,00 | 39 948 705 |
| 5 | перекрытия и покрытие | 11,57% | 116 424 814 | 1,00 | 116 424 814 |
| 6 | кровли | 1,41% | 14 188 331 | 1,00 | 14 188 331 |
| 7 | лестницы, балконы, лоджии | | 0 | 0,00 | 0 |
| 8 | проемы | 5,63% | 56 652 697 | 1,00 | 56 652 697 |
| 9 | полы | 12,38% | 124 575 557 | 1,00 | 124 575 557 |
| 10 | внутренняя отделка | 11,48% | 115 519 176 | 1,00 | 115 519 176 |
| 11 | прочие конструкции | 2,41% | 24 250 977 | 1,00 | 24 250 977 |
| 12 | особостроительные работы, лифты | 11,14% | 112 097 876 | 1,00 | 112 097 876 |
| 13 | отопление, вентиляция и кондиционирование | 17,36% | 174 687 535 | 1,00 | 174 687 535 |
| 14 | водоснабжение и канализация | 2,21% | 22 238 448 | 1,00 | 22 238 448 |
| 15 | электроснабжение и освещение | 11,22% | 112 902 888 | 1,00 | 112 902 888 |
| 16 | слаботочные системы | 0,58% | 5 836 335 | 1,00 | 5 836 335 |
| 17 | прочие системы и спец. оборудование | 0,23% | 2 314 409 | 1,00 | 2 314 409 |
| | Итого: | 100,00% | 1 006 264 600 | 1,00 | 1 006 264 600 |

Определение стоимости износа и устареваний

Накопленный износ и устаревания – это величина потери рыночной стоимости недвижимости, относимая к улучшениям и возникающая в результате воздействия на здание/сооружение внутренних или внешних факторов.

Считается, что причинами потери рыночной стоимости недвижимости являются факторы, вызываемые физическим разрушением, функциональным и внешним (экономическим) устареванием, или их комбинацией.

В настоящем отчете накопленный износ и устаревания объекта оценки определяются методом разбивки. При этом в общем случае рассматриваются все виды износа и устареваний, к которым относят:

- физический износ;
- функциональное устаревание;
- внешнее или экономическое устаревание.

Физический износ

Физический износ, или физическое разрушение, вызывается разрушением строительных конструкций и материалов под действием различных факторов (физическое и химическое выветривание, перегрузки, неправильная эксплуатация и т.д.).

Физический износ подразумевает потерю стоимости недвижимости из-за потенциальных затрат типичного покупателя на осуществление ремонта строительных конструкций и элементов, инженерных систем здания, имеющих явные повреждения или дефекты. При этом предполагается, что все конструкции и элементы будут восстановлены до состояния, соответствующего условиям нормальной эксплуатации, или будут полностью заменены.

В настоящем отчете определение физического износа оцениваемого имущества проведено методом экономического возраста.

Метод экономического возраста

Расчет величины физического износа методом экономического возраста производится по следующей формуле:

$$\text{Ифиз} = \text{ХВ/СПС} \times 100\%, \text{ где}$$

ХВ – хронологический возраст, лет;

СПС – срок полезной службы, лет.

Хронологический возраст определяется как разность между датой оценки и датой ввода в эксплуатацию объекта недвижимости (датой постройки).

Срок полезной службы по подклассам (видам) основных средств описан далее по тексту.

Определение срока полезной службы объектов оценки

Срок полезной службы (срок полезного использования) – либо период, в течение которого, как предполагается, актив будет доступен для использования, либо количество продукции (или аналогичных показателей), которое, как ожидается, будет получено организацией от актива.

Срок полезной службы оцениваемого здания принят в соответствии с Приказом Госстроя СССР от 08.09.1964 № 147 о введении в действие положения о проведении планово-предупредительного ремонта жилых и общественных зданий.

Таблица 20 Определение срока полезного использования оцениваемого имущества

| Наименование класса | Наименование подкласса | Дополнительное деление | Срок полезной службы по Приказу Госстроя СССР от 08.09.1964 № 147, лет |
|---------------------|------------------------|--|--|
| Здания | Здания общественные | Здания с каменными стенами из штучных камней или крупноблочные; колонны и столбы - железобетонные или кирпичные, перекрытия - железобетонные | 150 |

Таблица 21 Определение величины физического износа объекта оценки

| № | наименование | год постройки | фактический срок службы, лет | нормативный срок службы, лет | нормативный физический износ, % |
|---|---|---------------|------------------------------|------------------------------|---------------------------------|
| 1 | Нежилое здание общей площадью 5798,1 кв.м. с кадастровым номером 77:01:0001046:2554 | 1983 | 36 | 150 | 24,00% |

Таблица 22 Физический износ объекта оценки

| № | наименование | затраты на воспроизводство/зачисление с учетом кор-ок, руб. | физический износ, % | физический износ, руб. |
|---------------|---|---|---------------------|------------------------|
| 1 | Нежилое здание общей площадью 5798,1 кв.м. с кадастровым номером 77:01:0001046:2554 | 1 006 264 600 | 24,00% | 241 503 500 |
| Итого: | | 1 006 264 600 | | 241 503 500 |

Функциональное устаревание

Функциональное устаревание может быть вызвано техническим прогрессом, вследствие которого новые активы становятся способными обеспечить более эффективное производство товаров и услуг. Современные методы производства могут повлечь за собой полное или частичное устаревание ранее существовавших активов с точки зрения эквивалентности текущих затрат. Применение процедуры оптимизации позволит учесть многие элементы функционального устаревания.

Функциональное устаревание отражает устаревание функций объекта, то есть его основных эксплуатационных качеств (свойств, характеристик):

- соответствие своему назначению по размерам: планировке, объемам, площадям, высотам и т.п.;
- наличие благоустройств: средств обеспечения санитарно-технического климата, инженерного оборудования и др.;
- надежность при эксплуатации: выполнение нормативных показателей прочности, жесткости, устойчивости, пожарной безопасности, огнестойкости, тепло-, звуко-, гидроизоляции;
- экологичность: наличие современной технологии производства (удаления отходов), соответствующей требованиям контроля загрязнения окружающей среды;
- внешний вид, отвечающий современным архитектурным и эстетическим требованиям;
- экономичность при возведении и эксплуатации.

Устаревание (несоответствие нормам) хотя бы одного из этих качеств снижает полезность и потребительскую ценность объекта. Функциональное устаревание в значительной степени сокращает срок экономической жизни объекта недвижимости и может очень сильно повлиять на его рыночную стоимость.

Таким образом, функциональное устаревание вызывается несоответствием характеристик зданий или сооружений современным рыночным стандартам и представлениям о характеристиках рассматриваемого типа недвижимости, а также недостатками и «сверхулучшениями».

Представленное на оценку имущество соответствует современным требованиям, предъявляемым к аналогичным объектам.

Наличие функционального устаревания у объекта оценки не выявлено.

Внешнее (экономическое) устаревание

Внешнее (экономическое) устаревание заключается в потере стоимости, обусловленной влиянием внешних по отношению к объекту оценки факторов. Он может быть вызван целым рядом причин, таких как общеэкономические или внутриотраслевые изменения, в том числе сокращение спроса на определенный вид продукции и сокращение предложения или ухудшение качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций; а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

Наличие внешнего (экономического) устаревания у объекта оценки не выявлено.

Накопленный износ и устаревания

Стоимость накопленного износа и устареваний принимается путем суммирования всех видов износа и устареваний, имеющих у объекта оценки. В данном отчете функциональное и внешнее (экономическое) устаревания у объекта оценки отсутствуют, поэтому накопленный износ и устаревания равны физическому износу объекта оценки.

Определение остаточной стоимости

Остаточная стоимость оцениваемого имущества определяется как разница между затратами на воспроизводство/замещение объекта оценки и стоимостью его накопленного износа и устареваний.

Таблица 23 Определение остаточной стоимости объекта оценки

| № | наименование | затраты на воспроизводство/замещение с учетом кор-ок, руб. | накопленный износ и устаревания, руб. | остаточная стоимость, руб. |
|---------------|---|--|---------------------------------------|----------------------------|
| 1 | Нежилое здание общей площадью 5798,1 кв.м. с кадастровым номером 77:01:0001046:2554 | 1 006 264 600 | 241 503 500 | 764 761 100 |
| Итого: | | 1 006 264 600 | 241 503 500 | 764 761 100 |

Итоговая стоимость оцениваемого имущества затратным подходом определяется как сумма остаточной стоимости объекта недвижимости и стоимости земельного участка, находящегося под объектом.

Таблица 24 Стоимость объекта оценки затратным подходом

| № | наименование | остаточная стоимость, руб. | стоимость права аренды земельного участка, руб. | стоимость затратным подходом, руб. |
|---------------|---|----------------------------|---|------------------------------------|
| 1 | Нежилое здание общей площадью 5798,1 кв.м. с кадастровым номером 77:01:0001046:2554 | 764 761 100 | 122 137 700 | 886 898 800 |
| Итого: | | 764 761 100 | 122 137 700 | 886 898 800 |

Выводы по затратному подходу

Стоимость, определенная затратным подходом, как правило, сопоставима для аналогичных объектов, территориально разнесенных с объектом оценки или имеющих некоторые конструктивные отличия, и является определенной базой, показывающей реальные затраты на получение аналогичного имущества путем нового строительства.

Расчет затратным подходом позволяет определить рыночную стоимость оцениваемого имущества, основанную на стоимости затрат, необходимых для воспроизводства/замещения аналогичного объекта с учетом присущего ему износа и устареваний.

В тоже время, затратный подход не учитывает следующие показатели:

- стоимость привлечения заемных средств для строительства;
- наличие возможности строительства аналогичного объекта в том же районе;
- расположение объекта оценки и связанные с этим преимущества или недостатки;

- изменение спроса на аналогичные объекты на рынке.

С учетом вышеизложенного анализа полученной в затратном подходе стоимости можно утверждать, что она в целом соответствует целям оценки.

Стоимость оцениваемого имущества (с учетом права аренды земельного участка) затратным подходом составляет: 886 898 800 руб.

9.2 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Общие сведения

Сравнительный подход основывается на предположении, что субъекты на рынке осуществляют сделки по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках. Предполагается, что благоразумный покупатель не станет платить за объект цену большую, чем платят на рынке за объект аналогичного качества и полезности.

Техника сравнительного подхода заключается в нахождении цены единицы сравнения объекта оценки, которая определяется путем корректировок цен единиц сравнения объектов-аналогов на существующие отличия от объекта оценки.

Сравнительный подход наиболее эффективен в условиях, когда имеется достаточное количество достоверной информации о недавних (не более 6 месяцев) сделках по продаже объектов, сопоставимых с оцениваемыми.

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- Исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности, а так же информации о недавно совершенных в свободных рыночных условиях сделках по объектам, которые сопоставимы с оцениваемым.
- Подбор сопоставимых объектов, использование которых соответствует наиболее эффективному использованию объекта оценки. При выборе объектов сравнения основным принципом является аналогичное наиболее эффективное использование объекта.
- Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице.
- Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их цен или исключения из списка сравнимых.
- Определение стоимости оцениваемого объекта путем сведения скорректированных стоимостных характеристик объектов-аналогов к одному стоимостному показателю.

Сведения о сделках

Участники рынка недвижимости, как правило, не спешат делиться информацией о подробностях сделок и ценах конкретных продаж. На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов, поэтому при сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов он использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников.

При отсутствии в свободном доступе баз данных с ценами реальных сделок данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям законодательства. Таким образом, оценщиком в расчетах были использованы данные, именуемые как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437 ГК РФ). Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

Последовательность внесения корректировок

При анализе сопоставимых продаж основными должны считаться следующие элементы сравнения:

- **передаваемые права на недвижимость,**
- **условия финансирования,**
- **условия продажи,**
- **условия рынка,**
- местоположение,
- физические характеристики,
- использование,
- компоненты продажи, не относящиеся к недвижимости.

Первые четыре корректировки определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок. Первая корректировка, выраженная в процентах, умножается на цену продажи сопоставимого объекта. Вторая процентная корректировка умножается на скорректированную цену, а не на первоначальную. Эта последовательность продолжает действовать на все последующие корректировки.

Процесс внесения корректировок в цены сопоставимых объектов

Расчет методом сравнения продаж проводился путем внесения процентных корректировок к ценам предложений на продажу аналогов. Корректировки отражают различия, как положительные, так и отрицательные, которые имеются между объектом оценки и объектами-аналогами, принятыми для сравнения. При корректировке цен объектов-аналогов, все корректировки вводятся от объекта-аналога к объекту оценки. Если сравниваемый элемент в объекте-аналоге лучше, чем в объекте оценки, то вводится отрицательная поправка, т.е. со знаком «минус». Если сравниваемые элементы в объекте-аналоге хуже, чем в оцениваемом, то вводится положительная поправка, т.е. со знаком «плюс».

Условия сравнения объектов

Характер и степень отличий объекта-аналога от оцениваемого объекта недвижимости устанавливались в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого объекта-аналога с объектом оценки. Корректировки цен объектов-аналогов по элементам сравнения определялись для цены единицы сравнения объекта-аналога.

Для объектов недвижимости могут быть использованы следующие единицы сравнения:

- цена за кв.м. общей площади здания или сооружения;
- цена за куб.м. здания или сооружения;
- цена за единицу, приносящую доход.

При проведении расчетов в качестве единицы сравнения принималась стоимость 1 кв.м. общей площади объектов, как наиболее распространенная единица сравнения.

Сравнение объектов по стоимости 1 кв.м. применяется в риэлтерских фирмах, статистических исследованиях консалтинговых фирм, строительных организаций и на сегодняшний день является наиболее применяемым показателем стоимости строительства и недвижимости в регионе.

9.2.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ И ОПИСАНИЕ КОРРЕКТИРОВОК

Для проведения расчета были отобраны несколько объектов аналогичного назначения, сопоставимых с объектами оценки по основным характеристикам. Стоимость объекта оценки рассчитывается путем умножения стоимости 1 кв.м., полученной после внесения корректировок, на общую площадь объекта. Порядок и размеры внесенных корректировок, расчет стоимости объекта оценки выполнены в табличной форме и приведены в таблице корректировок сравнимых продаж.

Аналоги

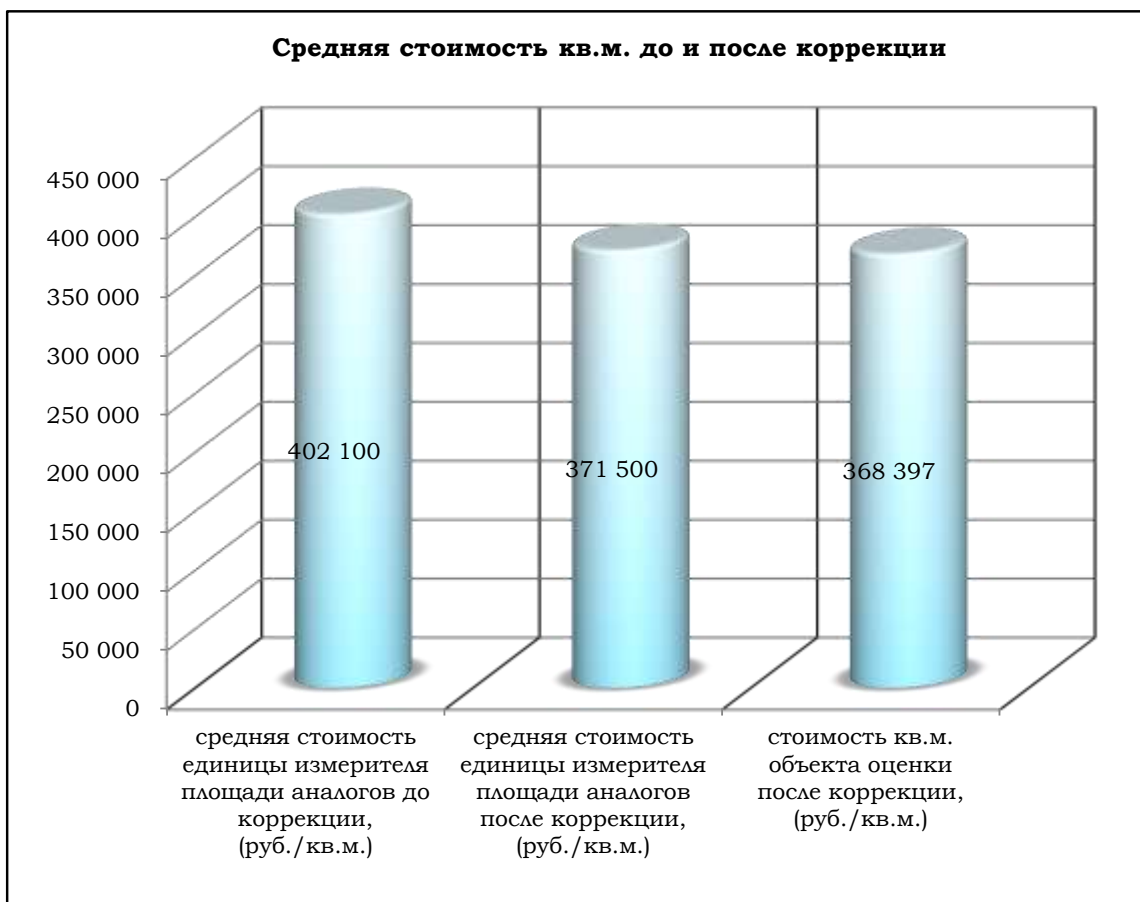
Выбор аналогов для проведения расчета стоимости объекта оценки сравнительным подходом обусловлен ограниченным количеством/отсутствием предложений по продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом по элементам сравнения. Подробное описание объектов-аналогов с указанием источников информации приведено в разделе Приложения.

Таблица 25 Расчет стоимости объекта оценки методом сравнения продаж

| элементы сравнения | ед.изм. | объект оценки | аналог 1 | аналог 2 | аналог 3 | аналог 4 |
|---|-------------------|--|---|---|---|--|
| Цена продажи объекта | руб. | | 450 000 000 | 600 000 000 | 655 401 000 | 365 000 000 |
| Общая площадь | кв.м. | 5 798,1 | 1 050,0 | 1 416,5 | 1 800,0 | 930,4 |
| Корректировки | | | | | | |
| Цена за единицу общей площади | руб./кв.м. | | 428 571 | 423 579 | 364 112 | 392 304 |
| Передаваемые права на недвижимость | | <i>собственность</i> | <i>собственность</i> | <i>собственность</i> | <i>собственность</i> | <i>собственность</i> |
| Корректировка | % | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Скорректированная цена | руб./кв.м. | | 428 571,0 | 423 579,0 | 364 112,0 | 392 304,0 |
| Условия финансирования | | X | <i>рыночные</i> | <i>рыночные</i> | <i>рыночные</i> | <i>рыночные</i> |
| Корректировка | % | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Скорректированная цена | руб./кв.м. | | 428 571,0 | 423 579,0 | 364 112,0 | 392 304,0 |
| Условия продажи | | X | <i>оферта</i> | <i>оферта</i> | <i>оферта</i> | <i>оферта</i> |
| Корректировка | % | | -9,70 | -9,70 | -9,70 | -9,70 |
| Скорректированная цена | руб./кв.м. | | 387 000,0 | 382 492,0 | 328 793,0 | 354 251,0 |
| Условия рынка | | <i>фев.19</i> | <i>фев.19</i> | <i>январ.19</i> | <i>январ.19</i> | <i>фев.19</i> |
| Корректировка | % | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Скорректированная цена | руб./кв.м. | | 387 000,0 | 382 492,0 | 328 793,0 | 354 251,0 |
| Местоположение | | <i>г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 15, стр. 2 (станции метро «Арбатская» и «Смоленская» расположены на расстоянии около 700 и 850 м соответственно (около 10 минут пешком))</i> | <i>Москва, Новинский б-р, 20Ас8 (метро: Баррикадная (700 м) Смоленская (700 м) Краснопресненская (800 м))</i> | <i>Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Хлыновский туп., 3С1 (метро: Арбатская, 10 мин. пешком Тверская, 12 мин. пешком)</i> | <i>Москва, ЦАО, р-н Арбат, Большой Кисловский пер., 4С3 (метро: Арбатская, 3 мин. пешком)</i> | <i>Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Глазовский пер., 1/1 (метро: Арбатская)</i> |
| Корректировка | % | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Скорректированная цена | руб./кв.м. | | 387 000,0 | 382 492,0 | 328 793,0 | 354 251,0 |
| Физические характеристики: | | | | | | |
| Общее состояние | | <i>хорошее</i> | <i>хорошее</i> | <i>хорошее</i> | <i>хорошее</i> | <i>хорошее</i> |
| Корректировка | % | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Скорректированная цена | руб./кв.м. | | 387 000,0 | 382 492,0 | 328 793,0 | 354 251,0 |
| Инженерные коммуникации | | <i>все коммуникации</i> | <i>все коммуникации</i> | <i>все коммуникации</i> | <i>все коммуникации</i> | <i>все коммуникации</i> |
| Корректировка | % | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Скорректированная цена | руб./кв.м. | | 387 000,0 | 382 492,0 | 328 793,0 | 354 251,0 |
| Отделка | | <i>стандартная</i> | <i>стандартная</i> | <i>стандартная</i> | <i>стандартная</i> | <i>отсутствует</i> |
| Корректировка | % | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 27,00 |
| Скорректированная цена | руб./кв.м. | | 387 000,0 | 382 492,0 | 328 793,0 | 449 899,0 |
| Масштаб объекта | | <i>5 798,1</i> | <i>1 050,0</i> | <i>1 416,5</i> | <i>1 800,0</i> | <i>930,4</i> |
| Корректировка | % | | -6,00 | -6,00 | -2,00 | -10,00 |
| Скорректированная цена | руб./кв.м. | | 363 780,0 | 359 542,0 | 322 217,0 | 404 909,0 |

| элементы сравнения | ед.изм. | объект оценки | аналог 1 | аналог 2 | аналог 3 | аналог 4 |
|--|-------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------------------|
| Использование | | <i>офисное здание</i> | <i>офисное здание</i> | <i>офисное здание</i> | <i>офисное здание</i> | <i>здание свободного назначения</i> |
| Корректировка | % | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Скорректированная цена | руб./кв.м. | | 363 780,0 | 359 542,0 | 322 217,0 | 404 909,0 |
| Тип парковки | | <i>организованная</i> | <i>организованная</i> | <i>организованная</i> | <i>стихийная</i> | <i>организованная</i> |
| Корректировка | % | | 0,00 | 0,00 | 11,00 | 0,00 |
| Скорректированная цена | руб./кв.м. | | 363 780,0 | 359 542,0 | 357 661,0 | 404 909,0 |
| Для выводов: | | | | | | |
| Общая чистая коррекция | руб./кв.м. | | 64 791,0 | 64 037,0 | 6 451,0 | 12 605,0 |
| то же в % от цены продажи | % | | 15,1 | 15,1 | 1,8 | 3,2 |
| Общая валовая коррекция (абсолютное значение) | руб./кв.м. | | 64 791,0 | 64 037,0 | 77 339,0 | 178 691,0 |
| Общая валовая коррекция в % от цены продажи | % | | 15,1 | 15,1 | 21,2 | 45,5 |
| <i>Весовой коэффициент (веса от общей валовой коррекции)</i> | 1,00 | 2 | 28,0% | 28,0% | 26,0% | 18,0% |
| <i>Коэффициенты по общей валовой коррекции</i> | 3,03 | | 0,849 | 0,849 | 0,788 | 0,545 |
| <i>по общей валовой коррекции (расчет)</i> | 100,00% | | 28,01% | 28,01% | 26,00% | 17,98% |
| Цена за единицу общей площади | руб./кв.м. | 368 396,99 | | | | |
| Стоимость объекта оценки | руб. | 2 136 002 600 | | | | |

Диаграммы к расчету сравнительным подходом



Комментарии к расчету

Определение стоимости оцениваемого имущества сравнительным подходом проводится без учета различий между земельными участками, расположенными под объектом оценки и объектами-аналогами, по критериям «передаваемые права на недвижимость» и «масштаб», так как на основании консультации с продавцами нежилых зданий коммерческого назначения было установлено, что в составе единого объекта недвижимости (здания, расположенного на земельном участке) вид права на участок, а также его масштаб не оказывают значительного влияния на цену объекта.

Передаваемые права на недвижимость

Существенное значение имеет точная идентификация передаваемых прав на недвижимость в каждой сопоставимой сделке, выбранной для анализа, поскольку цена сделки всегда основывается на передаваемом интересе в имуществе.

Объект оценки и объекты-аналоги имеют сопоставимые права (права собственности). Корректировка принимается равной 0%.

Условия финансирования

Различные условия финансирования сделки могут привести к отличию цены, уплаченной за недвижимое имущество, от цены, уплаченной за другое идентичное имущество.

Условия финансирования всех объектов предполагаются сопоставимыми – оплата 100% собственными средствами, наличным или безналичным расчетом. Корректировка принимается равной 0%.

Условия продажи

Для проведения сравнения отобраны предложения на продажу (оферты) объектов-аналогов, а не реальные сделки. Предполагается, что цены объектов-аналогов при совершении сделки могут уменьшиться. В цены предложений на продажу внесены поправки, учитывающие снижение цен при заключении реальной сделки с объектом оценки. Корректировка отражает величину уменьшения цены объекта-аналога при реальной сделке. Это, прежде всего, может быть связано со скидкой, предоставленной продавцом в случае торгов.

Учитывая назначение/использование объекта оценки и объектов-аналогов, в качестве скидки на торг применяется среднее значение скидки на цены предложений высококлассных офисов (офисов классов А, В) на активном рынке в размере 9,7%.

Таблица 170

| Класс объектов | Активный рынок | | |
|---|----------------|----------------------|-------|
| | Среднее | Расширенный интервал | |
| Цены предложений объектов | | | |
| 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости | 10,0% | 5,9% | 14,1% |
| 2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В) | 9,7% | 5,7% | 13,7% |
| 3. Высококласная торговая недвижимость | 9,2% | 5,2% | 13,2% |
| 4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса | 12,2% | 7,4% | 17,0% |

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017.

Условия рынка

Условия рынка во время совершения сделки по продаже сопоставимого имущества могут отличаться от условий на дату оценки оцениваемого имущества.

Для проведения сравнения отобраны объекты, выставленные на продажу в период с января по февраль 2019 года. Поправка призвана отражать динамику цен на рынке. Данные об офертах имеют незначительное временное отличие. С учетом сегмента рынка и сроков, прошедших со времени выставления имущества на рынке до времени проведения оценки, корректировка принимается равной 0%.

Местоположение

Местоположение объектов оказывает значительное влияние на цены сделок, что обусловлено различной привлекательностью районов города/региона, удобством положения для объектов определенного функционального назначения, сложившимся общественным мнением.

Основными факторами, влияющими на стоимость объектов в рамках критерия «местоположение», по мнению оценщика, являются:

- Наличие инфраструктуры в районе окружения объекта-аналога.
- Транспортная доступность района: наличие подъездных асфальтовых путей от объекта до основных магистралей населенного пункта, интенсивность транспортного сообщения, транспортная оснащённость района расположения объекта, удаленность от центра города. Влияние фактора транспортной доступности различно для объектов различного назначения.
- Привлекательность района расположения. Характеристики района расположения объекта, его престижность и сложившаяся конъюнктура в значительной степени влияют на его потребительские свойства. Совокупность множества различных факторов влияет как в сторону увеличения, так и уменьшения стоимости.

Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимо по развитости инфраструктуры, транспортной доступности и привлекательности. Корректировка принимается равной 0%.

Физические характеристики

Физические характеристики сопоставимого имущества отличаются от характеристик рассматриваемого имущества, поэтому каждое из отличий было скорректировано с учетом его влияния на стоимость.

При выполнении сравнительного анализа были рассмотрены следующие физические характеристики оцениваемого объекта и объектов-аналогов:

- Общее состояние.
- Инженерные коммуникации.
- Отделка.
- Масштаб.

Общее состояние

Корректировка по критерию «общее состояние» отражает разницу в сроке эксплуатации и качестве основных строительных конструкций объекта оценки и объектов-аналогов.

Объект оценки и выбранные для проведения сравнения объекты-аналоги имеют сопоставимое общее состояние (хорошее). Корректировка принимается равной 0%.

Инженерные коммуникации

Корректировка по критерию «инженерные коммуникации» отражает разницу в стоимости объектов ввиду наличия/отсутствия того или иного вида основных коммуникаций. В соответствии со справочником оценщика КО-ИНВЕСТ «Общественные здания. 2016» для коммерческой недвижимости можно выделить следующие основные коммуникации: «отопление, вентиляция и кондиционирование», «водоснабжение и канализация» и «электроснабжение и освещение».

Коммуникации, относящиеся к группам «слаботочные системы» и «прочие системы и специальное оборудование» (цифровая телекоммуникационная связь, оптоволоконный кабель, контроль микроклимата в помещениях, система противопожарной безопасности, система видеонаблюдения и контроля доступа) не являются важными ценообразующими факторами. Кроме того, сведения об их наличии/отсутствии на объектах-аналогах в большинстве случаев отсутствуют. Поэтому корректировка на наличие/отсутствие «слаботочных систем» и «прочих систем и специального оборудования» не проводится.

Объекты оценки и выбранные для проведения сравнения объекты-аналоги оборудованы всеми необходимыми для нормального функционирования основными системами инженерных коммуникаций. Корректировка принимается равной 0%.

Отделка

Корректировка по критерию «отделка» отражает разницу в наличии/качестве отделки объекта оценки и объектов-аналогов и определяется на основании справочника оценщика недвижимости.

Таблица 147

| цены офисно-торговых объектов | | аналог | | | |
|-------------------------------|--------------------------------|-------------|--------------------------------|-------------------|----------------|
| | | без отделки | требует косметического ремонта | среднее состояние | отделка "люкс" |
| объект оценки | без отделки | 1 | 0,93 | 0,79 | 0,65 |
| | требует косметического ремонта | 1,08 | 1 | 0,85 | 0,70 |
| | среднее состояние | 1,27 | 1,18 | 1 | 0,82 |
| | отделка "люкс" | 1,54 | 1,43 | 1,22 | 1 |

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера А.А. Нижний Новгород, 2017.

Объект оценки имеет стандартную (типичную) отделку.

Объекты-аналоги №1, №2 и №3 также имеют стандартную (типичную) отделку, корректировка принимается равной 0%.

Объект-аналог №4 не имеет отделки, корректировка составит: $(1,27 - 1) \times 100\% = 27,0\%$.

Масштаб

Площадь объекта влияет на его ликвидность на открытом рынке. Чем меньше площадь объекта, тем меньше требуется первоначальных вложений, следовательно, тем выше круг потенциальных покупателей. Увеличение количества покупателей увеличивает цену товара на ограниченном рынке.

Подобранные объекты-аналоги отличаются по площади от объекта оценки. Для приведения аналогов к сопоставимому виду с объектом оценки вводятся соответствующие корректировки.

Корректировка по критерию «масштаб» определяется на основании средних значений масштабного фактора для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов:

Таблица 103

| Площадь, кв. м | | Цена аналог | | | | | | | |
|----------------|-----------|-------------|---------|---------|---------|----------|-----------|-----------|-------|
| | | <100 | 100-250 | 250-500 | 500-750 | 750-1000 | 1000-1500 | 1500-2000 | >2000 |
| объект оценки | <100 | 1,00 | 1,07 | 1,18 | 1,26 | 1,31 | 1,37 | 1,43 | 1,45 |
| | 100-250 | 0,93 | 1,00 | 1,10 | 1,17 | 1,22 | 1,28 | 1,33 | 1,35 |
| | 250-500 | 0,85 | 0,91 | 1,00 | 1,07 | 1,11 | 1,16 | 1,21 | 1,23 |
| | 500-750 | 0,80 | 0,85 | 0,94 | 1,00 | 1,04 | 1,09 | 1,14 | 1,16 |
| | 750-1000 | 0,76 | 0,82 | 0,90 | 0,96 | 1,00 | 1,05 | 1,09 | 1,11 |
| | 1000-1500 | 0,73 | 0,78 | 0,86 | 0,92 | 0,96 | 1,00 | 1,04 | 1,06 |
| | 1500-2000 | 0,70 | 0,75 | 0,83 | 0,88 | 0,92 | 0,96 | 1,00 | 1,02 |
| | >2000 | 0,69 | 0,74 | 0,81 | 0,87 | 0,90 | 0,94 | 0,98 | 1,00 |

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017.

Масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения/увеличения удельной стоимости объектов в зависимости от диапазонов, к которым принадлежат объект оценки и объект-аналог.

Объект оценки попадает в диапазон площадей >2000 кв.м.

Объекты-аналоги №1 и №2 попадают в диапазон площадей 1000-1500 кв.м., корректировка составит: $(0,94 - 1) \times 100\% = -6,0\%$.

Объект-аналог №3 попадает в диапазон площадей 1500-2000 кв.м., корректировка составит: $(0,98 - 1) \times 100\% = -2,0\%$.

Объект-аналог №4 попадает в диапазон площадей 750-1000 кв.м., корректировка составит: $(0,90 - 1) \times 100\% = -10,0\%$.

Использование

Использование отражает экономическую эффективность в зависимости от целевого назначения объекта оценки, показывает разницу в спросе при изменении функционального назначения объекта. Использование объекта оценки и выбранных для проведения сравнения объектов-аналогов сопоставимо (представляют собой офисные здания). Корректировка принимается равной 0%.

Тип парковки

Корректировка по критерию «тип парковки» отражает разницу в стоимости объектов, обусловленную наличием/отсутствием, а также типом парковки (стихийная или организованная).

Корректировка определяется на основании данных справочника оценщика недвижимости.

Таблица 98

| Цены/арендные ставки офисно-торговых объектов | | аналог | | |
|---|----------------|--------------|-----------|----------------|
| | | без парковки | стихийная | организованная |
| объект оценки | без парковки | 1 | 0,89 | 0,80 |
| | стихийная | 1,12 | 1 | 0,90 |
| | организованная | 1,25 | 1,11 | 1 |

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017.

В соответствии с данными экспликации в подвале оцениваемого здания располагается парковка. На прилегающей к зданию территории также располагается парковка. Таким образом, объект оценки обеспечен организованной парковкой.

Объекты-аналоги №1, №2 и №4 также обеспечены организованной парковкой, корректировка принимается равной 0%.

Парковка у объекта-аналога №3 стихийная, корректировка составит: $(1,11 - 1) \times 100\% = 11,0\%$.

Весовые коэффициенты

В рамках проведения парного сравнения объектов аналогов с объектом оценки, определение весовых коэффициентов проводилось следующим образом: каждому объекту аналогу присваивался весовой коэффициент в зависимости от степени сходства его с объектом оценки.

Определение весового коэффициента проводится путем валовой коррекции, методом назначения каждому аналогу значения его соответствия объекту оценки.

Значение соответствия аналога объекта оценки определяется следующим образом:

- Процентное значение рассчитанной общей валовой коррекции (строка «Общая валовая коррекция в % от цены продажи») переводится в коэффициент по формуле $1 - n\%$, где $n\%$ значение строки «Общая валовая коррекция в % от цены продажи» каждого объекта аналога.
- Полученные значения коэффициентов приведены в строке «Коэффициенты по общей валовой коррекции», в этой же строке в колонке «ед. изм.» приведена сумма этих коэффициентов.

Для определения итогового веса каждого объекта аналога значение коэффициента по общей валовой коррекции делится на сумму этих коэффициентов, результаты данного расчета приведены в строке «Весовой коэффициент (веса от общей валовой коррекции)».

Выводы по сравнительному подходу

Ограниченное существующими рыночными условиями количество данных для расчета влияет на достоверность полученных данным подходом результатов. Однако в большинстве случаев, данные сравнительного подхода являются определяющим критерием совершения сделок на рынке. Сравнительный подход в большей степени соответствует целям оценки. Метод сравнения продаж наиболее часто применяется на рынке сделок с недвижимостью и основан на текущих предложениях рынка.

Стоимость оцениваемого имущества (с учетом права аренды земельного участка) сравнительным подходом составляет: 2 136 002 600 руб.

9.3 ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Общие сведения

Доходный подход основан на принципе, что стоимость объекта недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость ее собственнику. Мотив инвестора, приобретающего приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги, основан на праве получать в будущем доход от коммерческой эксплуатации и от последующей продажи объекта недвижимости.

Доходный подход при оценке рыночной стоимости объекта недвижимости реализуется в следующей последовательности:

- прогнозирование будущих доходов;
- капитализация будущих доходов.

Будущие доходы, генерируемые объектом недвижимости, делятся на два типа:

- доходы от операционной (эксплуатационной) деятельности в результате коммерческих операций с объектом недвижимости;
- доходы от реверсии.

Доходы от операционной (эксплуатационной) деятельности объекта недвижимости прогнозируются путем составления реконструированного (гипотетического) отчета о доходах.

Доход от реверсии прогнозируется:

- непосредственным назначением абсолютной величины реверсии;
- назначением относительного изменения стоимости недвижимости за период владения;
- с применением терминального коэффициента капитализации.

Капитализация будущих доходов в настоящую стоимость может выполняться:

- методом прямой капитализации;
- методом капитализации по норме отдачи.

Основное преимущество доходного подхода по сравнению с затратным и сравнительным подходами заключается в том, что он в большей степени отражает представление инвестора о недвижимости как источнике дохода, то есть это качество недвижимости является основным ценообразующим фактором. Прогнозирование достоверности результатов, полученных доходным подходом, учитывает применение в данном расчете гипотетических данных и экспертных коэффициентов. То есть результат расчета доходным подходом в меньшей степени основан на нормативном определении стоимости, как в затратном подходе, но в большей мере аналогичен данным сравнительного подхода.

В доходном и сравнительном подходах данные для расчета основаны на анализе рынка и полученных в результате такого анализа средних рыночных данных, необходимых для определения стоимости имущества.

Методы оценки доходным подходом

Из группы методов оценки приносящей доход недвижимости для рассматриваемого имущества наиболее подходящим по своему назначению является метод прямой капитализации.

Метод прямой капитализации пересчитывает годовой доход в стоимость недвижимости путем деления текущего годового дохода на соответствующую норму дохода, или путем умножения его на соответствующий коэффициент дохода.

Основными предпосылками и допущениями метода прямой капитализации являются:

- Период, в течение которого поступает доход, стремится к бесконечности;
- Величина дохода постоянна;
- Не производится отдельный учет возврата инвестированного капитала и дохода на капитал;
- При расчете стоимости не учитывается величина начальных инвестиций.

В зависимости от задачи оценки и конкретного оцениваемого интереса, методом прямой капитализации можно рассчитать капитализированную стоимость доходов, приходящихся на любой интерес. При этом для капитализации можно использовать потенциальный валовой доход, эффективный валовой доход, чистый операционный доход, доход на собственный или заемный капитал, доход от земли или от зданий. Соответственно при этом используют общий коэффициент капитализации, коэффициенты капитализации собственного и заемного капитала, коэффициенты капитализации для земли и для зданий. Из коэффициентов дохода используют коэффициент потенциального валового дохода, коэффициент действительного валового дохода и коэффициент валовой ренты (валовой рентный мультипликатор).

Процедура прямой капитализации формализуется в следующем виде:

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

где:

V – стоимость оцениваемого интереса;

I – доход, приходящийся на оцениваемый интерес;

R – коэффициент капитализации для оцениваемого интереса.

Основные этапы процедуры оценки методом капитализации:

- определение ожидаемого годового (или среднегодового) дохода, в качестве дохода, генерируемого объектом недвижимости при его наиболее эффективном использовании;
- расчет ставки капитализации;
- определение стоимости объекта недвижимости на основе чистого операционного дохода и коэффициента капитализации, путем деления ЧОД на коэффициент капитализации.

9.3.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ КАПИТАЛИЗАЦИИ ДОХОДА

Определение потенциального валового дохода (ПВД)

Оценка потенциального валового дохода (ПВД) проведено через расчет будущих доходов от сдачи помещений в аренду.

В результате проведенного анализа рынка офисной недвижимости, а также анализа количественных и качественных параметров объекта оценки установлено, что оцениваемое имущество пригодно для эксплуатации с целью извлечения дохода в виде арендной платы.

При проведении расчета стоимости объекта оценки доходным подходом принималось допущение о том, что состояние оцениваемого имущества, а также спрос на него будут поддерживаться на уровне, необходимом для извлечения дохода.

Определение ставки арендной платы за помещения объекта оценки

Для определения ставки арендной платы за помещения объекта оценки был выбран сравнительный подход. В сравнительном подходе ставка арендной платы определена на основании сравнения предложений по аренде объектов-аналогов, схожих с объектом оценки. В качестве аналогов сравнения были выбраны здания, которые по своему конструктивному исполнению и использованию наиболее близки к объекту оценки.

Следует отметить, что анализ рынка аренды офисной недвижимости показал, что рынок достаточно развит и имеется значительное количество объектов, сдающихся в аренду.

После проведения корректировок, отражающих все имеющиеся различия между объектом оценки и объектами сравнения, была определена рыночная ставка арендной платы за 1 кв.м. общей площади аналогичного здания в месяц. Произведение полученной ставки арендной платы за 1 кв.м. общей площади аналога на арендопригодную площадь объекта оценки и на количество месяцев в одном платежном периоде (12) позволило рассчитать потенциальный валовой доход (PGI) в первый год.

Расчет ставки арендной платы за помещения объекта оценки сравнительным подходом приведен далее в таблице. Последовательность расчета и процесс внесения корректировок описаны в разделе 9.2 «СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД» на стр. 53.

Аналоги

Выбор аналогов для определения ставки арендной платы за помещения объекта оценки сравнительным подходом обусловлен ограниченным количеством/отсутствием предложений по аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом по элементам сравнения. Подробное описание объектов-аналогов с указанием источников информации приведено в разделе Приложения.

Таблица 26 Определение ставки арендной платы за помещения объекта оценки

| элементы сравнения | ед.изм. | объект оценки | аналог 1 | аналог 2 | аналог 3 |
|---|-------------------|--|--|--|--|
| Арендная плата за объект | руб. | | 7 480 000 | 4 800 178 | 1 950 000 |
| Арендопригодная площадь | кв.м. | 5 798,1 | 2 244,0 | 1 638,1 | 691,9 |
| Корректировки | | | | | |
| Ставка арендной платы за единицу арендопригодной площади | руб./кв.м. | | 3 333 | 2 930 | 2 818 |
| Передаваемые права на недвижимость | | <i>аренда</i> | <i>аренда</i> | <i>аренда</i> | <i>аренда</i> |
| Корректировка | % | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Скорректированная ставка арендной платы | руб./кв.м. | | 3 333,0 | 2 930,0 | 2 818,0 |
| Условия финансирования | | X | <i>рыночные</i> | <i>рыночные</i> | <i>рыночные</i> |
| Корректировка | % | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Скорректированная ставка арендной платы | руб./кв.м. | | 3 333,0 | 2 930,0 | 2 818,0 |
| Условия продажи* | | X | <i>оферта</i> | <i>оферта</i> | <i>оферта</i> |
| Корректировка | % | | -8,20 | -8,20 | -8,20 |
| Скорректированная ставка арендной платы | руб./кв.м. | | 3 060,0 | 2 690,0 | 2 587,0 |
| Условия рынка | | <i>фев.19</i> | <i>январь.19</i> | <i>январь.19</i> | <i>фев.19</i> |
| Корректировка | % | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Скорректированная ставка арендной платы | руб./кв.м. | | 3 060,0 | 2 690,0 | 2 587,0 |
| Местоположение | | <i>г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 15, стр. 2 (станции метро «Арбатская» и «Смоленская» расположены на расстоянии около 700 и 850 м соответственно (около 10 минут пешком))</i> | <i>Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Мерзляковский пер., 20С1 (метро: Арбатская, 10 мин. пешком)</i> | <i>Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Смоленская-Сенная пл., 27С6 (метро: Смоленская)</i> | <i>Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Мерзляковский пер., 22 (метро: Арбатская 5 мин. пешком)</i> |
| Корректировка | % | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Скорректированная ставка арендной платы | руб./кв.м. | | 3 060,0 | 2 690,0 | 2 587,0 |
| Физические характеристики: | | | | | |
| Общее состояние | | <i>хорошее</i> | <i>хорошее</i> | <i>хорошее</i> | <i>хорошее</i> |
| Корректировка | % | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Скорректированная ставка арендной платы | руб./кв.м. | | 3 060,0 | 2 690,0 | 2 587,0 |
| Инженерные коммуникации | | <i>все коммуникации</i> | <i>все коммуникации</i> | <i>все коммуникации</i> | <i>все коммуникации</i> |
| Корректировка | % | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Скорректированная ставка арендной платы | руб./кв.м. | | 3 060,0 | 2 690,0 | 2 587,0 |
| Отделка | | <i>стандартная</i> | <i>стандартная</i> | <i>стандартная</i> | <i>стандартная</i> |
| Корректировка | % | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Скорректированная ставка арендной платы | руб./кв.м. | | 3 060,0 | 2 690,0 | 2 587,0 |

| элементы сравнения | ед.изм. | объект оценки | аналог 1 | аналог 2 | аналог 3 |
|--|-------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Масштаб объекта** | | 5 798,1 | 2 244,0 | 1 638,1 | 691,9 |
| Корректировка | % | | 0,00 | -2,00 | -13,00 |
| Скорректированная ставка арендной платы | руб./кв.м. | | 3 060,0 | 2 636,0 | 2 251,0 |
| Использование | | <i>офисное здание</i> | <i>офисное здание</i> | <i>офисное здание</i> | <i>офисное здание</i> |
| Корректировка | % | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Скорректированная ставка арендной платы | руб./кв.м. | | 3 060,0 | 2 636,0 | 2 251,0 |
| Тип парковки | | <i>организованная</i> | <i>организованная</i> | <i>организованная</i> | <i>организованная</i> |
| Корректировка | % | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Скорректированная ставка арендной платы | руб./кв.м. | | 3 060,0 | 2 636,0 | 2 251,0 |
| Для выводов: | | | | | |
| Общая чистая коррекция | руб./кв.м. | | 273,0 | 294,0 | 567,0 |
| то же в % от ставки арендной платы | % | | 8,2 | 10,0 | 20,1 |
| Общая валовая коррекция (абсолютное значение) | руб./кв.м. | | 273,0 | 294,0 | 567,0 |
| Общая валовая коррекция в % от ставки арендной платы | % | | 8,2 | 10,0 | 20,1 |
| Весовой коэффициент (веса от общей валовой коррекции) | 1,00 | 2 | 35,1% | 34,4% | 30,5% |
| Коэффициенты по общей валовой коррекции | 2,62 | | 0,918 | 0,900 | 0,799 |
| по общей валовой коррекции (расчет) | 100,00% | | 35,08% | 34,39% | 30,53% |
| Ставка арендной платы за единицу арендопригодной площади | руб./кв.м. | 2 667,20 | | | |
| Арендная плата за объект оценки, руб. в мес. | руб. | 15 464 700 | | | |

Примечания к таблице:

Последовательность расчета ставки арендной платы за помещения объекта оценки сравнительным подходом и процесс внесения корректировок описаны в разделе 9.2 «СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД» на стр. 53.

***Условия продажи**

Учитывая назначение/использование объекта оценки и объектов-аналогов, в качестве скидки на торг применяется среднее значение скидки на арендные ставки высококлассных офисов (офисов классов А, В) на активном рынке в размере 8,2%.

| Арендные ставки объектов | | | |
|---|-------|------|-------|
| 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости | 8,4% | 4,9% | 12,0% |
| 2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В) | 8,2% | 4,8% | 11,6% |
| 3. Высококласная торговая недвижимость | 7,7% | 4,3% | 11,0% |
| 4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса | 10,5% | 6,3% | 14,8% |

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017.

****Масштаб**

Корректировка определяется на основании средних значений масштабного фактора для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов:

Таблица 104

| Площадь, кв. м | | Арендная ставка аналог | | | | | | | |
|----------------|-----------|------------------------|---------|---------|---------|----------|-----------|-----------|-------|
| | | <100 | 100-250 | 250-500 | 500-750 | 750-1000 | 1000-1500 | 1500-2000 | >2000 |
| объект оценки | <100 | 1,00 | 1,07 | 1,18 | 1,26 | 1,31 | 1,37 | 1,43 | 1,00 |
| | 100-250 | 0,93 | 1,00 | 1,10 | 1,17 | 1,22 | 1,28 | 1,33 | 0,93 |
| | 250-500 | 0,85 | 0,91 | 1,00 | 1,07 | 1,11 | 1,16 | 1,21 | 0,85 |
| | 500-750 | 0,80 | 0,85 | 0,94 | 1,00 | 1,04 | 1,09 | 1,14 | 0,80 |
| | 750-1000 | 0,76 | 0,82 | 0,90 | 0,96 | 1,00 | 1,05 | 1,09 | 0,76 |
| | 1000-1500 | 0,73 | 0,78 | 0,86 | 0,92 | 0,96 | 1,00 | 1,04 | 0,73 |
| | 1500-2000 | 0,70 | 0,75 | 0,83 | 0,88 | 0,92 | 0,96 | 1,00 | 0,70 |
| | >2000 | 0,69 | 0,74 | 0,81 | 0,87 | 0,90 | 0,94 | 0,98 | 0,69 |

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017.

Масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения/увеличения удельной стоимости объектов в зависимости от диапазонов, к которым принадлежат объект оценки и объект-аналог.

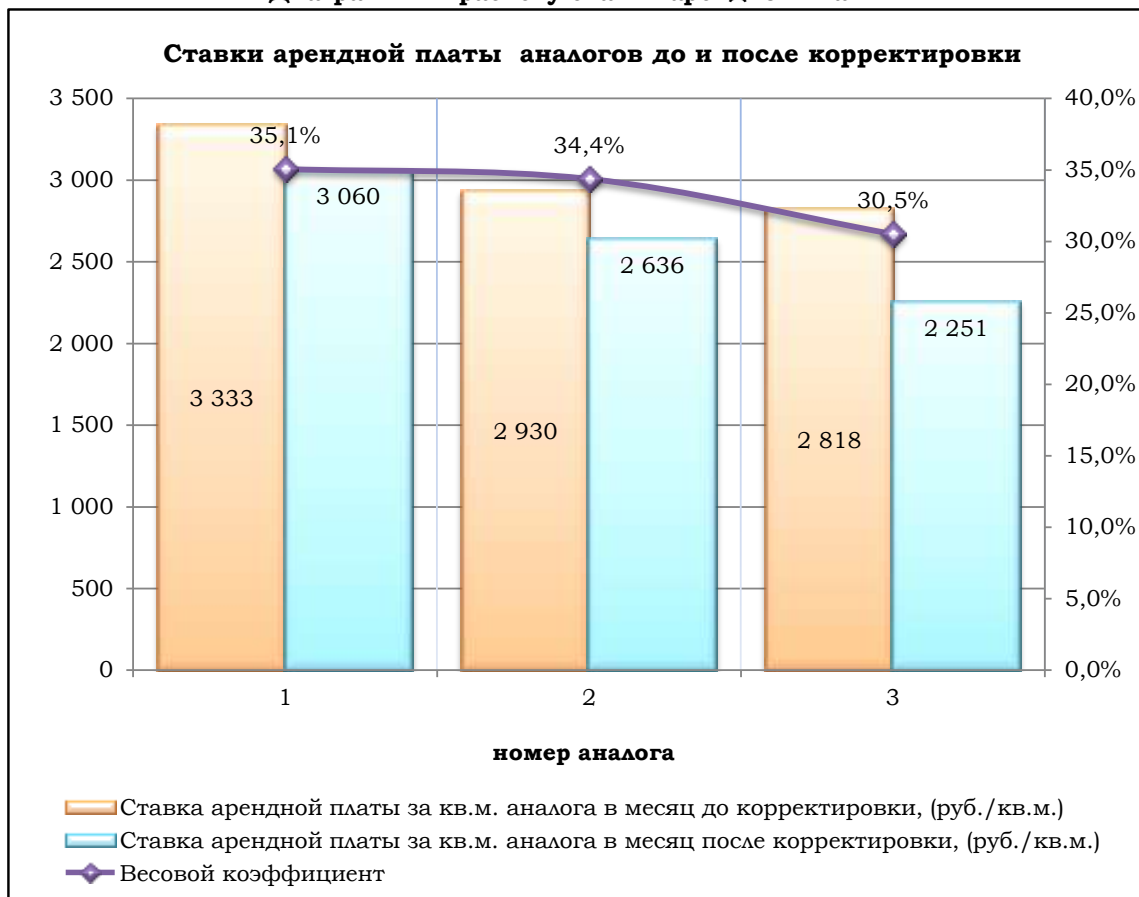
Объект оценки попадает в диапазон площадей >2000 кв.м.

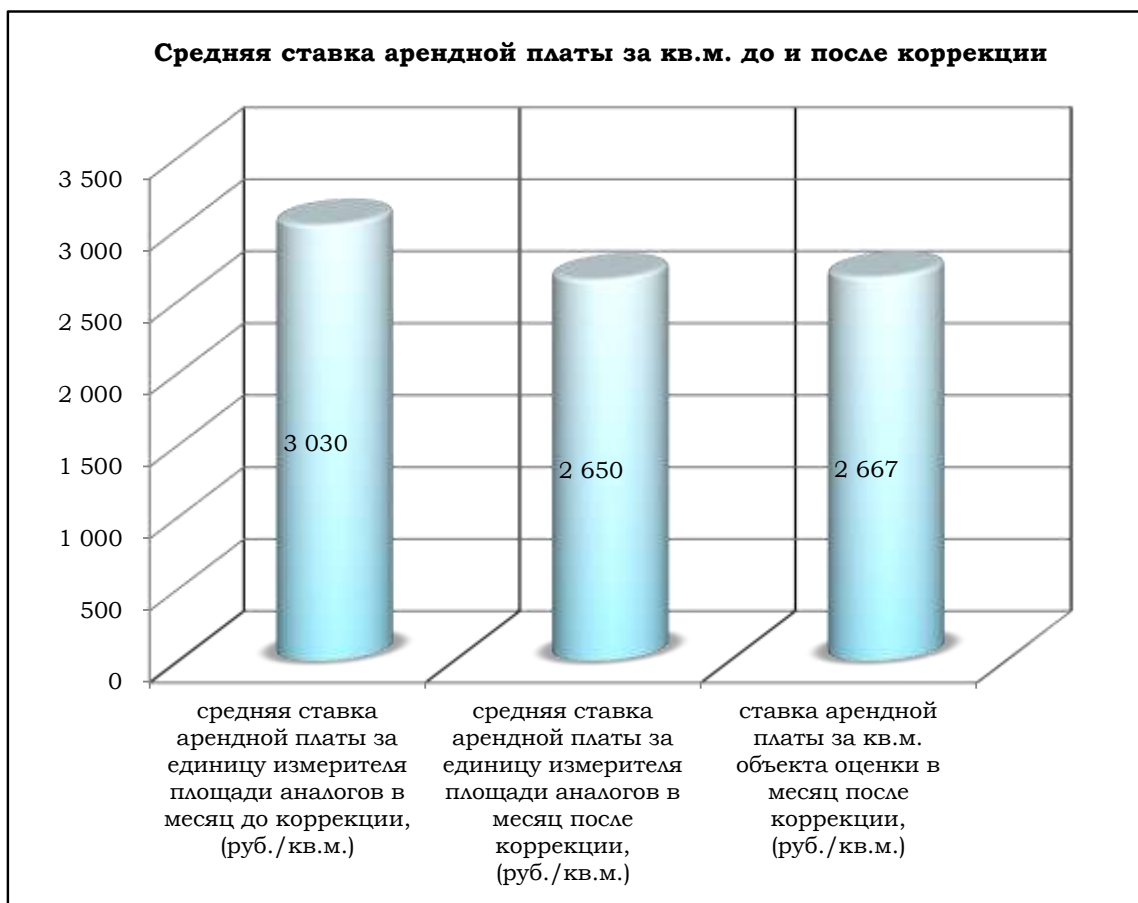
Объект-аналог №1 также попадает в диапазон площадей >2000 кв.м., корректировка принимается равной 0%.

Объект-аналог №2 попадает в диапазон площадей 1500-2000 кв.м., корректировка составит: $(0,98 - 1) \times 100\% = -2,0\%$.

Объект-аналог №3 попадает в диапазон площадей 500-750 кв.м., корректировка составит: $(0,87 - 1) \times 100\% = -13,0\%$.

Диаграммы к расчету ставки арендной платы





В качестве арендопригодной площади принимается общая площадь помещений объекта оценки. Данное обстоятельство обусловлено практикой сдачи аналогичных объектов в аренду.

Таблица 27 Определение потока доходов от сдачи в аренду помещений объекта оценки

| № | наименование объекта | площадь помещений, кв.м. | ставка кв.м./мес., руб. | доход в год, руб. |
|---------------------------------------|---|--------------------------|-------------------------|--------------------|
| 1 | Нежилое здание общей площадью 5798,1 кв.м. с кадастровым номером 77:01:0001046:2554 | 5 798,1 | 2 667,20 | 185 576 308 |
| Итого доходы от арендной платы | | 5 798,1 | | 185 576 308 |

Определение действительного валового дохода (ДВД)

Действительный валовой доход объекта оценки определяется внесением поправок на загрузку объекта оценки. Расчет приведен далее в таблице.

Потери арендной платы имеют место за счет неполной занятости объекта, смены арендаторов и неуплаты арендной платы. Обычно эти потери выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу. Оценка занятости должна проводиться с учетом тенденций изменения спроса и предложения на прогнозируемый период.

Среднее значение процента недозагрузки при сдаче в аренду высококлассных офисов (офисов классов А, В) на активном рынке составляет 13,4%.

**Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду,
усредненные по городам России, и границы
доверительных интервалов**

Таблица 5

| Класс объектов | Активный рынок | | |
|---|----------------|------------------------|-------|
| | Среднее | Доверительный интервал | |
| 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости | 11,1% | 10,4% | 11,7% |
| 2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В) | 13,4% | 12,7% | 14,1% |
| 3. Высококласная торговая недвижимость | 12,3% | 11,4% | 13,1% |

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера А.А. Нижний Новгород, 2017.

Прочие потери приняты в размере 0%, так как арендные платежи вносятся авансом.

Таблица 28 Простои и неплатежи при эксплуатации объекта оценки

| № | наименование | в процентах | сумма в год |
|---|--|-------------|--------------------|
| 1 | потери от недозагрузки, % | 13,4% | 24 867 225 |
| 2 | прочие потери, % | 0,0% | 0 |
| | Итого потери, руб.: | | 24 867 225 |
| | Итого действительный валовой доход (EGI), руб.: | | 160 709 083 |

Операционные расходы

Операционные расходы – это периодические расходы, которые производятся для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости.

К операционным расходам относятся: среднегодовые затраты на текущий ремонт, затраты на уборку, охрану объекта, на управление и заключение договоров аренды, на оплату обслуживающего персонала, вывоз мусора, на содержание территории и автостоянки, налог на имущества, плата за землю, страхование, расходы на замещение.

Среднее значение процента операционных расходов от потенциального валового дохода при сдаче в аренду высококласных офисов (офисов классов А, В) на активном рынке составляет 18,6%.

**Значения расходов на содержание объекта в процентах
от потенциального валового дохода, усредненные по
городам России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 25

| Класс объектов | Среднее | Доверительный интервал | |
|---|---------|------------------------|-------|
| | | | |
| 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости | 17,8% | 16,3% | 19,3% |
| 2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В) | 18,6% | 17,0% | 20,2% |
| 3. Высококласная торговая недвижимость | 18,1% | 16,6% | 19,7% |

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера А.А. Нижний Новгород, 2017.

Таблица 29 Расчет операционных расходов

| наименование | значение |
|-----------------------------------|-------------------|
| Потенциальный валовой доход, руб. | 185 576 308 |
| Операционные расходы, % | 18,6% |
| Операционные расходы, руб. | 34 517 193 |

Определение чистого операционного дохода (ЧОД)

Далее определяется чистый операционный доход (величина операционных расходов вычитается из действительного валового дохода).

Таблица 30 Определение чистого операционного дохода (ЧОД)

| № | наименование | значение | примечание |
|----------|--|--------------------|---------------------------|
| 1 | Потенциальный валовой доход в год, руб. | 185 576 308 | см. расчет выше по тексту |
| 2 | Потери от недозагрузки, руб. | 24 867 225 | см. расчет выше по тексту |
| 3 | Действительный валовой доход в год, руб. | 160 709 083 | стр.1-стр.2 |
| 4 | Операционные расходы, руб. | 34 517 193 | см. расчет выше по тексту |
| 5 | Чистый операционный доход, руб. | 126 191 890 | стр.3-стр.4 |

Определение коэффициента капитализации

Под текущей доходностью (текущей отдачей) понимается отношение рыночной величины чистого ожидаемого дохода от сдачи объекта в аренду к его рыночной стоимости. При определенных условиях текущая отдача может использоваться в качестве коэффициента капитализации. Поэтому этот параметр занимает важное место среди других характеристик рынка. В практической оценке чаще всего используется величина текущей отдачи, рассчитанная на основе статистической обработки данных (метод рыночной экстракции). Однако в тех случаях, когда реализовать метод экстракции не представляется возможным, могут быть использованы значения ожидаемой текущей доходности недвижимости для определения коэффициента капитализации с учетом конкретной ситуации на рынке.

Среднее значение ожидаемой текущей доходности высококлассных офисов (офисов классов А, В) на активном рынке составляет 11,6%.

**Значения ожидаемой текущей доходности
недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по
городам России, и границы доверительных интервалов**
Таблица 55

| Класс объектов | Активный рынок | | |
|---|----------------|------------------------|-------|
| | Среднее | Доверительный интервал | |
| 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости | 11,4% | 11,0% | 11,8% |
| 2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В) | 11,6% | 11,0% | 12,3% |
| 3. Высококласная торговая недвижимость | 11,8% | 11,3% | 12,3% |

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017.

Определение стоимости объекта оценки доходным подходом

Пересчет чистого операционного дохода в стоимость объекта оценки осуществляется методом прямой капитализации.

Стоимость доходным подходом представляет собой капитализированную стоимость потока дохода от использования имущества.

Таблица 31 Определение стоимости доходным подходом

| № | наименование | значение | примечание |
|----------|--|----------------------|---------------------------|
| 1 | Потенциальный валовой доход в год, руб. | 185 576 308 | см. расчет выше по тексту |
| 2 | Потери от недозагрузки, руб. | 24 867 225 | см. расчет выше по тексту |
| 3 | Действительный валовой доход в год, руб. | 160 709 083 | стр.1-стр.2 |
| 4 | Операционные расходы, руб. | 34 517 193 | см. расчет выше по тексту |
| 5 | Чистый операционный доход, руб. | 126 191 890 | стр.3-стр.4 |
| 6 | Коэффициент капитализации, % | 11,60% | см. расчет выше по тексту |
| 7 | Стоимость доходным подходом, руб. | 1 087 861 100 | стр.5/стр.6 |

Стоимость оцениваемого имущества (с учетом права аренды земельного участка) доходным подходом составляет: 1 087 861 100 руб.

9.4 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Согласование – это анализ альтернативных заключений о стоимости, полученных в рамках различных подходов к оценке, дающих, как правило, отличающиеся друг от друга значения стоимости, с целью определения единственного (согласованного) значения стоимости.

В зависимости от объема и достоверности информации, используемой в рамках каждого из подходов и методов оценки, результаты расчетов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Таким образом, выбор величины стоимости происходит на основе нескольких промежуточных результатов. Для определения итоговой стоимости, как правило, используется метод иерархий, в соответствии с которым результату каждого из подходов присваивается весовой коэффициент.

Преимущества и недостатки каждого подхода к оценке рассматриваемого объекта недвижимости определяются по следующим критериям:

- Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца.
- Тип и качество информации, на основе которых проводится расчет.
- Способность параметров используемых подходов учитывать конъюнктуру рынка.
- Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость: месторасположение, размер, потенциальную доходность.

Анализ полученных результатов оценки

Затратный подход

Применение затратного подхода дает достаточно обоснованную стоимость, так как он не связан с прогнозными данными и отражает реальную стоимость нового строительства на дату оценки.

Стоимость определенная затратным подходом, как правило, сопоставима для аналогичных объектов, территориально разнесенных с объектом оценки или имеющих некоторые конструктивные отличия, и является определенной базой, показывающей реальные затраты, на получение аналогичного объекта недвижимости путем нового строительства.

Затратный подход наиболее эффективен при оценке объектов уникальных по своему виду и назначению, для которых не существует рынка, либо для объектов с незначительным износом.

В тоже время, затратный подход, не учитывает следующие показатели:

- расположение объекта оценки и связанные с этим преимущества или недостатки;
- время, затраченное на новое строительство и упущенную в связи с этим выгоду;
- стоимость привлечения заемных средств для строительства;
- наличие возможности строительства аналогичного объекта в том же районе.

Сравнительный подход

При отсутствии достаточного количества данных по продажам сходных объектов недвижимости при расчетах применялись данные по предложениям на продажу наиболее сопоставимых объектов. Стоит отметить, что применение данных по офертам снижает надежность результатов, полученных методом сравнения продаж.

В тоже время, нельзя не учитывать тот факт, что существующие предложения на продажу объектов, безусловно, оказывают воздействие на формирование цен на рынке недвижимости.

В большинстве случаев, данные сравнительного подхода являются определяющим критерием совершения сделок на рынке. Полученный результат сравнительным подходом является наиболее соответствующим предполагаемому использованию результатов оценки. Метод сравнения продаж наиболее часто применяется на рынке и основан на текущих предложениях на рынке.

Доходный подход

Подход по доходам позволяет учесть текущую экономическую ситуацию, вероятность приобретения объекта оценки и его предполагаемую доходность. Доходный подход, как правило, отражает ту предельную стоимость, больше которой не будет платить потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта по установленным в расчете ставкам доходности.

Преимущество этого подхода состоит в том, он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения. Недостаток подхода заключен в негарантированности ожидаемых в будущем изменений, на которые опирается этот расчет.

Выводы

Результаты разных подходов к оценке могут отличаться в зависимости от достоверности, объема и качества информации, используемой в расчетах. Для выбора конечной величины стоимости, основывающейся на нескольких промежуточных результатах, используется метод иерархий, в соответствии с которым результату, полученному по каждому из примененных подходов, присваивается весовой коэффициент, а итоговая стоимость определяется умножением стоимостей на присвоенные им весовые коэффициенты с последующим суммированием полученных произведений. Общий вес рыночной стоимости принимается равным 100%.

Рыночная стоимость определяется по формуле:

$$РС = ЗП \times к1 + СП \times к2 + ДП \times к3, \text{ где}$$

ЗП – рыночная стоимость в рамках затратного подхода, руб.

СП – рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода, руб.

ДП – рыночная стоимость в рамках доходного подхода, руб.
 k_1, k_2, k_3 – весовой коэффициент соответственно для каждого из подходов.

Определение весов с помощью метода анализа иерархий

Метод анализа иерархий (МАИ) является математической процедурой для иерархического представления элементов, определяющих параметры объекта.

Первым этапом применения МАИ является структурирование проблемы расчета стоимости в виде иерархии или сети. В наиболее элементарном виде иерархия строится с вершины (цели - определение рыночной стоимости), через промежуточные уровни-критерии (критерии сравнения) к самому нижнему уровню, который в общем случае является набором альтернатив (результатов, полученных различными подходами).

После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев, и оценивается каждая из альтернатив по критериям. В МАИ элементы задачи сравниваются попарно по отношению к их воздействию на общую для них характеристику. Система парных сведений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы. Элементом матрицы $a(i,j)$ является интенсивность проявления элемента иерархии i относительно элемента иерархии j , оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где оценки имеют следующий смысл:

- 1 - равная важность;
- 3 - умеренное превосходство одного над другим;
- 5 - существенное превосходство одного над другим;
- 7 - значительное превосходство одного над другим;
- 9 - очень сильное превосходство одного над другим;
- 2, 4, 6, 8 - соответствующие промежуточные значения.

Если при сравнении одного фактора i с другим j получено $a(i,j) = b$, то при сравнении второго фактора с первым получаем $a(j,i) = 1/b$.

Сравнение элементов: **A** и **B** в основном проводится по следующим критериям:

- какой из них важнее или имеет большее воздействие;
- какой из них более вероятен.

Относительная сила, величина или вероятность каждого отдельного объекта в иерархии определяется оценкой соответствующего ему элемента собственного вектора матрицы приоритетов, нормализованного к единице. Процедура определения собственных векторов матриц поддается приближению с помощью вычисления геометрической средней.

Пусть:

$A_1...A_n$ - множество из n элементов;

$W_1...W_n$ - соотносятся следующим образом:

| | | | |
|-------|-----------|-----|-----------|
| | A_1 | ... | A_n |
| A_1 | 1 | ... | W_1/W_n |
| ... | ... | 1 | ... |
| A_n | W_n/W_1 | ... | 1 |

Оценка компонент вектора приоритетов производится по схеме:

| | | | | | |
|-------|-----------|-----------|-----|-----------|--|
| | A_1 | A_2 | ... | A_n | |
| A_1 | 1 | W_1/W_2 | ... | W_1/W_n | $X_1 = (1*(W_1/W_2)*...*(W_1/W_n))^{1/n}$ |
| A_2 | W_2/W_1 | 1 | ... | ... | ... |
| ... | ... | ... | 1 | ... | ... |
| A_n | W_n/W_1 | ... | ... | 1 | $X_n = ((W_n/W_1)*...*(W_n/W_{n-1})*1)^{1/n}$ |
| | | | | | $\rightarrow \text{БЕС } (A_1) = X_1 / \sum X_i$ |
| | | | | | $\rightarrow \text{БЕС } (A_n) = X_n / \sum X_i$ |
| | | | | | $\sum X_i$ |

Приоритеты синтезируются, начиная со второго уровня вниз. Локальные приоритеты перемножаются на приоритет соответствующего критерия на вышестоящем уровне и суммируются по каждому элементу в соответствии с критериями, на которые воздействует элемент.

В качестве критериев сравнения оцениваемого объекта и аналогов выделим следующие вышеперечисленные параметры:

- A.** возможность отразить действительные намерения продавца;
- Б.** тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ;
- В.** способность параметров используемых подходов учитывать конъюнктурные колебания;
- Г.** способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).

Построим матрицу сравнения и рассчитаем значения приоритетов критериев:

| | | | | | | |
|----------|------|------|------|------|--------|--------------|
| Критерии | А | Б | В | Г | Расчет | Вес критерия |
| А | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,25 |
| Б | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,25 |
| В | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,25 |
| Г | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,25 |
| Сумма | | | | | 4,00 | 1,00 |

Сравниваем результаты, полученные: затратным (З), сравнительным (С) и доходным (Д) подходами для каждого критерия согласования:

Критерий А: возможность отразить действительные намерения продавца:

| | Затратный подход | Доходный подход | Сравнительный подход | Расчет | Вес критерия |
|---|------------------|-----------------|----------------------|-------------|--------------|
| Оценка результатов по критерию А | | | | | |
| Затратный подход | 1,00 | 0,47 | 0,19 | 0,45 | 0,12 |
| Доходный подход | 2,14 | 1,00 | 0,41 | 0,95 | 0,25 |
| Сравнительный подход | 5,26 | 2,46 | 1,00 | 2,35 | 0,63 |
| Сумма | | | | 3,75 | 1,00 |

Критерий Б: тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ:

| | Затратный подход | Доходный подход | Сравнительный подход | Расчет | Вес критерия |
|---|------------------|-----------------|----------------------|-------------|--------------|
| Оценка результатов по критерию Б | | | | | |
| Затратный подход | 1,00 | 0,95 | 0,34 | 0,69 | 0,20 |
| Доходный подход | 1,05 | 1,00 | 0,36 | 0,72 | 0,21 |
| Сравнительный подход | 2,91 | 2,77 | 1,00 | 2,00 | 0,59 |
| Сумма | | | | 3,42 | 1,00 |

Критерий В: способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания:

| | Затратный подход | Доходный подход | Сравнительный подход | Расчет | Вес критерия |
|---|------------------|-----------------|----------------------|-------------|--------------|
| Оценка результатов по критерию В | | | | | |
| Затратный подход | 1,00 | 0,85 | 0,27 | 0,62 | 0,17 |
| Доходный подход | 1,18 | 1,00 | 0,32 | 0,72 | 0,20 |
| Сравнительный подход | 3,65 | 3,11 | 1,00 | 2,25 | 0,63 |
| Сумма | | | | 3,59 | 1,00 |

Критерий Г: способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность):

| | Затратный подход | Доходный подход | Сравнительный подход | Расчет | Вес критерия |
|---|------------------|-----------------|----------------------|-------------|--------------|
| Оценка результатов по критерию Г | | | | | |
| Затратный подход | 1,00 | 0,71 | 0,31 | 0,60 | 0,18 |
| Доходный подход | 1,40 | 1,00 | 0,43 | 0,84 | 0,25 |
| Сравнительный подход | 3,26 | 2,33 | 1,00 | 1,97 | 0,58 |
| Сумма | | | | 3,41 | 1,00 |

Определяем итоговое значение весов каждого подхода:

| Матрица согласования результатов | | | | | | |
|---|------|------|------|------|--------|----------------|
| | А | Б | В | Г | Расчет | Вес критерия |
| Вес критерия | 0,25 | 0,25 | 0,25 | 0,25 | | |
| Затратный подход | 0,12 | 0,20 | 0,17 | 0,18 | 0,1673 | 16,73% |
| Доходный подход | 0,25 | 0,21 | 0,20 | 0,25 | 0,2288 | 22,88% |
| Сравнительный подход | 0,63 | 0,59 | 0,63 | 0,58 | 0,6039 | 60,39% |
| Сумма | | | | | 1,0000 | 100,00% |

Результат, полученный сравнительным подходом, значительно отличается от результатов, полученных затратным и доходным подходами. Данное обстоятельство обусловлено привлекательным местоположением объекта оценки в центральном административном округе г. Москвы в зоне с развитой инфраструктурой и хорошей транспортной доступностью, близостью к метро и наличием организованной парковки. Полученный сравнительным подходом результат основан на текущих предложениях на рынке и наиболее точно отражает рыночную стоимость оцениваемого имущества.

Результат затратного подхода в большей степени отражает стоимость строительства нового аналогичного объекта с учетом износа и устареваний; расположение объекта оценки и связанные с этим преимущества учитываются только в стоимости права аренды земельного участка в рамках затратного подхода. Данное обстоятельство и обуславливает разницу в стоимости, полученной сравнительным и затратным подходами.

Результат доходного подхода свидетельствует о том, что в сложившейся экономической ситуации параметр, показывающий доходность оцениваемого имущества и основанный на прогнозе, не всегда точно отражает рыночную стоимость объекта.

Согласование стоимости оцениваемого имущества приведено далее в таблице.

Таблица 32 Согласование стоимости оцениваемого имущества

| № | подходы к оценке | стоимость, руб. | веса |
|----------|---|----------------------|----------------|
| 1 | затратный | 886 898 800 | 16,73% |
| 2 | сравнительный | 2 136 002 600 | 22,88% |
| 3 | доходный | 1 087 861 100 | 60,39% |
| 4 | Рыночная стоимость с НДС (20%) | 1 687 200 000 | 100,00% |
| 4.1. | в том числе право аренды земельного участка | 122 137 700 | |
| 4.2. | в том числе объект недвижимости | 1 565 062 300 | |

Примечание к таблице: Из полученной рыночной стоимости оцениваемого имущества выделяется стоимость права аренды земельного участка, находящегося под объектом недвижимости (равная стоимости, полученной методом сравнения продаж).

10 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

Настоящий отчет об оценке составлен в соответствии со следующими документами:

- Федеральный закон от 29.07.98 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России №297 от 20.05.2015г.;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России №298 от 20.05.2015г.;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015г.;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611;
- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».

По мнению оценщика, **рыночная стоимость объектов оценки на дату оценки 22.02.2019 г.** с учетом допущений и ограничительных условий, указанных в отчете об оценке, и с учетом округления составляет:

Таблица 33 Рыночная стоимость объектов оценки

| № п/п | наименование | рыночная стоимость, руб. | | |
|---------------|--|--------------------------|-----------------------|-------------------------|
| | | с НДС (20%) | НДС (20%) | без НДС (20%) |
| 1 | Нежилое здание общей площадью 5798,1 кв.м. с кадастровым номером 77:01:0001046:2554 | 1 565 062 300 | 260 843 716,67 | 1 304 218 583,33 |
| 2 | Право аренды земельного участка (земли населенных пунктов – деловое управление) площадью 1190 кв.м. с кадастровым номером 77:01:0001046:97 | 122 137 700 | 20 356 283,33 | 101 781 416,67 |
| Итого: | | 1 687 200 000 | 281 200 000,00 | 1 406 000 000,00 |

Суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться определенная в данном отчете рыночная стоимость, не приводится в соответствии с заданием на оценку.

Оценщик

 / Сергиенко Г.А. /

Директор ООО «НЦ «БАЛТЭКСПЕРТИЗА»



/ Стойко Т.В. /

11 ПРИЛОЖЕНИЯ

11.1 ФОТОГРАФИИ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА





11.2 АНАЛОГИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Таблица 34 Данные по сравнимым продажам (офертам) объектов для права аренды земельного участка

| № | объект/категория земель | права | местоположение | разрешенное использование (назначение) | цена, руб. | площадь, сот. | стоимость сот, руб. | общее состояние | инженерные коммуникации | описание | источник | дата |
|---|--|--------------------------------|--|---|-------------|---------------|---------------------|-----------------|--|--|---|------------|
| 1 | земельный участок/земли населенных пунктов | аренда на 49 лет до 10.2062 г. | Москва, ЦАО, р-н Тверской, Лесная ул., 45АС2,10 (метро: Менделеевская, 9 мин. пешком Белорусская, 12 мин. пешком Новослободская, 12 мин. пешком) | для размещения административных зданий | 490 000 000 | 45,14 | 10 855 117 | типичное | электроснабжение, водоснабжение, канализация | Адрес: ул Лесная , д. 45Ас2,10 , г Москва. Договор аренды на 49 лет до 10.2062 г. Площадь: 4 514 м2 (квадратный метр) Разрешенное использование: для размещения административных зданий Право зарегистрировано на объект с видом использования земель [земельные участки, предназначенные для размещения административных и офисных зданий (1.2.7), объектов торговли (1.2.5); эксплуатация здания и территории под административные цели (земельные участки, предназначенные для размещения административных и офисных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии)]. | https://www.cian.ru/sale/commercial/192823918/ | январь.19 |
| 2 | земельный участок/земли населенных пунктов | аренда на 49 лет с 2005 года | Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Казакова, 5 (метро: Курская, 10 мин. пешком) | под строительство офисно-гостиничного центра с апартаментами | 750 000 000 | 63,00 | 11 904 762 | типичное | электроснабжение, водоснабжение, канализация | Лот 232669 Без КОМИССИИ от Собственника! Продается земельный участок под строительство офисно-гостиничного центра с апартаментами площадью 25000 кв.м. Земельный участок в аренде на 49 лет с 2005 года (возможно выкупить в собственность). Комплекс подключен к инженерным сетям. Проект предусматривает строительство апартамент-отеля с гостиницей, рестораном, подземной автостоянкой. На крыше - спортивно-оздоровительный комплекс с бассейном. | https://www.cian.ru/sale/commercial/192874633/ | январь.19 |
| 3 | земельный участок/земли населенных пунктов | собственность | Москва, ЦАО, р-н Мещанский, просп. Мира, 8 (метро: Сухаревская 4 мин. пешком Цветной бульвар 13 мин. пешком Проспект Мира 14 мин. пешком) | земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии | 100 000 000 | 11,45 | 8 733 624 | типичное | проходят рядом | Отличное, эксклюзивное предложение от Собственника. Продажа инвестиционного проекта ЦАО, по адресу: Проспект Мира, вл.8 Земельный участок под строительство Медицинского центра площадь здания 4.858м2 (4 наземных, 2 подземных этажа), процент застройки 87,3%. Получено ГПЗУ и разрешение на строительство, назначение здания - МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР ПО РАЗВИТИЮ МЕДИЦИНСКИХ ТЕХНОЛОГИЙ. Участок свободен для застройки. | https://www.cian.ru/sale/commercial/185154084/ | февраль.19 |

Таблица 35 Страницы из сети «Интернет» с аналогами

https://www.datalife.ru/immotema/1938239/5/

Коммерческая земля, 45,14 сот.

Москва, Лесная ул, 45АС2
 М Менделеевская - 9 мин. пешком М Белорусская - 12 мин. пешком
 М Новослободская - 12 мин. пешком

Площадь: **45,14 сот.** Категория: **Участок поселений**

Адрес: ул Лесная, д. 45Ас2.10, г Москва. Договор аренды на 49 лет до 10.2062 г.
 Площадь: 4 514 м2 (квадратный метр)
 Разрешенное использование: для размещения административных зданий
 Право зарегистрировано на объект с видом использования земель (земельные участки, предназначенные для размещения административных и офисных зданий (1.2.7), объектов торговли (1.2.5); эксплуатация здания и территории под административные цели (земельные участки, предназначенные для размещения административных и офисных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии)).

Условия сделки

| | |
|------------|-------------------|
| Цена | 490 000 000 ₽ |
| Сумма | 108 552 ₽ за м² |
| Налог | УСН |
| Тип сделки | Свободная продажа |

+7 495 409-38-86, +7 999 535-45-24
 Посмотреть, скачать, это объявление на ЦИАН

490 000 000 ₽ ↑ ↓
 10 855 118 ₽ за сот.

ID 18514304

https://www.datalife.ru/immotema/1938239/6/

| | |
|----------------|-----------------|
| Инвестпроект | Нет |
| Обременение | Нет |
| ВРИ | Торговые центры |
| Можно изменить | Да |

Технические характеристики

| | |
|-----------------|--------------------------|
| Электричество | Есть, на участке |
| Газ | Есть, по границе участка |
| Канализация | Есть, на участке |
| Тип | Центральная |
| Водоснабжение | Есть, на участке |
| Тип | Центральное |
| Подъездные пути | Асфальтированная дорога |

490 000 000 ₽ ↑ ↓
 10 855 118 ₽ за сот.

ID 18514304

https://www.datalife.ru/immotema/1938239/6/

Москва, Лесная ул, 45АС2
 М Менделеевская 9 мин. пешком М Белорусская 12 мин. пешком М Новослободская 12 мин. пешком

На карте Панорама Плановые радары

490 000 000 ₽ ↑ ↓
 10 855 118 ₽ за сот.

ID 18514304

https://www.dan.ru/objekt/192074633/

Коммерческая земля, 63 сот.

Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Казанова, 5
 М Курская - 10 мин. пешком

Площадь: **63 сот.** Категория: **Земли промышленности**

Лот 232669 Без КОМИССИИ от Собственника! Продается земельный участок под строительство офисно-гостиничного центра с апартаментами площадью 25000 кв.м. Земельный участок в аренде на 49 лет с 2005 года (возможно выкупить в собственность). Комплекс подключен к инженерным сетям. Проект предусматривает строительство апарт-отеля с гостиницей, рестораном, подземной автостоянкой. На крыше - спортивно-оздоровительный комплекс с бассейном.

Ольга Эдмундовна, доб. 215, ЛОТ 232669

Условия сделки

| | |
|------------|-------------------|
| Цена | 750 000 000 Р |
| Ставка | 119 048 Р за м² |
| Налог | УСН |
| Тип сделки | Свободная продажа |

+7 495 369-67-52
 Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН

750 000 000 Р
 11 904 762 Р за сот.

РБО
Алекс-Недвижимость
 Агентство недвижимости
 На рынке с 1998 года
 Еще 977 объектов

https://www.dan.ru/objekt/192074633/

Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Казанова, 5

М Курская 10 мин. пешком

На карте | Плановая | Показать районы

750 000 000 Р
 11 904 762 Р за сот.

РБО
Алекс-Недвижимость
 Агентство недвижимости
 На рынке с 1998 года
 Еще 977 объектов

https://www.dan.lt/ru/immoney/185154034/

Коммерческая земля, 11,5 сот.

Москва, ЦАО, р-н Меданский, просп. Мира, в. На карте

Сухаревская - 4 мин. пешком | Цветной бульвар - 13 мин. пешком
 Проспект Мира - 14 мин. пешком

11 изображений

Публичная кадастровая карта

Земельный участок

Адрес: просп. Мира, в. 8
 Категория: Земельный участок
 Вид разрешенного использования: для размещения объектов недвижимости
 Площадь: 1150 кв. м
 Категория земель: для размещения объектов недвижимости
 Вид собственности: государственная
 Вид права: аренда
 Вид сделки: аренда
 Вид сделки: аренда

Площадь: **11,5 сот.** Категория: **Участок поселений**

Отличное, эксклюзивное предложение от Собственника.
 Продажа инвестиционного проекта ЦАО, по адресу: Проспект Мира, вл.8
 Земельный участок под строительство Медицинского центра площадь здания 4.858м2 (4 наземных, 2 подземных этажа), процент застройки 87,3%.
 Получено ГПЗУ и разрешение на строительство, назначение здания - МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР ПО РАЗВИТИЮ МЕДИЦИНСКИХ ТЕХНОЛОГИЙ.
 Участок свободен для застройки.

100 000 000 Р +

8 695 453 Р за сот.

Следить за изменением цены

УСН

ИПО: **САДОВОЕ КОЛЬЦО РИЭЛТИ**
 Агентство недвижимости
 Еще 10 объектов

+7 915 193-48-72

Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после сделки.

Написать сообщение

https://www.dan.lt/ru/immoney/185154034/

Фотографии (4) Описание На карте Контактное лицо

Коммерческая земля, 11,5 сот.

100 000 000 Р +

8 695 453 Р за сот.

ИПО: **САДОВОЕ КОЛЬЦО РИЭЛТИ**
 Агентство недвижимости
 Еще 10 объектов

+7 915 193-48-72

Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после сделки.

Написать сообщение

Условия сделки

| | |
|------------|-------------------|
| Цена | 100 000 000 Р |
| Ставка | 86 957 Р за м² |
| Налог | УСН |
| Вид сделки | Свободная продажа |

+7 915 193-48-72
 Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН.

Пожалуйста

| | |
|--------------|--------------------|
| Инвестпроект | Есть |
| Обременение | Нет |
| ВРИ | Деловое управление |

Технические характеристики

| | |
|-----------------|-------------------------|
| Электричество | Нет, можно подключить |
| Канализация | Нет, можно подключить |
| Водоснабжение | Нет, можно подключить |
| Подъездные пути | Асфальтированная дорога |

https://www.dal.ru/sale/commecoat/165134084/

Фотографии (4) Описание **На карте** Контактное лицо

Коммерческая земля, 11,5 сот.

Москва, ЦАО, р-н Мещанский, просп. Мира, 8
Сухаревская 4 мин. пешком Цветной бульвар 13 мин. пешком Проспект Мира 14 мин. пешком

100 000 000 Р
в 895 433 Р за сот.

ИЖО
САДОВОЕ КОЛЬЦО РИЭЛТИ
Агентство недвижимости
Буде 10 объектов

+7 915 193-48-72
Позвоните, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН.И и получите от нас полезную информацию.
[Написать сообщение](#)

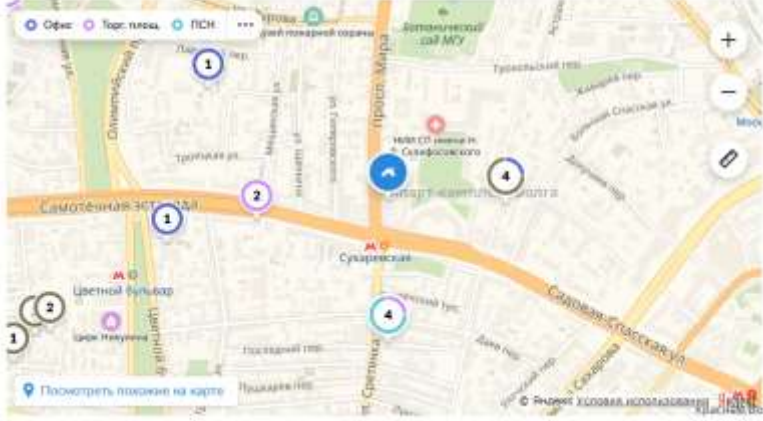


Таблица 36 Данные по сравнимым продажам (офертам) объектов для объекта недвижимости

| № | объект | права | местонахождение | цена, руб. | площадь, кв.м. | стоимость кв.м., руб. | общее состояние | инженерные коммуникации | отделка | использование | описание | источник | дата |
|---|------------------------------|---------------|--|-------------|----------------|-----------------------|-----------------|-------------------------|-------------|------------------------------|---|---|-----------|
| 1 | офисное здание | собственность | Москва, Новинский б-р, 20Ас8 (метро: Баррикадная (700 м) Смоленская (700 м) Краснопресненская (800 м)) | 450 000 000 | 1050,0 | 428 571 | хорошее | все коммуникации | стандартная | офисное здание | Продается офисное здание в центре города на второй линии. 2 этажа, мансарда и подвал с ремонтом. Все коммуникации, система центрального кондиционирования. Собственная парковка. Земельный участок 402 кв.м. в аренде. | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_zdaniye_1050_m_1078737441 | фев.19 |
| 2 | офисное здание | собственность | Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Хлыновский туп., 3С1 (метро: Арбатская, 10 мин. пешком Тверская, 12 мин. пешком) | 600 000 000 | 1416,5 | 423 579 | хорошее | все коммуникации | стандартная | офисное здание | ВНИМАНИЕ! Продается здание класса В+ площадью 1416,5 м ² . 10 минут пешком от метро Арбатская и в 5 минутах ходьбы от Кремля, транспортная доступность обеспечена близостью Тверской улицы, Никитского и Тверского бульваров. Здание построено в 1880 году, реконструкция произошла в 2003 году. Не имеет статуса памятника архитектуры. Состоит из цоколя, 3 этажей и мансарды. Выделенная зона руководства, эксплуатируемая кровля. Земля: 468 м ² (пятно застройки), в аренде до 2 046 года. Прилегающая территория за шлагбаумом на 7 М/М. Год постройки: 1880 год. Вход: свободный вход. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: сплит-системы. Здание: нежилое. Планировка: смешанная. Отделка: за выездом арендатора. На четвертом этаже, мансардном предусмотрен выход на крышу с зоной отдыха. А также 150 - 200 кВт мощности. | https://www.ci-an.ru/sale/commercial/163875713/ | январь.19 |
| 3 | офисное здание | собственность | Москва, ЦАО, р-н Арбат, Большой Кисловский пер., 4С3 (метро: Арбатская, 3 мин. пешком) | 655 401 000 | 1800,0 | 364 112 | хорошее | все коммуникации | стандартная | офисное здание | Лот 11503 Помещение класса В+. Здание расположено на второй линии домов. Год постройки здания 1820. Не памятник архитектуры. Реконструкция - 2008 год. 3 этажа и подвал. Высота потолков 3 м, Подвал 3,5-4 м. Выделенная мощность 200 кВт. Смешанная планировка С отделкой за выездом арендаторов. Приточно-вытяжная вентиляция. Центральное кондиционирование. Развитая инфраструктура: Столовая, Предприятия быстрого питания, Ресторан, Банк, Супермаркет. Наземная, Стихийная парковка. Видеонаблюдение, Контроль-доступа, Круглосуточный доступ. Провайдеры: коммерческие. Свободные площади: общая площадь здания 1800 м ² . Стоимость продажи 10 млн/долл. Цена аналога указана в валюте, пересчет в рубли проводится по курсу на дату оценки 1\$ = 65,5401 руб. | https://www.ci-an.ru/sale/commercial/193001332/ | январь.19 |
| 4 | здание свободного назначения | собственность | Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Глазовский пер., 1/1 (метро: Арбатская) | 365 000 000 | 930,4 | 392 304 | хорошее | все коммуникации | отсутствует | здание свободного назначения | Снижение цены! Предлагается к продаже нежилое здание 1907 года постройки. В 2017 году был выполнен капитальный ремонт с заменой всех коммуникаций и реставрацией фасада. Здание состоит из пяти уровней три основных этажа, подвал и мансардный этаж. Общая площадь помещений составляет 930,4 кв.м. Земельный | https://www.ci-an.ru/sale/commercial/191123790/ | фев.19 |

Строительная экспертиза. Проектирование зданий и сооружений. Юридические услуги. Все виды оценки.

☎ 777-222

| № | объект | права | местонахождение | цена, руб. | площадь, кв.м. | стоимость кв.м., руб. | общее состояние | инженерные коммуникации | отделка | использование | описание | источник | дата |
|---|--------|-------|-----------------|------------|----------------|-----------------------|-----------------|-------------------------|---------|---------------|---|----------|------|
| | | | | | | | | | | | <p>участок 400 кв.м. в долгосрочной аренде до 2058 года.Выполнена внутренняя отделка whitebox.Здание имеет несколько входов со стороны внутреннего двора и со стороны переулков, а также располагает собственным внутренним двором с парковочными местами.В помещениях большое количество окон и трехсторонняя ориентация. Открытое пространство позволяет реализовать любое планировочное решение. На первом этаже выполнено панорамное остекление. Здание находится в собственности. Правоустанавливающие документы: Свидетельство о праве собственности на нежилое помещение. Форма сделки: купля-продажа.</p> <p>Коммуникации: Центральное отопление (от ТЭЦ) Выделенная электрическая мощность 140 квт Заложены оптико-волоконные линии Выделено 14 линий МГТС</p> <p>Варианты использования для конечной продажи: Офис банка с клиентским залом на 1 этаже Мини-отель Представительство торговой компании с магазином на 1 этаже Галерея Ресторан Посольство или визовый центр Частная клиника или школа</p> | | |


Таблица 37 Страницы из сети «Интернет» с аналогами

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/office_building_1050_m_1078737441

Офисное здание 1050 м²

№ 1078737441, размещено 14 февраля в 09:44 4509 (+6)

Добавить в избранное Добавить заметку



8 912 364-24-40

Написать сообщение

ПАО "Норвик Банк"
Агентство
На Авито с августа 2016
Завершено 12 объявлений

20 объявлений пользователя

Контактное лицо
Виктор

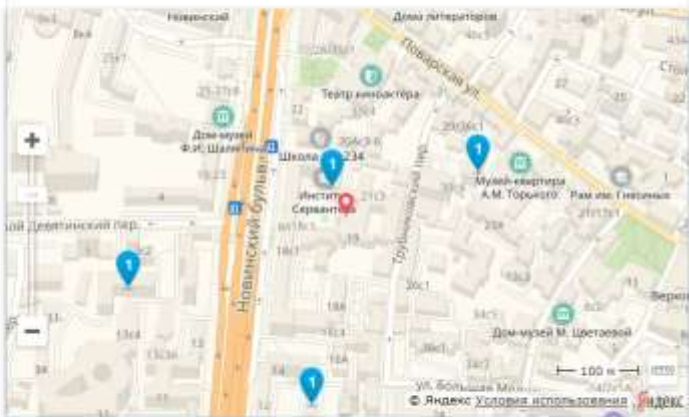
Адрес
Москва, Новинский б-р, 20АсВ

Площадь: 1050 м²; Класс здания: b

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/office_building_1050_m_1078737441

Офисное здание 1050 м² 450 000 000 ₽ Виктор 8 912 364-24-40 Написать сообщение

Адрес: Москва, Новинский б-р, 20АсВ.
(700 м) (700 м) (800 м) Скрыть карту



Продается офисное здание в центре города на второй линии. 2 этажа, мансарда и подвал с ремонтом. Все коммуникации, система центрального кондиционирования.
Собственная парковка. Земельный участок 402 кв. м. в аренде.

https://www.dan.ru/objekt/163875113/

Здание (В+), 1 416 м²

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Хльновский туп, 3С1
 Арбатская - 10 мин. пешком Тверская - 12 мин. пешком

Площадь: **1 416 м²** Этажность: **3 этажа** Класс: **В+**

600 000 000 Р ↑ ↓
 423 729 Р за м²
 Включены НДС

PRO
Red Star
 Агентство недвижимости
 Еще 83 объекта

RED STAR
realty

ВНИМАНИЕ! Продается здание класса В+ площадью 1416,5 м². 10 минут пешком от метро Арбатская и в 5 минуте ходьбы от Кремля, транспортная доступность обеспечена близостью Тверской улицы, Никитского и Тверского бульваров. Здание построено в 1880 году, реконструкция произошла в 2003 году. Не имеет статуса памятника архитектуры. Состоит из цоколя, 3 этажей и мансарды. Выделенная зона руководства, эксплуатируемая кровля. Земля: 468 м² (летно застройки), в аренде до 2 046 года. Прилегающая территория за шлабаумом на 7 М/М. Год постройки: 1880 год. Вход: свободный вход. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: сплит-системы. Здание: нежилое. Планировка: смешанная. Отделка: за выездом арендатора. На четвертом этаже, мансардном предусмотрен выход на крышу с зоной отдыха. А тание 150 - 200 кВт мощности.

Условия сделки

| | |
|------------|------------------------------|
| Цена | 600 000 000 Р |
| Ставка | 423 729 Р за м ² |
| Налог | НДС включен: 91 525 423 Р |
| Тип сделки | Свободная продажа |

+7 495 222-85-15, +7 985 222-85-15
 Пожалуйста, обратите внимание на объявление на ЦДМН

https://www.dan.ru/objekt/163875113/

О здании

| | | | |
|------------------------|-------------------------|---------------|----------------------|
| Бизнесное наименование | Административное здание | Состояние | Техосей ремонт |
| Категория здания | Действующее | Общая площадь | 1 416 м ² |
| Статус участка | В собственности | | |

600 000 000 Р ↑ ↓
 423 729 Р за м²
 Включены НДС

PRO
Red Star
 Агентство недвижимости
 Еще 83 объекта

RED STAR
realty

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Хльновский туп, 3С1
 Арбатская 10 мин. пешком Тверская 12 мин. пешком

На карте Панорама Пожарный район

Посмотреть подробнее на карте

https://www.cian.ru/sale/immot/mos/193001332/

Здание (В+), 1 800 м²

Москва, ЦАО, р-н Арбат, Большой Кисловский пер., 4С3
 М Арбатская - 3 мин. пешком

Площадь: 1 800 м² Этажность: 3 этажа Класс: В+

Лот 11503
 Помещение класса В+. Здание расположено на второй линии домов. Год постройки здания 1820. Не памятник архитектуры. Реконструкция - 2006 год, 3 этажа и подвал. Высота потолков 3 м, Подвал 3,5-4 м. Выделенная мощность 200 кВт.
 Смешанная планировка с отделкой за выездом арендаторов. Приточно-вытяжная вентиляция. Центральное кондиционирование. Развитая инфраструктура: Столовая, Предприятия быстрого питания, Рестораны, Банк, Супермаркет. Наземная, Стихийная парковка. Видеонаблюдение, Контроль-доступа, Коулосутонный доступ. Провайдеры коммерческие. Свободные площади: общая площадь здания 1800 м2. Стоимость продажи 10 млн/долл.

Условия сделки

| | |
|------------|-------------------------------|
| Цена | 657 500 000 Р |
| Ставка | 365 278 Р за м ² |
| Налог | НДС включен. 300 296 610 Р |
| Тип сделки | Свободная продажа |

+7 495 776-75-79, +7 919 104-06-60
 Пожалуйста, смотрите, что такое это объявление на ЦИАН

657 500 000 Р

365 278 Р за м²
 Владельцы ИЛС

ИР0
Алексей Мельников
 Еще 701 объект

https://www.cian.ru/sale/immot/mos/193001332/

О здании

Общая площадь: 1 800 м²

Приточная вентиляция

Москва, ЦАО, р-н Арбат, Большой Кисловский пер., 4С3
 М Арбатская 3 мин. пешком

На карте Панорама Показать рядом

657 500 000 Р

365 278 Р за м²


ИР0
Алексей Мельников
 Еще 701 объект

https://www.cian.ru/sale/commercial/191123790/


Здание, 930,4 м²

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Глазковский пер., 1/1 На карте
 М Арбатская

Избранное



7 фото



Площадь: 930,4 м² | Этажность: 3 этажа

365 000 000 Р

392 305 Р за м²
 Следи за изменением цены
 Включены НДС

PRO
TROIKA ESTATE
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2009 года
 Еще 299 объектов

+7 495 225-55-10
 Пожалуйста, помните, что наши объявления на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

https://www.cian.ru/sale/commercial/191123790/

Фотографии (7) | Описание | На карте | Контактное лицо

Здание, 930,4 м²

365 000 000 Р

392 305 Р за м²
 Следи за изменением цены
 Включены НДС

PRO
TROIKA ESTATE
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2009 года
 Еще 299 объектов

+7 495 225-55-10
 Пожалуйста, помните, что наши объявления на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Снижение цены! Предлагается к продаже нежилое здание 1907 года постройки. В 2017 году был выполнен капитальный ремонт с заменой всех коммуникаций и реставрацией фасада. Здание состоит из пяти уровней: три основных этажа, подвал и мансардный этаж. Общая площадь помещений составляет 930,4 кв.м. Земельный участок 400 кв.м. в долгосрочной аренде до 2058 года. Выполнена внутренняя отделка whitebox. Здание имеет несколько входов со стороны внутреннего двора и со стороны переулков, а также располагает собственным внутренним двором с парковочными местами. В помещениях большое количество окон и трехсторонняя ориентация. Открытое пространство позволяет реализовать любое планировочное решение. На первом этаже выполнено панорамное остекление. Здание находится в собственности. Правоустанавливающие документы: Свидетельство о праве собственности на нежилое помещение. Форма сделки: купля-продажа. Коммуникации:

Центральное отопление (от ТЭЦ)
 Выделенная электрическая мощность 140 квт
 Заложены оптико-волоконные линии
 Выделено 14 линий МГТС

Варианты использования для конечной продажи:

- Офис банка с клиентским залом на 1 этаже
- Мини-отель
- Представительство торговой компании с магазином на 1 этаже
- Галерея
- Ресторан
- Посольство или визовый центр
- Частная клиника или школа.

https://www.cian.ru/sale/commercial/191123790/

Фотографии (7) | Описание | На карте | Контактное лицо

Здание, 930,4 м²

365 000 000 Р

392 305 Р за м²
 Следи за изменением цены
 Включены НДС

PRO
TROIKA ESTATE
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2009 года
 Еще 299 объектов

+7 495 225-55-10
 Пожалуйста, помните, что наши объявления на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Условия сделки

| | |
|------------|-----------------------------|
| Цена | 365 000 000 Р |
| Ставка | 392 305 Р за м ² |
| Налог | НДС включен 60 833 333 Р |
| Тип сделки | Свободная продажа |

Уточнить условия | Пожаловаться

О здании

| | | | |
|-----------|----------------------|------------------|----------------------|
| Состояние | Под чистовую отделку | Категория здания | Действующее |
| Мебель | Нет | Общая площадь | 930,4 м ² |

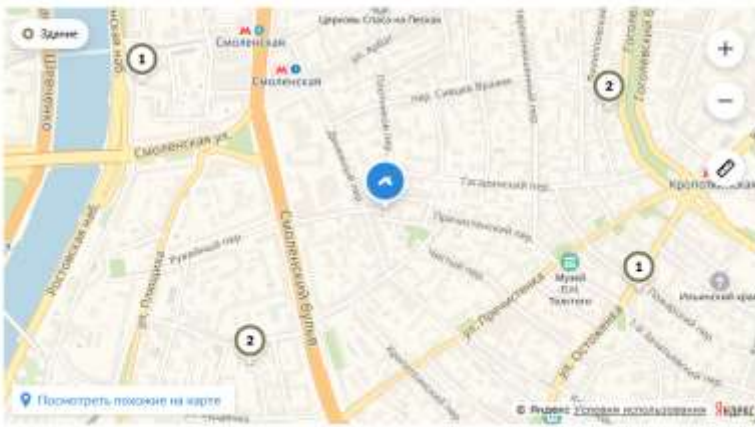
https://www.dlh.ru/sale/commercial/191123790/

Фотографии (7) Описание **На карте** Контактные лица

Здание, 930,4 м²

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Глазовский пер., 1/1
М Арбатская

На карте Планшеты Показание расстояния



Здание


365 000 000 Р

392 305 Р за м²

[Следить за изменением цены](#)

Включены НДС

TROIKA ESTATE
Агентство недвижимости
На рынке с 2009 года
Базе 299 объектов



+7 495 225-55-10

Пожалуйста, свяжитесь, что мы сможем обновить на сайте и сделать от вас после звонка

[Написать сообщение](#)

© Яндекс. Условно использовано Яндекс

Таблица 38 Данные по ставкам арендной платы для помещений объекта оценки

| № | объект | права | местонахождение | арендная плата в месяц, руб. | площадь, кв.м. | ставка арендной платы за кв.м. в месяц, руб. | общее состояние | инженерные коммуникации | отделка | использование | описание | источник | дата |
|---|----------------|--------|---|------------------------------|----------------|--|-----------------|-------------------------|-------------|----------------|--|---|--------|
| 1 | офисное здание | аренда | Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Мерзляковский пер., 20С1 (метро: Арбатская, 10 мин. пешком) | 7 480 000 | 2244,0 | 3 333 | хорошее | все коммуникации | стандартная | офисное здание | Офисный особняк в историческом центре Москвы, в пешей доступности от метро Арбатская. Высота потолков - 4 м. Два отдельных входа. Наземный открытый паркинг на 20 м/м. Ранее 1 и подвал арендовал банк, осталось кассовое оборудование и депозитарий. Здание оборудовано лифтом OTIS на 4 человека. | https://www.cian.ru/rent/commercial/190607569/ | янв.19 |
| 2 | офисное здание | аренда | Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Смоленская-Сенная пл., 27С6 (метро: Смоленская) | 4 800 178 | 1638,1 | 2 930 | хорошее | все коммуникации | стандартная | офисное здание | 017638 Особняк на Смоленской. Общая площадь: 1638,1 кв.м. Год постройки: 1997 г. Земельный участок: 650 кв.м. Договор аренды земли на 49 лет (с 1996 г.). Функциональное назначение: нежилое. Этажность: 3 этажа. Подземных этажей: 2. Эл.мощность: 90 кВт. Материал стен: кирпичный. Перекрытия: железобетонные. Парковка: внутренний двор на 10-12 м/м. Удобное расположение. Высокая транспортная доступность. Выразительный фасад. Качественный ремонт внутренних помещений. Красивый, уютный внутренний двор. Развитая бизнес-инфраструктура района. | https://www.cian.ru/rent/commercial/186339085/ | янв.19 |
| 3 | офисное здание | аренда | Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Мерзляковский пер., 22 (метро: Арбатская 5 мин. пешком) | 1 950 000 | 691,9 | 2 818 | хорошее | все коммуникации | стандартная | офисное здание | Аренда здания (ОСЗ) 691,9 м2 м. Арбатская в ЦАО. Предлагаем в аренду особняк расположенный в шаговой доступности от метро. Особняк расположен на 1 линии домов на собственной огороженной территории с парковкой на 12-15 машин. 2 этажа. Планировка 1 -й этаж 10 кабинетов, столовая для сотрудников, зона ресепшн; 2-й этаж 2 блока для руководства с собственными с/у и комнатой отдыха. В здании выполнен евро ремонт. Установлена система вентиляции и кондиционирования, видео наблюдение. Прямая аренда. Цена с НДС и эксплуатационными расходами. Отдельно оплачивается электричество и телефония. Лот (ID) 486139 | https://www.cian.ru/rent/commercial/202079316/ | фев.19 |

Таблица 39 Страницы из сети «Интернет» с аналогами

https://www.cdn.ru/en/comm/190607563/

Здание, 2 244 м²

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Мерляковский пер., 20С1
 М Арбатская · 10 мин. пешком

Площадь: **2 244 м²** Этажность: **5 этажей**

Офисный особняк в историческом центре Москвы, в пешей доступности от метро Арбатская. Высота потолков - 4 м. Два отдельных входа. Наземный открытый паркинг на 20 м/м. Ранее 1 н подвал арендовал банк, осталось кассовое оборудование и депозитарий. Здание оборудовано лифтом OTIS на 4 человека.

[Дополнительная информация](#)

Условия сделки


| | | | |
|--------------------------|---------------------------------|-------------------------|------------|
| Цена | 7 480 000 Р/мес. | Тип аренды | - |
| Ставка | 40 000 Р за м ² /год | Срок аренды | Длительный |
| Налог | НДС включен 1 140 887 Р | Минимальный срок аренды | - |
| Обязательный платеж | - | Арендные каникулы | - |
| Коммунальные платежи | - | Стоимость парковки | - |
| Эксплуатационные расходы | - | Взносы от владельца | - |
| Прецедента | - | | |

+7 495 730-68-80, +7 903 018-91-94
 Показать, сканить, отложить объявление на ЦДРАИ

7 480 000 Р/мес.

40 000 Р за м² в год
 Включены НДС · без комиссии

IBO
Blackwood Commercial
 Агентство недвижимости
 На рынке с 1991 года



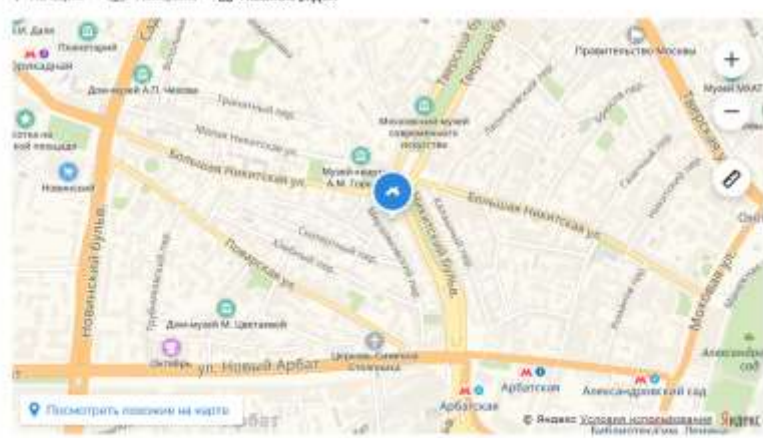
https://www.cdn.ru/en/comm/190607563/

О здании

Бюджетное назначение Отдельно стоящее здание Общая площадь: **2 244 м²**

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Мерляковский пер., 20С1
 М Арбатская 10 мин. пешком


На карте Панорама Показать район



7 480 000 Р/мес.

40 000 Р за м² в год
 Включены НДС · без комиссии

IBO
Blackwood Commercial
 Агентство недвижимости
 На рынке с 1991 года



https://www.dap.ru/rent/commersal/186119085/

Здание, 1 638,1 м²

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Смоленская-Сенная пл., 27С6
 Смоленская

Площадь: **1 638,1 м²** Этажность: **3 этажа**

017638
 Особняк на Смоленской. Общая площадь: 1638,1 кв.м. Год постройки: 1997 г. Земельный участок: 650 кв.м. Договор аренды земли на 49 лет (с 1996 г.). Функциональное назначение: нежилое. Этажность: 3 этажа. Подземных этажей: 2. Электромощность: 90 кВт. Материал стен: кирпичный. Перекрытия: железобетонные. Парковка: внутренний двор на 10-12 м/м. Удобное расположение. Высокая транспортная доступность. Выразительный фасад. Качественный ремонт внутренних помещений. Красивый, уютный внутренний двор. Развитая бизнес-инфраструктура района.

[Дополнительная информация](#)

Условия сделки

| | | | |
|--------------------------|---------------------------------|-------------------------|------------|
| Цена | 4 800 178 ₽/мес. | Тип аренды | - |
| Ставка | 35 164 ₽ за м ² /год | Срок аренды | Длительный |
| Налог | НДС включен: 732 230 ₽ | Минимальный срок аренды | - |
| Общественный платон | - | Арендные каникулы | - |
| Коммунальные платонки | - | Стоимость парковки | - |
| Эксплуатационные расходы | - | Комиссия от клиента | - |
| Предоплата | - | | |


+7 495 255-25-18
 Пожалуйста, помните, что наше это объявление на ЦИАН

4 800 178 ₽/мес.

35 164 ₽ за м² в год

Включены НДС, без комиссии

PRO
Kalinka Group
 Агентство недвижимости
 На рынке с 1999 года
 Еще 1860 объектов



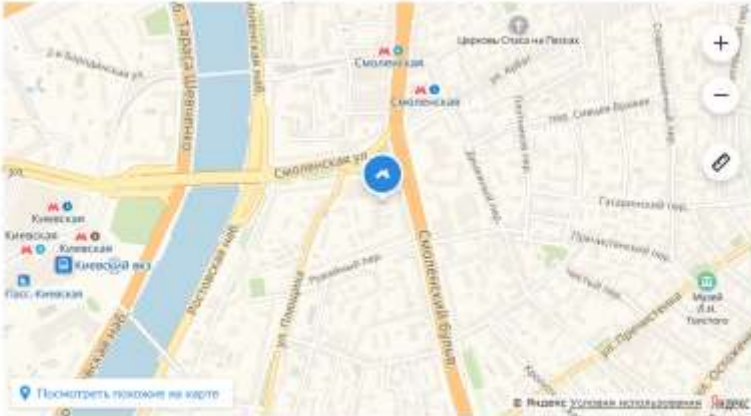
https://www.dap.ru/rent/commersal/186119085/

О здании

| | | | |
|-----------------|------------------------|--------|-----|
| Состояние | Офисная отделка | Мебель | Нет |
| Общая площадь | 1 638,1 м ² | | |
| Площадь участка | 6,5 сот. | | |

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Смоленская-Сенная пл., 27С6
 Смоленская

На карте Плановая Показать район




4 800 178 ₽/мес.

35 164 ₽ за м² в год

Включены НДС, без комиссии

PRO
Kalinka Group
 Агентство недвижимости
 На рынке с 1999 года
 Еще 1860 объектов




https://www.dan.ru/en/commesa/202079516/

Здание, 691,9 м²

Москва, ЦАО, р-н Пресненской, Мерзляковской пер., 22 [На карте](#)
 М Арбатская - 5 мин. пешком

В избранное [←](#) [↑](#) [↓](#) [↔](#) [↻](#) [Позвониться](#)



10 фото

Площадь: **691,9 м²** Этажность: **2 этажа**

Аренда здания (ОСЭ) 691,9 м² м. Арбатская в ЦАО. Предлагаем в аренду особняк расположенный в шаговой доступности от метро. Особняк расположен на 1 линии домов на собственной огороженной территории с парковкой на 12-15 машин, 2 этажа. Планировка 1-й этаж 10 кабинетов, столовая для сотрудников, зона ресепшн; 2-й этаж 2 блока для руководства с собственными с/у и комнатой отдыха. В здании выполнен евро ремонт. Установлена система вентиляции и кондиционирования, аудио наблюдение. Прямая аренда. Цена с НДС и эксплуатационными расходами. Отдельно оплачивается электричество и телефония. Лот (ID) 486139

1 950 000 Р/мес. [↕](#)
 33 820 Р за м² в год
[Следить за изменением цены](#)
 Включены НДС, без комиссии

ИЭО
ГермесРеалти
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2009 года
 Еще 472 объекта

+7 903 169-55-15
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

https://www.dan.ru/en/commesa/202079516/

Фотографии (18) **Описание** [На карте](#) [Контактное лицо](#) Здание, 691,9 м² [❤](#) [↔](#)

Условия сделки

| | | | |
|---------------------------|---------------------------------|--------------------------|---------------|
| Цена: | 1 950 000 Р/мес. | Тип аренды: | Прямая Аренда |
| Ставка: | 33 820 Р за м ² /год | Срок аренды: | Длительный |
| Налог: | НДС включен: 325 000 Р | Минимальный срок аренды: | - |
| Обеспечительный платеж: | 1 Р | Арендные каникулы: | - |
| Коммунальные платежи: | - | Стоимость парковки: | - |
| Эксплуатационные расходы: | - | Комиссия от владельца: | - |
| Послеплата: | 1 месяц | | |

[Уточнить условия](#) [Позвониться](#)

О здании

| | | | |
|------------------|-----|-----------------------|-------------------------|
| Высота потолков: | 3 м | Возможное назначение: | Отдельно стоящее здание |
| Мебель: | Нет | Общая площадь: | 691,9 м ² |

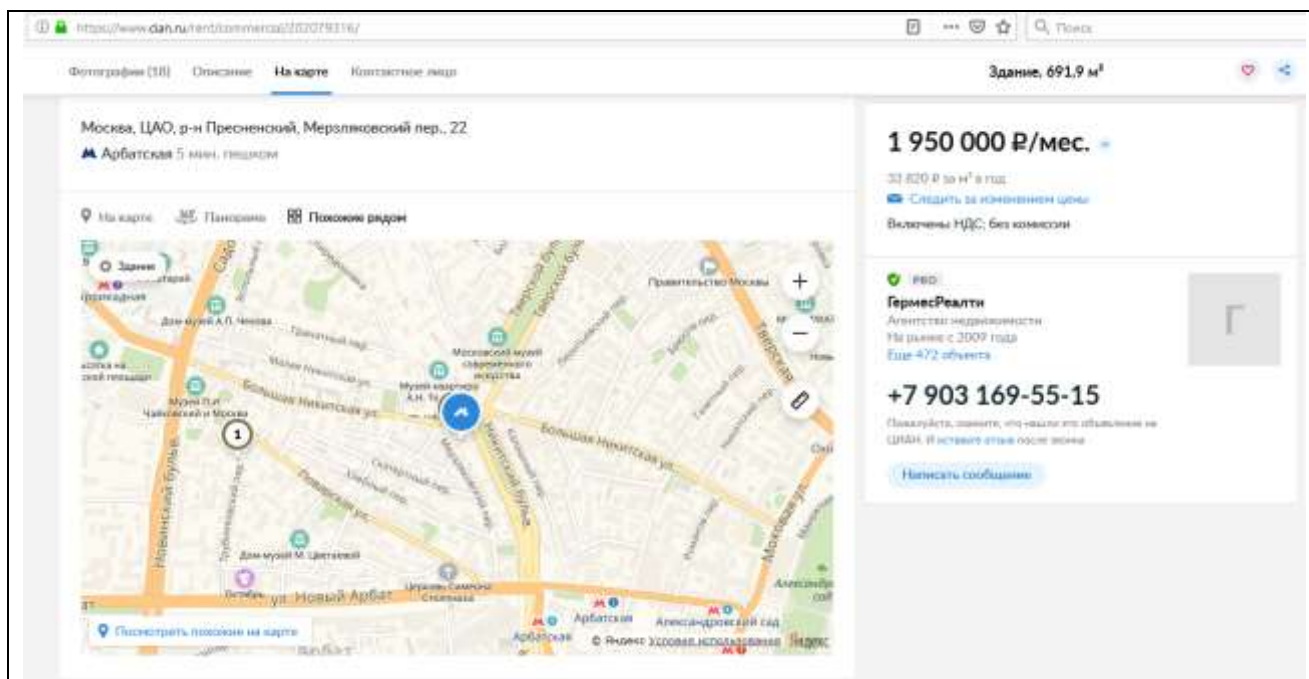
Местное кондиционирование

1 950 000 Р/мес. [↕](#)
 33 820 Р за м² в год
[Следить за изменением цены](#)
 Включены НДС, без комиссии

ИЭО
ГермесРеалти
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2009 года
 Еще 472 объекта

+7 903 169-55-15
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)



11.3 СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

- [1] Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. Спб.: Издательство «МКС», 2003.
- [2] Оценка недвижимости. – 11-е издание. / Пер. с англ. под общ. ред. И.Л.Артеменкова. – 2-е изд., испр. и доп. – М.: ООО «Российское общество оценщиков», 2007. – 944 с.: ил. – Сер. Энциклопедия оценки.
- [3] Оценка стоимости земельных участков / Под общей редакцией В.П. Антонова. – М.: Издательский дом «Русская оценка», 2006.
- [4] Конституция Российской Федерации (с последними поправками).
- [5] Гражданский кодекс Российской Федерации часть первая от 30 ноября 1994 г. N 51-ФЗ, часть вторая от 26 января 1996 г. N 14-ФЗ, часть третья от 26 ноября 2001 г. N 146-ФЗ и часть четвертая от 18 декабря 2006 г. N 230-ФЗ (с последними изменениями и дополнениями).
- [6] Налоговый кодекс Российской Федерации часть первая от 31 июля 1998 г. N 146-ФЗ и часть вторая от 5 августа 2000 г. N 117-ФЗ (с последними изменениями и дополнениями).
- [7] Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (с последними изменениями и дополнениями).
- [8] Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России №297 от 20.05.2015г.
- [9] Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России №298 от 20.05.2015г.
- [10] Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015г.
- [11] Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611.
- [12] Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (утверждено Советом Ассоциации оценщиков «ЭС» протокол № 4/2010 от «31» августа 2010г. с последними изменениями и дополнениями).
- [13] Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков (утв. распоряжением Минимущества РФ от 6 марта 2002 г. N 568-р).
- [14] Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков (утв. распоряжением Минимущества РФ от 10 апреля 2003 г. N 1102-р).

Затратный подход

- [ЗП.1] Организация и методы оценки предприятия (бизнеса): Учебник / Под ред.В.И.Кошкина - М.: ИКФ «ЭКМОС», 2002.
- [ЗП.2] Тарасевич Е.И. Экономика недвижимости: учебник. – Спб.: Издательство «МКС», 2007.
- [ЗП.4] Индексы цен в строительстве. Июль 2018. Выпуск 104. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень. – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ».
- [ЗП.5] С.А. Табакова, А.В. Дидковская. ОБЩЕСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2016 г., для условий строительства в Московской области. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2016. – 518с.

Статистические данные и сведения из СМИ

[СМИ.1] Портал услуг Публичная кадастровая карта: <http://pkk5.rosreestr.ru>.

[СМИ.2] Федеральная налоговая служба: <https://egrul.nalog.ru/> (раздел «Сведения о государственной регистрации юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, крестьянских (фермерских) хозяйств»).

[СМИ.3] Информационное агентство «Финмаркет»: <http://www.finmarket.ru/> (раздел «Валюта/ЦБ РФ/Курсы валют ЦБ РФ, конвертор валют»).

[СМИ.4] Официальный сайт Министерства имущественных отношений Российской Федерации: <http://www.mgi.ru/> (раздел «Оценочная деятельность»).

[СМИ.5] Официальный сайт Министерства экономического развития Российской Федерации: <http://economy.gov.ru/mines/main>.

[СМИ.6] Официальный сайт Страховой компании «Росгосстрах»: <http://www.rgs.ru>.

[СМИ.7] Официальный сайт Центрального банка Российской Федерации: <http://www.cbr.ru/> (раздел «Ставки рынка ГКО-ОФЗ»).

[СМИ.8] Сайты риэлтерских фирм, газет, журналов, баз данных недвижимости:

- Сайт объявлений «Авито»: <https://www.avito.ru>;
- База данных о недвижимости «ЦИАН»: <https://www.cian.ru>;
- Сайт недвижимости «РОСРИЭЛТ»: <https://rosrealt.ru>;
- Сайт газеты «Из рук в руки»: <http://irr.ru>.

11.4 ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ ОЦЕНКИ

| | | |
|---|--|--|
|  | | |
| СТРАХОВОЙ ПОЛИС | № 18670B4000047 | INSURANCE POLICY |
| СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР. | | |
| СТРАХОВАТЕЛЬ (ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ): Общество с ограниченной ответственностью «НЕЗАВИСИМЫЙ ЦЕНТР «БАЛТЭКСПЕРТИЗА» | | |
| Адрес местонахождения на основании устава: 236000, г. Калининград, ул. Д. Донского, д. 18. | | |
| <p>Объект страхования: не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникшим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p> | | |
| <p>Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p> | | |
| <p>Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.</p> | | |
| Страховая сумма <i>(цифрами и прописью)</i> | Франшиза <i>(в % от страховой суммы)</i> | Страховая премия <i>(цифрами и прописью)</i> |
| 100 000 000 (Сто миллионов) рублей | Не устанавливается | 39000 (Тридцать девять тысяч) рублей |
| Лимит ответственности по одному страховому случаю | | Не устанавливается |
| СТРАХОВОЙ ТАРИФ <i>(в % от страховой суммы)</i> | 0,039% | |
| ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: | В рассрочку, путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в следующем порядке: • первый страховой взнос в размере 19 500 руб. 00 коп. (Девятнадцать тысяч пятьсот рублей 00 копеек) оплачивается не позднее «17» марта 2018 г., второй страховой взнос в размере 19 500 руб. 00 коп. (Девятнадцать тысяч пятьсот рублей 00 копеек) оплачивается не позднее «17» июля 2018 г. | |
| СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ: | с « 18 » марта 2018 г. | по « 17 » марта 2019 г. |
| <p>Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).</p> | | |
| СТРАХОВЩИК: | | |
| Страховое акционерное общество «ВСК» | | |
| Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4. | | |
| Калининградский филиал, г. Калининград, проспект Мира, 144 | | |
| От имени Страховщика: | | |
|  | | |
| Место выдачи Страхового полиса: г. Калининград | | Дата выдачи: « 05 » марта 2018 г. |
| <small>ИНН 7710028574 · КПП 501900001 · ОГРН 10400000000225 · ОГАО «Сбербанк России» г. Москва ИИН 48808851 · ОГРН 48808851 · ОГРН 48808851 · ОГРН 48808851 · ОГРН 48808851 и/с 30101810400000000225 · БИК 044525225 · ОАО «Сбербанк России» г. Москва г. Островная Str., Москва, 121552, Россия · тел.: +7 (495) 624-34-34 · www.vsk.ru · Лицензия ФССН 180621 77 · 121552, Москва, ул. Островная, 4 · тел.: (495) 780-27-70 · факс: (495) 624-54-54</small> | | |

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 748



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 413687

Настоящий диплом выдан Сергиенко
Георгию Анатольевичу
в том, что он(а) с 09 октября 2003 по 17 мая 2003 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Институте
"Тамбовская высшая
школа управления"
по программе "Профессиональная оценка
и экспертиза объектов и прав собствен-
ности. Специализация "Оценка стоимо-
сти предприятий (бизнеса)"
Государственная аттестационная комиссия решением от 17 мая 2003 г.
удостоверяет право (соответствие квалификации) Сергиенко
Георгий Анатольевича
на ведение профессиональной деятельности в сфере "Профессиональ-
ная оценка и экспертиза объектов и прав
собственности. Специализация "Оценка
стоимости предприятий (бизнеса)"
М. П. Государственная аттестационная комиссия
Росне (директор) [Подпись]
г. Тамбов 2003

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 013189-1

« 13 » июня 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Сергиенко Георгию Анатольевичу

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

от « 13 » июня 20 18 г. № 71

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 13 » июня 20 21 г.

АО «Ориент», Москва, 2018 г., «Б» Лицензия № 05-05-08/002 ФНС РФ: Т3 № 367. Тел.: (495) 726-47-42, www.orient.ru



Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

24.01.2014 г.

№ 1230

**Сергиенко
Георгий Анатольевич**

Паспорт 27 03 830911, выдан ОВД Ленинградского района г. Калининграда.
Дата выдачи 20.10.2003 г. Код подразделения 392-002

Включен в реестр членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 24.01.2014 г. за № 1230

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 23.01.2014 г.

Первый вице-президент



В.И. Лебединский

001230

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в НП «СРОО «ЭС»



в авторских оценщика!

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»

109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1
(495) 626-29-50, 8 (800) 200-29-50, www.srosovet.ru, mail@srosovet.ru

**Выписка № 24412
из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»**

Настоящая выписка из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (регистрационный № 0011 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 28.10.2010 г.) выдана по заявлению

ООО "НЦ "БАЛТЭКСПЕРТИЗА"

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Сергиенко Георгий Анатольевич

(Ф.И.О. оценщика)

**является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет» и включен в реестр оценщиков 24.01.2014 года за
регистрационным номером № 1230**

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 28.06.2018 г.

Дата составления выписки 28.06.2018 г.

Начальник отдела реестра



Д.А. Буравцева



СТРАХОВОЙ ПОЛИС

№ 17670B4000365

INSURANCE POLICY

**СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.**

НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС ВЫДАН СТРАХОВАТЕЛЮ НА ОСНОВАНИИ ЗАЯВЛЕНИЯ НА СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОТ «25» ДЕКАБРЯ 2017 Г. (ПРИЛОЖЕНИЕ № 1), И УДОСТОВЕРЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ) В ФОРМЕ СТРАХОВОГО ПОЛИСА НА УСЛОВИЯХ, ИЗЛОЖЕННЫХ В НАСТОЯЩЕМ СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ И СОДЕРЖАЩИХСЯ В ПРАВИЛАХ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР СОАО «ВСК» ОТ 05.08.2014 Г. (ПРИЛОЖЕНИЕ № 2; ДАЛЕЕ ТАКЖЕ ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).

Страхователь (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК-СЕРГИЕНКО ГЕОРГИЙ АНАТОЛЬЕВИЧ

Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).

| Страховая сумма (цифрами и прописью) | Франшиза (в % от страховой суммы) | Страховой тариф (в % от страховой суммы) | Страховая премия (цифрами и прописью) |
|--|--------------------------------------|---|---|
| 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. | Не установлена | 0,046 % | 13800 (Тринадцать тысяч восемьсот) рублей. |

Лимит ответственности по одному страховому случаю

Не установлен

Срок действия Договора страхования, заключенного в форме настоящего страхового полиса: с « 26 » Декабря 2017 г. по « 25 » Декабря 2018 г.

Договор страхования, заключенный в форме настоящего Страхового полиса, вступает в силу с 00 часов «26» Декабря 2017 г. при условии поступления страховой премии на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, указанные в Разделе «Порядок и сроки уплаты страховой премии» настоящего Страхового полиса. В случае неуплаты Страхователем страховой премии в размере и сроки, определенные в Разделе «Порядок и сроки уплаты страховой премии» настоящего Страхового полиса, Договор страхования, заключенный в форме настоящего Страхового полиса, считается не вступившим в силу и никакие выплаты по нему не производятся.

Исключения из покрытия: Согласно разделу 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств); деятельности по определению кадастровой стоимости, осуществляемой в соответствии с Федеральным законом РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: Страховая премия оплачивается Страхователем единовременно безналичным платежом не позднее « 31 » декабря 2017 г.

Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.3-10.5.4 Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 2% от общей страховой суммы, установленной по настоящему Страховому полису. Для признания случая страховым требованием Выгодоприобретателей о возмещении ущерба (имущественного вреда) должны быть предъявлены к Страхователю в течение срока действия договора страхования и (или) в течение срока исковой давности - 3 (три) года. Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и неоговоренные в настоящем Страховом полисе, применяются. Положения настоящего Страхового полиса имеют преимущественную силу (приоритет) над положениями Правил страхования (на основании п. 3 ст. 943 Гражданского кодекса Российской Федерации).

ПРИЛОЖЕНИЯ: 1) Заявление на страхование. 2) Правила №114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «05» августа 2014 г. СОАО «ВСК».

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ 05.08.2014 Г. СТРАХОВОГО ОТКРЫТОГО АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН И ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК **СТРАХОВАТЕЛЬ**
 ИНН 77-1000... М.П. **СЕРГИЕНКО Г.А.**
 Место выдачи Страхового полиса: г. Калининград Дата выдачи Страхового полиса: "25" Декабря 2017 г.



СТРАХОВОЙ ПОЛИС

№ 18670B4000250

INSURANCE POLICY

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.**

НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС ВЫДАН СТРАХОВАТЕЛЮ НА ОСНОВАНИИ ЗАЯВЛЕНИЯ НА СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОТ «24» ДЕКАБРЯ 2018 Г. (ПРИЛОЖЕНИЕ № 1), И УДОСТОВЕРЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ) В ФОРМЕ СТРАХОВОГО ПОЛИСА НА УСЛОВИЯХ, ИЗЛОЖЕННЫХ В НАСТОЯЩЕМ СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ И СОДЕРЖАЩИХСЯ В ПРАВИЛАХ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР СОАО «ВСК» ОТ 05.08.2014 Г. (ПРИЛОЖЕНИЕ № 2; ДАЛЕЕ ТАКЖЕ ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).

| | | | |
|--|--|---|--|
| Страхователь (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК – СЕРГИЕНКО ГЕОРГИЙ АНАТОЛЬЕВИЧ | | | |
| Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности | | | |
| Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». | | | |
| Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда). | | | |
| Страховая сумма <i>(цифрами и прописью)</i> | Франшиза <i>(в % от страховой суммы)</i> | Страховой тариф <i>(в % от страховой суммы)</i> | Страховая премия <i>(цифрами и прописью)</i> |
| 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. | Не установлена | 0,045 % | 13500 (Тринадцать тысяч пятьсот) рублей. |
| Лимит ответственности по одному страховому случаю | | | Не установлен |

Срок действия Договора страхования, заключенного в форме настоящего страхового полиса:
с « 26 » Декабря 2018 г. по « 25 » Декабря 2019 г.
Договор страхования, заключенный в форме настоящего Страхового полиса, вступает в силу с 00 часов «26» Декабря 2018 г. при условии поступления страховой премии на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, указанные в Разделе «Порядок и сроки уплаты страховой премии» настоящего Страхового полиса. В случае неуплаты Страхователем страховой премии в размере и сроки, определенные в Разделе «Порядок и сроки уплаты страховой премии» настоящего Страхового полиса, Договор страхования, заключенный в форме настоящего Страхового полиса, считается не вступившим в силу и никакие выплаты по нему не производятся.

Исключения из покрытия
Согласно разделу 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем: деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств); деятельности по определению кадастровой стоимости, осуществляемой в соответствии с Федеральным законом РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: Страховая премия оплачивается Страхователем одновременно безналичным платежом не позднее « 31 » декабря 2018 г.

Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от страховой суммы, закрепленной по настоящему Договору страхования, заключенному в форме настоящего Страхового полиса, но не более 1 000 000 (Одного миллиона) рублей. Для признания случая страховым требованием Выгодоприобретателей о возмещении ущерба (имущественного вреда) должны быть предъявлены к Страхователю в течение срока действия договора страхования и в течение срока исковой давности – 3 (три) года. (ч.2. ст.966 ГК РФ). Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и не оговоренные в настоящем Договоре страхования, заключенном в форме настоящего Страхового полиса, применяются. Положения настоящего Договора страхования, заключенного в форме настоящего Страхового полиса, имеют преимущественную силу (приоритет) над положениями Правил страхования (на основании п. 3 ст. 943 Гражданского кодекса Российской Федерации).

ПРИЛОЖЕНИЯ: 1) Заявление на страхование, 2) Правила №114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «05» августа 2014 г., СОАО «ВСК».

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ 05.08.2014 Г., СТРАХОВОГО ОТКРЫТОГО АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН И ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК  **Рыбачук С.В.**  **СТРАХОВАТЕЛЬ**
ИНН 7710002014 ОГРН 1047700000000 ОГРЮЛ 1047700000000 ОГРОС 1047700000000 ОГРНИП 1047700000000 ОГРПД 1047700000000 ОГРПМ 1047700000000 ОГРПН 1047700000000 ОГРПВ 1047700000000 ОГРПД 1047700000000 ОГРПМ 1047700000000 ОГРПН 1047700000000 ОГРПВ 1047700000000
4, Ostrovnaya Str., Moscow, 121562, Russia, tel: +7 (495) 624-34-34 www.vsk.ru Лицензия ФССН №0621 77 - 121562, Москва, ул. Островная, 4 тел: (495) 785-27-70 факс: (495) 624-34-34
Место выдачи Страхового полиса: г. Калининград Дата выдачи Страхового полиса: "24" Декабря 2018 г.

11.5 ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА ОЦЕНКИ

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ
НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной регистрационной службы
по Москве

Дата выдачи: « 12 » янв 2007 г.

Документы-основания: Договор купли-продажи от 14.02.2006г. № 5318600019 с Закрытым акционерным обществом "Стимул Реал Эстейт"

Субъект (субъекты) права: **Открытое акционерное общество "Внешнеэкономическое объединение "Технопромэкспорт"**
ИНН: 7705713236
Место нахождения: 115324, г.МОСКВА, наб. ОВЧИННИКОВСКАЯ, д.18/1
Зарегистрировано: 07.02.2006г., Г.МОСКВА
ОГРН: 1067746244026

Вид права: собственность

Объект права: Адрес: МОСКВА, ул. **НОВЫЙ АРБАТ**, д.15, стр.2
Наименование: все здание
Назначение: нежилое
Площадь: 5798,1 кв.м

Кадастровый (или условный) номер: 77-77-12/019/2005-891

Существующие ограничения (обременения) права: НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

*о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "26" мая 2006 года
сделана запись регистрации № 77-77-11/050/2006-255*

« 12 » янв 2007 г. внесены изменения по заявлению №77-77-11/002/2006-014

Регистратор  М В КАРАИДИНА

Серия 77 АД 078006

ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
МОСКОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

Кварт. № 185
Инв. № 1

Кондоминиум № _____

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

НА ДОМОВЛАДЕНИЕ № 15

по ул. Новой Арбат

С.И.И. административного округа г. Москва
Составлен по состоянию на « ____ » _____ 20 __ г.

**ДЕЙСТВИТЕЛЬНО
В ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА**

I. Владение строениями в домовладении

| Дата записи | №№ или литеры строен. по плану | Наименование владельцев кондоминиума, ТСЖ | Долевое участие | Основание владения (наименование, дата и № документа) | Подпись ответственного за регистрацию права собственности |
|-------------|--------------------------------|---|-----------------|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| | стр. 2 | ОАО Внешнеэкономическое объединение «Москстройэкспресс» | 5998,1 | СВ-80 от 08.10.1992 г. права от 26.05.06 г. | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

② Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

Учет запрещений и арестов по фонду Л.С.

| Наложено | Снято |
|----------|-------|
| | |
| | |
| | |

II. Экспликация земельного участка

| Дата записи | Наименование проезда | Площадь земельного участка | | В том | | | | | | | | | |
|--|-------------------------|----------------------------|--------------|-----------------------------|-------------------------|-------------------|---|-----------------------|-------------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | | по документам | фактическая | застроенная, м ² | в том числе | | | | незастроенная, м ² | тротуары, дорожки, отмостки | | | |
| | | | | | под арками | | открытые склоны, крыльцо, входные площадки, приямки, площадь по лодж. | всего, м ² | | асфальт., м ² | в том числе | | грунт, м ² |
| | | | | | асфальт, м ² | из них заасфальт. | | | | | прочие покр., м ² | грунт, м ² | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | |
| | <i>ул. Ковбой Арбат</i> | | <i>86,04</i> | <i>12,11</i> | | | | <i>2443</i> | <i>500</i> | <i>325</i> | <i>145</i> | | |
| в т.ч. кондоминиум (по документам АПУ) | | | | | | | | | | | | | |

III. Уборочная площадь прилегающих проездов в кв. м (улиц, проспектов, переулков и т.д.)

| Дата записи | Наименование проезда | Общая площадь проезда | Из общей площади | | | | | | | | | 2-метровая полоса | |
|-------------|-------------------------------|-----------------------|------------------|-----------------|---------------|-----------------|-----------------|----------------|---------------|-------|-----------------|-------------------|--|
| | | | тротуары | в том числе | | | | проезжая часть | в том числе | | | | |
| | | | | асфальт. покр., | прочие покр., | зеленые насажд. | асфальт. покр., | | прочие покр., | грунт | зеленые насажд. | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | |
| | <i>ул. Ковбой Арбат</i> | <i>1581</i> | <i>2281</i> | | <i>1508</i> | <i>573</i> | <i>2430</i> | <i>2430</i> | | | | <i>226</i> | |
| | <i>пер. Мяс. Николаевский</i> | <i>238</i> | | | | | <i>238</i> | <i>238</i> | | | | <i>90</i> | |
| | <i>Переулок</i> | <i>210</i> | | | | | <i>210</i> | <i>210</i> | | | | <i>58</i> | |

IV. Основные экономические показатели строений в домовладении

| Дата записи | Наименование строений и их №№ по плану | Этажность | Материал стен | Площадь по наружн. обмеру | Объем | Стоимость | | | | | | |
|-------------|--|-----------|---------------|---------------------------|---------------|-----------------|---------------|--------------|------------|----------------------|------------|--|
| | | | | | | общая | | в том числе | | | | |
| | | | | | | восстан. | действ. | основн. стр. | | служ. стр. и сооруж. | | |
| | | | | | | | | вос-стан. | дей-ствит. | вос-стан. | дей-ствит. | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | |
| | <i>1 Зубовский</i> | <i>26</i> | <i>кирп.</i> | <i>5076,1</i> | <i>201330</i> | <i>117447,5</i> | <i>193883</i> | | | | | |
| | <i>2 совхоз. Зубов.</i> | <i>4</i> | <i>кирп.</i> | <i>1204,5</i> | <i>217442</i> | <i>138560</i> | | | | | | |
| | Всего: | | | | | | | | | | | |

| числе | | | | | | | | | | | | | | Подпись вносящего текущие изменения | | |
|-----------------------|-------------------------|------------------------------------|-----------------------|-------------------------|-------------------------------|-----------------------|----------------------------------|--------------------------|--|---|---|----------------------------------|--|--|-----------------------|--------------------------------------|
| в том числе | | | | | | | | | | | | | | | | |
| проезжая часть | | | | площадки оборудов. | | зеленые насаждения | | | | | | | | | | |
| всего, м ² | в том числе | | | детские, м ² | спортивные, м ² | всего, м ² | в том числе | | | | | | | | | |
| | асфальт, м ² | прочие покрытия, м ² | грунт, м ² | | | | плод. дер., м ² | огор., м ² | декоративные деревья и кусты, м ² | газон с деко- рат. дер. и кустами, м ² | чис- тый газон, м ² | цвет- ники, м ² | пруды, бассейны, фонтаны и др. водные поверхнос- ти, м ² | | грунт, м ² | прочие территории, м ² |
| 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | | | 26 | | |
| 1943 | 1943 | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | |

V. Оценка служебных строений, дворовых сооружений и замощений

| М-М стр. или ли- теры по плану | Назначение | Этажность | Длина, ширина, высота | Площадь | Объем | Описание конструктивных элементов и их удельные веса | | | | | | | | | № сборника, № таблицы | Классификация и ее стоимость по таблице | Удельный вес оце- ния, объекта в % | Стоимость еди- ницы измерения с поправкой | Восстановительная стоимость, руб. | Итого в % % | Действит. стоимость в руб. |
|-----------------------------------|------------|-----------|--------------------------|---------|-------|---|--------------------------|------------|--------|------|--------|----------------------|-----------------------|------------------|--------------------------|---|---------------------------------------|---|--------------------------------------|-------------|-------------------------------|
| | | | | | | фундаменты | стены и пере- городки | перекрытия | кровля | полы | проемы | отделочные работы | электро- освещение | прочие работы | | | | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

2
Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

(Продолжение раздела V)

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|--|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Работу выполнил

(должность) _____ (подпись) _____

* * * 20 __ г.

Проверил бригадир _____ (подпись) _____

* * * 20 __ г.

Начальник Бюро _____ (подпись) _____

* * * 20 __ г.

ТЕКУЩИЕ ИЗМЕНЕНИЯ ВНЕСЕНЫ

| | | | |
|---|----------------|----------------|----------------|
| план земельного участка составлен по состоянию на | | | |
| * * * 20 __ г. | * * * 20 __ г. | * * * 20 __ г. | * * * 20 __ г. |
| План сделан <u>Савинова</u> | | | |
| Проверил <u>[подпись]</u> | | | |
| * * * 08 2006 г. | | | |

VI. Объекты благоустройства и потребность их в капитальном ремонте

| № п/п | Наименование | Единица измерения | Количество | % износа | Потребность в капитальном ремонте | | | | Выполнено: | | | | | |
|-------|--------------------|-------------------|---------------|----------|-----------------------------------|---------|-------|-----------------|------------|----------|----------|---------|---------------------|------------|
| | | | | | всего | в т.ч. | | цена за единицу | 20 __ г. | 20 __ г. | 20 __ г. | | | |
| | | | | | | ре-монт | смена | | | | | ре-монт | строительные работы | инструмент |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | |
| 1 | Проезды асфальтир. | кв. м | | | | | | | | | | | | |
| | | | замошенция | 2 | Тротуары асфальтир. | кв. м | | | | | | | | |
| | | | | 3 | Прочие покрытия | кв. м | | | | | | | | |
| | | | | 4 | Без покрытия | кв. м | | | | | | | | |
| 6 | ограждения | 5 | Кирпичные | п/м | | | | | | | | | | |
| | | 6 | Бетонные | п/м | | | | | | | | | | |
| | | 7 | Деревянные | п/м | | | | | | | | | | |
| | | 8 | Металлические | п/м | | | | | | | | | | |
| | | 9 | Прочие | п/м | | | | | | | | | | |

Центральное ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: ул. Новый Арбат, 15, стр.2

ДЕЙСТВИТЕЛЬНО
В ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА

стр. 1

Помещение N I Тип: Обществ.питания
Последнее обследование 5.09.2006
Распоряжение главы районной управы
о перепланировке квартиры (помещения)
от 13.11.2003 N 205

ф.25

| Этаж | NN комн. | Характеристики комнат и помещений | Общая площадь | | | Площадь летних | | | Вы- со- та |
|------------------------|-------------|---|---------------|--------|------|----------------|-------|-------|------------------|
| | | | всего | в т.ч. | | лодж. | балк. | проч. | |
| основ. | вспом. | | | | | | | | |
| п | 1 | пом. стоянки | 421,7 | 421,7 | | | | | 300 |
| | 2 | отдел. машинное | 13,3 | | 13,3 | | | | |
| | 3 | кладовая | 3,8 | | 3,8 | | | | |
| Итого по помещению | | | 438,8 | 421,7 | 17,1 | | | | |
| ----- Нежилые всего | | | 438,8 | 421,7 | 17,1 | | | | |
| в т.ч. Обществ.питания | | | 438,8 | 421,7 | 17,1 | | | | |
| Площадь с летними | | | 438,8 | | | | | | |

Помещение N II Тип: Прочие
Последнее обследование 5.09.2006
Распоряжение префекта
о перепланировке квартиры (помещения)
от 13.11.2003 N 205

ф.25

| Этаж | NN комн. | Характеристики комнат и помещений | Общая площадь | | | Площадь летних | | | Вы- со- та |
|---------------------|-------------|---|---------------|--------|-------|----------------|-------|-------|------------------|
| | | | всего | в т.ч. | | лодж. | балк. | проч. | |
| основ. | вспом. | | | | | | | | |
| п | 1 | венткамера | 34,5 | 34,5 | | | | | 500 |
| | 1а | тамбур | 3,8 | | 3,8 | | | | |
| | 1б | подъемник | 23,5 | | 23,5 | | | | |
| | 1в | пом. подсобное | 7,9 | | 7,9 | | | | |
| | 1г | служебное | 76,9 | | 76,9 | | | | |
| | 2 | венткамера | 36,1 | 36,1 | | | | | |
| Итого по помещению | | | 182,7 | 70,6 | 112,1 | | | | |
| ----- Нежилые всего | | | 182,7 | 70,6 | 112,1 | | | | |
| в т.ч. Прочие | | | 182,7 | 70,6 | 112,1 | | | | |
| Площадь с летними | | | 182,7 | | | | | | |

② Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

По адресу: ул. Новый Арбат, 15, стр.2

стр. 2

Помещение N III Тип: Прочие
Последнее обследование 5.09.2006

ф.25

| Этаж | NN комн. | Характеристики комнат и помещений | Общая площадь | | | Площадь летних | | | Высота |
|-------------------------|----------|-----------------------------------|---------------|--------|-------|----------------|-------|-------|--------|
| | | | всего | в т.ч. | | лодж. | балк. | проч. | |
| п | 1 | пункт тепловой | 30,5 | 30,5 | | прочая | | | 500 |
| | 2 | коллектор | 71,6 | | 71,6 | прочая | | | |
| Итого по помещению | | | 102,1 | 30,5 | 71,6 | | | | |
| ----- Нежилые всего | | | 102,1 | 30,5 | 71,6 | | | | |
| в т.ч. Прочие | | | 102,1 | 30,5 | 71,6 | | | | |
| Площадь с летними | | | 102,1 | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| Итого по этажу п | | | 723,6 | 522,8 | 200,8 | | | | |
| ----- Нежилые всего | | | 723,6 | 522,8 | 200,8 | | | | |
| в т.ч. Общества питания | | | 438,8 | 421,7 | 17,1 | | | | |
| Прочие | | | 284,8 | 101,1 | 183,7 | | | | |
| Площадь с летними | | | 723,6 | | | | | | |

② Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

По адресу: ул. Новый Арбат, 15, стр.2

стр. 3

Помещение N I Тип: Обществ.питания
 Последнее обследование 5.09.2006
 Распоряжение префекта
 о перепланировке квартиры (помещения)
 от 13.11.2003 N 205

ф.25

| Этаж | NN комн. | Характеристики комнат и помещений | Общая площадь | | | Площадь летних | | | Высота |
|------------------------|----------|-----------------------------------|---------------|--------|--------|----------------|-------|-------|--------|
| | | | всего | основ. | вспом. | лодж. | балк. | проч. | |
| 1 | 1 | тамбур | 3,5 | | 3,5 | общепит | | | 285 |
| | 2 | электрицитовая | 10,3 | 10,3 | | прочая | | | |
| | 3 | служебное | 33,2 | 33,2 | | общепит | | | |
| | 4 | служебное | 97,9 | 97,9 | | общепит | | | |
| | 5 | буфет | 100,2 | | 100,2 | общепит | | | |
| | 6 | зал торговый | 34,9 | 34,9 | | общепит | | | |
| | 7 | зал торговый | 33,2 | 33,2 | | общепит | | | |
| | 8 | пом.подсобное | 34,4 | | 34,4 | общепит | | | |
| | 9 | уборная | 0,9 | | 0,9 | общепит | | | |
| | 10 | уборная | 0,9 | | 0,9 | общепит | | | |
| | 11 | умывальная | 5,0 | | 5,0 | общепит | | | |
| | 12 | уборная | 1,0 | | 1,0 | общепит | | | |
| | 13 | уборная | 1,2 | | 1,2 | общепит | | | |
| | 14 | умывальная | 4,5 | | 4,5 | общепит | | | |
| | 15 | зал торговый | 28,0 | 28,0 | | общепит | | | |
| | 16 | зал торговый | 31,2 | 31,2 | | общепит | | | |
| | 17 | зал торговый | 29,2 | 29,2 | | общепит | | | |
| | 18 | коридор | 47,7 | | 47,7 | общепит | | | |
| | 19 | комната охраны | 13,3 | | 13,3 | общепит | | | |
| | 20 | лестница | 63,1 | | 63,1 | общепит | | | |
| | 21 | тамбур | 16,9 | | 16,9 | общепит | | | |
| | 22 | холл | 115,5 | | 115,5 | общепит | | | |
| | 22а | кабинет | 8,3 | 8,3 | | общепит | | | |
| | 23 | зал торговый | 28,7 | 28,7 | | общепит | | | |
| | 24 | тамбур | 3,0 | | 3,0 | общепит | | | |
| | 25 | кабинет | 14,4 | 14,4 | | общепит | | | |
| | 25а | кабинет | 14,8 | 14,8 | | общепит | | | |
| | 25б | кабинет | 12,0 | 12,0 | | общепит | | | |
| | 26 | лифт | 3,6 | | 3,6 | общепит | | | |
| | 27 | пом.подсобное | 6,6 | | 6,6 | общепит | | | |
| Итого по помещению | | | 797,4 | 376,1 | 421,3 | | | | |
| ----- Нежилые всего | | | 797,4 | 376,1 | 421,3 | | | | |
| в т.ч. Обществ.питания | | | 787,1 | 365,8 | 421,3 | | | | |
| Прочие | | | 10,3 | 10,3 | | | | | |
| Площадь с летними | | | 797,4 | | | | | | |

② Центральное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы

По адресу: ул. Новый Арбат, 15, стр.2

стр. 4

Помещение N III Тип: Обществ.питания
Последнее обследование 5.09.2006
Распоряжение главы районной управы
о перепланировке квартиры (помещения)
от 13.11.2003 N 205

ф.25

| Этаж | NN комн. | Характеристики комнат и помещений | Общая площадь | | | Площадь летних | | | Вы- со- та |
|-------------------|-------------|---|---------------|--------|-------|----------------|-------|-------|------------------|
| | | | всего | в т.ч. | | лодж. | балк. | проч. | |
| основ. | вспом. | | | | | | | | |
| 1 | 1 | лестница | 11,7 | | 11,7 | общепит | | | 300 |
| Итого | | по помещению | 11,7 | | 11,7 | | | | |
| ----- | | Нежилье всего | 11,7 | | 11,7 | | | | |
| | | в т.ч. Обществ.питания | 11,7 | | 11,7 | | | | |
| Площадь с летними | | | 11,7 | | | | | | |
| Итого | | по этажу 1 | 809,1 | 376,1 | 433,0 | | | | |
| ----- | | Нежилье всего | 809,1 | 376,1 | 433,0 | | | | |
| | | в т.ч. Обществ.питания | 798,8 | 365,8 | 433,0 | | | | |
| | | Прочие | 10,3 | 10,3 | | | | | |
| Площадь с летними | | | 809,1 | | | | | | |

② *Центра. чное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы*

По адресу: ул. Новый Арбат, 15, стр.2

стр. 5

Помещение N IV Тип: Культпросветит.
 Последнее обследование 5.09.2006
 Распоряжение префекта
 о перепланировке квартиры (помещения)
 от 13.11.2003 N 205

ф.25

| Этаж | NN комн. | Характеристики комнат и помещений | Общая площадь | | | Площадь летних | | | Высота |
|------|----------|-----------------------------------|---------------|--------|--------|----------------|-------|-------|--------|
| | | | всего | в т.ч. | | подж. | балк. | проч. | |
| | | | | основ. | вспом. | | | | |
| 2 | 1 | лестница | 62,9 | | 62,9 | | | | 330 |
| | 2 | офис | 57,6 | 57,6 | | | | | |
| | 3 | кабинет | 28,9 | 28,9 | | | | | |
| | 4 | кабинет | 30,0 | 30,0 | | | | | |
| | 5 | офис | 72,8 | 72,8 | | | | | |
| | 6 | кабинет | 24,3 | 24,3 | | | | | |
| | 7 | кабинет | 34,3 | 34,3 | | | | | |
| | 8 | офис | 29,7 | 29,7 | | | | | |
| | 9 | комната отдыха | 60,4 | 60,4 | | | | | |
| | 10 | комната переговоров | 59,8 | 59,8 | | | | | |
| | 11 | уборная | 1,2 | | 1,2 | | | | |
| | 12 | уборная | 1,2 | | 1,2 | | | | |
| | 13 | умывальная | 4,7 | | 4,7 | | | | |
| | 14 | уборная | 3,9 | | 3,9 | | | | |
| | 15 | кладовая | 6,6 | | 6,6 | | | | |
| | 16 | лестница | 17,3 | | 17,3 | | | | |
| | 17 | кабинет | 26,9 | 26,9 | | | | | |
| | 18 | кабинет | 18,9 | 18,9 | | | | | |
| | 19 | кабинет | 32,1 | 32,1 | | | | | |
| | 20 | офис | 36,3 | 36,3 | | | | | |
| | 21 | офис | 19,2 | 19,2 | | | | | |
| | 22 | офис | 38,0 | 38,0 | | | | | |
| | 23 | офис | 40,3 | 40,3 | | | | | |
| | 24 | офис | 51,2 | 51,2 | | | | | |
| | 25 | холл | 32,3 | | 32,3 | | | | |
| | 26 | коридор | 197,8 | | 197,8 | | | | |
| | 26а | кабинет | 22,1 | 22,1 | | | | | |
| | 26б | кабинет | 10,4 | 10,4 | | | | | |
| | 27 | пом.подсобное | 6,6 | | 6,6 | | | | |

| | | | | | | | | |
|-------------------|------------------------|--------|-------|-------|--|--|--|--|
| Итого | по помещению | 1027,7 | 693,2 | 334,5 | | | | |
| ----- | Нежилые всего | 1027,7 | 693,2 | 334,5 | | | | |
| | в т.ч. Культпросветит. | 943,0 | 608,5 | 334,5 | | | | |
| | Прочие | 84,7 | 84,7 | | | | | |
| Площадь с летними | | 1027,7 | | | | | | |

| | | | | | | | | |
|-------------------|------------------------|--------|-------|-------|--|--|--|--|
| Итого | по этажу 2 | 1027,7 | 693,2 | 334,5 | | | | |
| ----- | Нежилые всего | 1027,7 | 693,2 | 334,5 | | | | |
| | в т.ч. Культпросветит. | 943,0 | 608,5 | 334,5 | | | | |
| | Прочие | 84,7 | 84,7 | | | | | |
| Площадь с летними | | 1027,7 | | | | | | |

② Центральное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы

По адресу: ул. Новый Арбат, 15, стр.2

стр. 6

Помещение N V Тип: Культпросветит.
 Последнее обследование 5.09.2006
 Распоряжение префекта
 о перепланировке квартиры (помещения)
 от 13.11.2003 N 205

ф.25

| Этаж | NN комн. | Характеристики комнат и помещений | Общая площадь | | | Площадь летних | | | Высота |
|------|----------|-----------------------------------|---------------|--------|-------|----------------|-------|-------|--------|
| | | | всего | в т.ч. | | лодж. | балк. | проч. | |
| 3 | 1 | лестница | 63,2 | | 63,2 | культур | | | 240 |
| | 2 | кабинет | 45,4 | 45,4 | | культур | | | |
| | 2а | кабинет | 18,8 | 18,8 | | культур | | | |
| | 3 | кабинет | 23,9 | 23,9 | | культур | | | |
| | 4 | кабинет | 17,8 | 17,8 | | культур | | | |
| | 4а | кабинет | 20,8 | 20,8 | | культур | | | |
| | 4б | кабинет | 22,1 | 22,1 | | культур | | | |
| | 5 | кабинет | 29,6 | 29,6 | | культур | | | |
| | 6 | кабинет | 41,2 | 41,2 | | культур | | | |
| | 7 | кабинет | 26,0 | 26,0 | | культур | | | |
| | 8 | кабинет | 33,7 | 33,7 | | культур | | | |
| | 8а | кабинет | 23,6 | 23,6 | | культур | | | |
| | 9 | кабинет | 55,9 | 55,9 | | культур | | | |
| | 9а | комната отдыха | 19,2 | | 19,2 | культур | | | |
| | 9б | коридор | 3,5 | | 3,5 | культур | | | |
| | 9в | санузел | 4,4 | | 4,4 | культур | | | |
| | 10 | умывальная | 6,1 | | 6,1 | культур | | | |
| | 11 | коридор | 1,8 | | 1,8 | культур | | | |
| | 12 | уборная | 0,9 | | 0,9 | культур | | | |
| | 13 | уборная | 0,9 | | 0,9 | культур | | | |
| | 14 | уборная | 3,3 | | 3,3 | культур | | | |
| | 14а | умывальная | 2,1 | | 2,1 | культур | | | |
| | 14б | уборная | 2,0 | | 2,0 | культур | | | |
| | 15 | кабинет | 25,7 | 25,7 | | культур | | | |
| | 16 | кабинет | 17,5 | 17,5 | | культур | | | |
| | 17 | кабинет | 25,2 | 25,2 | | культур | | | |
| | 18 | кабинет | 52,0 | 52,0 | | культур | | | |
| | 19 | кабинет | 26,0 | 26,0 | | культур | | | |
| | 20 | кабинет | 34,7 | 34,7 | | культур | | | |
| | 21 | кабинет | 17,6 | 17,6 | | культур | | | |
| | 21а | кабинет | 12,8 | 12,8 | | культур | | | |
| | 22 | кабинет | 46,3 | 46,3 | | культур | | | |
| | 23 | коридор | 150,2 | | 150,2 | культур | | | |
| | 23а | коридор | 8,6 | | 8,6 | культур | | | |
| | 23б | кабинет | 31,9 | 31,9 | | культур | | | |
| | 23в | кабинет | 12,6 | 12,6 | | культур | | | |
| | 24 | кабинет | 59,4 | 59,4 | | культур | | | |
| | 25 | пом. подсобное | 6,6 | | 6,6 | культур | | | |

| | | | | | | | | |
|-------------------|------------------------|-------|-------|-------|--|--|--|--|
| Итого | по помещению | 993,3 | 720,5 | 272,8 | | | | |
| ----- | Нежилые всего | 993,3 | 720,5 | 272,8 | | | | |
| | в т.ч. Культпросветит. | 993,3 | 720,5 | 272,8 | | | | |
| Площадь с летними | | 993,3 | | | | | | |
| Итого | по этажу 3 | 993,3 | 720,5 | 272,8 | | | | |
| ----- | Нежилые всего | 993,3 | 720,5 | 272,8 | | | | |
| | в т.ч. Культпросветит. | 993,3 | 720,5 | 272,8 | | | | |
| Площадь с летними | | 993,3 | | | | | | |

Центр территориального бюро технической инвентаризации города Москвы

По адресу: ул. Новый Арбат, 15, стр.2

стр. 7

Помещение N VI Тип: Культпросветит.
 Последнее обследование 5.09.2006
 Распоряжение префекта
 о перепланировке квартиры (помещения)
 от 13.11.2003 N 205

ф.25

| Этаж | NN комн. | Характеристики комнат и помещений | Общая площадь | | | Площадь летних | | | Высота |
|--------|----------|-----------------------------------|---------------|--------|-------|----------------|---------|-------|--------|
| | | | всего | в т.ч. | | лодж. | балк. | проч. | |
| основ. | вспом. | | | | | | | | |
| 4 | 1 | лестница | 60,7 | | 60,7 | | | | 240 |
| | 2 | кабинет | 71,0 | 71,0 | | | культур | | |
| | 3 | кабинет | 20,3 | 20,3 | | | культур | | |
| | 4 | кабинет | 71,5 | 71,5 | | | культур | | |
| | 5 | кабинет | 31,3 | 31,3 | | | культур | | |
| | 6 | кабинет | 26,6 | 26,6 | | | культур | | |
| | 6а | кабинет | 12,8 | 12,8 | | | культур | | |
| | 7 | кабинет | 27,8 | 27,8 | | | культур | | |
| | 8 | кабинет | 59,6 | 59,6 | | | культур | | |
| | 9 | кабинет | 70,3 | 70,3 | | | культур | | |
| | 10 | уборная | 1,2 | | | 1,2 | культур | | |
| | 11 | уборная | 1,2 | | | 1,2 | культур | | |
| | 12 | умывальная | 4,7 | | | 4,7 | культур | | |
| | 13 | уборная | 3,9 | | | 3,9 | культур | | |
| | 14 | кладовая | 6,6 | | | 6,6 | культур | | |
| | 15 | кабинет | 22,6 | 22,6 | | | культур | | |
| | 16 | кабинет | 18,6 | 18,6 | | | культур | | |
| | 17 | кабинет | 26,2 | 26,2 | | | культур | | |
| | 18 | кабинет | 49,1 | 49,1 | | | культур | | |
| | 19 | кабинет | 25,3 | 25,3 | | | культур | | |
| | 20 | кабинет | 33,6 | 33,6 | | | культур | | |
| | 21 | кабинет | 33,4 | 33,4 | | | культур | | |
| | 22 | кабинет | 54,3 | 54,3 | | | культур | | |
| | 23 | коридор | 179,4 | | 179,4 | | культур | | |
| | 23а | коридор | 9,0 | | 9,0 | | культур | | |
| | 23б | кабинет | 8,7 | 8,7 | | | культур | | |
| | 23в | кабинет | 18,6 | 18,6 | | | культур | | |
| | 23г | кабинет | 12,3 | 12,3 | | | культур | | |
| | 24 | кабинет | 53,0 | 53,0 | | | культур | | |
| | 25 | пом.подсобное | 6,6 | | 6,6 | | культур | | |

| | | | | | | | | |
|-------------------|------------------------|--------|-------|-------|--|--|--|--|
| Итого | по помещению | 1020,2 | 746,9 | 273,3 | | | | |
| ----- | Нежилые всего | 1020,2 | 746,9 | 273,3 | | | | |
| | в т.ч. Культпросветит. | 1020,2 | 746,9 | 273,3 | | | | |
| Площадь с летними | | 1020,2 | | | | | | |

| | | | | | | | | |
|-------------------|------------------------|--------|-------|-------|--|--|--|--|
| Итого | по этажу 4 | 1020,2 | 746,9 | 273,3 | | | | |
| ----- | Нежилые всего | 1020,2 | 746,9 | 273,3 | | | | |
| | в т.ч. Культпросветит. | 1020,2 | 746,9 | 273,3 | | | | |
| Площадь с летними | | 1020,2 | | | | | | |

2
 Центральное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы

По адресу: ул. Новый Арбат, 15, стр.2

стр. 8

Помещение N VII Тип: Прочие
 Последнее обследование 5.09.2006
 Распоряжение префекта
 о перепланировке квартиры (помещения)
 от 13.11.2003 N 205

ф.25

| Этаж | NN комн. | Характеристики комнат и помещений | Общая площадь | | | Площадь летних | | | Вы- со- та |
|------|-------------|---|---------------|--------|-------|----------------|-------|--------|------------------|
| | | | всего | в т.ч. | | лодж. | балк. | проч. | |
| | основ. | вспом. | | | | | | | |
| ч | 1 | лестница | 67,3 | | 67,3 | | | | 305 |
| | 2 | кабинет | 51,1 | 51,1 | | | | прочая | |
| | 3 | кабинет | 26,3 | 26,3 | | | | прочая | |
| | 4 | кабинет | 26,2 | 26,2 | | | | прочая | |
| | 5 | кабинет | 48,4 | 48,4 | | | | прочая | |
| | 5а | кабинет | 16,9 | 16,9 | | | | прочая | |
| | 6 | кабинет | 29,8 | 29,8 | | | | прочая | |
| | 7 | кабинет | 43,0 | 43,0 | | | | прочая | |
| | 8 | кабинет | 28,0 | 28,0 | | | | прочая | |
| | 9 | кабинет | 59,0 | 59,0 | | | | прочая | |
| | 10 | кабинет | 19,4 | 19,4 | | | | прочая | |
| | 11 | кабинет | 59,2 | 59,2 | | | | прочая | |
| | 12 | уборная | 1,2 | | 1,2 | | | прочая | |
| | 13 | уборная | 1,2 | | 1,2 | | | прочая | |
| | 14 | умывальная | 4,7 | | 4,7 | | | прочая | |
| | 15 | уборная | 3,9 | | 3,9 | | | прочая | |
| | 16 | кладовая | 6,6 | | 6,6 | | | прочая | |
| | 17 | лестница | 18,6 | | 18,6 | | | прочая | |
| | 18 | кабинет | 20,2 | 20,2 | | | | прочая | |
| | 19 | кабинет | 18,2 | 18,2 | | | | прочая | |
| | 20 | кабинет | 23,8 | 23,8 | | | | прочая | |
| | 21 | кабинет | 68,0 | 68,0 | | | | прочая | |
| | 22 | кабинет | 25,5 | 25,5 | | | | прочая | |
| | 23 | кабинет | 49,6 | 49,6 | | | | прочая | |
| | 24 | кабинет | 30,1 | 30,1 | | | | прочая | |
| | 25 | кабинет | 52,4 | 52,4 | | | | прочая | |
| | 26 | коридор | 183,8 | | 183,8 | | | прочая | |
| | 27 | пом.подсобное | 6,6 | | 6,6 | | | прочая | |

| | | | | | | | | |
|-------------------|---------------|-------|-------|-------|--|--|--|--|
| Итого | по помещению | 989,0 | 695,1 | 293,9 | | | | |
| ----- | Нежилые всего | 989,0 | 695,1 | 293,9 | | | | |
| | в т.ч. Прочие | 989,0 | 695,1 | 293,9 | | | | |
| Площадь с летними | | 989,0 | | | | | | |

| | | | | | | | | |
|-------------------|---------------|-------|-------|-------|--|--|--|--|
| Итого | по этажу ч | 989,0 | 695,1 | 293,9 | | | | |
| ----- | Нежилые всего | 989,0 | 695,1 | 293,9 | | | | |
| | в т.ч. Прочие | 989,0 | 695,1 | 293,9 | | | | |
| Площадь с летними | | 989,0 | | | | | | |

② **Центральное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы**

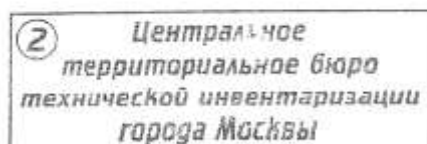
По адресу: ул. Новый Арбат, 15, стр.2

стр. 9

Помещение N VIII Тип: Прочие
Последнее обследование 5.09.2006
Распоряжение префекта
о перепланировке квартиры (помещения)
от 13.11.2003 N 205

ф.25

| Этаж | NN комн. | Характеристики комнат и помещений | Общая площадь | | | Площадь летних | | | Высота |
|---------------------|----------|-----------------------------------|---------------|--------|------|----------------|-------|-------|--------|
| | | | всего | в т.ч. | | лодж. | балк. | проч. | |
| основ. | вспом. | | | | | | | | |
| н | 1 | лестница | 22,4 | | 22,4 | прочая | | | 250 |
| | 2 | служебное | 17,9 | | 17,9 | прочая | | | |
| | 3 | служебное | 13,2 | | 13,2 | прочая | | | |
| | 4 | служебное | 20,3 | | 20,3 | прочая | | | |
| Итого по помещению | | | 73,8 | | 73,8 | | | | |
| ----- Нежилые всего | | | 73,8 | | 73,8 | | | | |
| в т.ч. Прочие | | | 73,8 | | 73,8 | | | | |
| Площадь с летними | | | 73,8 | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| Итого по этажу н | | | 73,8 | | 73,8 | | | | |
| ----- Нежилые всего | | | 73,8 | | 73,8 | | | | |
| в т.ч. Прочие | | | 73,8 | | 73,8 | | | | |
| Площадь с летними | | | 73,8 | | | | | | |



По адресу: ул. Новый Арбат, 15, стр.2

стр. 10

Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 5.09.2006

| Этаж | №№ комн. | Характеристики комнат и помещений | Общая площадь | | | Площадь летних | | | Высота |
|---------------------|----------|-----------------------------------|---------------|--------|--|----------------|-------|-------|--------|
| | | | всего | в т.ч. | | лодж. | балк. | проч. | |
| п | В | клетка лестнич | 14,5 | 14,5 | | прочая | | | 300 |
| | Д | клетка лестнич | 12,1 | 12,1 | | прочая | | | |
| Итого по помещению | | | 26,6 | 26,6 | | | | | |
| ----- Нежилые всего | | | 26,6 | 26,6 | | | | | |
| в т.ч. Прочие | | | 26,6 | 26,6 | | | | | |
| Площадь с летними | | | 26,6 | | | | | | |
| Итого по этажу п | | | 26,6 | 26,6 | | | | | |
| ----- Нежилые всего | | | 26,6 | 26,6 | | | | | |
| в т.ч. Прочие | | | 26,6 | 26,6 | | | | | |
| Площадь с летними | | | 26,6 | | | | | | |

② Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

По адресу: ул. Новый Арбат, 15, стр.2

стр. 11

Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 5.09.2006

| Этаж | NN комн. | Характеристики комнат и помещений | Общая площадь | | | Площадь летних | | | Высота |
|---------------------|----------|-----------------------------------|---------------|--------|--|----------------|-------|-------|--------|
| | | | всего | в т.ч. | | лодж. | балк. | проч. | |
| 1 | В | клетка лестнич | 11,6 | 11,6 | | прочая | | | 300 |
| | Д | клетка лестнич | 11,7 | 11,7 | | прочая | | | |
| Итого по помещению | | | 23,3 | 23,3 | | | | | |
| ----- Нежилые всего | | | 23,3 | 23,3 | | | | | |
| в т.ч. Прочие | | | 23,3 | 23,3 | | | | | |
| Площадь с летними | | | 23,3 | | | | | | |
| Итого по этажу 1 | | | 23,3 | 23,3 | | | | | |
| ----- Нежилые всего | | | 23,3 | 23,3 | | | | | |
| в т.ч. Прочие | | | 23,3 | 23,3 | | | | | |
| Площадь с летними | | | 23,3 | | | | | | |

② Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

По адресу: ул. Новый Арбат, 15, стр.2

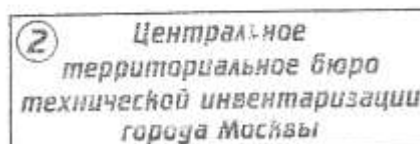
стр. 12

Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 5.09.2006

| Этаж | NN комн. | Характеристики комнат и помещений | Общая площадь | | | Площадь летних | | | Вы- со- та |
|---------------------|-------------|---|---------------|--------|------|----------------|-------|-------|------------------|
| | | | всего | в т.ч. | | лодж. | балк. | проч. | |
| основ. | вспом. | | | | | | | | |
| 3 | Д | клетка лестнич | 18,6 | | 18,6 | прочая | | | 300 |
| Итого по помещению | | | 18,6 | | 18,6 | | | | |
| ----- Нежилые всего | | | 18,6 | | 18,6 | | | | |
| в т.ч. Прочие | | | 18,6 | | 18,6 | | | | |
| Площадь с летними | | | 18,6 | | | | | | |
| Итого по этажу 3 | | | 18,6 | | 18,6 | | | | |
| ----- Нежилые всего | | | 18,6 | | 18,6 | | | | |
| в т.ч. Прочие | | | 18,6 | | 18,6 | | | | |
| Площадь с летними | | | 18,6 | | | | | | |



По адресу: ул. Новый Арбат, 15, стр.2

стр. 13

Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 5.09.2006

| Этаж | NN комн. | Характеристики комнат и помещений | Общая площадь | | | Площадь летних | | | Вы- со- та |
|-------------------|-------------|---|---------------|--------|--------|----------------|--------|-------|------------------|
| | | | всего | основ. | вспом. | лодж. | балк. | проч. | |
| 4 | Д | клетка лестнич | 18,6 | | 18,6 | | прочая | | 300 |
| Итого | | по помещению | 18,6 | | 18,6 | | | | |
| ----- | | Нежилые всего | 18,6 | | 18,6 | | | | |
| | | в т.ч. Прочие | 18,6 | | 18,6 | | | | |
| Площадь с летними | | | 18,6 | | | | | | |
| Итого | | по этажу 4 | 18,6 | | 18,6 | | | | |
| ----- | | Нежилые всего | 18,6 | | 18,6 | | | | |
| | | в т.ч. Прочие | 18,6 | | 18,6 | | | | |
| Площадь с летними | | | 18,6 | | | | | | |

② Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

По адресу: ул. Новый Арбат, 15, стр.2

стр. 14

Тип помещения: За итогом

| Этаж | NN комн. | Характеристики комнат и помещений | Общая площадь | | | Площадь летних | | | Вы- со- та |
|--------|-------------|--|---------------|--------|--|----------------|-------|-------|------------------|
| | | | всего | в т.ч. | | лодж. | балк. | проч. | |
| основ. | вспом. | | | | | | | | |
| 1 | а | тамбур Последнее обследование 5.09.2006 Распоряжение главы районной управы о перепланировке квартиры (помещения) от 13.11.2003 N 205 | 7,1 | | | | | | |

| | | | | | | | | |
|-------------------|-------------------------|--------|--------|--------|--|--|--|--|
| Итого | по зданию | 5723,8 | 3754,6 | 1969,2 | | | | |
| ----- | Нежилое всего | 5723,8 | 3754,6 | 1969,2 | | | | |
| | в т.ч. Обществ. питания | 1237,6 | 787,5 | 450,1 | | | | |
| | Культпросветит. | 2956,5 | 2075,9 | 880,6 | | | | |
| | Прочие | 1529,7 | 891,2 | 638,5 | | | | |
| Площадь с летними | | 5723,8 | | | | | | |

| | | | | | | | | |
|-------|---------------|-----|--|--|--|--|--|--|
| Итого | по прочим з/и | 7,1 | | | | | | |
|-------|---------------|-----|--|--|--|--|--|--|

| | | | | | | | | |
|-------|-----------|-----|--|--|--|--|--|--|
| Всего | за итогом | 7,1 | | | | | | |
|-------|-----------|-----|--|--|--|--|--|--|

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
26.11.2003г. N 1005037.

Экспликация на 14 страницах

27.10.2006 г.

Исполнитель _____

Чимерина Л.Н.

Руководитель группы по инвентаризации
строений и сооружений
Саитова С.А.

2006.4.003031

② Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

Приложение 1
к постановлению Правительства Москвы
от 1 декабря 1998 г. N 915

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Центральное БТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 185/1 Литер -
по состоянию на 5.09.2006 г.

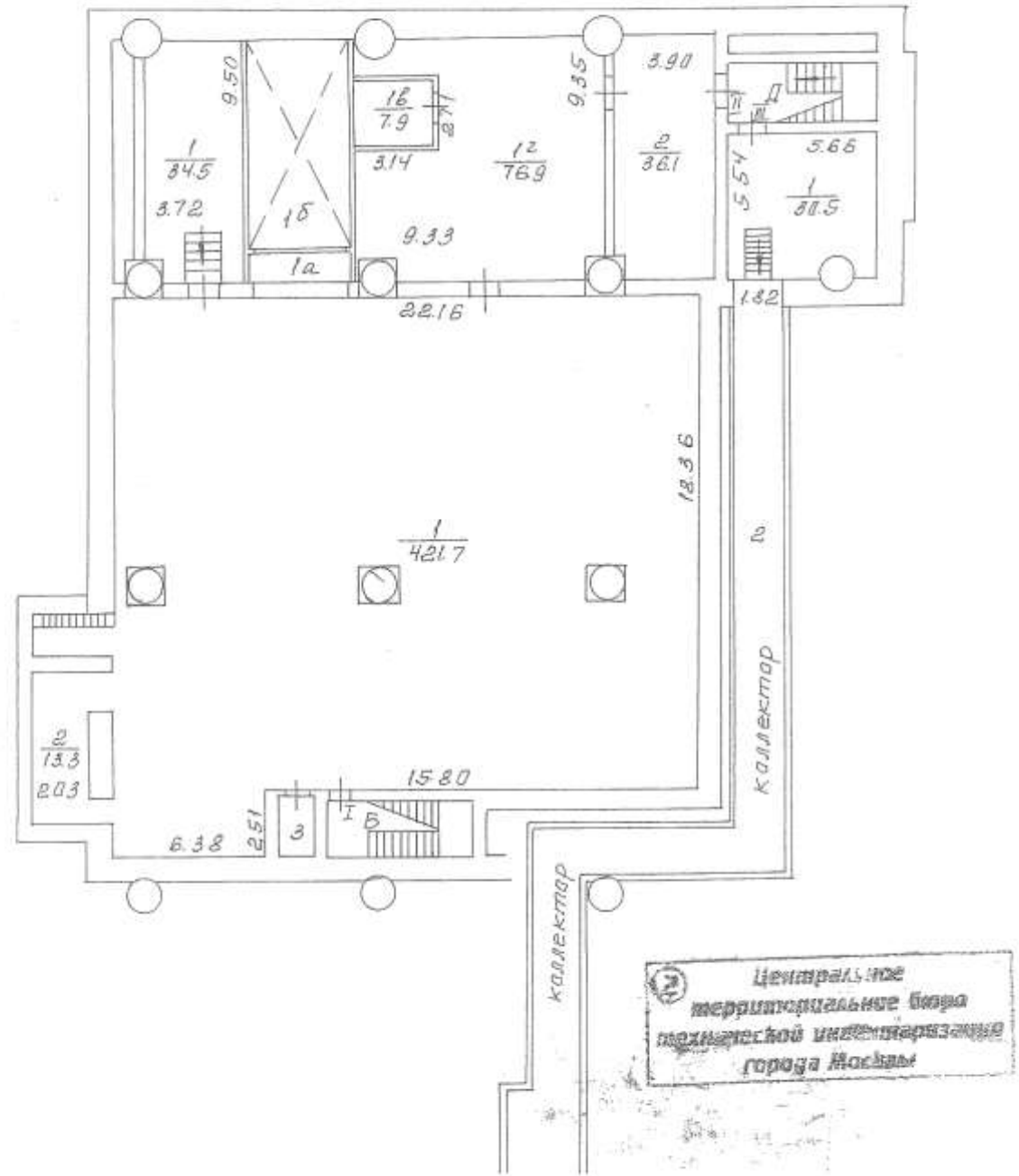
Информация по зданию (строению)

нежилое

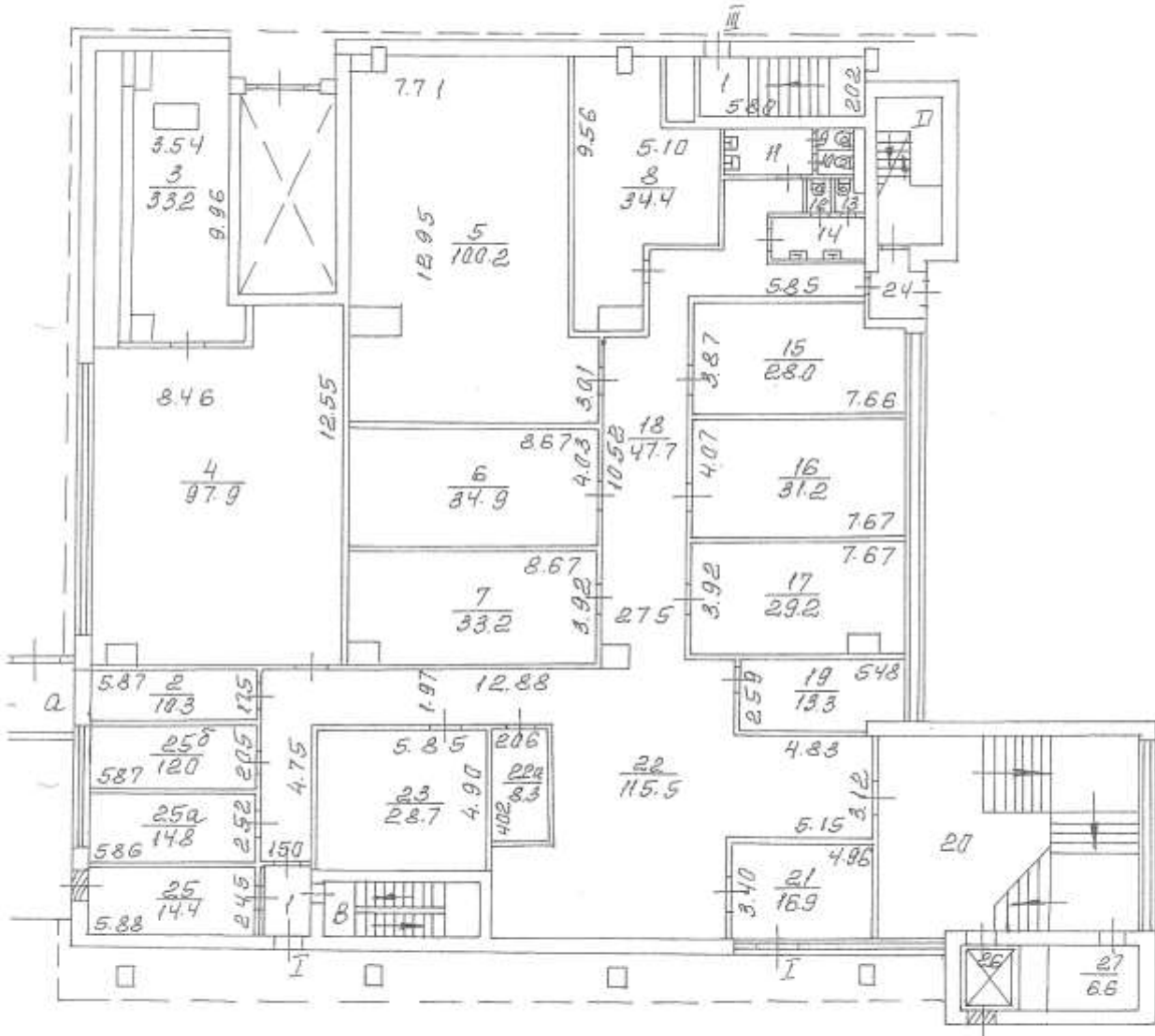
| | | | |
|---|---------|---|--------------|
| Кадастровый номер | - | | |
| Предыдущий кадастровый номер | - | | |
| Условный номер | 2127746 | | |
| Адрес | Город | Москва | |
| Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.) | | ул. Новый Арбат | |
| Дом | 15 | Корп. | - Строение 2 |
| Функциональное назначение | нежилое | | |
| Площадь с летними, всего (кв.м.) | 5723,8 | Количество квартир | - |
| кроме того площади (кв.м.): в т.ч. | 7,1 | Материал стен | кирпичный |
| лестничных клеток | - | Год постройки | 1983 |
| технического подполья технического этажа | - | Этажность (без учета подземных этажей) | 4 |
| вент. камер | - | Подземных этажей | 1 |
| других помещений | 7,1 | Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.) | 1316,6 |
| Площадь застройки (кв.м.) | 1205 | Памятник архитектуры | нет |
| Жилая площадь (кв.м.) | - | Нежилая площадь (кв.м.) | 5723,8 |

2 15
 Новый Арбат
 Ц

ДЕЙСТВИТЕЛЬНО
 ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА



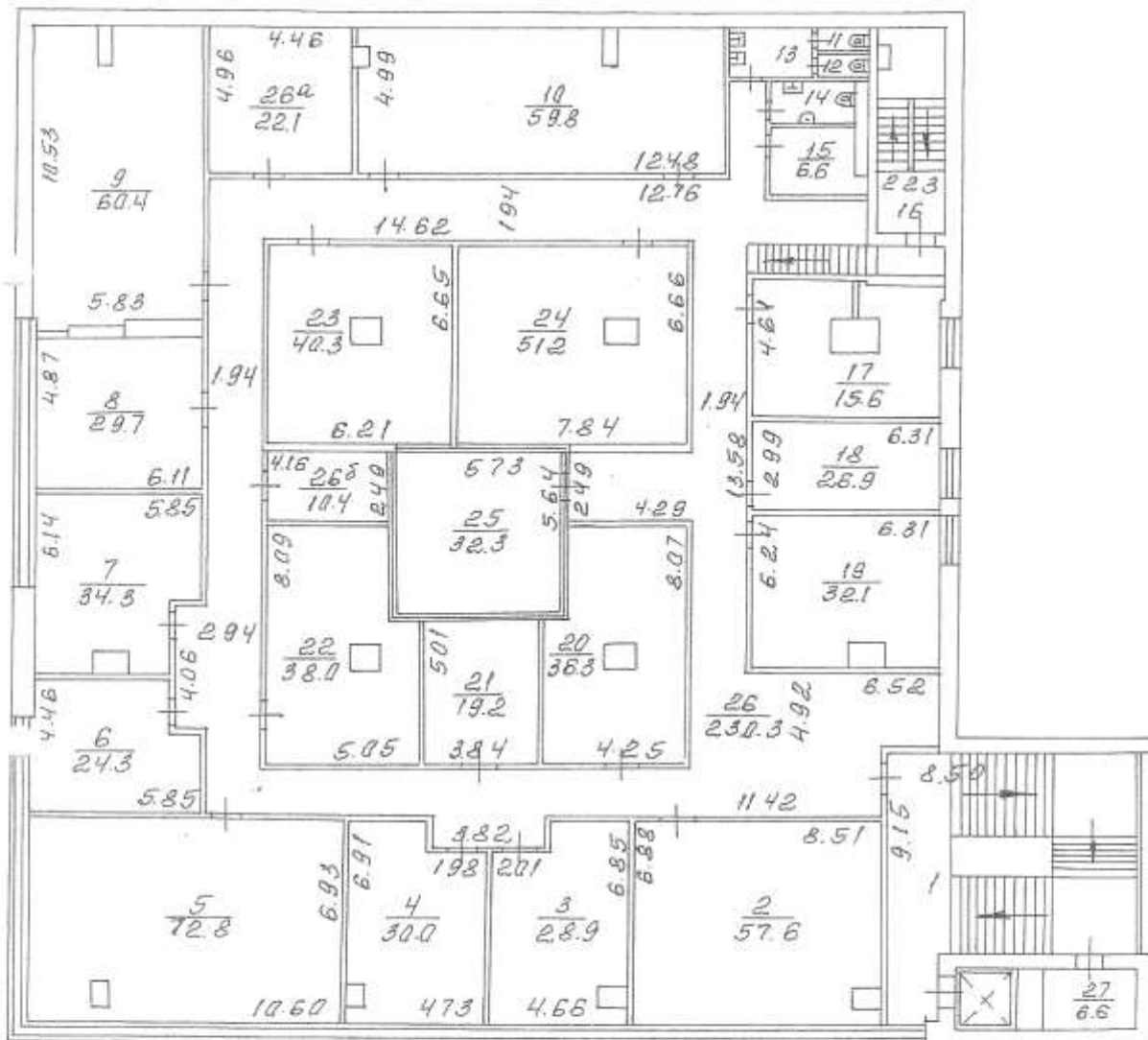
ДЕЙСТВИТЕЛЬНО
В ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА



② Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

2

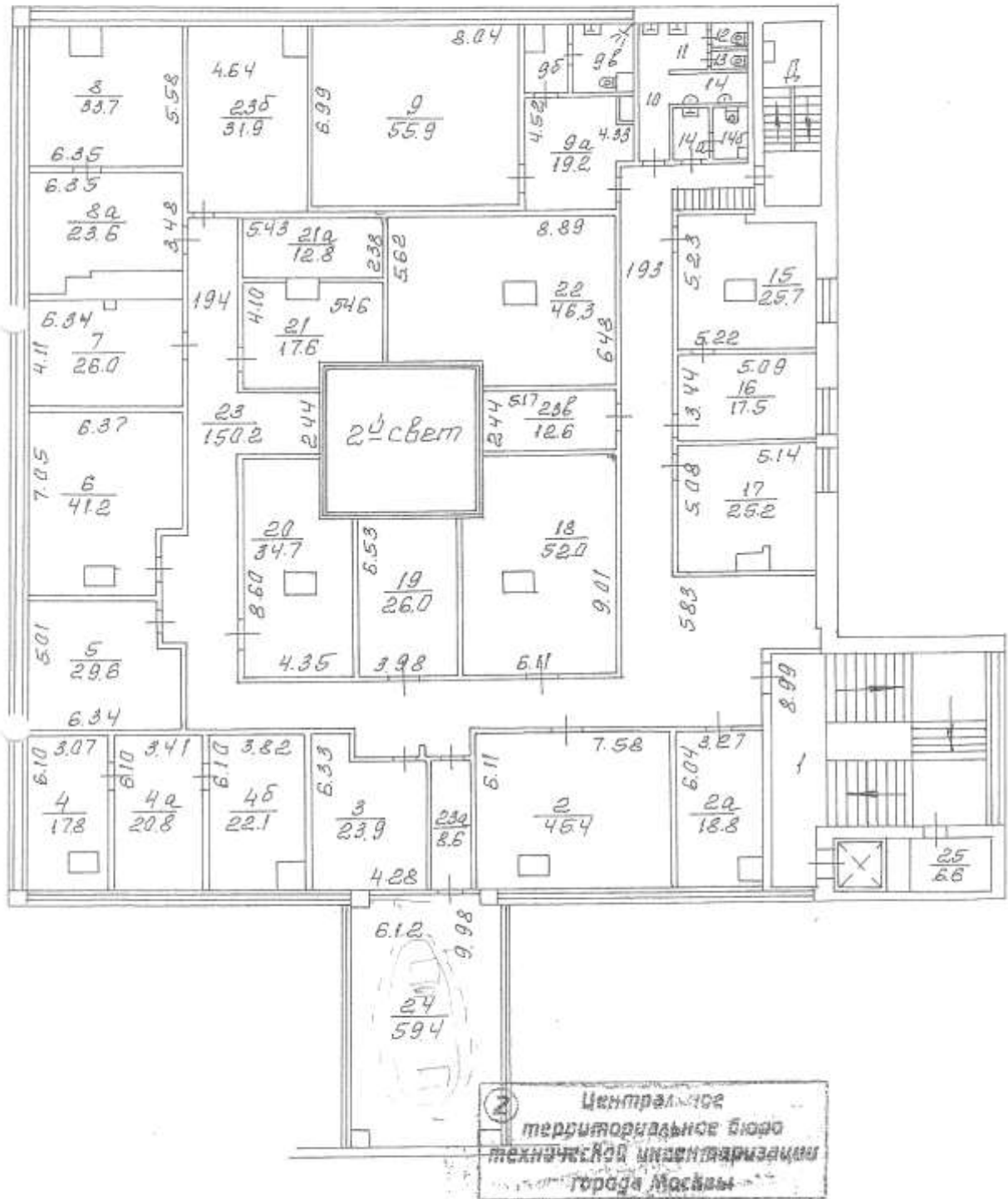
ДЕЙСТВИТЕЛЬНО
В ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА



② Центральный
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

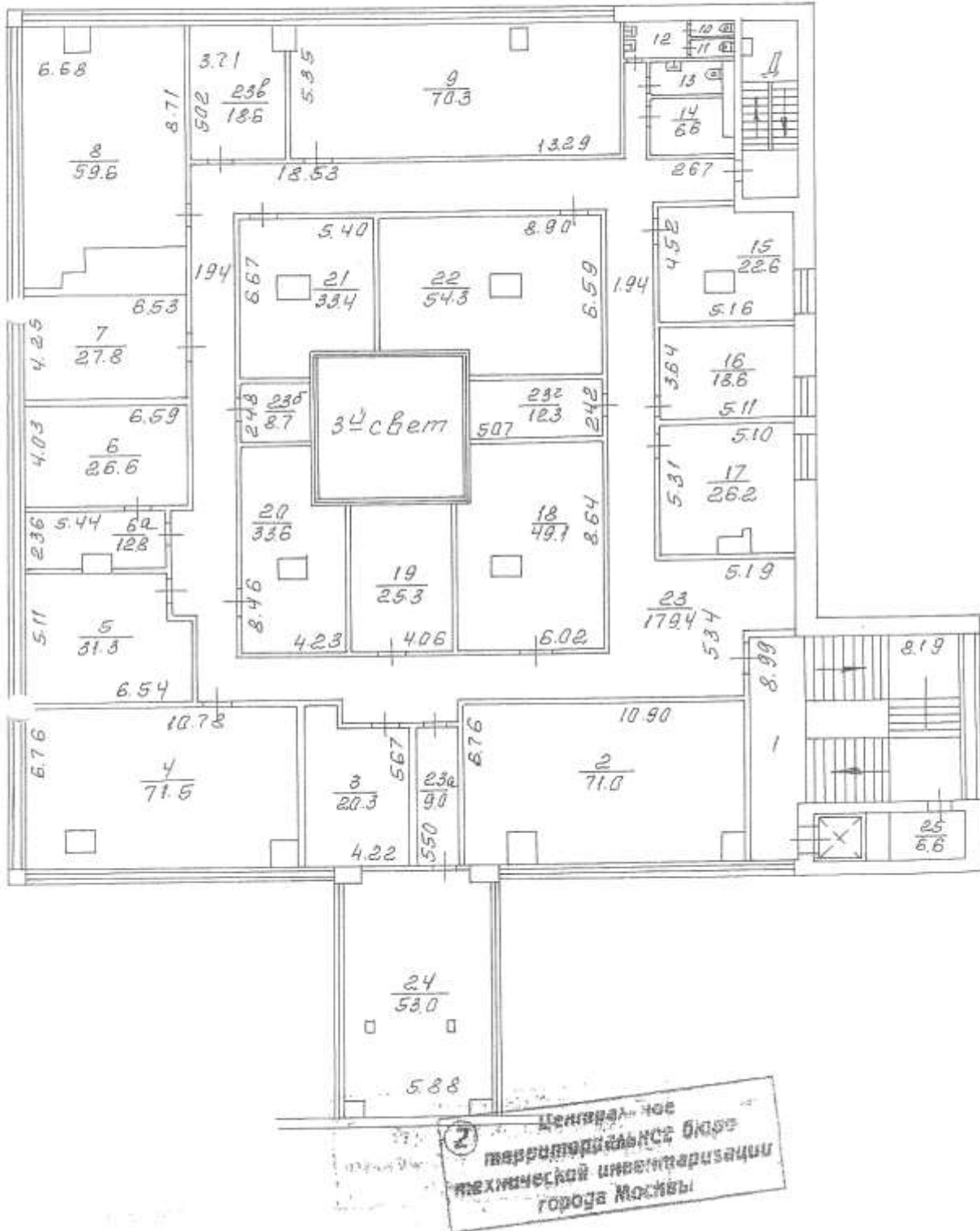
3

ДЕЙСТВИТЕЛЬНО
В ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА



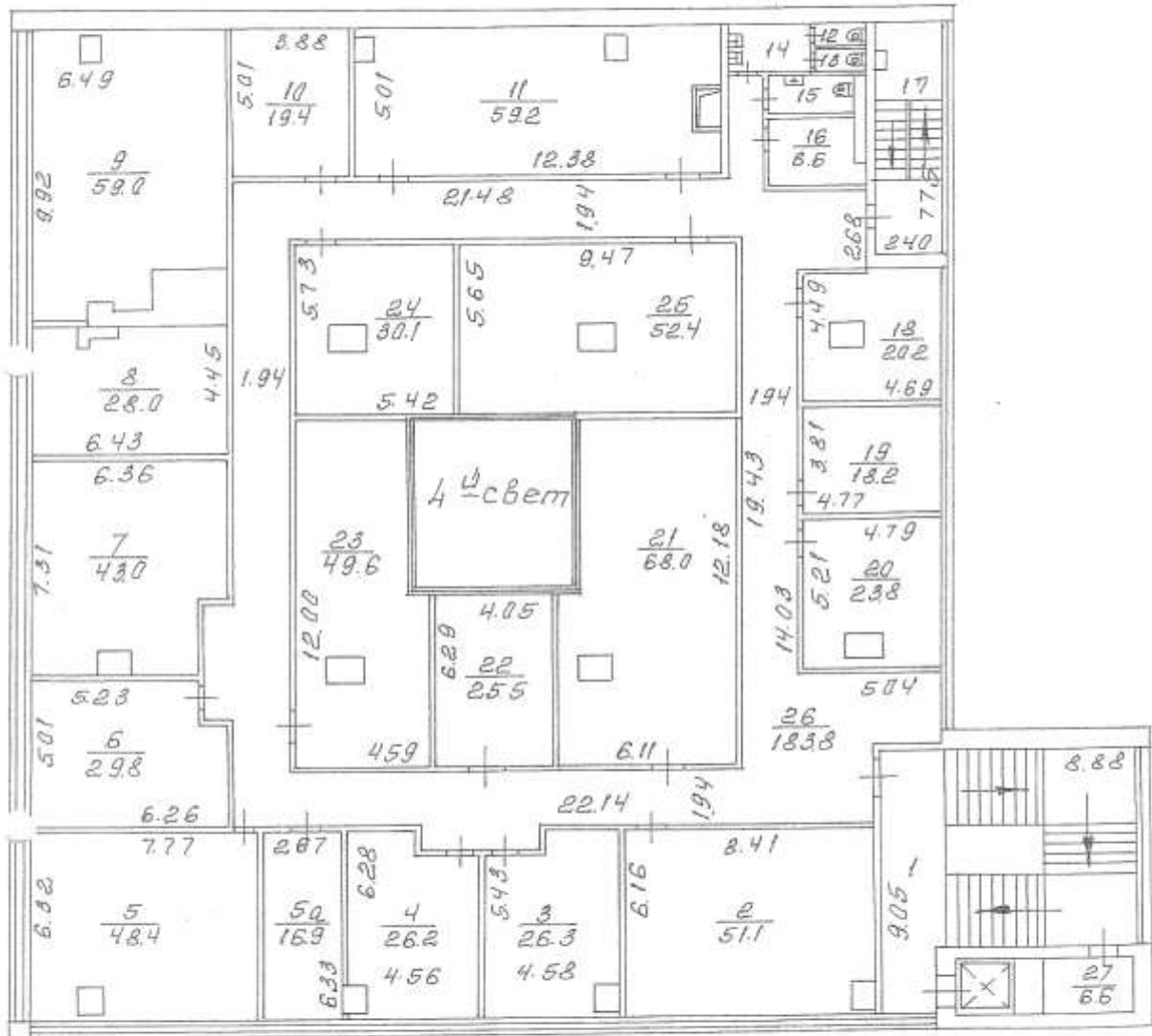
4

ДЕЙСТВИТЕЛЬНО
В ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА



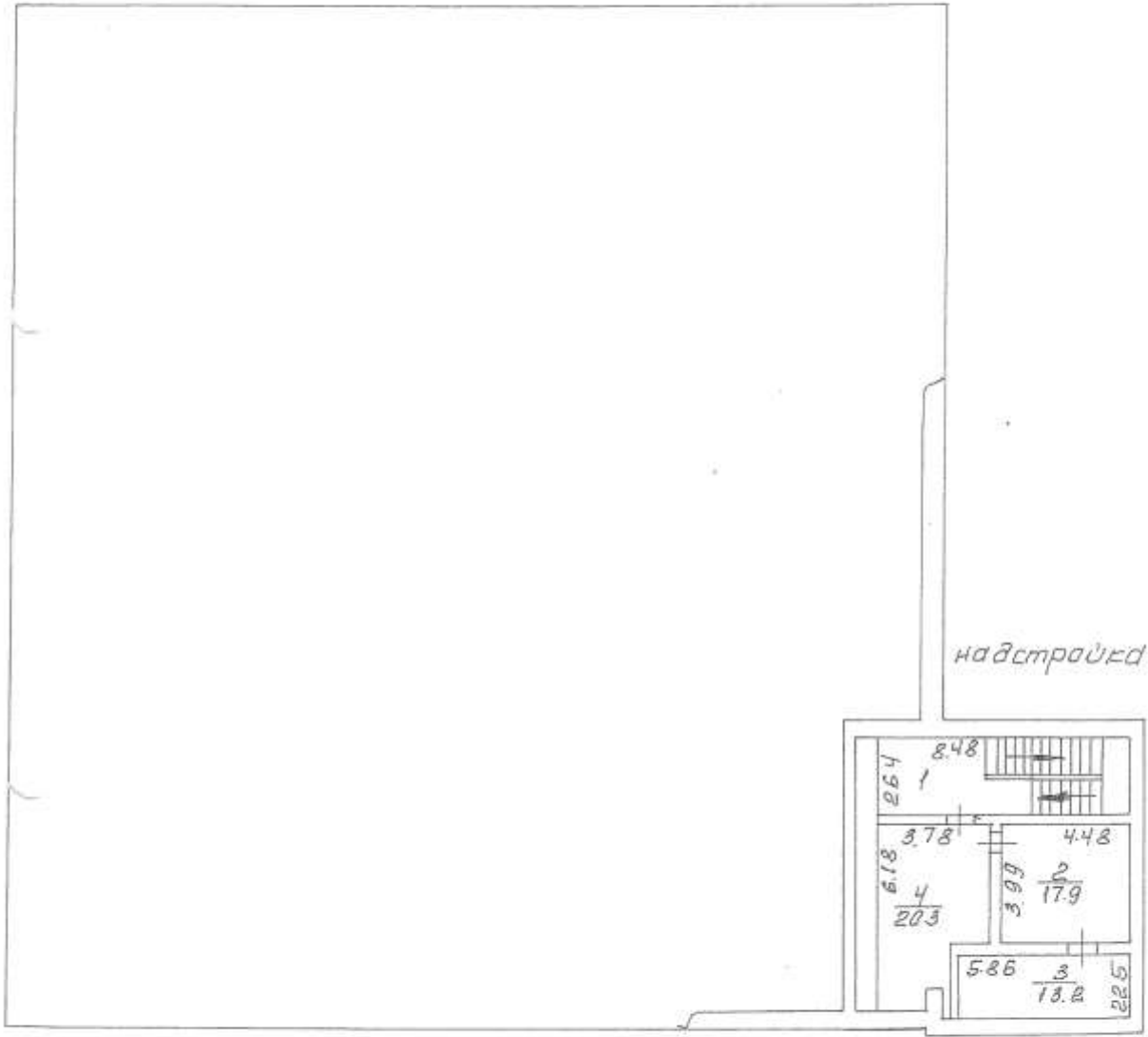
ЧЕРДАК

ДЕЙСТВИТЕЛЬНО
В ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА



Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

2
 Центральное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы



ДЕЙСТВИТЕЛЬНО
 В ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА

Инженер-проектировщик
 отделочных и конструктивных
 работ
 Терехова Г. А.

Зак № 64-3031

05 IX 2006

Проектировщик: [Signature]

04 X 2006

1:200

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

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

| |
|---|
| Здания (вид объекта недвижимого имущества) |
|---|

| | | | |
|--------|---|---------------|---|
| Лист № | 1 | Всего листов: | 2 |
|--------|---|---------------|---|

| | |
|--|--|
| "14" июля 2015 г. № 77/501/15-787342 | |
| Кадастровый номер: | 77:01:0001046:2554 |
| Номер кадастрового квартала: | 77:01:0001046 |
| Предыдущие номера: | 77-77-12/019/2005-891, 185/1, 77:01:0001046:1050 |
| Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: | 01.01.2014 |

Описание объекта недвижимого имущества:

| | | | | |
|------|--|--|------------|---------------------|
| 1 | Адрес (описание местоположения): | г.Москва, ул.Новый Арбат, д.15, стр.2 | | |
| 2 | Основная характеристика: | площадь | 5798,1 | кв.м |
| | | (тип) | (значение) | (единица измерения) |
| 3 | Назначение: | Нежилое здание | | |
| 4 | Наименование: | нежилое здание | | |
| 5 | Количество этажей, в том числе подземных этажей: | 4, а также подземных 1 | | |
| 6 | Материал наружных стен: | — | | |
| 7 | Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства): | 1983 | | |
| 8 | Кадастровая стоимость (руб.): | 1687424811.76 | | |
| 9 | Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества: | — | | |
| 10 | Степень готовности объекта незавершенного строительства (%): | — | | |
| 11 | Кадастровые номера помещений, расположенных в здании или сооружении: | — | | |
| 12 | Сведения о правах: Собственность, № 77-77-11/050/2006-255 от 26.05.2006, Открытое акционерное общество "Внешнеэкономическое объединение "Технопромэкспорт" | | | |
| 13 | Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия: | — | | |
| 14 | Особые отметки: | — | | |
| 15 | Сведения о кадастровых инженерах: | — | | |
| 16 | Дополнительные сведения: | | | |
| | 16.1 | Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости | — | |
| | 16.2 | Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости | — | |
| 16.3 | Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета | — | | |
| 17 | Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные | | | |

| | |
|---|--------------------------------------|
| инженер II категории (полное наименование должности) | С. В. Пугачев (инициалы, фамилия) |
|---|--------------------------------------|



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

| | | | |
|--------------------------------------|---|--------------------|---|
| Здания | | | |
| (вид объекта недвижимого имущества) | | | |
| Лист № | 2 | Всего листов: | 2 |
| "14" июля 2015 г. № 77/501/15-787342 | | | |
| Кадастровый номер: | | 77:01:0001046:2554 | |

Сведения о частях здания, сооружения:

| Номер п/п | Учетный номер части | Основная характеристика, единица измерения | | | Описание местоположения части | Характеристика части |
|---------------------------------|---------------------|--|------------|---------------------|-------------------------------|----------------------|
| | | (тип) | (значение) | (единица измерения) | | |
| 1 | — | — | вес | — | — | Ипотека |
| инженер II категории | | | | | С. В. Пугачев | |
| (полное наименование должности) | | | | | (инициалы, фамилия) | |



Управление Федеральной регистрационной службы по Москве
 Номер регистрационного округа 77/14
 Произведена государственная регистрация договора аренды
 Дата регистрации 16 СЕН 2007
 Номер регистрации 77-77-14/001/2007-819
 В Деп. Д.В.И.Е.С.С.



**ДОГОВОР ДОЛГОСРОЧНОЙ
 АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

№ **М - 01 - 031531**
 (Номер договора)
16 09 2006
 (Число) (Месяц) (Год)

77 01 01046 087
 (Кадастровый №)
10210660
 (Условный №)
 (Предыдущий Кадастровый №)

г. Москва

Департамент земельных ресурсов города Москвы, именуемый в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице первого заместителя начальника Территориального объединения регулирования землепользования Департамента земельных ресурсов города Москвы в Центральном административном округе г. Москвы Щербаковой Оксаны Александровны, действующего на основании Положения и доверенности от 30.12.2005г. № 33-И-3/5-(295), от имени Правительства г. Москвы, с одной Стороны, и Открытое акционерное общество "Внешне-экономическое объединение "Технопромэкспорт", именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице Генерального директора Моложавого Сергея Владимировича, действующего на основании Устава, с другой Стороны, в соответствии с решением Окружной конкурсной комиссии имущественно-земельного комплекса Центрального административного округа г. Москвы от 03.08.2006 г. № 23 п. 11, утвержденным распоряжением префекта Центрального административного округа города Москвы от 28.08.2006 г. № 3890-р (ДЗР от 30.08.2006г. Рег. № РД4-6587/6), заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

1.1. Предметом Договора является земельный участок, именуемый в дальнейшем «Участок» (категория земель: земли поселений), площадью 0,1190 га (в габаритах здания), имеющий адресные ориентиры: г. Москва, улица Новый Арбат, вл. 15, стр. 2, предоставляемый в пользование на условиях аренды для эксплуатации здания под административные цели.

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

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

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

План границ земельного Участка (Приложение 2) и план земельного Участка (Приложение 2а) являются составной и неотъемлемой частью Договора.

1.4. На участке расположено:

- четырехэтажное капитальное здание.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком до 03 августа 2031 года.

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

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

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

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

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

3.2. Арендная плата начисляется с 26.05.2006 года и вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа первого месяца каждого квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой учетной регистрации

Договора.

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 Приложениях № 1а и № 1б к настоящему Договору. Приложения № 1а и № 1б являются составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

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

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

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

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

4.2. Арендатор обязуется все виды работ по зданию согласовывать с Ко-

митетом по культурному наследию г. Москвы в установленном порядке.

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

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

Арендатор имеет право:

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

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

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

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

5.2. С согласия Арендодателя и/или решения полномочного (уполномоченного) органа власти, в установленном порядке, сдавать арендуемый по настоящему Договору аренды земельный участок (часть Участка) в субаренду с изменением величины арендной платы по Договору аренды в случаях, если субарендатор использует Участок под иную цель, нежели та, которая определена настоящим Договором; 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 Департамента земельных ресурсов города Москвы представлять в Департамент земельных ресурсов города Москвы платежные документы об уплате арендной платы.

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

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

5.11. После подписания данного Договора и/или дополнительных соглашений к нему Арендатор обязан обратиться с заявлением о государственной регистрации.

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

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

менении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации юридического лица, платежных и иных реквизитов.

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

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

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

Арендодатель имеет право:

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

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

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

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

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

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

Арендодатель обязан:

6.5. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

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

6.7. В десятидневный срок опубликовать в средствах массовой информации сведения об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый

адрес) и места регистрации, платежных и иных реквизитов.

Установленный абзацем первым пункта 6.7. порядок оперативного извещения об изменении указанных реквизитов не требует отдельного дополнительного соглашения к Договору.

7. САНКЦИИ

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

7.2. В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) за каждый день просрочки в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 6 числа первого месяца квартала по день уплаты включительно.

7.3. В случае самовольной передачи Арендатором своих прав аренды (доли в праве) в залог (ипотеку), в совместную деятельность или в качестве вклада в уставный капитал юридического лица, отчуждения права аренды (доли в праве), а также в случае предоставления Участка другим лицам в безвозмездное или возмездное пользование (субаренду) без согласия Арендодателя, либо использования земельного участка не по целевому назначению Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

7.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора обязательств, указанных в 4 разделе «ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА» и касающихся вопросов использования Участка, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

7.5. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору при 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 слу-

чаев, предусмотренных законодательными актами или настоящим Договором.

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

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

9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

Все споры между Сторонами, возникшие из данного договора или в связи с ним, рассматриваются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

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:

№ 1а, 1б - Расчет арендной платы

№ 2 - План границ земельного участка

№ 2а - План земельного участка

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

| АРЕНДОДАТЕЛЬ | АРЕНДАТОР |
|--|---|
| Департамент земельных ресурсов города Москвы | Открытое акционерное общество "Внешнеэкономическое объединение "Технопромэкспорт" |
| Юридический адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20 | Юридический адрес: 115324, г. Москва, Овчинниковская набережная, дом 18/1 |
| Почтовый адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20 | Почтовый адрес: 119019, г. Москва, улица Новый Арбат, дом 15, стр. 2 |
| ИНН 7705031674, ОКПО 16412348, ОКВЭД 75.11.21 | ИНН 7705713236, ОКПО 02839043, ОКВЭД 51.65 |
| Расчетный счет № 40603810900001300001, в АКБ "Русский земельный банк" | Расчетный счет № 40702810700030003243 в ОАО "Внешторгбанк" г. Москва |
| корреспондентский счет № 30101810700000000730 | корреспондентский счет № 30101810700000000187 |
| БИК 044552730 | БИК 044525187 |
| Валютный счет № | Валютный счет № |
| в | в |
| Валютный корреспондентский счет № | Валютный корреспондентский счет № |
| БИК | БИК |
| Телефон | Телефон 950-15-23 |
| Телефакс | Телефакс 953-33-73 |
| Телекс и код | Телекс и код |

12. ПОДПИСИ СТОРОН.

12.1. Договор подписан Сторонами в 4 (четыре) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

12.2. От Арендодателя:

От Арендатора:

Первый заместитель начальника
ТОРЗ ЦАО

Генеральный директор



 О.А. Щербакова
 200__г.
 М.П.
 Исполнитель:
 Сафьянова О.В.



 С.В. Моложавый
 200__г.
 М.П.

Приложение 1а
к Договору аренды
№ М- 01-031531
от « 26 » Июль 2006 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № _____

Открытое акционерное общество "Внешнеэкономическое объединение "Технопромэкспорт"

Адрес участка: улица Новый Арбат, вл. 15, стр. 2

Землеустроительное дело № 010210660

Кадастровый номер участка 770101046097

ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

- 1.1. Площадь земельного участка 1190 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 1
 - 1.4. Коэффициент дифференциации по территории города базовых ставок ежегодной арендной платы 7.410
 - 1.5. Коэффициент индексации базовых ставок ежегодной арендной платы 4.32
- (Введен с 01.01.2003г. в соответствии с федеральным законом от 24.07.2002 г. № 110-ФЗ « О внесении изменений и дополнений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и некоторые другие акты законодательства Российской Федерации»)

2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.

- Ежегодная арендная плата 158722.20 руб.
- Ежегодная арендная плата с учетом коэф. индексации 4.32 (с 26.05.2006г.) 685679.90 руб.

3. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА.

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

Пени за просрочку платежа составляют 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации.

4. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель платежа: ИНН 7705031674 КПП 774801001

Управление федерального казначейства по г. Москве

(для Департамента земельных ресурсов города Москвы)

Расчетный счет № 40101810800000010041

Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г. Москва 705

БИК 044583001

Поле 101 платежного поручения 08

Поле 104 платежного поручения (КБК) 07111105011010101120

Поле 105 платежного поручения (ОКАТО) - 45286552000 (для района Арбат)

Назначение платежа: Арендная плата за землю за ___ квартал ___ года.

ФЛС № _____, НДС не облагается.

Примечание:

1. Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании распоряжения Мэра Москвы от 02.04.99г № 285-РМ и федерального закона от 24.07.2002 г. № 110-ФЗ.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:

Первый заместитель начальника ТОРЗ ЦАО

 О.А. Щербакова
" " " " " " 2006 г.

м.п.

Исполнитель: Сафьянова О.Н.

От Арендатора:
Генеральный директор

С. В. Моложавый

" " " " " " 2006 г.



Приложение 16
к Договору аренды
№ М-01-031531
от « 26 » сентября 2006 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № _____

Открытое акционерное общество "Внешнеэкономическое объединение "Технопромэкспорт"
Адрес участка: улица Новый Арбат, вл. 15, стр. 2
Землеустроительное дело № 010210660
Кадастровый номер участка 770101046092

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

- | | |
|---|-----------------------|
| 1.1. Площадь земельного участка | 1190 кв.м. |
| 1.2. Кадастровый квартал | 77-01-01046 |
| 1.3. Удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка в кадастровом квартале (в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 24.05.2005 г. № 356-ПП) | 43347 руб. за 1 кв.м. |
| 1.4. Кадастровая стоимость земельного участка * | 51582930 руб. |
| 1.5. Ставка арендной платы за землю в процентах от кадастровой стоимости земельного участка | 1,5 % |

2. ГОДОВАЯ АРЕНДНАЯ ПЛАТА.

Годовая арендная плата** (с 01.07.2006г.) **773743.95 руб.**

* - в случае изменения кадастровой стоимости участка годовая арендная плата(**) определяется плательщиком самостоятельно на основании уведомления Арендодателя.

3. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА.

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

Пени за просрочку платежа составляют 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации.

4. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

| |
|--|
| Получатель платежа: ИНН 7705031674 КПП 774801001 Управление федерального казначейства МФ РФ по г. Москве (для Департамента земельных ресурсов города Москвы) Расчетный счет № 40101810800000010041 Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г. Москва БИК 044583001 КБК 07111105011010101120 ОКАТО 4586552000 (для района Арбат) Назначение платежа: Арендная плата за землю за ___ квартал ____ года. ФЛС № _____, НДС не облагается. |
|--|

Примечание:

Расчет арендной платы произведен на основании постановления Правительства Москвы от 25.04.2006 г. № 273-ПП "О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве".


ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:
Первый заместитель начальника ТОРЗ-ЦАО


М.П. _____
" " _____ 2006 г.

Исполнитель: Сафьянова О.Н.

От Арендатора:
Генеральный директор


М.П. _____
" " _____ 2006 г.

Департамент земельных ресурсов города Москвы

Приложение №2а к Договору аренды

№ 14-01-031531

ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

По адресу: улица Новый Арбат, вл. 15, стр.2
Кадастровый № 770101046097



Масштаб 1:2000

Первый заместитель начальника ТОРЗ ЦАО

М.П.



О.А. Щербакова

Приложение № 2
 к договору № И-01-031531
 Кадастровый № 770107048/11

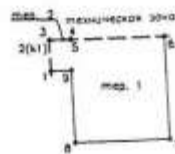
Рубы и меры длин линий

| Номера межевых знаков | Руб | Меры длин линий | | Радиус кривой м |
|-----------------------------|-------|--------------------|--------|-----------------------|
| | | Град. мин. | м | |
| 1- 2 | СВ 2 | 49.3 | 10.602 | |
| 2- 3 | СЗ 1 | 39.9 | 0.172 | |
| 3- 4 | СВ 87 | 18.6 | 7.308 | |
| 4- 5 | КВ 8 | 54.3 | 0.220 | |
| 5- 6 | СВ 87 | 40.5 | 31.474 | |
| 6- 7 | КВ 2 | 45.3 | 34.837 | |
| 7- 8 | КЗ 87 | 6.3 | 31.857 | |
| 8- 9 | СЗ 2 | 42.4 | 24.582 | |
| 9- 1 | КЗ 87 | 25.3 | 6.959 | |
| | | S = 1189.5 кв.м. | | |
| территория 1 | | | | |
| 1- 2 | СВ 2 | 49.3 | 10.602 | |
| 2- 5 | СВ 87 | 40.3 | 7.335 | |
| 5- 6 | СВ 87 | 40.5 | 31.474 | |
| 6- 7 | КВ 2 | 45.3 | 34.837 | |
| 7- 8 | КЗ 87 | 6.3 | 31.857 | |
| 8- 9 | СЗ 2 | 42.4 | 24.582 | |
| 9- 1 | КЗ 87 | 25.3 | 6.959 | |
| | | S = 1188.1 кв.м. | | |
| территория 2 | | | | |
| 2- 3 | СЗ 1 | 39.9 | 0.172 | |
| 3- 4 | СВ 87 | 18.6 | 7.308 | |
| 4- 5 | КВ 8 | 54.3 | 0.220 | |
| 5- 2 | КЗ 87 | 40.3 | 7.335 | |
| | | S = 1.4 кв.м. | | |

Площадь участка: 1189.5 кв.м.

МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ
ПЛАН
ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

ПО АДРЕСУ: Г. МОСКВА, УЛ. НОВЫЙ АРБАТ, ВЛ. 15, СТР. 2



Масштаб 1 : 2000



Учетный номер
Дополнительного соглашения
№ М-01-031531/
от «06» 10 2008 г.

Управление Федеральной регистрационной
службы по Москве
№ 77-77-14
Процедура государственная регистрация
Ген. Д. Владим. Шенников
Дата регистрации 25 МАР 2009
№ 77-77-14/008/2009-102
Регистр (д.н.о.)

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
от 26.09.2006 г. № М-01-031531**

г. Москва

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

1. В связи с обращением Арендатора от 28.09.2007 г. вх. № 33-3143/7-(9) об изменении местонахождения раздел «Юридические адреса Сторон» договора аренды земельного участка от 26.09.2006г. № М-01-031531 читать в редакции настоящего Дополнительного соглашения.
2. Настоящее Дополнительное соглашение считать неотъемлемой частью договора аренды земельного участка от 26.09.2006г. № М-01-031531.
3. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.
4. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в четырех экземплярах, имеющих равную силу для каждой из Сторон.

5. Юридические и банковские реквизиты Сторон:

| АРЕНДОДАТЕЛЬ | АРЕНДАТОР |
|--|---|
| Департамент земельных ресурсов города Москвы | Открытое акционерное общество "Внешнеэкономическое объединение "Технопромэкспорт" |
| Юридический адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20 | Юридический адрес: 119019, г. Москва, ул. Новый Арбат, дом 15, стр. 2 |
| Почтовый адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20 | Почтовый адрес: 119019, г. Москва, улица Новый Арбат, дом 15, стр. 2 |
| ИНН 7705031674, ОКПО 16412348, ОКВЭД 75.11.21 | ИНН 7705713236, ОКПО 2839043, ОКВЭД 51.65 |
| Лицевой счет № 0307111000450284, в Отделение 1 Московского ГТУ Банка России г. Москва 705 | Расчетный счет № 40702810700030003243 в ОАО Банк ВТБ г. Москва |
| Расчетный счет № 40201810200000000001 | корреспондентский счет № 30101810700000000187 |
| БИК 044583001, | БИК 044525187 |
| Валютный счет № | Валютный счет № |
| в | в |
| Валютный корреспондентский счет № | Валютный корреспондентский счет № |
| БИК | БИК |
| Телефон | Телефон 950-15-23 |
| Телефакс | Телефакс |

6. Подписи Сторон

От Арендодателя:
Начальник ТУ ЦАО



От Арендатора:
Генеральный директор



С. В. Моложавый
200 г.

Исполнитель:
Сегитова А.А.

Договор № 5318 601152 согласован с Административным управлением, Управлением стратегического планирования, Коммерческим управлением и Отделом качества и стандартизации бизнес-процессов.

31.07.08

Дмитриев А.П.

(дата, подпись Ответственного исполнителя, расшифровка подписи)

| № п/п | Подразделение | Дата передачи на визирование | Дата визирования | Подпись | Ф.И.О. |
|-------|--|------------------------------|------------------|---------|---------------|
| 1 | Отдел корпоративного управления | 31.07.08 | 31.07.08 | | Дмитриев А.П. |
| 2 | Отдел корпоративного управления | 31.07.08 | 31.07.08 | | Коровин Е.А. |
| 3 | Финансовое управление | 04.08.08 | 04.08.08 | | Герасимов М. |
| 4 | Управление бухгалтерского учета и отчетности | 05.08.08 | 05.08.08 | | Иванов А. |

ТУ ЦАО
 Пронумеровано, сброшюровано и скреплено печатью
 Исполнитель:

Сидоренко

Левченко / Левченко А.А.

Иванова

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Москве

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"14" июля 2015 г. № 77/50/15-789754

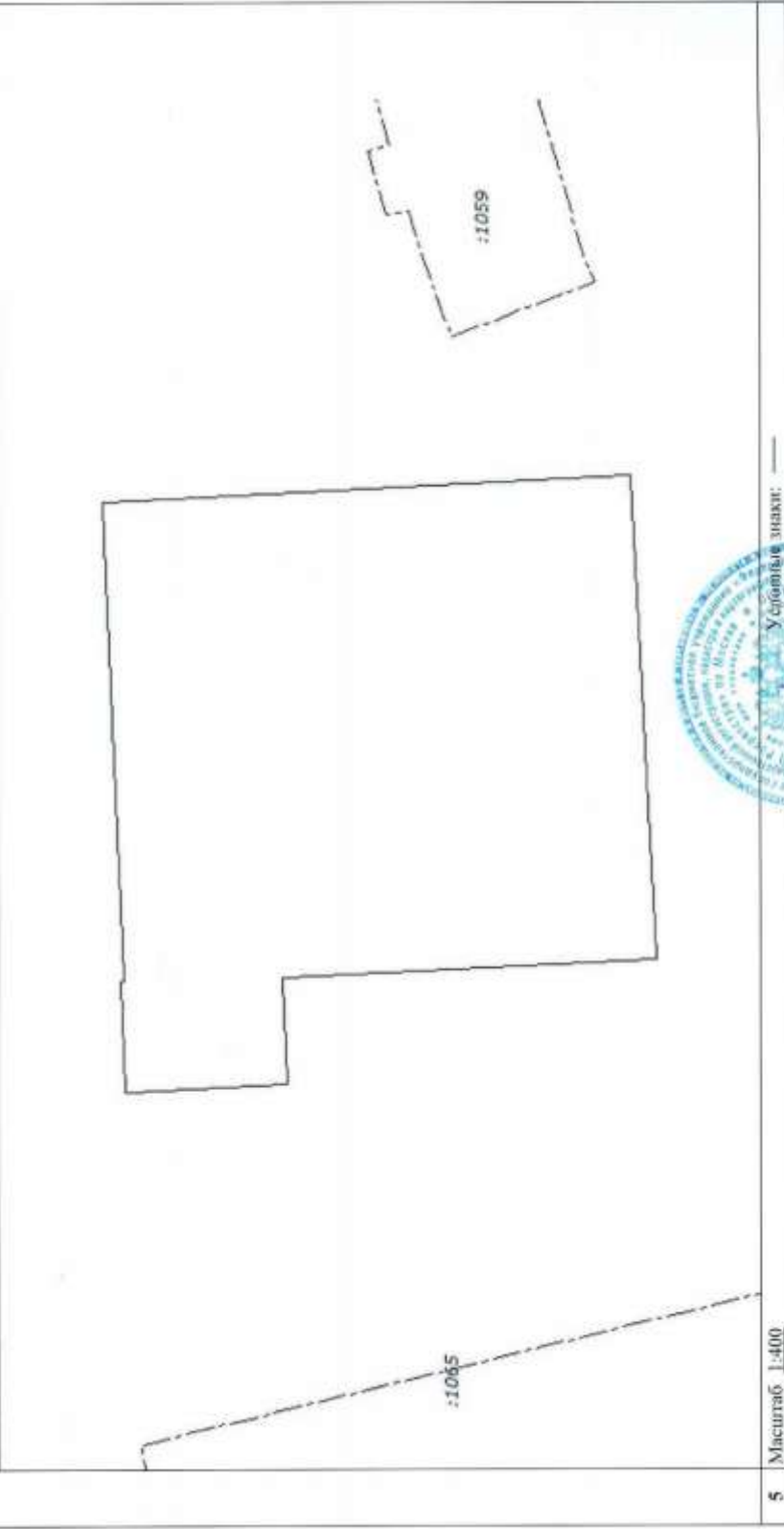
| | | | | | | |
|------|--|------------------|---|---|---|-----------------|
| 1 | Кадастровый номер: | 77:01:0001046:97 | 2 | Лист № 1 | 3 | Всего листов: 3 |
| 4 | Номер кадастрового квартала: | 77:01:0001046 | 6 | Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 01.01.2007 | | |
| 5 | Предыдущие номера: | | | | | |
| 7 | | | | | | |
| 8 | Кадастровые номера объектов капитального строительства: — | | | | | |
| 9 | Адрес (описание местоположения): Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г. Москва, ул. Арбат, вл. 15, стр. 2 | | | | | |
| 10 | Категория земель: Земли населенных пунктов | | | | | |
| 11 | Разрешенное использование: эксплуатация здания под административные цели | | | | | |
| 12 | Площадь: 1190 кв. м | | | | | |
| 13 | Кадастровая стоимость: 173516161 руб. | | | | | |
| 14 | Сведения о правах: не зарегистрировано | | | | | |
| 15 | Особые отметки: Кадастровый номер 77:01:0001046:97 назначен кадастровому номеру 77:01:01046:097. Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства. Граница земельного участка пересекает границы земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:72. | | | | | |
| 16 | Сведения о природных объектах: — | | | | | |
| 17 | Дополнительные сведения: | | | | | |
| 17.1 | Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком: — | | | | | |
| 17.2 | Кадастровый номер преобразованного участка: — | | | | | |
| 17.3 | Кадастровые номера участков, подлежащих снятию или снятых с кадастрового учета: — | | | | | |
| 17.4 | Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: — | | | | | |
| 18 | Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке). Сведения об объекте имеют статус ранее учтенные | | | | | |
| 19 | Сведения о кадастровых инженерах: — | | | | | |

Инженер (полное наименование должности) С. Н. Горалин (инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"14" июля 2015 г. № 77/501/15-789754

| | | | | | |
|---|---|---|----------|---|-----------------|
| 1 | Кадастровый номер: 77:01:0001046:97 | 2 | Лист № 2 | 3 | Всего листов: 3 |
| 4 | План (чертеж, схема) земельного участка | | | | |
|  | | | | | |
| 5 | Масштаб 1:400 | | | | |



Устройство знака: —

| | |
|---------------------------------|---------------------|
| Исполнитель | С. Н. Горюнов |
| (полное наименование должности) | (инициалы, фамилия) |

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"14" июля 2015 г. № 77/50/15-789754

| | | | | | | |
|-----------|---|------------------|---|----------|---|-----------------|
| 1 | Кадастровый номер: | 77:01:0001046:97 | 2 | Лист № 3 | 3 | Всего листов: 3 |
| 4 | Сведения о частях земельного участка и обременениях | | | | | |
| Номер п/п | Учетный номер части | Площадь (м²) | Характеристика части | | | |
| 1 | — | 3 | Ипотека | | | |
| 1 | — | весь | Акционерный Коммерческий Банк "НОВИКОМБАНК" закрытое акционерное общество "Артел" (в Уом числе субаренда) | | | |
| 2 | — | весь | Открытое акционерное общество "Внешнеэкономическое объединение "Технопромэкспорт" | | | |



Инициалы _____ (полное наименование должности)
 С. Н. Горьков
 (инициалы, фамилия)

Ведомость амортизации ОС за период (Бухгалтерский учет)

Период: __2020_2019
 Главы: Служба/Фирма/Иной, на начало периода /на конец периода /остаточной, амортизации на начало периода, за период, на конец периода;
 Группы: Строительная (Строитель), Организация (Организация), Основное средство (Средство), Основное средство (Земельный), Основное средство (Земельный), Организация (Земельный);
 Основное средство: В списке/Занесено в АБИС д. 15 с. / Занесено в АБИС д. 15 с. / Занесено в АБИС д. 15 с. / Занесено в АБИС д. 15 с. / Занесено в АБИС д. 15 с. /
 Дополнительный код
 Способ начисления амортизации (Средство, Поступил(и) в эксплуатацию)
 Дата ввода в эксплуатацию (Плановый, Поступил(и) в эксплуатацию)

| Подразделение | Организация | Способ начисления амортизации | Дата ввода в эксплуатацию | первичная стоимость | на начало периода | Стоимость износа | на конец периода | остаточная стоимость | на начало периода | Амортизация за период | на конец периода |
|---|-------------|-------------------------------|---------------------------|---------------------|-------------------|------------------|------------------|----------------------|-------------------|-----------------------|------------------|
| Основное средство/код | | | | 716 428 796,33 | 716 428 796,33 | 364 669 166,07 | 364 669 166,07 | | | | 361 769 630,26 |
| Бюджет/организационно-объектный код "ВО" - "генеральный директор" | | | | 716 428 796,33 | 716 428 796,33 | 364 669 166,07 | 364 669 166,07 | | | | 361 769 630,26 |
| Занесено в АБИС д. 15 стр.2 | | Линейный способ | 26.09.2008 0:00:01 | 711 851 348,63 | 711 851 348,63 | 354 413 897,74 | 354 413 897,74 | | | | 361 819 482,28 |
| Занесено в АБИС д. 15 стр.2 | | Линейный способ | 20.07.2008 0:00:01 | 3 014 670,18 | 3 014 670,18 | 1 502 282,68 | 1 502 282,68 | | | | 1 512 376,60 |
| Занесено в АБИС д. 15 стр.2 | | Линейный способ | 14.11.2008 0:00:01 | 883 826,71 | 883 826,71 | 436 153,06 | 436 153,06 | | | | 437 372,86 |
| Занесено в АБИС д. 15 стр.2 | | Линейный способ | 30.11.2008 0:00:01 | 629 264,82 | 629 264,82 | 317 808,60 | 317 808,60 | | | | 311 428,22 |
| 157/160 | | | | 629 264,82 | 629 264,82 | 317 808,60 | 317 808,60 | | | | 311 428,22 |
| Итого | | | | 716 428 796,33 | 716 428 796,33 | 364 669 166,07 | 364 669 166,07 | | | | 361 769 630,26 |

