



**МитраГрупп**

**mitragrup.ru**  
тел: 8 (495) 532-32-82

ООО «Митра Групп»; Юр. Адрес: 129128, г. Москва, пр-д Кадомцева, д. 15, пом. III, ком. 18А;  
Факт. адрес: г. Москва, ул. Ленинская слобода, д.19; ОГРН: 1147746547673; ИНН: 7716775139;  
КПП: 771601001; Банк: ПАО Сбербанк г. Москва; р/с: 40702810738000069116;  
к/с: 30101810400000000225; БИК: 044525225

## **ОТЧЕТ № 190417-3**

### **Об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества:**

- 1) Здания кадастровый номер 77:03:0005014:1144, общей площадью 1 991,8 м<sup>2</sup>, расположенного по адресу: г. Москва, ул.12-я Парковая, д.11;**
- 2) Право аренды земельного участка кадастровый номер 77:03:0005014:84, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: эксплуатации здания информационно-вычислительного центра, общей площадью 1 318,0 м<sup>2</sup>, расположенного по адресу: г. Москва, ул.12-я Парковая, вл.11;**

*Договор на оказание услуг: № 190417-3 от 19.04.2017 г.*

*Заказчик: АО «ИВЦ МОССТРОЙ»*

*Дата составления отчёта: 18.05.2017 г.*

*Оценка проведена по состоянию на: 19.04.2017 г.*

Москва, 2017 г.

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ</b> .....	4
1.1 ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ .....	4
1.2 ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ .....	4
1.3 РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....	5
1.4 ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ .....	5
<b>2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ</b> .....	6
<b>3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ</b> .....	7
3.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ .....	7
3.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....	7
<b>4. ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ</b> .....	9
<b>5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b> .....	10
<b>6. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ</b> .....	11
<b>7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ</b> .....	12
7.1 ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....	12
7.2 ОПИСАНИЕ Г. МОСКВЫ .....	13
7.3 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....	13
7.4 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ .....	15
7.5 ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫХ АКТОВ (ИСТОЧНИК: СИСТЕМА «КОНСУЛЬТАНТ+»): .....	15
7.6 ПЕРЕЧЕНЬ УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЙ ЛИТЕРАТУРЫ (ИСТОЧНИК: СЕТЬ ИНТЕРНЕТ, АРХИВ ОЦЕНЩИКА): .....	15
7.7 ПЕРЕЧЕНЬ ИНТЕРНЕТ-САЙТОВ (ИСТОЧНИК: СЕТЬ ИНТЕРНЕТ): .....	15
<b>8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТАМ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ</b> .....	16
8.1 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН. ....	16
8.2 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, НАПРИМЕР, СТАВКИ ДОХОДНОСТИ, ПЕРИОДЫ ОКУПАЕМОСТИ ИНВЕСТИЦИЙ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ, С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ .....	18
8.3 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА .....	20
8.4 ОБЗОР РЫНКА АРЕНДЫ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ. ИТОГИ 2015 ГОДА .....	20
<b>9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ</b> .....	31
9.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОНЯТИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ .....	31
9.2 ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ .....	31
9.3 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	32
9.4 ОПИСАНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....	32
9.5 ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД .....	33
9.6 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД .....	33
9.7 ДОХОДНЫЙ ПОДХОД .....	34
9.8 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ .....	34
<b>10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ</b> .....	35
10.1 МЕТОДОЛОГИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА .....	35
10.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ .....	41
<b>11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ</b> .....	44
<b>12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ</b> ..	50
<b>13. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ</b> .....	52
<b>14. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДАННЫХ</b> .....	53
ПРИЛОЖЕНИЕ №1 .....	54
ПРИЛОЖЕНИЕ №2 .....	62

### Сопроводительное письмо

В соответствии с договором на оказание услуг по оценке № 190417-3 от 19.04.2017 г., оценщик ООО «Митра Групп» произвел определение рыночной стоимости объектов оценки.

Оценка рыночной стоимости объектов была произведена по состоянию на 19.04.2017 г.

Обращаю Ваше внимание на то, что это письмо не является Отчетом об оценке, а только предваряет Отчет, приведенный далее.

Оценка объекта проведена, отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федерального закона от 27 июля 2006 г. № 157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; и положениями Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности: Федеральный стандарт оценки ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденное Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года №297, ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №298, ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №299, ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 25 сентября 2014 года №611, ФСО №10

Отчет содержит описание объектов оценки и их местоположения, собранную оценщиком фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также допущения и ограничивающие условия. Кроме того, отчет содержит выводы оценщика об итоговом значении величины стоимости объектов оценки, определяемой в соответствии с договором.

Проведенные исследования и полученные результаты позволяют сделать вывод о рыночной стоимости Объектов оценки, которая, по состоянию на 19.04.2017 г. составляет (с округлением):

Таблица 1

Объект оценки	Общая площадь, м <sup>2</sup>	Кадастровый номер	Местоположение	Рыночная стоимость, руб.
Здание	1 991,8	77:03:0005014:1144	г. Москва, ул. 12-я Парковая, д. 11	120 787 000
Право аренды земельного участка	1 318,0	77:03:0005014:84	г. Москва, ул. 12-я Парковая, вл. 11	2 397 000
<b>ИТОГО</b>				<b>123 184 000 (Сто двадцать три миллиона сто восемьдесят четыре тысячи) рублей</b>

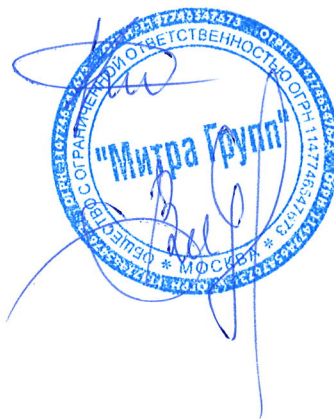
При возникновении у Вас каких-либо вопросов по представленному Отчету, прошу обращаться непосредственно в ООО «Митра Групп».

Оценщик

Карузин О.А.

С уважением,  
Генеральный директор  
ООО «Митра Групп»

Дорогинин В.Е.



## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 1.1 Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценщиком оценки объектов оценки является Договор об оказании услуг по оценке №190417-3 от 19.04.2017 г., заключенный между Заказчиком (АО «ИВЦ МОССТРОЙ») и Исполнителем (ООО «Митра Групп»).

### 1.2 Общая информация, идентифицирующая объекты оценки

Таблица 1.1

Объект оценки	Общая площадь, м <sup>2</sup>	Кадастровый (условный) номер	Местоположение		Назначение	Этаж / расположение / этажность	Материал стен	Год постройки	Имущественные права	Субъект (субъекты) права	Существующие обременения или ограничения права
Здание	1 991,8	77:03:0005014:1144	г. Москва, ул.12-я Парковая, д.11		нежилое	2	Кирпичные	1949	право собственности	АО «ИВЦ МОССТРОЙ» (ИНН:7730014619, ОГРН: 1027739250076)	Аренда
Объект оценки	Площадь, м <sup>2</sup>	Кадастровый номер	Местоположение	Категория земель	Разрешенное использование	План-схема земельного участка	Улучшения	Имущественные права	Субъект (субъекты) права	Существующие обременения или ограничения права	
Право аренды земельного участка	1 318,0	77:03:0005014:84	г. Москва, ул.12-я Парковая, вл.11	земли населённых пунктов	эксплуатации здания информационно-вычислительного центра		на земельном участке расположено нежилое здание общей площадью 1 991,8 м <sup>2</sup> , кадастровый номер: 77:03:0005014:1144	право аренды	АО «ИВЦ МОССТРОЙ» (ИНН:7730014619, ОГРН: 1027739250076)	не зарегистрировано	
Общая информация, идентифицирующая объекты оценки											
Оцениваемые права						право собственности, право аренды					
Дата оценки						19.04.2017 г.					
Дата составления отчета						18.05.2017 г.					
Период проведения оценки						19.04.2017 г. - 18.05.2017 г.					

### 1.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Таблица 1.2

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке			
Затратный подход	Не применялся (обоснованный отказ приведен в соответствующем разделе Отчета)		
Сравнительный подход	Объект оценки	Общая площадь, м <sup>2</sup>	Кадастровый номер
	Здание	1 991,8	77:03:0005014:1144
	Право аренды земельного участка	1 318,0	77:03:0005014:84
Доходный подход	Не применялся (обоснованный отказ приведен в соответствующем разделе Отчета)		
<b>Итоговая рыночная стоимость объектов оценки, руб.:</b>			
Объект оценки	Общая площадь, м <sup>2</sup>	Кадастровый номер	Рыночная стоимость, руб.
Здание	1 991,8	77:03:0005014:1144	120 787 000
Право аренды земельного участка	1 318,0	77:03:0005014:84	2 397 000
<b>ИТОГО</b>			<b>123 184 000 (Сто двадцать три миллиона сто восемьдесят четыре тысячи) рублей</b>

### 1.4 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

1. Мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических или иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную (и/или общеэкономическую, и/или социальную и др.) ситуацию, а, следовательно, и на стоимость оцениваемого объекта.

2. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости оцениваемого объекта, которую Заказчик предполагает использовать в соответствии с целью оценки. Но этот отчет не является гарантией того, что будущие партнеры или контрагенты Заказчика согласятся с оценкой стоимости, определенной Исполнителем.

3. Заключение о рыночной стоимости действительно только для объектов оценки в целом. Все промежуточные расчетные данные, полученные в процессе оценки, не могут быть использованы вне рамок настоящего отчета.

4. Пределы применения полученных результатов оценки ограничены целью и предполагаемым использованием результатов оценки, а также датой оценки.

## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

Таблица 2.1

<b>Объекты оценки</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Общая площадь, м<sup>2</sup></b>	<b>Кадастровый номер</b>
	Здание	1 991,8	77:03:0005014:1144
	Право аренды земельного участка	1 318,0	77:03:0005014:84
<b>Состав объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из их частей</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Общая площадь, м<sup>2</sup></b>	<b>Кадастровый номер</b>
	Здание	1 991,8	77:03:0005014:1144
	Право аренды земельного участка	1 318,0	77:03:0005014:84
Прочие сведения подробно описаны в разделе 7.4 отчета об оценке			
<b>Характеристики объектов оценки и их оцениваемых частей или ссылки на документы, содержащие такие характеристики</b>	Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки, находятся в Приложении №1 к настоящему Отчету.		
<b>Основания для проведения оценки</b>	Договор на оказание услуг по оценке №190417-3 от 19.04.2017 г., заключенный между Заказчиком (АО «ИВЦ МОССТРОЙ») и Исполнителем (ООО «Митра Групп»).		
<b>Права, учитываемые при оценке объектов оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объектов оценки</b>	Право собственности Ограничения (обременения) права не зарегистрировано		
<b>Имущественные права на объекты оценки</b>	Право собственности, право требования. Правообладатели:		
	<b>Объект оценки</b>	<b>Общая площадь, м<sup>2</sup></b>	<b>Имущественные права</b>
	Здание	1 991,8	право собственности
Земельный участок	1 318,0	право аренды	АО «ИВЦ МОССТРОЙ» (ИНН:7730014619, ОГРН: 1027739250076)
<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной стоимости		
<b>Предполагаемое использование результатов оценки</b>	Для принятия управленческих решений.		
<b>Вид стоимости</b>	Использование материалов отчета для целей, отличных от указанных выше, не допускается. Любая трансформация материалов отчета, перевод на иностранные языки разрешается только с согласия оценщика. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и указанных в нем целях.		
<b>Применяемые стандарты оценки</b>	Рыночная стоимость		
<b>Дата оценки</b>	ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года №297, ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №298, ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №299, ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 25 сентября 2014 года №611, ФСО №10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 01 июня 2015 года №328, стандарты НП СРО «Экспертный Совет», членом которой является оценщик, выполнивший работы по настоящей оценке выполнивший работы по настоящей оценке		
<b>Период проведения осмотра объекта оценки</b>	19.04.2017 г.		
<b>Дата осмотра</b>	19.04.2017 г. - 18.05.2017 г.		
<b>Дата составления Отчета</b>	Осмотр не производился, информация получена со слов Заказчика		
<b>Срок проведения оценки</b>	18.05.2017 г.		
<b>Форма Отчета</b>	19.04.2017 г. - 18.05.2017 г.		
<b>Курс доллара на дату оценки (по информации Центробанка РФ www.cbr.ru)</b>	Письменная		
<b>Допущения, на которых должна основываться оценка</b>	55,9793 рублей за 1 долл. США 59,6124 рублей за 1 Евро		
	Исполнитель не несет ответственности за достоверность данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком. Иные допущения приведены в Главе 4 настоящего Отчета.		

### 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

#### 3.1. Сведения о Заказчике оценки

Таблица 3.1

Организационно-правовая форма	Акционерное общество
Полное наименование и организационно-правовая форма	Акционерное общество «ИНФОРМАЦИОННО-ВЫЧИСЛИТЕЛЬНЫЙ ЦЕНТР МОССТРОЙ»
Сокращенное наименование и организационно-правовая форма	АО «ИВЦ МОССТРОЙ»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1027739250076
Дата присвоения ОГРН	25.09.2002 г.
Местонахождение	121165, г. Москва, ул. Киевская, д. 20А
ИНН/КПП	7730014619/503601001

#### 3.2. Сведения об оценщике

Таблица 3.2

Оценщик	
Ф.И.О.	Карузин Олег Андреевич
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент», свидетельство №894 от 03 марта 2017 года
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке 772404666298, регистрационный номер 051066 в Негосударственном образовательном частном учреждении высшего образования «Московский финансово-промышленный университет «Синергия» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», дата выдачи диплома 17 ноября 2016 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности	Полис страхования ответственности оценщика №660 18 ОО-0023948/17 от 02.03.2017 г. в ООО «Центральное Страховое Общество» (ООО «ЦСО»). Страховая сумма 300 000 руб., лимитом до 09.02.2017 г. Срок действия страховки с 02.03.2017 г. по 01.03.2019 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2016 г.
Место нахождения Оценщика	15280, г. Москва, ул. Ленинская слобода, д.19, оф. 411
Номер контактного телефона	8 (495) 532-32-82
Почтовый адрес	15280, г. Москва, ул. Ленинская слобода, д.19, оф. 411
Адрес электронной почты Оценщика	info@mitragrup.ru
Степень участия в оценке	- сбор и анализ информации об объекте оценки; - сбор и анализ информации о рынке объекта оценки; - расчет рыночной стоимости объекта оценки; - составление отчета об оценке.
<b>Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование заказчика	Общество с ограниченной ответственностью «Митра Групп»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1147746547673
Дата присвоения ОГРН	16.05.2014 г.
Адрес местонахождения	115280, г. Москва, ул. Ленинская слобода, д.19, оф. 411
Сведения о членстве в Ассоциации МСОПАУ	Свидетельство об аккредитации серия ОЦ №954 от «18» апреля 2017 г. выдано Обществу с ограниченной ответственностью «Митра Групп» (ОГРН 1147746547673) в том, что оно аккредитовано при Ассоциации МСОПАУ для оказания услуг по следующим направлениям деятельности: «оценка» на основании решения от «18» апреля 2017 г. № 29-ОЦ
Сведения о страховании гражданской ответственности организации	Полис № 922/853664113 от 02.12.2016 г. в СПАО «РЕСО-Гарантия» страхования ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки. Страховая сумма 10 000 000 руб., лимитом до 01.12.2017 г.
<b>Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки</b>	
Иные организации и специалисты не привлекались	
<b>Сведения о независимости юридического лица</b>	
Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Митра Групп» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Митра Групп» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.	
<b>Сведения о независимости оценщика</b>	

Настоящим оценщик, выполнивший настоящую работу, подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

#### 4. ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Специалист, выполнивший оценку объекта оценки (далее – «Оценщик») и подготовивший данный Отчёт (далее – «Отчёт»), имеет необходимое профессиональное образование и практический опыт в области оценки недвижимости.

2. В процессе подготовки Отчета Оценщик исходил из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с Договором об оценке, не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству, подтверждением подлинности является печать «Копия верна».

3. Согласно профессиональным стандартам, Оценщик сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.

4. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

5. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, либо в случае их последующего обнаружения.

6. От Оценщика не требуется проведение дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имуществом, объектами недвижимости или имущественными правами, связанными с объектом оценки, если только не будут заключены иные соглашения.

7. Заказчик должен принять условие, защитить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих от иска третьих сторон, вследствие легального использования третьими сторонами полученных результатов оценки, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения данной работы.

8. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором об оценке.

9. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение специалиста относительно стоимости объекта оценки в указанных целях и по состоянию на указанную дату.

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

11. Доступ для проведения осмотра объектов оценки - не предоставлено. Информация об уточняющих характеристиках данных объектов (состояние и т.д.) взята со слов Заказчика.

12. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки, были представлены в копиях, сшитые и заверенные в надлежащем порядке, которые хранятся в компании исполнителя, и оценщик готов предоставить их по первому требованию, а в отчет вложены скан копии данных документов (см. Приложение №1).

13. Расчеты произведены в приложении Excel программного комплекса Microsoft Office с использованием функции округления (ОКРУГЛ) и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах.

## 5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В соответствии со статьей 15 Федерального закона от 29.07.1998г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, Оценщики должны соблюдать требования Федеральных стандартов оценки, а также стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемыми организациями оценщиков, членами которых являются Оценщики. Настоящая работа выполнена в соответствии с документами, регламентирующими оценочную деятельность:

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

2) ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года №297;

3) ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №298;

4) ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №299;

6) ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 25 сентября 2014 года №611

7) Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Свободный оценочный департамент» (СРО «СВОД»):

-Стандарт 1 (Общие положения);

-Стандарт 2 (Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки);

-Стандарт 3 (Цель оценки и виды стоимости);

-Стандарт 4 (Требования к отчету об оценке);

-Стандарт 7 (Оценка недвижимости).

Использование стандартов НП СРО «СВОД» связано с членством оценщика в этой саморегулируемой организации.

## 6. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

**Цена** – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

**Стоимость объекта оценки** – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

**Итоговая величина стоимости** – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

**Объект недвижимости** – в рамках оценочной деятельности используется определение объекта недвижимости, отличающееся от определения данного ст. 130 Гражданского Кодекса РФ, а именно: объект, который связан с землей так, что его перемещение без соразмерного ущерба его назначению невозможно. Объектами недвижимости являются:

- земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты;
- здания, сооружения, имущественные комплексы, жилые и нежилые помещения;
- леса, многолетние насаждения и др.

Согласно ст. 130 Гражданского Кодекса РФ к недвижимым вещам так же относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

Такое ограниченное определение объекта недвижимости в оценочной деятельности связано с исторически сложившейся оценочной терминологией, по которой воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты оцениваются по методикам применимым к движимому имуществу.

**Дата оценки** (дата проведения оценки, дата определения стоимости) - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

**Подход к оценке** – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

**Метод проведения оценки объекта оценки** – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

**Допущение** - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

**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.

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

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

**Объект-аналог объекта оценки** – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

**Срок экспозиции объекта оценки** - период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

**Ставка дисконтирования** – процентная ставка, используемая для приведения ожидаемых будущих денежных сумм (доходов и расходов) к текущей стоимости на дату определения стоимости.

**Коэффициент капитализации** – процентная ставка, используемая для пересчета годового денежного потока, получаемого от объекта недвижимости, в его рыночную стоимость.

**Наиболее эффективное использование** – наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной.

## 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

### 7.1 Описание местоположения объектов оценки

Оцениваемый объект расположен по адресу: г. Москва, ул.12-я Парковая, д.11. На рисунках ниже представлена карта месторасположения объекта оценки:

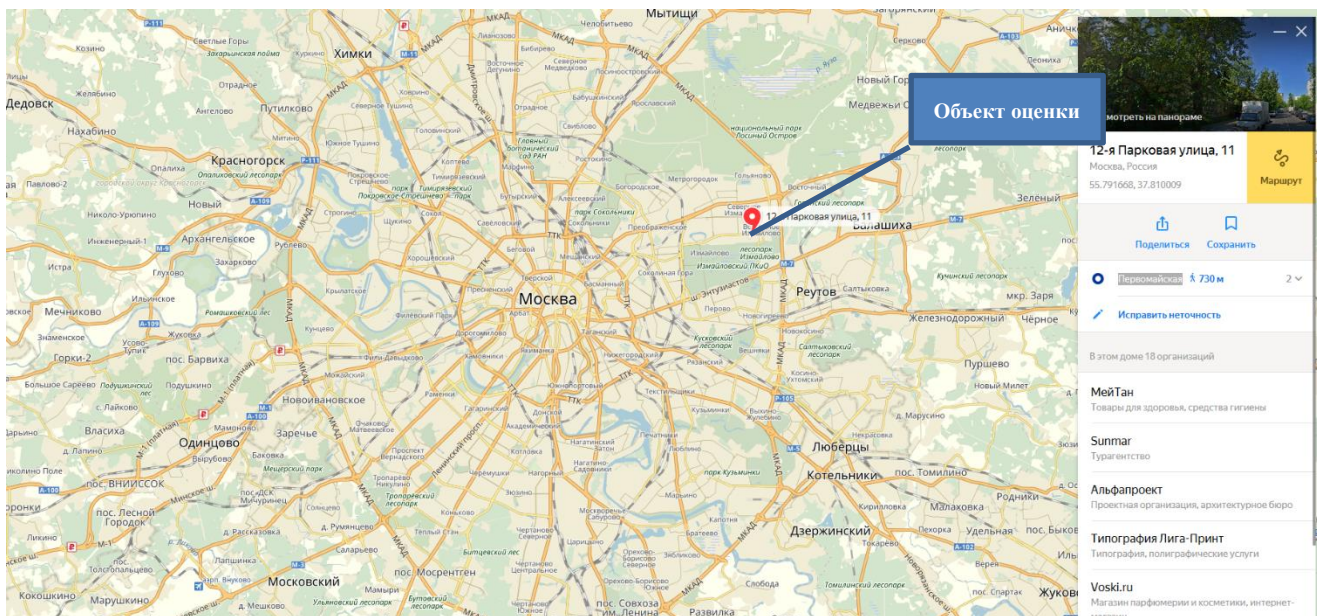


Рис. 7-1 Местоположение объекта оценки на карте г. Москвы<sup>1</sup>

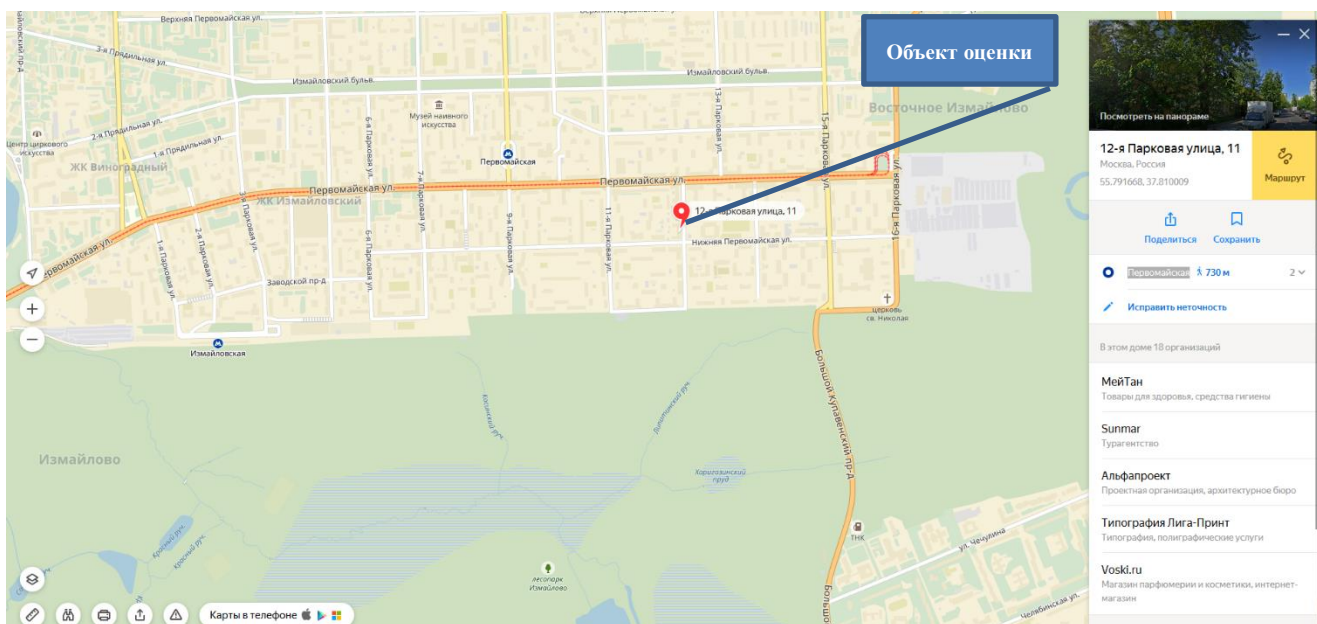


Рис. 7-2 Местоположение объекта оценки на карте района «Восточное Измайлово» ВАО г. Москвы<sup>2</sup>

<sup>1</sup> <http://maps.yandex.ru>

<sup>2</sup> <http://maps.yandex.ru>

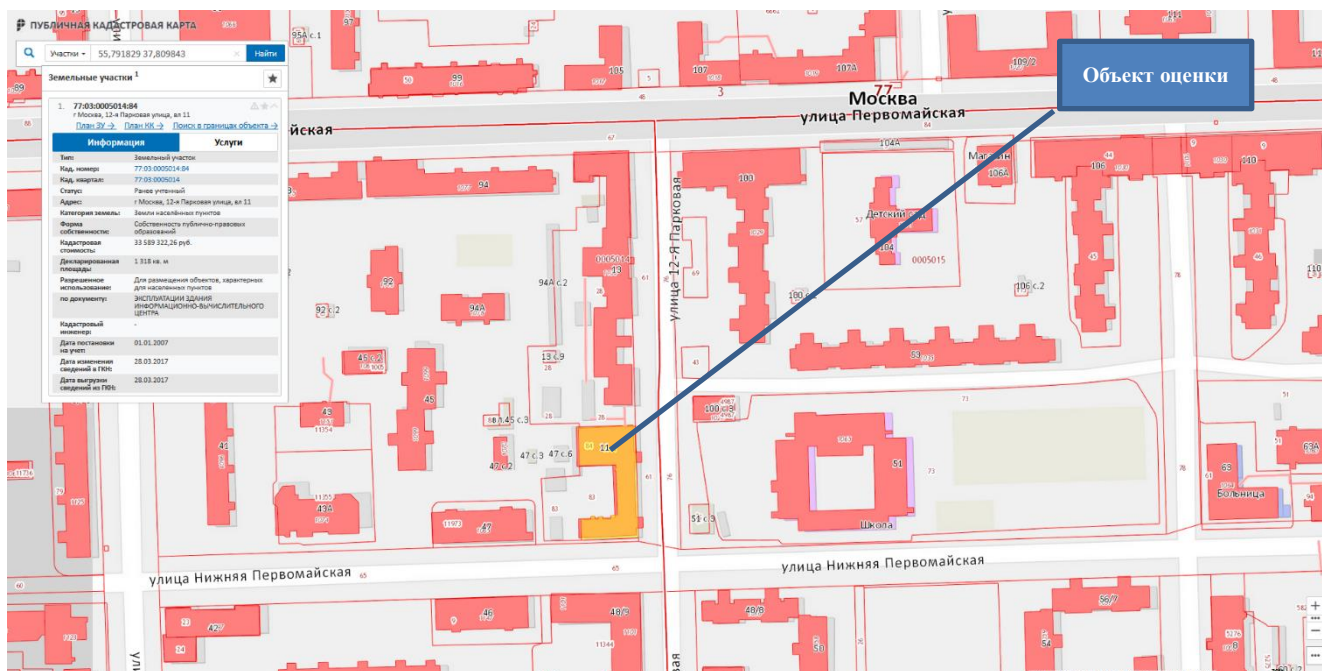


Рис. 7-3 Местоположение ЗУ с кадастровым номером 77:03:0005014:84 и здания с кадастровым номером 77:03:0005014:1144 на Публичной кадастровой карте (<http://pkk5.rosreestr.ru/>)

## 7.2 Описание 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 — 12 330 126 чел., самый населённый из городов, полностью расположенных в Европе, входит в первую десятку городов мира по численности населения. 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.

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 — важный 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 5 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.

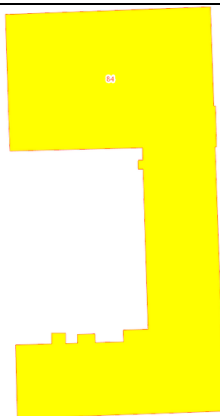
## 7.3 Количественные и качественные характеристики объектов оценки

Таблица 7.1

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Объект оценки	Земельный участок
Площадь, м <sup>2</sup>	1 318
Категория земель	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Эксплуатации здания информационно-вычислительного центра
Кадастровый (или условный) номер	77:03:0005014:84
Кадастровая стоимость, руб.	33 589 322,26 <sup>3</sup>
Балансовая стоимость, руб.	Данные о балансовой стоимости объекта оценки не предоставлены. Отсутствие сведений о балансовой стоимости не влияет на рыночную стоимость объекта оценки
Местоположение	г. Москва, ул.12-я Парковая, вл.11

План-схема земельного участка

<sup>3</sup> <http://pkk5.rosreestr.ru>



Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в объект оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	
Благоустройство территории	Благоустроена <sup>4</sup>
Качество подъезда	Круглогодичный, асфальтированный <sup>5</sup>
Наличие инженерных коммуникаций	Электро-, водоснабжение, канализация, теплоснабжение, газоснабжение <sup>6</sup>
Имущественные права	Право аренды <sup>7</sup>
Субъект права	Акционерное общество «ИВЦ МОССТРОЙ» (АО «ИВЦ МОССТРОЙ») ОГРН 1027739250076 от 25.09.2002 г.
Существующие обременения или ограничения права	аренда
Окружающая застройка	Многоэтажная жилая и коммерческая застройка <sup>8</sup>
Износ и устаревание	Объект оценки не подвержен износу и устареванию
Близость к транспортным магистралям	Щелковское шоссе – 2,1 км, ТТК - 8 км, МКАД – 1,9 км <sup>9</sup>

#### Информация о текущем использовании объекта оценки

На дату оценки земельный участок используется по прямому назначению и на нем расположены следующие улучшения:

Наименование	Кадастровый (или условный) номер	Назначение	Общая площадь, м <sup>2</sup>
Нежилое здание	77:03:0005014:1144	нежилое (административное)	1 991,8

#### Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Не обнаружено

#### Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Не обнаружено

Подробное описание здания, расположенного на оцениваемом земельном участке приведено в таблице ниже<sup>10</sup>:

Таблица 7.2

Характеристика	Описание
Адрес	г. Москва, ул. 12-я Парковая, д.11
Кадастровый номер	77:03:0005014:1144
Назначение	нежилое (административное)
Год постройки	1949
Количество этажей	2
Общая площадь, м <sup>2</sup>	1 991,8
Строительный объем, м <sup>3</sup>	10 844,0
Коммуникации	электро-, водо-, теплоснабжение, канализация, газоснабжение
Технические характеристики	фундамент - бутовый ленточный; стены - кирпич; перекрытия - ж/б; кровля - стальная
Имущественные права	собственность
Субъект права	АО «ИВЦ МОССТРОЙ»
Техническое состояние	стандартное (рабочее)
Информация об износе и устареваниях <sup>11</sup>	28%

<sup>4</sup> Согласно интервью с собственником

<sup>5</sup> Согласно интервью с собственником; по данным <http://maps.yandex.ru>

<sup>6</sup> Согласно интервью с собственником

<sup>7</sup> Договор долгосрочной аренды земельного участка №М-03-031-453 от 21.09.2006 г.; (см. Приложение №1 к Отчету)

<sup>8</sup> По данным <http://maps.yandex.ru>

<sup>9</sup> По данным <http://maps.yandex.ru>

<sup>10</sup> Данная информация была получена из документов, предоставленных Заказчиком (см. Приложение №1)

<sup>11</sup> Нормативные сроки эксплуатации зданий определены согласно Положению о проведении планово-предупредительного ремонта жилых и общественных зданий (Приказ Госстроя СССР от 08.09.1964 N 147). Износ рассчитан методом эффективного срока жизни (<http://www.market-pages.ru/ocenkanedvij/22.html>) -  $I = (ЭВ: ФЖ) \cdot 100\% = [ЭВ: (ЭВ + ОСФЖ)] \cdot 100\%$ , где I – износ, %; ЭВ – эффективный возраст, определяемый экспертом на основе технического состояния элементов или здания, сооружения, сетей в целом; ФЖ – типичный срок физической жизни; ОСФЖ – оставшийся срок физической жизни

#### **7.4 Перечень использованных при проведении оценки объектов оценки данных с указанием источников их получения**

Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки (источник: предоставлены Заказчиком).

В ходе проведения работ по оценке, оценщику были предоставлены копии документов и информация, представленные в Приложении к настоящему Отчету, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки. Основными источниками информации являлись:

- Свидетельство о государственной регистрации права 77 АВ №973753;
- Договор долгосрочной аренды земельного участка №М-03-031-453 от 21.09.2006 г.;
- Технический паспорт на домовладение б/н;
- Кадастровый план земельного участка №03/06-4931 от 05.09.2006 г.;

#### **7.5 Перечень нормативно-правовых актов (Источник: система «Консультант+»):**

1. Гражданский кодекс РФ №51-ФЗ от 30.11.1994 года;
2. Федеральный Закон №135-ФЗ от 29.07.1998 г. "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (с изменениями);
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года №297;
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №298;
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №299;
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611;

#### **7.6 Перечень учебно-методической литературы (Источник: сеть Интернет, архив оценщика):**

1. Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости. Учебник. М.: Изд-во «Финансы и статистика», 2002.
2. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. – Спб., 1997 г.
3. МЕТОДИЧЕСКОЕ РУКОВОДСТВО ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ СТОИМОСТИ АВТОМОТОТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ С УЧЕТОМ ЕСТЕСТВЕННОГО ИЗНОСА И ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ НА МОМЕНТ ПРЕДЪЯВЛЕНИЯ (РД-37.009.015-98) с приложениями №№1-6;
4. Единые нормы амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР, утвержденными Постановлением Совета Министров СССР №1072 от 22.10.1990 г.;
5. Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY».
6. «Справочник рыночных данных для оценки и консалтинга СРД №18» под ред. Яскевича Е.Е. (НЦПО, Москва, 2016 г.).
7. «Справочник оценщика недвижимости» под ред. Лейфера Л.А. (г. Нижний Новгород, 2016, 2014 г.).

#### **7.7 Перечень интернет-сайтов (Источник: сеть Интернет):**

1. <http://www.cbr.ru/>;
2. <http://www.zdanie.info/>;
3. <http://www.realty.dmir.ru/>;
4. <http://www.rway-online.ru/>;
5. <http://cian.ru/>;
6. Другие интернет-источники, указанные по тексту настоящего Отчета

#### **Анализ достаточности о достоверности информации**

Оценка производится из допущения, что вся представленная Заказчиком информация является достоверной. Проверка юридической чистоты документов, предоставленных Заказчиком, оценщиком не проводилась. Представленная информация является достаточной для однозначной идентификации объекта оценки. Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, представлены в Приложении №1 Отчета об оценке.

## **8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТАМ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ**

---

### **Обзор рынка земельных участков г. Москвы<sup>12</sup>**

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта.

Оцениваемый объект представляет собой земельный участок из категории земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Эксплуатации здания информационно-вычислительного центра. Данный объект относится к рынку земельных участков коммерческого назначения. Фактически земельный участок эксплуатируется под административным зданием.

**8.1 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.**

Рынок продажи коммерческих земель в Москве малоразвит, большая часть участков предлагается к продаже с существующей застройкой. Свободных участков на территории Москвы почти не осталось. Кроме того, подавляющее большинство предлагаемых объектов предлагается на праве аренды.

Обнаруженные в 2015 году на открытом рынке предложения по продаже земельных участков под общественно-деловую застройку в Москве приведены ниже:

---

<sup>12</sup> <http://www.pro-n.ru/analytics/1467.html>;  
[podryada.html](http://podryada.html)

<http://alldoma.ru/novosti-faktyi-sobyitiya-tochki-zreniya/lokomotiv-zagorodnogo-rynka-uchastki-bez>

Таблица 8.1 Предложения о продаже земельных участков

Дата предложения	Источник информации	Операция	Местоположение	Округ	Тип объекта	Категория земель	Назначение	Цена предложения, руб.	Площадь, м <sup>2</sup>	Цена предложения за 1 м <sup>2</sup> , руб.
01.05.2015	<a href="http://www.beboss.ru/kn/msk/8583">http://www.beboss.ru/kn/msk/8583</a>	Переуступка права аренды	г. Москва, Строгинский бульвар, вл. Б-33	СЗАО	земельный участок	земли населенных пунктов	для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов	10 000 000	5 420	1 845
21.04.2015	<a href="http://web.archive.org/web/20150421151536/http://zдание.info/3586/3588/object/3421">http://web.archive.org/web/20150421151536/http://zдание.info/3586/3588/object/3421</a>	Переуступка права аренды	г. Москва, ул. Люблинская (500 м от МКАД)	ЮАО	земельный участок	земли населенных пунктов	под офисно-дилерский центр или гаражный комплекс	8 000 000	4 400	1 818
29.12.2015	<a href="http://web.archive.org/web/20151229083122/http://realty.dmir.ru/msk/sale/prodazha-kommercheskih-zemel-v-moskve/">http://web.archive.org/web/20151229083122/http://realty.dmir.ru/msk/sale/prodazha-kommercheskih-zemel-v-moskve/</a>	Переуступка права аренды	г. Москва, Зеленый проспект, ЗАС1	ВАО	земельный участок	земли населенных пунктов	торговля	1 400 000	1 000	1 400
15.06.2015	<a href="http://web.archive.org/web/20150615030007/http://atakulov9791704.ru/indexMoscowInvest.htm">http://web.archive.org/web/20150615030007/http://atakulov9791704.ru/indexMoscowInvest.htm</a>	Продажа	г. Москва, ул. Криворожская	ЮАО	земельный участок	земли населенных пунктов	под гостинично-офисный центр	380 000 000	9 300	40 860
15.06.2015	<a href="http://web.archive.org/web/20150615030007/http://atakulov9791704.ru/indexMoscowInvest.htm">http://web.archive.org/web/20150615030007/http://atakulov9791704.ru/indexMoscowInvest.htm</a>	Продажа	г. Москва, пр. Маршала Жукова	СЗАО	земельный участок	земли населенных пунктов	под строительство торгового офисного многофункционального комплекса, автокомплекса	350 000 000	11 800	29 661
15.06.2015	<a href="http://web.archive.org/web/20150615030007/http://atakulov9791704.ru/indexMoscowInvest.htm">http://web.archive.org/web/20150615030007/http://atakulov9791704.ru/indexMoscowInvest.htm</a>	Продажа	г. Москва, ул. Рябиновая	ЗАО	земельный участок	земли населенных пунктов	под ТЦ, БЦ	500 000 000	30 000	16 667
02.12.2015	База недвижимости "Realty"	Продажа	г. Москва, ул. Кошкина	ЮАО	земельный участок	земли населенных пунктов	для возведения многофункционального комплекса с общепитом, фитнесом, офисами, магазинами	37 476 000	2 000	18 738
09.12.2015	База недвижимости "Realty"	Продажа	г. Москва, ул. Сталеваров, вл. 26	ВАО	земельный участок	земли населенных пунктов	для строительства объекта бытового обслуживания	10 000 000	300	33 333
17.11.2015	<a href="http://base.zem.ru/lot/1029750/">http://base.zem.ru/lot/1029750/</a>	Продажа	г. Москва, Балаклавский проспект, вл. 32Б	ЮЗАО	земельный участок	земли населенных пунктов	для строительства ресторана/магазина/офиса/автомойки	45 000 000	2 036	22 102

Как видно из таблицы, средняя стоимость, а также минимальный и максимальный диапазон стоимости земельных участков коммерческого назначения под общественно-деловую застройку в г. Москве составляет:

<b>Среднее значение</b>	<b>17 282 руб./м<sup>2</sup></b>
<b>Мин. значение</b>	<b>1 400 руб./м<sup>2</sup></b>
<b>Макс. значение</b>	<b>40 860 руб./м<sup>2</sup></b>

## 8.2 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например, ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов

Ценообразующие факторы — это факторы, оказывающие влияние на стоимость объекта недвижимости.

Исходя из обнаруженных на дату оценки предложений по продаже земельных участков, производится анализ основных ценообразующих факторов на рынке земельных участков коммерческого (административного) назначения в г. Москве.

### Местоположение

Местоположение оказывает решающее влияние на стоимость объекта. Это интегральная характеристика, включающая в себя удаленность от центра, административный район расположения объекта оценки, престижность, транспортную доступность, особенности ландшафта и ближайшего окружения (застройки).

Выше было определено, что оцениваемый земельный участок относится к рынку коммерческой недвижимости (офисная застройка). Оценщик счел возможным использовать для введения корректировок на местоположение аналогичных земельных участков средние данные по стоимости офисной недвижимости в г. Москве по аналитическим данным о средних ценах коммерческой недвижимости в Москве по округам на конец 2015 года<sup>13</sup>:

Таблица 8.2

Административный округ	Офисные		Торговые		Производственно-складские	
	Продажа (руб./м <sup>2</sup> )	Аренда (руб./м <sup>2</sup> /год)	Продажа (руб./м <sup>2</sup> )	Аренда (руб./м <sup>2</sup> /год)	Продажа (руб./м <sup>2</sup> )	Аренда (руб./м <sup>2</sup> /год)
ЦАО	245 600	31 500	297 600	46 100	-	-
СВАО до ЧТК	114 560	12 160	136 400	16 000	64 000	6 720
СВАО после ЧТК	106 800	10 600	128 200	14 720	48 000	5 120
ВАО до ЧТК	104 000	12 160	160 000	16 000	44 800	6 400
ВАО после ЧТК	105 600	9 600	147 200	17 600	54 400	6 400
ЮВАО до ЧТК	111 040	12 800	160 000	20 800	48 000	5 120
ЮВАО после ЧТК	105 600	11 520	112 000	17 600	38 400	6 400
ЮАО до ЧТК	126 080	14 720	182 400	23 680	46 720	6 400
ЮАО после ЧТК	105 600	11 840	160 000	19 840	51 200	6 080
ЮЗАО до ЧТК	166 400	19 840	214 400	22 720	60 800	6 400
ЮЗАО после ЧТК	140 800	17 650	153 600	20 150	64 000	5 120
ЗАО до ЧТК	193 000	21 760	220 800	28 160	68 800	6 720
ЗАО после ЧТК	166 400	12 160	172 800	23 680	55 680	6 400
СЗАО до ЧТК	129 200	20 160	208 000	20 800	44 800	6 720
СЗАО после ЧТК	123 200	13 760	121 600	17 600	41 600	7 040
САО до ЧТК	116 800	15 360	163 200	20 160	57 600	6 400
САО после ЧТК	108 800	15 200	131 200	17 280	40 960	5 440

### Удаленность от метро<sup>14</sup>

Корректировка рассчитывается по данным аналитических компаний и мнений специалистов и составляет:

Таблица 8.3

Расстояние от станций метрополитена	Размер скидки на удаленность
0-5 минут пешком (включительно)	1,0
6-10 минут пешком (включительно)	0,91
11-15 минут пешком (включительно) или до 5 минут транспортом	0,87
10 минут транспортом и более	0,80

### Категория земель и вид разрешенного использования

Оценщиком на рынке продажи были подобраны объекты-аналоги с сопоставимой категорией земель и сопоставимым видом разрешенного использования. Анализ по данному фактору не проводится.

<sup>13</sup> <http://maxyline.ru/analitika/statya-1.html>

<sup>14</sup> Информация приведена на основании аналитических данных и мнений, представленных представителями крупных компаний недвижимости, занимающихся продажей и арендой коммерческой недвижимости (на дату оценки, АН «МИЭЛЬ» т. 8 (495) 777-88-83 Болотов Александр Викторович, Генеральный директор компании «МИЭЛЬ-Коммерческая недвижимость»; АН «Простор» т. 8 (495) 921-30-28 Николаева Людмила Петровна руководитель отдела; АН «Московская Городская Служба Недвижимости» т. 8 (495) 917-07-18 Гостевских Дмитрий Михайлович Руководитель отдела), Данные статьи «Технологии рынка: Ингредиенты для цены», опубликованной в ежедневном издании «Ведомости», № 1 98 (2220) от 20.10.2008 <http://www.vedomosti.ru/newspaper/articles/2008/10/20/tehnologii-rynka-ingredienty-dlya-ceny>

### Расположение относительно красной линии

Данный фактор учитывает месторасположение объекта недвижимости относительно красной линии, поскольку это является удорожающим фактором. Расположение земельного участка на второй линии застройки (внутриквартально) снижает стоимость объекта. Данный фактор проанализирован в «Справочнике оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков», Нижний Новгород, 2014 г. под редакцией Лейфера Л. А.<sup>15</sup> Соотношение цен для земельных участков офисного назначения следующее:

Таблица 8.4

Наименование коэффициента	Значение	
	Среднее	Расширенный интервал
<b>Расположение относительно красной линии</b>		
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на красной линии (в местах с высоким трафиком), к удельной цене аналогичных участков, расположенных внутриквартально (в местах с низким трафиком)	1,36	1,20 - 1,75

### Площадь земельного участка

На рынке продажи присутствует такой ценообразующий фактор, как площадь земельного участка. Данный фактор проанализирован в «Справочнике оценщика недвижимости» Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Научный руководитель: Лейфер Л. А. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2014 г.)<sup>16</sup>:

Таблица 8.5

Диапазон площадей объекта аналога, га	Диапазон площадей объекта оценки, га				
	<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	>3,0
<0,1	1,00	0,96	0,89	0,71	0,59
0,1-0,5	1,04	1,00	0,92	0,74	0,61
0,5-1,0	1,12	1,08	1,00	0,80	0,67
1,0-3,0	1,41	1,36	1,25	1,00	0,83
>3,0	1,69	1,63	1,50	1,20	1,00

### Инженерные коммуникации

Подведены ли к участку коммуникации, обеспечивающие водоснабжение, электричество, канализация, есть ли возможность газификации, наличие объектов инфраструктуры, перспектива организации охраны — все это увеличивает стоимость земли. Увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом<sup>17</sup>:

- транспортные подъездные пути - 15-20%
- электроэнергия - 15-25%
- газоснабжение - 15-25%
- остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи) - 5-15%.

<sup>15</sup> Данный справочник выпущен в 4 квартале 2014 года и содержит в себе актуальные данные на конец года. Согласно аналитическим данным интернет портала недвижимости RegionalRealty в 2015 году изменений на рынке земельных участков Москвы и Подмосковья не было (источник: <https://regionalrealty.ru/library/zemelnye-uchastki-moskvy/#realestate2015>). Таким образом, данные опубликованные в справочнике актуальны на дату оценки.

<sup>16</sup> Данный справочник выпущен в 4 квартале 2014 года и содержит в себе актуальные данные на конец года. Согласно аналитическим данным интернет портала недвижимости RegionalRealty в 2015 году изменений на рынке земельных участков Москвы и Подмосковья не было (источник: <https://regionalrealty.ru/library/zemelnye-uchastki-moskvy/#realestate2015>). Таким образом, данные опубликованные в справочнике актуальны на дату оценки.

<sup>17</sup> <http://www.rview.ru/segment.html>. Величины корректировок на наличие инженерных коммуникаций определялись согласно данному источнику, так как в «Справочнике оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков», Нижний Новгород, 2014 г. под редакцией Лейфера Л. А. отсутствуют данные о величине корректировки на теплоснабжение, которым обеспечен объект оценки. В процентном соотношении тарифы на подключение к коммуникациям в Москве и области приблизительно одинаковы и корректировка может быть использована для московского региона.

### Время продажи (условия рынка)

Согласно аналитически данным интернет портала недвижимости RegionalRealty в 2015 году изменений на рынке земельных участков Москвы и Подмосковья не было<sup>18</sup>. Однако оценщик произвел также анализ изменения цен предложений земельных участков во времени используя данные о стоимости одних и тех же земельных участков в различное время. Данные приведены ниже и актуальные на дату оценки:

Таблица 8.6

№ п/п	Местоположение	Дата предложения	Цена предложения, руб	Источник информации
1	г. Москва, ул. Кошкина	ноябрь 14	37 476 000	База недвижимости «Realty»
		декабрь 15	37 476 000	
2	г. Москва, ул. Полярная, вл. 35в	январь 15	50 000 000	База недвижимости «Realty»
		декабрь 15	50 000 000	
3	г. Москва, ул. Сталеваров, вл. 26	январь 15	10 000 000	База недвижимости «Realty»
		декабрь 15	10 000 000	

### Состав передаваемых прав

На дату оценки на рынке не обнаружено достаточного количества предложений по переуступке прав аренды на аналогичные ЗУ, проанализировать данный фактор не представляется возможным. Согласно исследованиям, опубликованным в «Справочнике оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков», Нижний Новгород, 2014 г. под редакцией Лейфера Л. А.<sup>19</sup> соотношение ПА/ПС для земельных участков офисного назначения следующее:

Таблица 8.7

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Передаваемые имущественные права</b>			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,85	0,88
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,79	0,77	0,81

### 8.3 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

По результатам анализа рынка, к которому относится объект оценки можно сделать вывод об основных факторах, влияющих на цены продажи в данном сегменте:

1. Местоположение;
2. Назначение (разрешенное использование) участка;
3. Расположение относительно красной линии;
4. Площадь;
5. Состав передаваемых прав;
6. Обеспеченность инженерными коммуникациями.

### 8.4 Обзор рынка аренды коммерческой недвижимости Москвы. Итоги 2015 года<sup>20</sup>

#### Основные выводы

Рынок в целом Объем предложения

В развитии рынка аренды на протяжении 2015 года прослеживалось несколько этапов.

- с января по апрель - рост;
- с апреля по июнь - уровень менялся незначительно;
- с июня по август – значительный спад;
- в сентябре – существенный рост;

<sup>18</sup> <https://regionalrealty.ru/library/zemelnye-uchastki-moskvy/#realestate2015>

<sup>19</sup> Данный справочник выпущен в 4 квартале 2014 года и содержит в себе актуальные данные на конец года. Согласно аналитически данным интернет портала недвижимости RegionalRealty в 2015 году изменений на рынке земельных участков Москвы и Подмосковья не было (источник: <https://regionalrealty.ru/library/zemelnye-uchastki-moskvy/#realestate2015>). Таким образом, данные опубликованные в справочнике актуальны на дату оценки.

<sup>20</sup> <http://rrg.ru/analytic/review/year-2015>

- с октября по декабрь - снижение.

Общее снижение объема предложения по площади за 12 месяцев составило 20%.

В декабре 2015 года на рынке было выставлено 3 253 объекта общей площадью 1 927 тыс. кв.м.

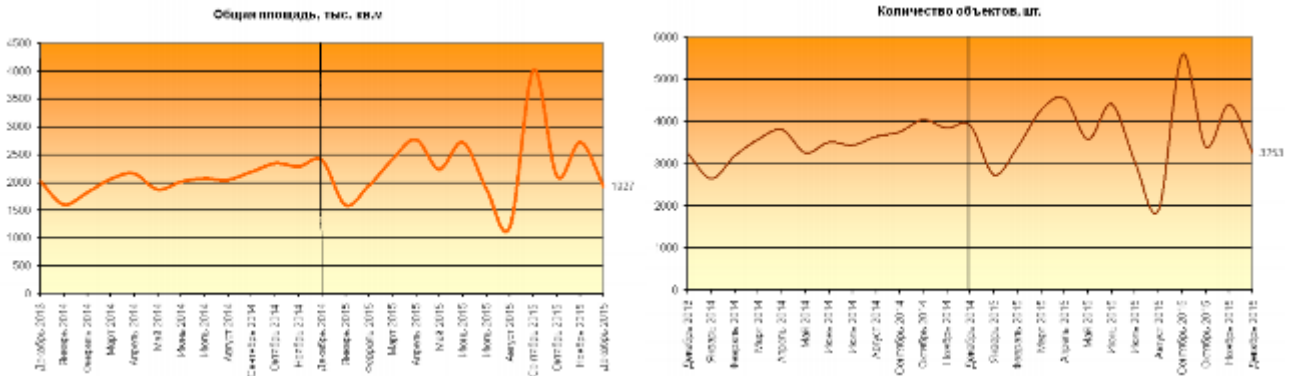


Рис. 8-2

**Ценовые показатели**

**Ценовые показатели**

В динамике долларовых арендных ставок на протяжении 2015 года можно выделить 2 периода:

- в первом полугодии ставка менялась не существенно;
- во втором полугодии - ставка уменьшилась.

Средняя ставка на рынке аренды с декабря 2014 по декабрь 2015 года снизилась на 36% в долларовом и на 20% в рублевом выражении. В декабре средняя арендная ставка составила 270 \$/кв.м/год, или 18 819 руб./кв.м/год.

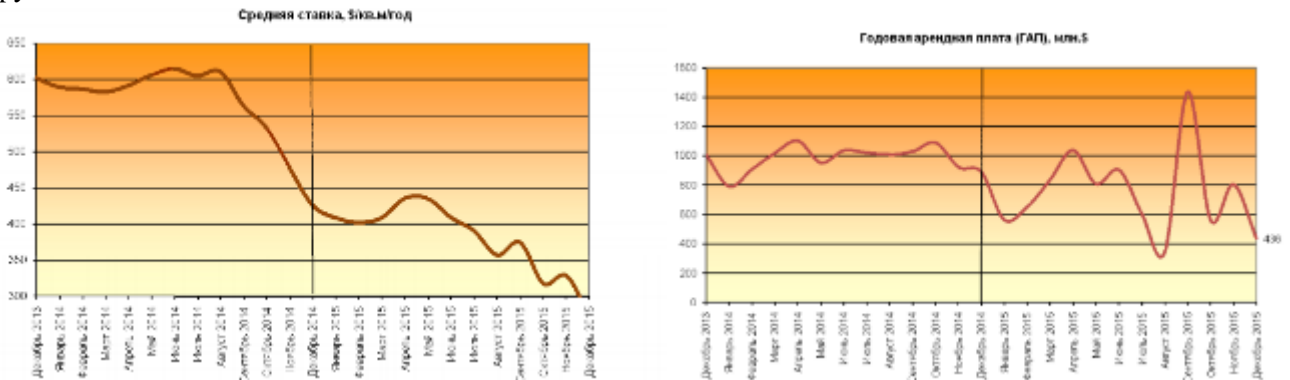


Рис. 8-3

**Сравнительный анализ по сегментам**

**Объем предложения**

Снижение объема предложения по общей площади по различным сегментам в 2015 году на рынке аренды составило 40% по торговой недвижимости, 21% - по офисной и 5% по производственно-складской недвижимости. Объем предложения в декабре 2015 года составил: 240 тыс.кв.м по торговым объектам, 1 038 тыс.кв.м – по офисным и 649 тыс.кв.м – по производственно-складским.

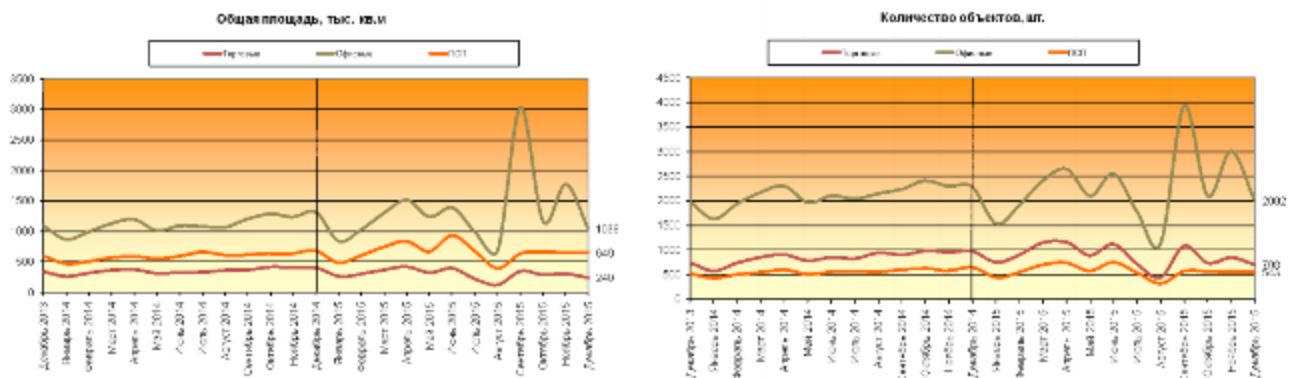
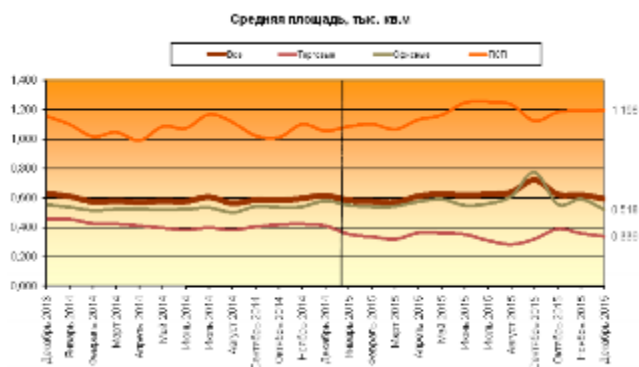


Рис. 8-4

На протяжении 2015 года средняя площадь по торговым помещениям снизилась на 18%, по офисным – на 10%, в то время как по производственно-складским – выросла на 13%.



**Динамика показателей по рынку в целом**

	Все	Торговые	Офисные	ПСП
<b>Средняя площадь, тыс. кв.м</b>				
Декабрь 2013	2033	340	1004	590
Декабрь 2014	2401	402	1318	682
Декабрь 2015	1927	240	1038	649
Прирост за 12.2013-12.2014, %	18%	18%	31%	14%
Прирост за 12.2014-12.2015, %	-20%	-40%	-21%	-5%
<b>Количество объектов, шт.</b>				
Декабрь 2013	3242	745	1979	518
Декабрь 2014	3921	927	2278	616
Декабрь 2015	3252	706	2002	543
Прирост за 12.2013-12.2014, %	20%	24%	15%	20%
Прирост за 12.2014-12.2015, %	-17%	-23%	-12%	-10%
<b>Средняя ставка, \$/кв.м/год</b>				
Декабрь 2013	0,527	0,458	0,553	1,166
Декабрь 2014	0,516	0,411	0,578	1,054
Декабрь 2015	0,582	0,339	0,510	1,180
Прирост за 12.2013-12.2014, %	-2%	-10%	5%	-9%
Прирост за 12.2014-12.2015, %	4%	-18%	-10%	13%

Рис. 8-5

**Ценовые показатели**

Средняя ставка на торговые помещения с декабря 2014 по декабрь 2015 года снизилась на 35% до 432 \$/кв.м/год, на офисные – на 36% до 260 \$/кв.м/год, на производственно-складские помещения – на 32% и составила 97 \$/кв.м/год. Таким образом, снижение арендных ставок по разным видам коммерческой недвижимости явилось сопоставимым, и о каких-либо существенных различиях в динамике спроса по отношению к ним, говорить не приходится.

Снижение годовой суммарной арендной платы с декабря 2014 по декабрь 2015 года составило 62% по торговым, 49% - по офисным помещениям и 36% - по производственно-складским помещениям.

**Динамика показателей по рынку в целом**

	Все	Торговые	Офисные	ПСП
<b>Средняя ставка, \$/кв.м/год</b>				
Декабрь 2013	602	1031	544	208
Декабрь 2014	426	666	403	143
Декабрь 2015	270	432	260	97
Прирост за 12.2013-12.2014, %	-29%	-35%	-26%	-31%
Прирост за 12.2014-12.2015, %	-36%	-35%	-36%	-32%
<b>ГАП, млн. \$</b>				
Декабрь 2013	1007	264	624	119
Декабрь 2014	890	244	552	94
Декабрь 2015	436	92	284	61
Прирост за 12.2013-12.2014, %	-12%	-8%	-12%	-21%
Прирост за 12.2014-12.2015, %	-51%	-62%	-49%	-36%

Рис. 8-6

**Торговая недвижимость**

**Объем предложения**

Объем предложения торговых помещений по площади за 2015 год в центре снизился на 48%, в то время, как за пределами Садового Кольца - на 40%. Снижение по количеству составило 39% и 26% соответственно.

Всего в декабре 2015 года было выставлено 65 объектов суммарной площадью 19 тыс.кв.м в пределах Садового Кольца и 643 объекта площадью 221 тыс.кв.м за его пределами. Общий объем предложения торговых помещений составил 708 объектов общей площадью 240 тыс.кв.м со средней площадью объекта 339 кв.м.

**Ценовые показатели**

Средняя ставка по объектам в центре с декабря 2014 по декабрь 2015 года снизилась в долларах на 38% до 769 \$/кв.м/год и в рублях на 21% до 96 125 руб./кв.м/год, а по объектам за пределами Садового Кольца в долларах – на 33% до 399 \$/кв.м/год и в рублях на 16% до 27 810 руб./кв.м/год. По сравнению с рынком продажи, ставки в центре снизились более значительно, что может свидетельствовать о том, что в краткосрочной перспективе рынок качественных торговых помещений испытывает более значительные трудности.

В условиях снижения объема предложения годовая арендная плата по объектам в пределах Садового Кольца снизилась на 67%, а за пределами Садового Кольца - на 61%.

## Динамика показателей по торговой недвижимости

	Все	Торговые внутри СК	Торговые вне СК
<b>Средняя ставка, \$/кв.м/год</b>			
Декабрь 2013	1031	1977	903
Декабрь 2014	666	1239	595
Декабрь 2015	433	769	399
Прирост за 12.2013-12.2014,%	-35%	-37%	-34%
Прирост за 12.2014-12.2015,%	-35%	-38%	-33%
<b>ГАП, млн. \$</b>			
Декабрь 2013	264	48	215
Декабрь 2014	244	44	200
Декабрь 2015	92	15	77
Прирост за 12.2013-12.2014,%	-8%	-9%	-7%
Прирост за 12.2014-12.2015,%	-62%	-67%	-61%

Рис. 8-7

Объем предложения объектов формата street-retail за 12 месяцев по общей площади снизился на 39%, в т.ч. в центре - на 38%, а за пределами - на 40% и составил 37 объектов общей площадью 12 тыс.кв.м в центре и 217 объектов площадью 52 тыс.кв.м за его пределами.

Средние арендные ставки за 12 месяцев в долларах снизились в целом на 30% до 536 \$/кв.м/год, в рублях – на 13% до 37 359 руб./кв.м/год, при этом в центре в долларах уменьшились на 39% до 874 \$/кв.м/год и в рублях на 24% до 60 917 руб./кв.м/год, а за его пределами в долларах - на 28% до 478 \$/кв.м/год и в рублях на 10% до 33 316 руб./кв.м/год.

	Street-retail	Street-retail в пределах СК	Street-retail вне СК
<b>Средняя ставка, \$/кв.м/год</b>			
Декабрь 2013	1249	2409	1032
Декабрь 2014	767	1421	663
Декабрь 2015	536	874	478
Прирост за 12.2013-12.2014,%	-39%	-41%	-36%
Прирост за 12.2014-12.2015,%	-30%	-39%	-28%
<b>ГАП, млн. \$</b>			
Декабрь 2013	85	29	55
Декабрь 2014	82	29	53
Декабрь 2015	33	11	23
Прирост за 12.2013-12.2014,%	-4%	-3%	-4%
Прирост за 12.2014-12.2015,%	-59%	-63%	-57%

Рис. 8-8

**Офисная недвижимость**

Объем предложения офисов по общей площади с декабря 2014 по декабрь 2015 года уменьшился на 12% в центре и на 23% за его пределами. Снижение количества предлагаемых в аренду помещений составило, соответственно, 18% и 11%. Всего в декабре 2015 года было выставлено 315 объектов в пределах Садового Кольца и 1687 объектов за его пределами суммарной площадью 164 и 874 тыс.кв.м соответственно. Общий объем предложения офисных помещений в декабре составил 2002 объекта общей площадью 1038 тыс.кв.м со средней площадью объекта 518 кв.м.

**Ценовые показатели**

Средняя ставка по офисным объектам за 2015 год в целом снизилась в долларах на 36% до 260 \$/кв.м/год и в рублях на 20% до 18 122 руб./кв.м/год. В пределах Садового кольца средняя ставка в долларах снизилась на 37% и составила 382 \$/кв.м/год и в рублях на 21% до 26 625 руб./кв.м/год, а на периферии в долларах на 35% до 237 \$/кв.м/год и в рублях на 19% до 16 519 руб./кв.м/год. Таким образом, как и на рынке продажи, существенных отличий в изменении спроса на объекты в центре и за его пределами за последний год не зафиксировано. С учетом существенного сокращения объема предложения суммарная годовая арендная плата по офисным предложениям в центре уменьшилась на 48%, а за пределами Садового Кольца - на 49%.

**Динамика показателей по офисным недвижимостям**

	Все	Офисные внутри СК	Офисные вне СК
<b>Средняя ставка, \$/кв.м/год</b>			
Декабрь 2013	544	821	487
Декабрь 2014	403	605	362
Декабрь 2015	260	382	237
Прирост за 12.2013-12.2014,%	-26%	-26%	-26%
Прирост за 12.2014-12.2015,%	-36%	-37%	-35%
<b>ГАП, млн. \$</b>			
Декабрь 2013	624	157	467
Декабрь 2014	552	128	423
Декабрь 2015	284	66	217
Прирост за 12.2013-12.2014,%	-12%	-18%	-9%
Прирост за 12.2014-12.2015,%	-49%	-48%	-49%

Рис. 8-9

### Складская недвижимость<sup>21</sup>

Объем предложения производственно-складских объектов в декабре 2015 г. составил 543 объекта общей площадью 649 тыс. кв.м, оставшись на уровне ноября как по количеству, так и по общей площади.

Средняя ставка в декабре снизилась на 8% и составила 97 \$/кв.м/год. Ставки по объектам, которые экспонируются уже давно, также снизились на 8%, доля помещений со ставками выше 100 \$/кв.м./год снизилась с 49% в ноябре до 45% в декабре.

За год рублевые ставки по производственно-складским объектам снизились на 15%.

Производственно-складские помещения					
ПОП	Количество	Суммарная ГАП, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, \$/кв. м/год
Значение	543	61	649,447	1,196	97
К ноябрю 2015	-0%	▼ -8%	0%	0%	▼ -8%
К декабрю 2014	▼ -16%	▼ -35%	▼ -5%	▲ +13%	▼ -32%

Рис. 8-10

### Классификация ОСЗ административного (офисного) назначения<sup>22</sup>

Коммерческие объекты недвижимости подразделяются на приносящие доход и создающие условия для его извлечения – промышленные (индустриальные). К объектам, приносящим доход, относятся объекты торговли, гостиницы, развлекательные центры, офисы, гаражи и др.

Улучшение, расположенное на оцениваемом земельном участке, относится к рынку административной (офисной) недвижимости, который будет проанализирован ниже.

В настоящее время аналитики рынка не пришли к единому мнению, какая классификация наиболее приемлема и удобна. Имеющиеся классификации зачастую повторяют друг друга и имеют тенденции к расширению признаков и факторов, по которым следует относить объект недвижимости к тому или иному классу. В профессиональном сообществе логистов, девелоперов, аналитиков и оценщиков постепенно появляется понимание того, что все предлагаемые классификации обладают рядом недостатков, главные из которых – избыточность и громоздкость. Вместе с тем, нельзя сказать, что ситуация с классификацией офисных помещений совсем критическая - некий обобщенный стандарт на рынке есть. Вслед за мировым сообществом в нашей стране все офисные помещения в зависимости от качества делятся в порядке ухудшения на классы «А», «В» и «С». Есть и категория «D» - это совсем экзотика, но некоторые участники все-таки используют такое обозначение. Это связано с тем, что большая часть помещений и зданий являются наследием советской эпохи, не имеющего аналогов в современном мире, и часто назначить им даже класс «С» не представляется возможным.

#### Класс «А»

Самые высококачественные здания и помещения, которые претендуют на класс «А» должны являться оптимальным решением для ведения бизнеса. Эти офисы расположены преимущественно в центральных районах города (для Москвы стандартом служит Центральный административный округ), в относительно новых офисных комплексах с грамотными планировочными решениями, высоким качеством отделки и инженерии, автоматизированными системами жизнеобеспечения. В основной своей массе это здания бизнес-центров с расширенной инфраструктурой, включающей централизованное обеспечение арендаторов средствами коммуникаций, связи, лучшими инженерными решениями, дублирование основных систем жизнеобеспечения. Чаще всего такие здания содержат охраняемую либо, что ценится выше, подземную парковку. Подразумевается профессиональное высококачественное управление зданием или комплексом зданий. Внутренняя отделка выполнена по авторскому дизайну (с учетом предпочтений крупнейших арендаторов), а архитектурное решение должно быть от известного и уважаемого авторитета в этой области. В последнее время стандарты и требования, предъявляемые к офисам класса А постоянно повышаются. Появились т.н. интеллектуальные здания (или умные офисы), под которыми понимаются комплексные решения, сочетающие максимально эргономичные условия труда для сотрудников и руководства; контроль и регулирование системной инфраструктуры из одного места; дублирование и резервирование жизненно-важных для бизнеса систем. На этом фоне многие бизнес-центры, построенные в 90-х годах и позиционировавшиеся как офисы класса А, не выдерживают конкуренции с новыми постройками и становятся офисами ниже классом. Преимущественно, арендаторами офисных помещений в бизнес-центрах класса А являются иностранные компании и крупнейшие представители российского бизнеса. Для более точного определения этот класс делят на три подкласса: «А1», «А2», «А3». Иногда практикуется деление на «А+», «А», «А-» либо «А++», «А+», «А»,

<sup>21</sup> <http://rrg.ru/analytic/review/rent-december-2015>

<sup>22</sup> <http://vsenovostroyki.ru/legal/1008/>

что по сути одно и то же). Вместе с тем, фундаментальных различий между этими подклассами немного и они, скорее, носят косметический характер.

#### *Подкласс «А1»*

Этот подкласс характеризуется следующими качественными свойствами:

- новое строительство (или возраст менее 3 лет);
- полностью настраиваемый под индивидуальные потребности микроклимат в помещениях;
- система централизованного поддержания необходимой температуры и влажности;
- фальшполы и подвесные потолки;
- высота каждого этажа не менее 3,6 метра (от фальшпола до подвесного потолка 2,7 метра);
- эффективная и рациональная планировка;
- наличие ресторана (или нескольких - в случае больших площадей), а также кафетерия;
- достаточное количество светлых окон, менее 20% комнат могут не иметь окон с видом на улицу;
- достаточное количество машиномест на охраняемой (или подземной автостоянке);
- современные системы безопасности и инженерного обеспечения;
- дублирование и резервирование основных систем;
- профессиональное управление объектом недвижимости и сервисным обслуживанием;
- расположение в ЦАО.

#### *Подкласс «А2»*

имеет следующие характеристики:

- полностью реконструированное здание сравнительно недавней постройки;
- менее жесткие требования к расположению здания;
- допускается не очень эффективная планировка и большее количество офисов без окон;
- несколько менее профессиональное управление объектом и сервисными службами.

В целом, подкласс «А2» очень близок по характеристикам к подклассу «А1», но незначительно уступает ему по второстепенным параметрам (к примеру, не обязателен ресторан и дублирование только жизненно-важных систем).

#### *Подкласс «А3»*

должен обладать следующими характеристиками:

- реконструированное здание постройки середины или конца 90-х прошлого века;
- менее качественная и удобная система центрального кондиционирования и вентиляции;
- допускается некоторая неэффективность и нерациональность планировки;
- менее опытный и известный арендодатель и сервисные службы.

Подкласс «А3» близок к подклассу «А2», но возможны некоторые ухудшения по фундаментальным признакам (в частности, подземный паркинг может быть заменен наземной охраняемой стоянкой, а расположение не обязательно в центральном районе города).

Отдельный и довольно спорный момент - критерий расположения. Проблема заключается даже не в том, что считать центром и «близкими к центру» территориями. Так, есть Садовое кольцо, но как в таком случае быть с Бульварным кольцом и тем же Кутузовским проспектом? Не ясно, как классифицировать недавно построенные здания на Западе и Юго-Западе Москвы, с продуманной архитектурой, отличными коммуникациями и инженерными системами. По всем критериям, кроме расположения, такие здания следовало бы отнести как минимум к категории «А» или к «А1». Поэтому многие риэлторские компании исключают из критериев требование к центральному расположению здания класса «А», оставляя только требование к транспортной доступности и близости к станциям метрополитена.

#### *Класс «В»*

Помещения класса «В» находятся в иерархии офисных зданий на ступеньку ниже, чем офисы класса «А». Их также называют бюджетными офисами или офисами эконом-класса. Вместе с тем, их отличия не носят принципиального характера: эти здания не претендуют на звание бизнес-центра, но практически полностью отвечают требованиям западных компаний к эргономичности и инженерии; в отделке используются просто хорошие материалы (без эксклюзивности); управляют ими преимущественно российские компании, которых с небольшой натяжкой можно назвать профессиональными управляющими. В основной своей массе офисные здания класса «В» - это офисы класса «А» после 5-7 лет эксплуатации, хотя встречаются и реконструированные постройки более позднего периода, особняки в центре Москвы после полного переоборудования и ремонта.

В последнее время на рынке офисной недвижимости отмечается такая тенденция: компании арендуют офисы класса «А» для размещения топ-менеджмента и представительских целей, а для расположения основной массы персонала используются более дешевые офисы класса «В» и, в отдельных случаях, -«С».

#### *Класс «С»*

Офисы класса «С» - это преимущественно здания советского времени постройки - различные НИИ, институты, заводоуправления, перепрофилированные под офисное использование. Таким строениям свойственны все прелести конторского метода организации труда: коридорная система, трудности с кондиционированием (полное отсутствие центрального кондиционирования), неудобный подъезд и отсутствие цивилизованного паркинга. Ремонт выполнен с использованием самых дешевых материалов, фасад здания часто не отремонтирован и выглядит непрезентабельно. Управление таким объектом недвижимости непрофессиональное и страдает большим количеством недостатков. Иногда возникают проблемы с электрической мощностью и инфраструктурой (например, изношенные лифты и плохие оконные проемы).

В целом, к офисам класса «С» относятся здания, которые не подходят по параметрам к классу «В», но пригодны для более-менее производительной работы офисных служащих. Однако, спрос на аренду класса «С» практически не падает из-за того, что постоянно появляются новые компании, которые вынуждены экономить на аренде. Это преимущественно совсем небольшие компании, хотя встречаются и исключения из этого правила. Например, некоторые компании для представительских целей арендуют офисы класса «А» в одном из лучших бизнес-центров российской столицы, а для производительной, «невидной» работы – офисы класса «С».

#### *Класс «D»*

Офисы класса «D» - своего рода экзотика офисного рынка, это очень мало пригодные для ведения бизнеса строения. Когда-то таких помещений в России было большинство, сегодня их доля постоянно сокращается. Эти офисы характеризуются устаревшими инженерными коммуникациями, деревянными перекрытиями, отсутствием специализированных служб жизнеобеспечения, давнего ремонта. Многие из них в прошлом — производственные или складские площади. Подчас, помещения нуждаются в капитальном ремонте. Вместе с тем в таких «экзотических» офисах иногда наличествует некоторого рода базовый сервис в виде автостоянки, столовой и простейших коммуникаций.

В последние годы НИИ и другие организации, которые получают доходы от сдачи офисов класса «D», стараются придать им более или менее презентабельный вид путем серьезной реконструкции и внедрения современных инженерных систем, одновременно повышая арендные ставки и переводя здания в категорию класса «С».

Согласно классификации, приведенной выше, административные (офисные) здания, расположенные на объекте оценки, относятся к классу «С» и согласно классификации, приведенной в «Справочнике оценщика недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А. относится к низкокласным офисным зданиям класса «С».

Оценщиком был проанализирован рынок аренды ОСЗ офисного назначения г. Москвы. Обнаруженные на даты, ближайšie к дате оценки, предложения по аренде таких помещений, приведены ниже:

Таблица 8.8

Дата	Источник информации	Адрес	Административный округ	Расстояние от метро, мин. пешком	Тип объекта	Назначение	Общая площадь, м <sup>2</sup>	Цена аренды объекта, руб. в год	Цена аренды объекта, руб./м <sup>2</sup> в год
03.12.2015	База недвижимости «Realty»	г. Москва, ул. Душинская, 3с13	ЮВАО	12	ОСЗ	административное	1540	15 400 000	10 000
02.12.2015	База недвижимости «Realty»	г. Москва, ул. Авиамоторная, 19	ЮВАО	11	ОСЗ	административное	1117	13 180 600	11 800
11.12.2015	База недвижимости «Realty»	г. Москва, ул. Тихая, 28	ЮВАО	12	ОСЗ	административное	1600	15 200 000	9 500
21.04.2015	<a href="http://www.mtk.ru/list/commercial/id-581429/">http://www.mtk.ru/list/commercial/id-581429/</a>	г. Москва, ул. Шарикоподшипниковская, 17	ЮВАО	5	ОСЗ	административное	1300	11 017 500	8 475
14.04.2015	<a href="http://www.mtk.ru/list/commercial/id-509018/">http://www.mtk.ru/list/commercial/id-509018/</a>	г. Москва, ул. Шарикоподшипниковская, 30АК1	ЮВАО	3	ОСЗ	административное	1800	30 000 000	16 667
21.04.2015	<a href="http://www.mtk.ru/list/commercial/id-538962/">http://www.mtk.ru/list/commercial/id-538962/</a>	г. Москва, ул. Мельникова, 5	ЮВАО	8	ОСЗ	административное	500	5 932 000	11 864
21.04.2015	<a href="http://www.mtk.ru/list/commercial/id-489941/">http://www.mtk.ru/list/commercial/id-489941/</a>	г. Москва, ул. Перерва, 16	ЮВАО	более 15 минут	ОСЗ	административное	925	5 173 525	5 593

Как видно из таблицы, средняя стоимость аренды, а также минимальный и максимальный диапазон стоимости аренды офисных ОСЗ в г. Москва составляет:

<b>Среднее значение</b>	<b>5 593 руб./м<sup>2</sup> в год</b>
<b>Мин. значение</b>	<b>16 667 руб./м<sup>2</sup> в год</b>
<b>Макс. значение</b>	<b>10 557 руб./м<sup>2</sup> в год</b>

**Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов.**

Ценообразующие факторы — это факторы, оказывающие влияние на стоимость аренды объектов недвижимости.

Исходя из обнаруженных на дату оценки предложений по аренде ОСЗ офисного назначения, производится анализ основных ценообразующих факторов на рынке аренды коммерческой недвижимости г. Москвы.

### Передаваемые права

Данный фактор учитывает разницу в юридическом статусе (набор прав - аренда/собственность), и влияет на стоимость аренды объектов недвижимости. Все ОСЗ предлагаются на правах пользования (аренды). Анализ по данному фактору не проводится.

### Дата аренды/предложения.

На рынке достаточно предложений аренды ОСЗ, расположенных в ВАО г. Москвы, даты предложений которых максимально приближены к дате оценки. Анализ по данному фактору не проводится.

### Местоположение

Местоположение оказывает решающее влияние на стоимость аренды объекта. Это интегральная характеристика, включающая в себя удаленность от центра, административный район расположения объекта оценки, престижность, транспортную доступность, особенности ландшафта и ближайшего окружения (застройки).

Оценщик использовал для введения корректировок на местоположение ОСЗ офисного назначения средние данные по стоимости аренды офисной недвижимости в г. Москве по аналитическим данным о средних ценах аренды коммерческой недвижимости в Москве по округам<sup>23</sup>:

Таблица 8.9

Административный округ	Офисные		Торговые		Производственно-складские	
	Продажа (руб./м <sup>2</sup> )	Аренда (руб./м <sup>2</sup> /год)	Продажа (руб./м <sup>2</sup> )	Аренда (руб./м <sup>2</sup> /год)	Продажа (руб./м <sup>2</sup> )	Аренда (руб./м <sup>2</sup> /год)
ЦАО	245 600	31 500	297 600	46 100	-	-
СВАО до ЧТК	114 560	12 160	136 400	16 000	64 000	6 720
СВАО после ЧТК	106 800	10 600	128 200	14 720	48 000	5 120
ВАО до ЧТК	104 000	12 160	160 000	16 000	44 800	6 400
ВАО после ЧТК	105 600	9 600	147 200	17 600	54 400	6 400
ЮВАО до ЧТК	111 040	12 800	160 000	20 800	48 000	5 120
ЮВАО после ЧТК	105 600	11 520	112 000	17 600	38 400	6 400
ЮАО до ЧТК	126 080	14 720	182 400	23 680	46 720	6 400
ЮАО после ЧТК	105 600	11 840	160 000	19 840	51 200	6 080
ЮЗАО до ЧТК	166 400	19 840	214 400	22 720	60 800	6 400
ЮЗАО после ЧТК	140 800	17 600	153 600	20 130	64 000	5 120
ЗАО до ЧТК	193 000	21 760	220 800	28 160	68 800	6 720
ЗАО после ЧТК	166 400	12 160	172 800	23 680	55 680	6 400
СЗАО до ЧТК	179 200	20 160	208 000	20 800	44 800	6 720
СЗАО после ЧТК	123 200	13 760	121 600	17 600	41 600	7 040
САО до ЧТК	116 800	15 360	163 200	20 160	57 600	6 400
САО после ЧТК	108 800	15 200	131 200	17 280	40 960	5 440

### Удаленность от метро<sup>24</sup>

Корректировка рассчитывается по данным аналитических компаний и мнений специалистов и составляет:

Таблица 8.10

Расстояние от станций метрополитена	Размер скидки на удаленность
0-5 минут пешком (включительно)	1,0
6-10 минут пешком (включительно)	0,91
11-15 минут пешком (включительно) или до 5 минут транспортом	0,87

<sup>23</sup> <http://maxyline.ru/analitika/statya-1.html>

<sup>24</sup> Информация приведена на основании аналитических данных и мнений, представленных представителями крупных компаний недвижимости, занимающихся продажей и арендой коммерческой недвижимости (на дату оценки, АН «МИЭЛЬ» т. 8 (495) 777-88-83 Болотов Александр Викторович, Генеральный директор компании «МИЭЛЬ-Коммерческая недвижимость»; АН «Простор» т. 8 (495) 921-30-28 Николаева Людмила Петровна руководитель отдела; АН «Московская Городская Служба Недвижимости» т. 8 (495) 917-07-18 Гостевских Дмитрий Михайлович Руководитель отдела), Данные статьи «Технологии рынка: Ингредиенты для цены», опубликованной в ежедневном издании «Ведомости», № 1 98 (2220) от 20.10.2008 <http://www.vedomosti.ru/newspaper/articles/2008/10/20/tehnologii-rynka-ingredienty-dlya-ceny>

10 минут транспортом и более

0,80

### Линия застройки

Данный фактор учитывает месторасположение объекта недвижимости относительно красной линии, поскольку это является удорожающим фактором. Анализ данной характеристики был проведен в «Справочнике оценщика недвижимости-2016. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, том 2» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016 г.), выдержка из которого приведена ниже:

Таблица 8.11

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,78	0,80

### Площадь

Анализ данной характеристики был проведен в «Справочнике оценщика недвижимости-2016. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, том 2» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016 г.), выдержка из которого приведена ниже:

Таблица 8.12

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	1,17	1,24	1,29	1,34	1,39	1,42
	100-250	0,94	1,00	1,09	1,16	1,21	1,26	1,31	1,33
	250-500	0,86	0,92	1,00	1,06	1,10	1,15	1,20	1,21
	500-750	0,81	0,86	0,94	1,00	1,04	1,08	1,13	1,14
	750-1000	0,78	0,83	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08	1,10
	1000-1500	0,75	0,80	0,87	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,72	0,77	0,84	0,89	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,71	0,75	0,82	0,87	0,91	0,95	0,98	1,00

### Этаж расположения

Все аналоги, как и оцениваемые объекты, представляют собой отдельно стоящие здания, в связи с чем, анализ по данному фактору не производится.

### Вид и состояние внутренней отделки

Для объектов офисного назначения анализ данной характеристики был проведен в «Справочнике оценщика недвижимости-2016. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, том 2» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016 г.), выдержка из которого приведена ниже:

Таблица 8.13

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,91	0,78	0,64
	требует косметического ремонта	1,09	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,28	1,17	1	0,82
	отделка "люкс"	1,57	1,43	1,23	1

### Наличие коммуникаций

Все объекты аналоги предлагаются в аренду со всеми необходимыми для обслуживания коммуникациями. При необходимости данный фактор будет изучен дополнительно.

**Функциональное назначение**

Оценщиком на рынке аренды были подобраны объекты-аналоги, которые возможно использовать под аналогичное назначение. Таким образом, анализ по данному фактору не проводится.

**Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта**

Подводя итог анализа рынка, можно сделать вывод о том, что на цену аренды офисных зданий наиболее существенное влияние оказывают следующие факторы:

1. Местоположение;
2. Удаленность от метро;
3. Линия застройки;
4. Состояние внутренней отделки;
5. Площадь;
6. Наличие коммуникаций.

## 9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

### 9.1 Определение понятия рыночной стоимости

При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- 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;
- 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.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки – наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

### 9.2 Этапы проведения оценки

Процесс оценки – это документально и логически обоснованная процедура исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта, основанная на общепринятых методах и подходах к оценке. Задача оценщика – определение и количественная интерпретация степени полезности оцениваемого имущества. Суммарное действие всех рыночных факторов, влияющих на стоимость объекта, резюмируемого в итоговом суждении.

Проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки. На этом этапе осуществляется:
  - осмотр объекта оценки: на данном этапе оценщик осматривает и фотографирует объект оценки.
  - сбор общих данных и их анализ: на этом этапе были собраны и проанализированы данные, характеризующие экономические, социальные, административные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта оценки.
    - анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.
    - сбор специальных данных и их анализ: на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемым объектам, так и к сопоставимыми с ними другими объектами, недавно проданными или сданными в аренду. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, публикаций в специализированных изданиях, публикациях.
3. Применение подходов к оценке объекта оценки, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов. Для оценки рыночной стоимости объектов рассматриваются три классических подхода: затратный, сравнительный и доходный. В случае использования не всех подходов приводятся обоснованные доводы об отказе от расчета тем или иным подходом. Использование разных подходов приводит к получению различных величин стоимости одного и того же объекта.
4. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки. На этом этапе после анализа результатов, полученных разными подходами, оценщик взвешивает достоинства и недостатки каждого и устанавливает окончательную

стоимость объекта на основании результатов всех подходов и выбранных для каждого из них весовых коэффициентов.

5. Подготовка отчета об оценке. На данном этапе аналитически согласовываются все результаты, полученные на предыдущих этапах, и обобщенно излагаются в виде письменного отчета.

### 9.3 Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Наиболее эффективное использование (НЭИ) имущества – это вероятный способ его эксплуатации, который является юридически разрешенным, физически возможным, разумно оправданным, экономически обоснованным, осуществимым с финансовой точки зрения и приводящим к максимальной стоимости данного имущества.

НЭИ является основополагающей предпосылкой стоимости. Заключение о НЭИ отражает мнение оценщика, который в ходе работы изучил характеристики объекта, его местоположение, состояние и динамику рынка на дату оценки.

Вместе с тем существует рекомендованный подход к поиску НЭИ. Он сводится к рассмотрению спектра вариантов и их последовательному отбору по следующим критериям, приведенным ниже.

**ПОТЕНЦИАЛ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ** - доступность участка (подъезд к нему), неудобства расположения земельного участка, скрытые опасности расположения.

**РЫНОЧНЫЙ СПРОС** - насколько планируемый вариант использования земельного участка представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и предложения на все объекты недвижимости различного функционального назначения. Анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие её конкурентно способность и недостатки.

**ДОПУСТИМОСТЬ С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА (ПРАВОВАЯ ОБОСНОВАННОСТЬ)** - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участков, и положениям зонирования.

**ФИЗИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ** - возможность возведения зданий с целью наилучшего и наиболее эффективного использования их на рассматриваемом земельном участке.

**ФИНАНСОВАЯ ОПРАВДАННОСТЬ** - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.

**МАКСИМАЛЬНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ (ОПТИМАЛЬНЫЙ ВАРИАНТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ)** - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

#### НЭИ для нежилого здания и земельного участка

**Допустимость с точки зрения законодательства.** Оцениваемое здание является нежилым и расположено на земельном участке коммерческого назначения, юридически допустимо использовать его только по прямому назначению.

**Физическая возможность.** Техническое состояние помещений позволяет осуществлять их нормальную эксплуатацию в течение достаточно длительного периода времени. Физически возможно использовать объекта как нежилое.

**Финансовая осуществимость.** Оцениваемое здание и земельный участок могут использоваться в качестве офисно-торгового объекта.

**Максимальная эффективность.** Максимально эффективным вариантом использования оцениваемых помещений является использование в качестве нежилых, получение дохода возможно от сдачи в аренду.

**Вывод.** Оценка нежилого здания и земельного участка производится исходя из их текущего использования – в качестве нежилого здания и земельного участка для эксплуатации зданий под административные цели (офисное назначение).

### 9.4 Описание подходов к оценке

В соответствии с п. 11 ФСО-1 «Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.»

## 9.5 Затратный подход

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что никто из рационально мыслящих людей не заплатит за данный объект больше той суммы, которую он может затратить на покупку другого объекта с одинаковой полезностью.

Подход к оценке имущества с точки зрения затрат основан на предположении, что затраты на строительство объекта (с учетом износа) в совокупности с рыночной стоимостью прав на земельный участок, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения стоимости недвижимости.

Стоимость объекта определяется разницей между стоимостью нового строительства (стоимостью воспроизводства или стоимостью замещения без учета износа) и потерей стоимости за счет накопленного износа. При этом в стоимость объекта должна быть включена не только прибыль подрядчика, входящая в сметную стоимость объекта, но и прибыль заказчика (инвестора), называемая прибылью девелопера.

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

$$PC = CU_{В/З} - I_{нак.} + C_{зу}, \text{ где:}$$

PC – рыночная стоимость объекта недвижимости;

$CU_{В/З}$  – стоимость воспроизводства или замещения улучшений без учета износа;

$C_{зу}$  стоимость земельного участка;

$I_{нак.}$  – накопленный (суммарный) износ улучшений;

Затратный подход к оценке недвижимости применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичной недвижимости или при специфичном функциональном назначении объектов недвижимости, в связи с чем последние не представлены на рынке недвижимости.

Затратный подход не будет использован для оценки объекта в силу невыполнения условий применения данного подхода согласно п. 19 ФСО-1, отсутствия данных, необходимых для определения рыночной стоимости затратным подходом.

## 9.6 Сравнительный подход

Согласно пп. 12-14 ФСО № 1 «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.»

Сравнительный (рыночный) подход может быть реализован двумя методами:

методом сравнения продаж;

методом валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже аналогичных объектов, как правило, за последние 3-6 месяцев. Основопологающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости имущества аналогичной полезности.

Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом и внесение соответствующих корректировок для приведения объектов-аналогов к оцениваемому объекту.

Метод валовой ренты основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продажи недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду. Эта взаимосвязь измеряется валовым рентным мультипликатором (ВРМ), также известным как мультипликатор валового дохода. Для определения рыночной стоимости величина арендного дохода от объекта за определенный период умножается на ВРМ, рассчитанный по сопоставимым объектам

При анализе информации об объектах, рассматриваемых в качестве аналогов объектам оценки, Оценщик выявил возможность применения сравнительного подхода, поскольку на момент выполнения

работ по оценке информация для применения сравнительного подхода была доступна. На основании вышесказанного и в соответствии со п. 13 ФСО-1 для оценки рыночной стоимости объектов оценки будет использован сравнительный подход.

Таким образом, для оценки рыночной стоимости оцениваемых объектов использовались следующие методы: в рамках сравнительного подхода – метод сравнения продаж.

### **9.7 Доходный подход**

Согласно пп. 15-17 ФСО № 1 «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.»

Доходный подход к оценке недвижимости включает два метода:

- метод прямой капитализации;
- метод дисконтированных денежных потоков.

Метод прямой капитализации подразумевает выражение рыночной стоимости предприятия через величину дохода от владения объектом в наиболее характерный год. Инструментом перевода таких доходов в текущую стоимость является коэффициент капитализации.

Дисконтирование будущих доходов – это метод, используемый для оценки объектов способных генерировать доход, путем суммирования текущей стоимости ожидаемых в будущем выгод от владения объектом. Будущие преимущества от операций с объектом оценки представляют собой периодические поступления в виде будущего дохода на протяжении всего периода владения и реверсию, то есть выручку от продажи объекта по истечении периода владения.

Основным принципом доходного подхода является принцип ожидания, так как рыночная стоимость определяется как текущая в настоящее время стоимость прав на ожидаемые будущие выгоды.

Чтобы применить доходный подход, необходимо спрогнозировать будущие доходы за несколько лет эксплуатации объекта.

Проанализировав вышеописанное, Оценщик выявил невозможность применения доходного подхода, поскольку на момент выполнения работ по оценке информация для применения доходного подхода была недоступна. На основании вышесказанного, а также учитывая текущую экономическую и политическую ситуацию, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации, в соответствии со ст. 16 ФСО-1 для оценки рыночной стоимости объектов оценки не будет использован доходный подход.

### **9.8 Согласование результатов**

В процессе оценки могут быть использованы различные подходы к оценке, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно определяться обоснованным суждением Оценщиков, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных с использованием двух и более подходов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый подход взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого подхода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

## 10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

### 10.1 Методология сравнительного подхода

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - 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.

При сравнительном подходе с применением корректировок стоимость объекта оценки рассчитывается по формуле:

$$C_{\text{сравнит}} = \sum_{i=1}^n \left( C_i \times K_{j=1 \div m} \right) \times V_i$$

где:

- стоимость i-ого аналога;
- корректировки к стоимости аналога;
- весовой коэффициент к стоимости аналога (сумма всех весовых коэффициентов равна 1,0).

Методы расчета поправок (корректировок)

1. Метод, связанный с анализом парных продаж. Парной продажей называется продажа двух объектов идентичных почти во всем за исключением одной, как правило, характеристики, если между двумя сопоставимыми объектами имеется единственное различие, то разница в продажных ценах может быть приписана этому различию.

2. Метод прямого анализа характеристик. Суть метода заключается в анализе характеристик объекта оценки и объекта-аналога. Методом прямого анализа характеристик обычно рассчитывается: поправка на время продажи/предложения объекта или поправка на износ.

3. Экспертный метод расчета. Экспертные методы расчета и внесения поправок основаны на данных о преимуществах или недостатках объекта-аналога по сравнению с объектом оценки. Экспертные поправки вносятся в цену объекта-аналога последовательно.

4. Регрессионный анализ. В развитых секторах рынка недвижимости используются различные виды уравнений регрессии.

5. Статистические методы. Например, метод анализа иерархий. В методе используется дерево критериев, в котором общие критерии разделяются на критерии частного характера. Для каждой группы критериев определяются коэффициенты важности. Альтернативы также сравниваются между собой по отдельным критериям с целью определения каждой из них.

Средством определения коэффициентов важности критериев либо критериальной ценности альтернатив является попарное сравнение. Результат сравнения оценивается по бальной шкале. На основе таких сравнений вычисляются коэффициенты важности критериев, оценки альтернатив и находится их общая оценка как взвешенная сумма оценок критериев. После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев, и оценивается каждая из альтернатив по критериям.

**Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов<sup>25</sup>**

Объекты-аналоги для дальнейшего расчета выбраны по принципу сопоставимости, который основан на установлении сходства показателей между объектом оценки и объектами-аналогами.

Для подбора объектов-аналогов оценщиком были проанализированы данные Интернет-ресурсов. Весь объем обнаруженных на дату оценки предложений по продаже аналогичных объектов приведен в п. 8.4 настоящего Отчета в разделе анализа рынка объекта оценки, а также учитывая НЭИ оцениваемого объекта недвижимости (п.9.3. данного отчета). Из обнаруженного массива предложений по продаже

<sup>25</sup> В соответствии с п. 22 ФСО №7

аналогичных объектов оценщиком отбирались наиболее близкие к объекту оценки по основным, обнаруженным в процессе анализа рынка ценообразующим характеристикам, в частности, по расположению относительно ТТК, ЧТК и МКАД, удаленности от метро, ВРИ (административная застройка), данных для полноценной идентификации аналогов, с возможностью подведения аналогичных коммуникаций и прочим факторам.

#### **Выбор единицы сравнения**

При расчете методами сравнительного подхода может быть большое количество элементов сравнения. Необходимо выбрать единицу сравнения, в качестве единицы сравнения принят удельный показатель – стоимость в рублях 1 кв. м общей площади земельного участка. Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).

- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Оценщик считает обоснованным использование именно удельной цены, а не единицы измерения в качестве единицы сравнения. Можно привести такой пример: земельный участок площадью 500 м<sup>2</sup> не обязательно в два раза дешевле, чем земельный участок площадью 1000 м<sup>2</sup>, потому что в зависимости от факторов спроса и предложения на данном сегменте рынка цена 1 м<sup>2</sup> земельного участка площадью 500 м<sup>2</sup> может быть, как дороже, так и дешевле цены 1 м<sup>2</sup> земельного участка площадью 1000 м<sup>2</sup>.

Исходя из предложенных основных критериев выбора единицы сравнения, можно сформулировать причины отказа от использования какой-либо единицы сравнения, а именно площадь и т.д.:

1. Данные единицы сравнения редко используется (практически не используется) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

2. Данные единицы сравнения не являются общими для объекта оценки и объектов-аналогов ввиду отсутствия детальной информации по объектам-аналогам.

3. Данные единицы сравнения не являются удельной характеристикой (удельной ценой), что неоправданно повышает зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.

4. Имеется взаимозависимость единиц сравнения.

Оценщиком были собраны объявления о продаже наиболее схожих по основным параметрам объектов с объектом оценки. Описание объектов-аналогов представлено в таблице ниже:

Таблица 10.1

Характеристики объектов	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	-	<a href="http://www.beboss.ru/kn/msk/8583">http://www.beboss.ru/kn/msk/8583</a>	<a href="http://web.archive.org/web/20150421151536/http://zдание.info/3586/3588/object/3421">http://web.archive.org/web/20150421151536/http://zдание.info/3586/3588/object/3421</a>	<a href="http://web.archive.org/web/20151229083122/http://realty.dmir.ru/msk/sale/prodazha-kommercheskih-zemel-v-moskve/">http://web.archive.org/web/20151229083122/http://realty.dmir.ru/msk/sale/prodazha-kommercheskih-zemel-v-moskve/</a>
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	эксплуатации здания информационно-вычислительного центра	для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов	под офисно-дилерский центр или гаражный комплекс	торговля
Местоположение	г. Москва, ул.12-я Парковая, вл.11	г. Москва, Строгинский бульвар, вл. Б-33	г. Москва, ул. Люблинская (500 м от МКАД)	г. Москва, Зеленый проспект, ЗАС1
Административный округ	ВАО	СЗАО	ЮАО	ВАО
Расположение относительно транспортных магистралей	за пределами ТТК, в пределах МКАД	за пределами ЧТК, в пределах МКАД	за пределами ЧТК, в пределах МКАД	за пределами ЧТК, в пределах МКАД
Удаленность от метро	м. Первомайская, 10 м.п.	м. Строгино, 2 м.п.	м. Чертановская, 8 м.п.	м. Ясенево, 4 м.п.
Расположение относительно красной линии	1-я	1-я	1-я	1-я
Цена предложения, руб.	определяется	10 000 000	8 000 000	1 400 000
Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	1 318	5 420	4 400	1 000
Стоимость 1 м <sup>2</sup> , руб.	определяется	1 845	1 818	1 400
Условия сделки	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия финансирования	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств
Дата продажи/предложения	19.04.2017	01.05.2015	21.04.2015	29.12.2015
Факт сделки/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение
Состав передаваемых прав	право аренды	право долгосрочной аренды	право краткосрочной аренды	право долгосрочной аренды
Состояние	оценивается как условно свободный	не застроен	не застроен	не застроен
Рельеф	ровный	ровный	ровный	ровный
Наличие инженерных коммуникаций	электро-, водоснабжение, канализация, теплоснабжение, газоснабжение	все по границе	все по границе	все по границе

\*Дополнительные сведения об объектах-аналогах уточнены в результате интервью с продавцами

### Определение величины корректировок

Каждый сопоставимый аналог сравнивается с оцениваемым объектом, и в цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

На основании анализа ценообразующих факторов на рынке земельных участков г. Москвы оценщиком выделены следующие основные элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- состав передаваемых прав собственности (отягощение прав покупателя залогом или долгосрочной арендой);
- условия финансирования сделки купли-продажи (без наличия специальных условий финансирования-взаиморасчеты, векселя, бартер);
- условия продажи (нетипичный срок экспозиции, родственные, деловые отношения, неполная информированность);
- время продажи (условия рынка);
- месторасположение и окружение;
- физические характеристики (площадь, конфигурация, рельеф);
- экономические характеристики (инженерные сети), транспортная доступность, наличие объектов социальной инфраструктуры).

**Назначение и разрешенное использование земельного участка.** Назначение и разрешенное использование земельных участков отражается на их стоимости, которая может различаться в несколько раз для земель различных категорий.

Согласно п. е) раздела VII ФСО №7: для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Все объекты-аналоги, приведенные в таблице 8.2 расположены в общественно-деловой зоне. ВРИ может быть изменен без значительных временных и материальных затрат.

Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории городского или сельского поселения может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, без дополнительных разрешений и согласований, если применяемые в результате этого изменения ВРИ указаны в градостроительном регламенте в качестве основных ВРИ или являются вспомогательными по отношению к существующим основным или условно разрешенным видам использования. Подробно об основных и вспомогательных ВРИ – в Градостроительном кодексе РФ, Глава 4, статья 30, 37.

Ценообразующим фактором часто является скорее тип (функциональное назначение) окружающей застройки. Например, на территории промышленной застройки завода могут располагаться участки, с разрешенным использованием под административные здания, здания столовых, магазина и прочие здания из других ВРИ, при этом рыночная стоимость таких земельных участков будет формироваться стоимостью земельных участков промназначения, которые их окружают.

Следует также отметить, что и при кадастровой оценке объекты разных ВРИ схожего функционального назначения, часто рассчитываются по одной модели с одними и теми же ценообразующими факторами, что можно увидеть в отчетах из фонда данных Росреестра.

Все объекты аналоги, как и объект оценки, расположены в зоне общественно-деловой застройки, а именно на первой линии застройки, в окружении многоэтажных жилых, коммерческих и социально-

значимых объектов, и имеют ВРИ со схожим функциональным назначением - возможностью возведения на них здания под административные цели.

Оценщиком были подобраны объекты-аналоги одинакового назначения с оцениваемым объектом (земли населенных пунктов под общественно-деловую застройку) – корректировка не вводилась.

**Состав передаваемых прав собственности.** Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и цены продажи. Можно утверждать, что при прочих равных условиях цена продажи объекта недвижимости будет предельно высокой при абсолютной собственности: полном праве собственности земельный участок. Введение тех или иных ограничений на право собственности (отсутствие права на распоряжение земельным участком, наличие сервитута и т. д.) объективно снижает стоимость объекта недвижимости, а, следовательно, и цену продажи. В рамках настоящего отчета аналоги №№1,3 предлагаются на праве долгосрочной аренды (на 49 лет), как и объект оценки, аналог №2 предлагается на праве краткосрочной аренды (до 10 лет). Согласно анализу рынка (см. раздел 8.5 данного отчета) для аналога №2 вводится корректировка на уровне: **-8%**.

**Условия финансовых расчетов при приобретении недвижимости.** Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выбрать три типичных: 1) расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи; 2) получение покупателем кредита у финансовой структуры; 3) финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т. е. предоставление покупателю ипотечного кредита. По сделкам купли-продажи согласно первому варианту не требуется проводить корректировки по этому элементу сравнения, так как эти сделки реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи. Второй вариант требует проведения корректировки цены продажи на величину платы за кредит. Для корректировки по третьему варианту применяют дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента. В рамках настоящего Отчета корректировка по данному фактору не вводится.

**Условия продажи.** Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из ряда сравнимых либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Такого рода отклонения могут быть связаны с особыми отношениями между продавцом и покупателем (родственные, деловые, финансовые и т. д.), недостаточностью времени экспозиции объекта недвижимости на рынке, отсутствием широкой гласности и доступности всех потенциальных покупателей. Условия продажи всех объектов – чисто рыночные, корректировка не вводится.

**Скидка на торг.** Поправка на торг учитывает разность между ценой предложения и ценой реальной сделки, поскольку цена предложения отражает только позицию продавца. Скидка на торг определяется на основании исследований рынка, приведенных в «Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №17», 2015 г. под ред. Яскевича Е.Е.:

Таблица 10.2

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
<b>Крупные города</b>									
Екатеринбург	4-5 (4,5)	7-8 (7,5)	5-6 (5,5)	8-11 (9,5)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	5-7 (6)	9-14 (11,5)	10-14 (12)
Краснодар	4-6 (5)	7-10 (8,5)	6-7 (6,5)	8-10 (9)	5-6 (5,5)	9-11 (10)	7-8 (7,5)	9-12 (10,5)	9-10 (9,5)
Москва	5-6 (5,5)	9-12 (10,5)	6-7 (6,5)	9-13 (11)	7-8 (7,5)	9-12 (10,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	9-11 (10)

Таким образом, для всех объектов-аналогов вводится корректировка в размере **-10%**.

**Время продажи (условия рынка).** Это элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости. Составляющая фактора времени являются инфляция и дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т. д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др.

Все объекты-аналоги предлагаются к продаже в период с мая по ноябрь 2015 года, согласно анализу данного критерия, приведенного выше (см. п. 8.5 данного отчета) – корректировка не вводится.

**Удаленность от метро.** Оцениваемый земельный участок и объекты аналоги расположены на различной удаленности от метро. Объект оценки расположен на удаленности 10 минут пешком от метро, аналог №1 – на удаленности 2 минуты пешком от метро, аналог №2 - на удаленности 8 минут пешком от метро, аналог №3 - на удаленности 4 минуты пешком от метро. Согласно анализу рынка (см. раздел 8.5)

для аналога №2 вводится корректировка на уровне:  $(0,87/0,91-1)*100\% = -4,4\%$ ; для аналогов №№1,3 вводится корректировка на уровне **-13%**.

**Физические характеристики (рельеф, конфигурация и пр.).** Физические характеристики определяют полезность самого объекта недвижимости. Это форма и рельеф земельного участка, состояние почв и грунта и т. д. Оценщиком были подобраны объекты-аналоги, близкие по физическим характеристикам оцениваемому объекту – корректировка не вводится.

По всем прочим ценообразующим параметрам объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы.

**Согласование скорректированных цен объектов-аналогов.** Когда по всем сравниваемым объектам скорректированные цены различаются, требуется согласование полученных значений. В этой связи формулируется следующее правило выбора значения скорректированной цены продажи: в качестве базиса рыночной стоимости оцениваемого объекта выбирается итоговая скорректированная цена продажи сравниваемого объекта (либо объектов), по которому минимально либо абсолютное итоговое значение корректировок, либо количество корректировок. Данное правило сформулировано, исходя из теоретической предпосылки адекватности цены продажи объекта, сходного по всем рассматриваемым характеристикам, рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Удельные веса рассчитываются по формуле:

$$\text{Уд.вес} = \frac{\frac{1}{n_i}}{\sum \left(\frac{1}{n_i}\right)},$$

где Уд.вес – удельный вес полученного значения скорректированной цены единицы сравнения аналога;

$n_i$  - общая величина внесенных поправок в стоимость  $i$ -ого сопоставимого объекта, изменивших его стоимость.

Рассчитанная оценщиком средневзвешенная величина будет являться в большинстве случаев итоговой вероятной ценой продажи оцениваемого объекта, которая может быть округлена в допустимых пределах в каждом конкретном случае.

## 10.2 Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Таблица 10.3

Параметр сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	-		<a href="http://www.beboss.ru/kn/msk/8583">http://www.beboss.ru/kn/msk/8583</a>	<a href="http://web.archive.org/web/20150421151536/http://zдание.info/3586/3588/object/3421">http://web.archive.org/web/20150421151536/http://zдание.info/3586/3588/object/3421</a>	<a href="http://web.archive.org/web/20151229083122/http://realty.dmir.ru/msk/sale/prodazha-kommercheskih-zemel-v-moskve/">http://web.archive.org/web/20151229083122/http://realty.dmir.ru/msk/sale/prodazha-kommercheskih-zemel-v-moskve/</a>
Местоположение	-	г. Москва, ул.12-я Парковая, вл.11	г. Москва, Строгинский бульвар, вл. Б-33	г. Москва, ул. Люблинская (500 м от МКАД)	г. Москва, Зеленый проспект, ЗАС1
Категория земель	-	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	-	эксплуатации здания информационно-вычислительного центра	для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов	под офисно-дилерский центр или гаражный комплекс	торговля
Цена предложения	руб.	определяется	10 000 000	8 000 000	1 400 000
Площадь участка, м <sup>2</sup>	м <sup>2</sup>	1 318	5 420	4 400	1 000
Цена за 1 м <sup>2</sup>	руб. /м <sup>2</sup>	определяется	1 845	1 818	1 400
Условия продажи	-	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. /м <sup>2</sup>		1 845	1 818	1 400
Условия финансирования	-	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. /м <sup>2</sup>		1 845	1 818	1 400
Дата продажи/предложения	-	19.04.2017	01.05.2015	21.04.2015	29.12.2015
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. /м <sup>2</sup>		1 845	1 818	1 400
Факт сделки/предложение	-	сделка	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-10%	-10%	-10%
Скорректированная цена	руб. /м <sup>2</sup>		1 661	1 636	1 260
Состав передаваемых прав	-	право аренды	право долгосрочной аренды	право краткосрочной аренды	право долгосрочной аренды
Корректировка	%		0,0%	-8,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб. /м <sup>2</sup>		1 661	1 505	1 260
Местоположение	-	г. Москва, ул.12-я Парковая, вл.11	г. Москва, Строгинский бульвар, вл. Б-33	г. Москва, ул. Люблинская (500 м от МКАД)	г. Москва, Зеленый проспект, ЗАС1
Административный округ	-	ВАО	СЗАО	ЮАО	ВАО
Расположение относительно транспортных магистралей	-	за пределами ТТК, в пределах МКАД	за пределами ЧТК, в пределах МКАД	за пределами ЧТК, в пределах МКАД	за пределами ЧТК, в пределах МКАД
Корректировка	%		-9,9%	-21,1%	0,0%
Скорректированная цена	руб. /м <sup>2</sup>		1 497	1 187	1 260
Удаленность от метро	м <sup>2</sup>	м. Первомайская, 10 м.п.	м. Строгино, 2 м.п.	м. Чертановская, 8 м.п.	м. Ясенево, 4 м.п.
Корректировка	%		-13%	-4,4%	-13%
Скорректированная цена	руб. /м <sup>2</sup>		1 302	1 135	1 096
Расположение относительно красной линии	-	1-я	1-я	1-я	1-я
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. /м <sup>2</sup>		1 302	1 135	1 096
Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	-	1 318	5 420	4 400	1 000

Параметр сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. /м <sup>2</sup>		1 302	1 135	1 096
Состояние	-	оценивается как условно свободный	не застроен	не застроен	не застроен
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. /м <sup>2</sup>		1 302	1 135	1 096
Рельеф	-	ровный	ровный	ровный	ровный
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. /м <sup>2</sup>		1 302	1 135	1 096
Наличие инженерных коммуникаций	-	электро-, водоснабжение, канализация, теплоснабжение, газоснабжение	все по границе	все по границе	все по границе
Корректировка	%		55%	55%	55%
Скорректированная цена	руб. /м <sup>2</sup>		2 018	1 759	1 699
<b>Удельный вес корректировок, n, %</b>	%		22,1%	11,5%	32,0%
<b>1/n</b>	-		4,52	8,70	3,13
<b>Сумма 1/n</b>	-		16,35	16,35	16,35
<b>Весовой коэффициент</b>	доли ед.		0,2765	0,5321	0,1914
<b>Средневзвешенное значение стоимости</b>	руб./м <sup>2</sup>		<b>1 819</b>		
<b>Рыночная стоимость права аренды земельного участка</b>	руб. (НДС не облагается)		<b>2 397 000</b>		

Таким образом, рыночная стоимость права аренды земельного участка кадастровый номер 77:03:0005014:84, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: эксплуатации здания информационно-вычислительного центра, общей площадью 1 318,0 м<sup>2</sup>, расположенного по адресу: г. Москва, ул.12-я Парковая, вл.11, определенная в рамках сравнительного подхода по состоянию на дату оценки, составляет:

**2 397 000 (Два миллиона триста девяносто семь тысяч) руб.**

### Суждение Оценщика о возможных границах интервала стоимости оцениваемого объекта

Примеры уровня существенности, % от итоговой стоимости объекта оценки, приведен в таблице ниже:

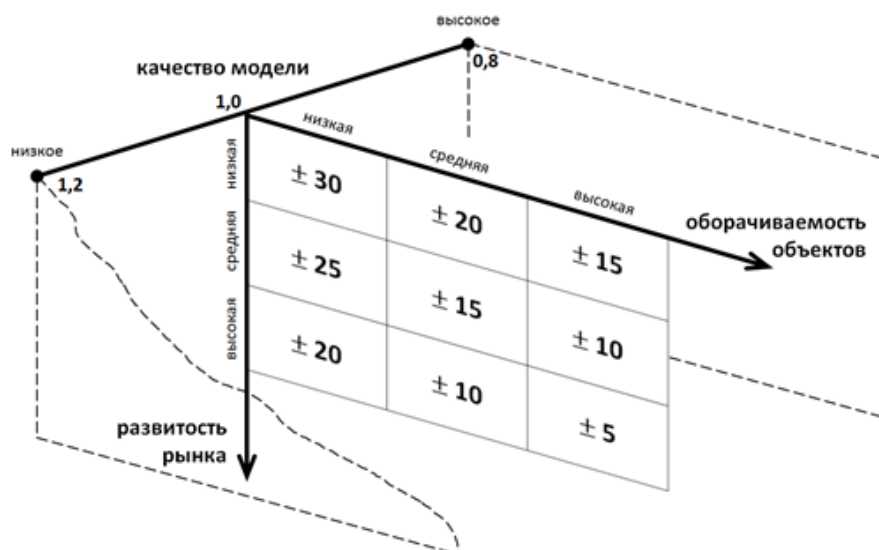


Рис. 1. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %

#### Характеристика развитости рынка:

- низкая – депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров;
- средняя – региональные центры;
- высокая – города-миллионники, крупные городские агломерации.

#### Характеристика оборачиваемости объектов:

- низкая – крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками;
- средняя – коммерческая недвижимость среднего масштаба;
- высокая – стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба.

Источник: ПРАКТИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ по установлению диапазонов стоимости, полученной различными подходами или методами, Лебединский В.И. к.э.н., Первый вице-президент, Председатель Экспертного совета НП «СРОО «Экспертный совет»

По мнению Оценщика, возможные границы интервала нахождения стоимости объекта оценки составляют (+/-20%):

**1 917 600 – 2 876 400 руб. (НДС не облагается)**

## 11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

Сметная стоимость строительства рассчитана с помощью справочника «Общественные здания 2016» М. КО-ИНВЕСТ, 2016 г.

Оценку с использованием справочника рекомендуется выполнять в следующей последовательности:

- 1) подготовить исходные данные об оцениваемом объекте;
- 2) определить конструктивную систему и класс качества объекта оценки;
- 3) подобрать укрупненный стоимостной показатель в соответствии с функциональным назначением, конструктивной системой, классом качества, и техническими характеристиками (объемом, площадью и иными проектными показателями);
- 4) определить необходимые параметры, подлежащие корректировке;
- 5) рассчитать количественные значения корректирующих коэффициентов;
- 6) произвести расчеты стоимости объекта.

### Подготовка исходных данных об оцениваемых объектах и определение класса конструктивной системы объектов

Классы конструктивных систем зданий согласно сборникам «КО-Инвест» приведены ниже:

Таблица 11.1

ЗДАНИЯ		
Основной материал ограждающих конструкций	Основной материал несущих конструкций	Класс конструктивной системы КО-ИНВЕСТ
Кирпич	Железобетон, сталь, кирпич	КС-1
Мелкие стеновые ячеистые и слоистые блоки	Железобетон, сталь	КС-1а
Кирпич	Древесина	КС-2
Железобетон	Железобетон в бескаркасных системах	КС-3
	Железобетон в каркасных системах	КС-4
	Сталь	КС-5
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	Железобетон, сталь (кроме ЛСТК)	КС-6
Стекло, светопрозрачные материалы	Железобетон, сталь (кроме ЛСТК)	КС-6а
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	ЛСТК (легкие стальные тонкостенные конструкции)	КС-6б
Древесина	Древесина и др. конструктивные материалы	КС-7

### 1. Подбор объектов-аналогов

Данные о подобранных объектах-аналогах из сборника «Общественные здания 2016» М. КО-ИНВЕСТ, 2016, приведены ниже.  
На оцениваемом земельном участке расположены следующие здания:

Таблица 11.2

№ПЗ	Наименование объекта	Адрес	Кадастровый номер	Год постройки	Количество этажей	Общая площадь, м <sup>2</sup>	Строительный объем, м <sup>3</sup>	Коммуникации	Технические характеристики	Назначение	Хронологический возраст, лет	Нормативный срок эксплуатации, лет	Износ на дату оценки, %	Конструктивная система
1	Нежилое здание	г. Москва, ул.12-я Парковая, д.11	77:03:0005014:1144	1974	2	1 991,8	10 844	электро-, водо-, теплоснабжение, канализация, газоснабжение	фундамент - бутовый ленточный; стены - кирпич; перекрытия - ж/б; кровля - стальная	нежилое (офис)	42	150	28%	КС-1

## 2. Определение необходимых параметров, подлежащих корректировке и расчет количественных значений корректирующих коэффициентов

### Поправочные коэффициенты:

- на различия в площади зданий. Поправка не вводится, так как согласно методике, рекомендуемой сборником «КО-Инвест», объем оцениваемых зданий попадает в допустимые пределы.

- на изменение цен с даты сборника до даты оценки. Сметная стоимость строительства в сборнике «Общественные здания 2016» определена по состоянию на 01 января 2016 года, датой оценки является 21 апреля 2017 года. Корректировка вводится в размере 10%.

- региональный коэффициент. Базовым регионом для определения стоимостных показателей для сборников «КО-Инвест» является Московская область, тогда как оцениваемые здания расположены в Москве. Региональный коэффициент отражает разницу в ценах на строительство в Московской области и в регионе расположения объектов.

Таблица 11.3

## 3-72KK41. Региональные коэффициенты стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений на 01.01.2016 года (фактические данные)

Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ									
	с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	мелких стеновых ячеистых и слоистых блоков	кирпича	железобетона		панелей «сэндвич»	витражных конструкций	панелей «сэндвич»	древесины	
с несущими конструкциями преимущественно из:										
железобетона и стали	железобетона и стали	древесины	железобетона		стали	стали и железобетона	железобетона и стали	легкие стальные тонкостенные конструкции	древесины	
			в бескаркасных системах	в каркасных системах						
Класс конструктивных систем										
	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7
<b>Северный район</b>										
Республика Карелия *	0,986	0,908	0,955	1,022	0,945	0,933	0,953	0,940	1,002	1,081
Республика Коми (южнее Полярного круга)	1,110	0,998	1,096	0,889	1,022	1,030	1,040	1,033	1,052	1,109
Республика Коми (север. Полярного круга)	1,354	1,217	1,336	1,084	1,246	1,256	1,268	1,259	1,282	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	0,902	0,793	0,854	0,845	0,829	0,835	0,847	0,873	0,850	0,867
Мурманская область *	1,337	1,210	1,400	1,080	1,270	1,288	1,285	1,251	1,310	1,326
<b>Северо-Западный район</b>										
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	1,118	1,045	1,244	0,859	1,091	1,102	1,116	1,090	1,109	1,084
Новгородская область	0,914	0,879	0,910	0,835	0,887	0,912	0,915	0,914	0,926	0,903
Псковская область	0,821	0,749	0,773	0,772	0,767	0,789	0,788	0,830	0,848	0,834
<b>Центральный район</b>										
Брянская область	0,791	0,771	0,734	0,760	0,754	0,784	0,772	0,806	0,797	0,755
Владимирская область	0,847	0,826	0,784	0,760	0,790	0,832	0,820	0,830	0,834	0,869
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

Конструктивная система – КС-1. Таким образом, корректировка на региональный коэффициент составит коэффициент 1,161.

- прибыль предпринимателя. Прибыль предпринимателя определена по данным «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №17», 2015 г. под ред. Яскевича Е.Е. по следующей таблице:

Таблица 11.4

№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Констр. система(КС), класс	Рыночная прибыль предпринимателя (ПП), %		Рыночные внешние износы (ВнИ), %	
				Ноябрь 2014 г.	Ноябрь 2015 г.	Ноябрь 2014 г.	Ноябрь 2015 г.
11.	Москва						
	Центр и основные магистрали	Офисы	3, 6, «А»	62	60	-	
	Центр и основные магистрали	Офисы	3, 6, «В»	58	55	-	
	Центр и основные магистрали	Офисы	1, «С»	43	40	-	
	Окраина	Офисы	3, 6, «В»	44	40	-	
	Окраина	Офисы	4, 1, «С»	36	35	-	

Прибыль предпринимателя для офисных зданий принята как среднее между центром и окраиной города, т.к. отсутствуют данные для ПП по серединной части г. Москвы и составит:  $(35+40)/2=37,5\%$  или коэффициент 1,375.

- поправка на износ здания. Износ рассчитан методом эффективного срока жизни, нормативные сроки эксплуатации объектов определялись согласно Положению о проведении планово-предупредительного ремонта жилых и общественных зданий (Приказ Госстроя СССР от 08.09.1964 N 147). Год постройки улучшений получен по данным технических паспортов зданий (см. Приложение №1). Хронологический срок эксплуатации определен на дату оценки –19.04.2017 г. Износ на дату оценки определяется путем деления хронологического возраста на нормативный срок службы здания. Формула для расчета износа методом срока жизни:

$$И = T_{\text{факт}} / T_{\text{норм}} * 100\%,$$

где:

И – износ объекта;

T<sub>факт</sub> – фактический срок жизни объекта;

T<sub>норм</sub> – нормативный срок службы объекта.

Нормативный срок службы принят равным 150 годам. Таким образом, поправка на износ составит:  $1 - (2017 - 1974) / 150 = 0,72$ ;

### 3. Расчет стоимости нежилого здания кадастровый номер 77:03:0005014:1144, общей площадью 1 991,8 м<sup>2</sup>

Таблица 11.5

№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь, м <sup>2</sup>	Строительный объем, м <sup>3</sup>	Коммуникации	Технические характеристики	Назначение	Аналог по данным "КО-ИНВЕСТ" 2016 г.	Справочный показатель, руб.	Единица измерения (м <sup>2</sup> , м <sup>3</sup> , м, шт., пог.м и др.)	Корректировка на региональное различие в уровне цен на ресурсы	Корректировка на разницу в объеме/площади	Корректировка на изменение цен после даты издания справочника	Прочие корректировки	НДС, 18%	Скорректированный показатель восстановительной стоимости, руб. с НДС	Прибыль предпринимателя	Стоимость строительства по оцениваемому зданию, руб. с НДС	Поправка на фактическое состояние (износ) объекта	Рыночная стоимость улучшений на дату оценки, руб. с НДС и с учетом износа
1	Нежилое здание	1 991,8	1 345	электро-, водо-, теплоснабжение, канализация, газоснабжение	фундамент - бутовый ленточный; стены - кирпич; перекрытия - ж/б; кровля - стальная	нежилое (офис)	ruO3.03.000.0006	7466	м <sup>3</sup>	1,161	1,0	1,10	1,0	1,18	122 006 904	1,375	167 759 493	0,72	120 787 000

Таким образом, рыночная стоимость нежилого здания кадастровый номер 77:03:0005014:1144, общей площадью 1 991,8 м<sup>2</sup>, расположенного по адресу: г. Москва, ул.12-я Парковая, д.11 составила:

**120 787 000 (Сто двадцать миллионов семьсот восемьдесят семь тысяч) руб. с НДС**

### Суждение Оценщика о возможных границах интервала стоимости оцениваемого объекта

Примеры уровня существенности, % от итоговой стоимости объекта оценки, приведен в таблице ниже:

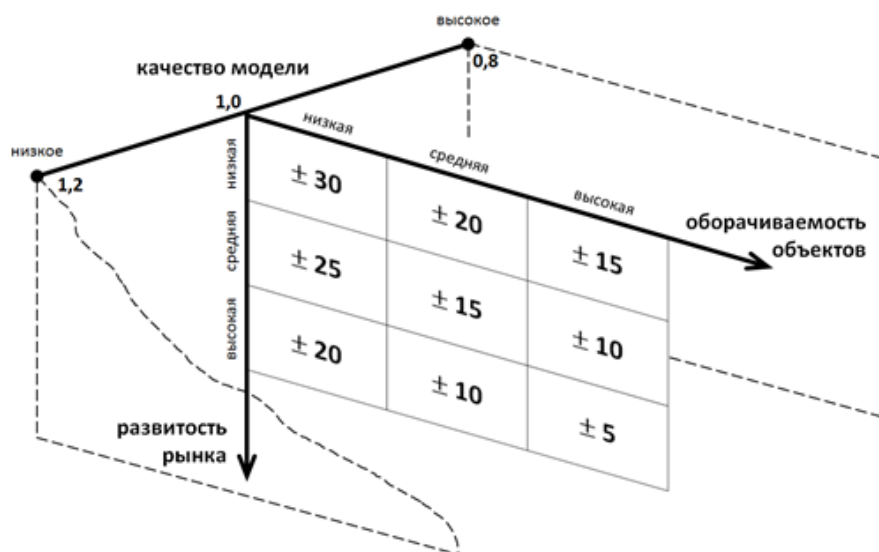


Рис. 1. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %

Характеристика развитости рынка:

- низкая – депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров;
- средняя – региональные центры;
- высокая – города-миллионники, крупные городские агломерации.

Характеристика оборачиваемости объектов:

- низкая – крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками;
- средняя – коммерческая недвижимость среднего масштаба;
- высокая – стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба.

Источник: ПРАКТИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ по установлению диапазонов стоимости, полученной различными подходами или методами, Лебединский В.И. к.э.н., Первый вице-президент, Председатель Экспертного совета НП «СРОО «Экспертный совет»

По мнению Оценщика, возможные границы интервала нахождения стоимости объекта оценки составляют (+/-20%):

**96 629 600 – 144 944 400 руб.**

## 12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемых объектов является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических методов оценки. Целью сведения результатов всех используемых методов является определение наиболее вероятной стоимости прав собственности на оцениваемые объекты на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков каждого из них. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

- достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ;
- способность отразить действительные намерения типичного покупателя и/или продавца, прочие реалии спроса/предложения;
- действенность метода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски);
- способность метода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта.

В рамках настоящего Отчета для определения рыночной стоимости объектов оценки был применен один подход - сравнительный, поэтому согласование не требуется. Обоснование отказа от применения затратного и доходного подходов к оценке приведено в соответствующем разделе Отчета.

В соответствии с п. 30 ФСО №7 в разделе «Согласование результатов» необходимо приводить информацию о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться стоимость объекта оценки.

### Суждение Оценщика о возможных границах интервала стоимости оцениваемого объекта

Примеры уровня существенности, % от итоговой стоимости объекта оценки, приведен в таблице ниже:

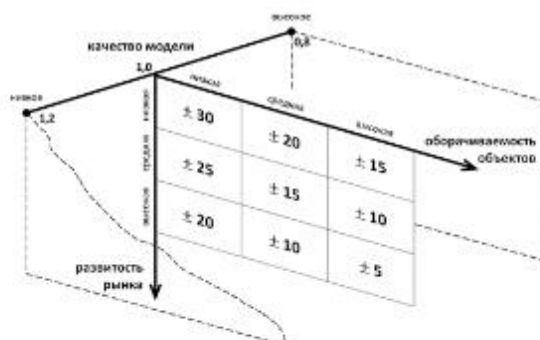


Рис. 1. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %

Характеристика развитости рынка:

- **низкая** – депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров;
- **средняя** – региональные центры;
- **высокая** – города-миллионники, крупные городские агломерации.

Характеристика оборачиваемости объектов:

- **низкая** – крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками;
- **средняя** – коммерческая недвижимость среднего масштаба;
- **высокая** – стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба.

Источник: ПРАКТИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ по установлению диапазонов стоимости, полученной различными подходами или методами, Лебединский В.И. к.э.н., Первый вице-президент, Председатель Экспертного совета НП «СРОО «Экспертный совет»

По мнению Оценщика, возможные границы интервала нахождения стоимости объекта оценки составляют +/-20% для МО:

Таблица 12.1

Объект оценки	Общая площадь, м <sup>2</sup>	Кадастровый номер	Местоположение	Рыночная стоимость, руб.
Здание	1 991,8	77:03:0005014:1144	г. Москва, ул.12-я Парковая, д.11	96 629 600 – 144 944 400
Право аренды земельного участка	1 318,0	77:03:0005014:84	г. Москва, ул.12-я Парковая, вл.11	1 917 600 – 2 876 400

## СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Оценку провел специалист-оценщик ООО «Митра Групп», имеющий профессиональное образование в данной области, что подтверждено соответствующими документами.

Я, нижеподписавшийся, удостоверяю, что в соответствии с имеющимися у меня данными:

- Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности;
- Сделанный анализ, высказанное мнение и полученные выводы действительны в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий, и являются моими персональными, непредвзятыми профессиональными суждениями и выводами;
- Я не имею ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющемся предметом данного Отчета, я также не имею личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- Мое вознаграждение ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;
- Задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной цены.

### 13. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Проведенные исследования и полученные результаты позволяют сделать вывод о рыночной стоимости Объектов оценки, которая, по состоянию на 19.04.2017 г. составляет (с округлением):

Таблица 13.1

Объект оценки	Общая площадь, м <sup>2</sup>	Кадастровый номер	Местоположение	Рыночная стоимость, руб.
Здание	1 991,8	77:03:0005014:1144	г. Москва, ул. 12-я Парковая, д. 11	120 787 000
Право аренды земельного участка	1 318,0	77:03:0005014:84	г. Москва, ул. 12-я Парковая, вл. 11	2 397 000
<b>ИТОГО</b>				<b>123 184 000 (Сто двадцать три миллиона сто восемьдесят четыре тысячи) рублей</b>

Выводы, содержащиеся в отчете об оценке, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях. Полная характеристика объекта оценки, а также все основные предположения, описание методики расчета, выводы и источники информации приведены в соответствующих разделах отчета об оценке.

Отдельные части отчета об оценке не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета об оценке, с учетом всех содержащихся там допущений и ограничений.

Оценщик



Карузин О.А.

## 14. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДАННЫХ

---

### ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА

При подготовке данного отчета нами были использованы следующие материалы:

#### Нормативные акты:

Конституция РФ;

Гражданский кодекс Российской Федерации;

Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ;

#### Стандарты оценки:

• Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;

• Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;

• Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299;

• Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611;

• Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 01 июня 2015 года №328.

#### Информационно-аналитические материалы:

Справочник оценщика недвижимости. 2016 г., 2014 г. – Лейфер Л.А.

Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД-18, 2016 год, под. ред. Яскевича Е.Е.

Прочие источники информации указаны по тексту отчета об оценке.

## ПРИЛОЖЕНИЕ №1

**ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ  
ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ**

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

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Главное управление Федеральной регистрационной службы  
по Москве

Дата выдачи: " 01 ДЕК 2005 " г.

Документы-основания: План приватизации с актами оценки имущества от "2" июня 1994 г., утвержденный Распоряжением № 1379-Р от 02.06.1994 г. Комитета по управлению имуществом Москвы.  
Решение МВК префектуры ВАО г. Москвы управы района Восточное Измайлово протокол № 3 п. 11 от 22.03.2002 г.  
Распоряжение № 176 от 03.04.2002 г. Главы районной управы района Восточное Измайлово ВАО.

Субъект (субъекты) права: **ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ИНФОРМАЦИОННО-ВЫЧИСЛИТЕЛЬНЫЙ ЦЕНТР МОССТРОЙ"**  
ИНН: 7730014619  
Место нахождения: 121165, г.МОСКВА, ул. КИЕВСКАЯ, д.20А  
Зарегистрировано: 14.06.1994г., Г.МОСКВА,  
Свидетельство № 032.469  
ОГРН: 1027739250076

Вид права: **собственность**

Объект права: Адрес: МОСКВА, ул. ПАРКОВАЯ 12-Я, д.11  
Наименование: все здание  
Назначение: нежилое  
Площадь: 1991,8 кв.м

Кадастровый (или условный) номер: 48274

Существующие ограничения (обременения) права: **АРЕНДА**

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09" ноября 1999 года  
сделана запись регистрации № 77-01/00-01/1999-397316

" 01 ДЕК 2005 " года внесены изменения по заявлению № 77-77-03/063/2005-046  
" 01 ДЕК 2005 " года внесены изменения по заявлению № 77-77-03/063/2005-047

Регистратор

**ДИНОВА О.И.**

**77 АВ 973753**



## ДОГОВОР ДОЛГОСРОЧНОЙ

## АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ М - 03 - 03 ( 453

(Номер договора)

21 09 2006

(Число) (Месяц) (Год)

770305014084

(Кадастровый №)

032202610

(Условный №)

(Предыдущий Кадастровый №)

г. Москва

Департамент земельных ресурсов города Москвы, именуемый в дальнейшем "Арендодатель", в лице начальника Территориального объединения регулирования землепользования Департамента земельных ресурсов города Москвы в Восточном административном округе г.Москвы Остановкой Людмилы Митрофановны, действующего на основании Положения о Департаменте земельных ресурсов города Москвы и доверенности от 30.12.2005 г. № 33-И-3/5-(219), от имени Правительства г. Москвы, с одной Стороны, и Открытое акционерное общество "Информационно-вычислительный центр Мостстрой", именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Шадрин Сергея Иннокентьевича, действующего на основании устава, с другой стороны, в соответствии с Распоряжением Препфекта Восточного административного округа от 28.08.2006г. № 1529-В-РП (ДЗР от 30.08.2006г. Рег. № РД4-6576/6) заключили настоящий Договор о нижеследующем:

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

1.1.Предметом Договора является земельный участок, именуемый в дальнейшем «Участок», площадью 1318 ( одна тысяча триста восемнадцать ) кв. м. из состава земель поселений, имеющий адресные ориентиры: г. Москва, 12-я Парковая улица, вл. 11, предоставляемый в пользование на условиях аренды для эксплуатации здания информационно-вычислительного центра.

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

3.4. 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.

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

Арендатору:

4.1. Не изменять функционального назначения земельного участка.

4.2. Выполнять работы по благоустройству прилегающей к зданию территории.

4.3. В течение года привести в соответствие имущественные документы и документы БТИ.

4.4. Арендатору запрещается передавать третьим лицам право аренды земельного участка без согласия Арендодателя, полученного в установленном порядке.

В случае выявления нарушения данного условия, договор расторгается.

### 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

Арендатор имеет право:

5.1. Совершать с письменного согласия Арендодателя (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 даст согласие на сделку Арендатору в случае возмездного приобретения (оплаты) Арендатором права аренды земли в следующем порядке:

а) после мотивированного обращения Арендатора к Арендодателю с ука-

Управление Федеральной регистрационной службы по Москве	77/14
Номер регистрационного акта	77/14
Происхождение государственной регистрации:	договора аренды
Дата регистрации:	13 Фев 2007
Номер регистрации:	77-77-14/007/2007-363
Регистрация:	Аренд
Стороны:	(И.О.Ф.)



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

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

План земельного Участка (Приложение № 2, 2а) является составной и неотъемлемой частью Договора.

1.4. На участке расположены: 2-этажное капитальное строение.

### 2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком до 22 сентября 2030 года.

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

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

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

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

### 3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

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

В случае принятия нормативного правового акта г. Москвы, устанавливающего иной, чем в Договоре, срок внесения арендной платы, он принимается к исполнению Сторонами с даты вступления в силу упомянутого акта без внесения изменений в Договор аренды по письменной информации Арендодателя.

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

3.4. Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы (в том числе коэффициентов индексации) полномочным (уполномоченным) органом государственной власти Российской Федерации и/или г. Москвы без со-

занием 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 с законодательством Российской Федерации и г. Москвы.

Арендатор обязан:

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

5.8. Ежеквартально и в полном объеме уплачивать причитающуюся Арендодателю арендную плату и по требованию 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 коммуни-

каций, сооружений, дорог и проездов и т.п., расположенных на Участке. При необходимости проведения на Участке городскими службами и организациями аварийно ремонтных работ, иных подобных работ обеспечить им беспрепятственный доступ и возможность выполнения этих работ на Участке.

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

5.11. После подписания данного Договора и/или Соглашений к нему Арендаторы обязаны обратиться с заявлением о государственной регистрации, с выполнением всех условий по регистрации, в Главное управление Федеральной регистрационной службы по Москве.

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 изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации юридического лица, платежных и иных реквизитов.

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

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

## 6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

### Арендодатель имеет право:

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

- невнесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- использования Участка не по целевому назначению;
- неовоевания или неиспользования Участка в течение 2 лет или иных сроков, установленных градостроительной документацией;
- неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;

либо использования земельного участка не по целевому назначению Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

7.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора обязательств, указанных в 4 разделе «ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА» и касающихся вопросов использования Участка, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

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

## 8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Изменения и/или дополнения к настоящему Договору могут быть сделаны Сторонами в письменной форме, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации либо Договором.

8.2. До истечения срока действия Договора Арендатор обязан принять меры к освобождению Участка (кроме законно созданных зданий, строений и/или сооружений, являющихся недвижимым имуществом) и вернуть Арендодателю Участок в последний день действия Договора, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами или настоящим Договором.

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

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

## 9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

Все споры между Сторонами, 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 направ-

• 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 взыскание 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 0,2 % от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 6 числа первого месяца каждого 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 заказным письмом, а также телексом или телефаксом и иными способами, предусмотренными законодательством или Договором.

Приложения к Договору:

№ 1 - Расчет арендной платы

№ 2, 2а - План границ земельного участка

II. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

АРЕНДОДАТЕЛЬ	АРЕНДАТОР
ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ ГОРОДА МОСКВЫ	Открытое акционерное общество "Информационно-вычислительный центр Мосстрой"
Юридический адрес: 115054, г. Москва, ул. Бахрушина, 20	ИНН 7730014619, ОКПО 04000646, ОКВЭД 74.12.1, 74.14, 72.20
Почтовый адрес: 115054, г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Юридический адрес: 121165, г. Москва, Киевская улица, дом 20А
ИНН 7705031674, ОКПО 16412348, ОКОНХ 97410	Почтовый адрес: 121165, РОССИЯ, г. Москва, Киевская улица, дом 20А
Расчетный счет № 40603810900001300001 в АКБ "Русский земельный банк"	Расчетный счет № 4070281000003400000883 в АК "ММБ - БАНК МОСКВЫ" ОТД. "КИЕВСКОЕ"
корреспондентский счет № 30101810700000000730	Корреспондентский счет № 30101810500000000219
БИК 044552730	БИК 044525219
Телефон 964-93-60	Телефон 249-01-87

12. ПОДПИСИ СТОРОН.

12.1. Договор подписан Сторонами в 4 (четыре) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

12.2. От Арендодателя:

Начальник Территориального объединения регулирования землепользования Департамента земельных ресурсов города Москвы в ВАО г. Москвы на основании доверенности от 30.12.2005 г. № 33-И-3/5-(219)

От Арендатора:

Генеральный директор

И.М. Останкова  
2006 г.

С. И. Шадрин  
2006 г.

Приложение № 1 к Договору аренды № М-03-031453 от 21.05.2006 г.

Арендная плата ФЛС № М-03-

Наименование арендатора: Открытое акционерное общество "Информационно-вычислительный центр Мосстрой"  
Землеустроительное дело № 030202610  
Адрес участка: 12-я Парковая улица, вл. 11  
Кадастровый номер участка: № 770305014084

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1.1. Площадь участка всего	1318 кв. м
1.2. Кадастровая стоимость земельного участка, всего*	9348574 руб.
1.3. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	1,5 %
1.4. Годовая арендная плата**	140228,61 руб.

\* В случае изменения кадастровой стоимости участка годовая арендная плата(\*\*) определяется плательщиком самостоятельно на основании уведомления Арендодателя.

2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА.

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

2.2. Пени за просрочку платежа составляют 0,2% в день от суммы задолженности.

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 45263558000

Назначение платежа: Арендная плата за землю за \_\_\_\_\_ квартал \_\_\_\_\_ года.

ФЛС № \_\_\_\_\_ НДС не облагается.

Расчет арендных платежей произведен на основании Постановлений Правительства Москвы от 25.04.06 № 273-ПП, от 24.05.2005г. №356-ПП.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:  
Начальник территориального объединения регулирования землепользования Департамента земельных ресурсов города Москвы в ВАО г. Москвы на основании доверенности от 30.12.2005 г. № 33-И-3/5-(219)

От Арендатора:  
Генеральный директор

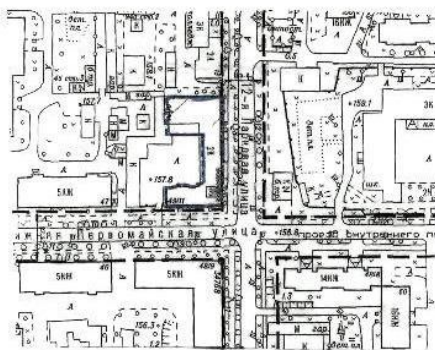
И.М. Останкова  
2006 г.

С. И. Шадрин  
2006 г.

Приложение 2 к договору аренды № М-03-031453 от 21.05.2006 г.

ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ ГОРОДА МОСКВЫ  
ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ ВОСТОЧНОГО АДМИНИСТРАТИВНОГО ОКРУГА  
ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА  
По адресу: 12-я Парковая улица, вл. 11  
Кадастровый № 770305014084

Открытое акционерное общество "Информационно-вычислительный центр Мосстрой"



Масштаб 1:2000

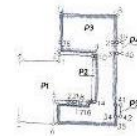
Начальник объединения И.М. Останкова



Приложение 2 а к договору аренды № М-03-031453 от 21.05.2006 г.

ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ ГОРОДА МОСКВЫ  
ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ ВОСТОЧНОГО АДМИНИСТРАТИВНОГО ОКРУГА  
ПЛАН ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА  
По адресу: 12-я Парковая улица, вл. 11  
Кадастровый № 770305014084

Открытое акционерное общество "Информационно-вычислительный центр Мосстрой"



№ ПОЛКА	ПРИБОР	ПЛОЩАДЬ ПОЛКА	ПЛОЩАДЬ ПОЛКА	
			ПОСРЕДСТВОМ	КАДАСТРА
№ ПОЛКА	ПРИБОР	ПЛОЩАДЬ ПОЛКА	ПОСРЕДСТВОМ	КАДАСТРА
28-29	09 2 73	14,924		
28-30	08 07 51,2	2,302		
30-31	08 1 49,8	8,167		
31-32	03 57 58,0	3,728		
27-33	06 2 10,1	28,001		
33-34	08 1 43,7	8,337		
34-35	08 1 49,0	4,867		
35-36	07 07 42,3	31,505		
36-37	03 1 36,0	11,877		
37-38	08 10 4,2	3,402		
38-39	03 07 21,1	1,622		
37-39	08 09 25,9	2,112		
39-40	08 0 218,8	1,774		
39-41	08 04 4,8	1,781		
39-42	03 1 52,0	1,215		
18-18	08 08 0,4	2,609		
18-17	08 1 52,7	1,213		
17-18	08 08 0,5	1,221		
16-15	03 2 03,3	1,772		
15-14	08 08 0,5	2,724		
14-13	03 0 04,0	24,112		
13-12	03 08 42,2	0,728		
12-11	03 1 12,1	1,555		
11-10	08 08 43,0	2,734		
09-4	03 0 74,7	1,262		
09-27	03 08 12,2	18,817		
37-36	03 2 76,1	4,378		
36-37	03 2 14,4	14,636		
37-38	08 04 40,8	0,744		
38-28	08 07 37,0	30,742		

Масштаб 1:2000

Начальник объединения И.М. Останкова



Департамент земельных ресурсов города Москвы  
Наименование органа государственной власти, осуществляющего государственный кадастровый учет земельных участков

ЭКЗ.1

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)  
 05.09.2006 № 03/06-4931 В. 1

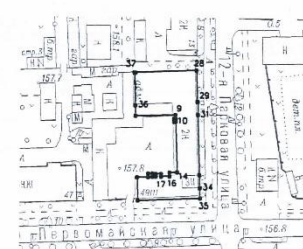
1	Кадастровый номер <b>77:03:05014:084</b>	2	Лист № <u>1</u>	3	Всего листов <u>3</u>			
<b>Общие сведения</b>								
4	Предыдущие номера <u>77:03:05014:026</u>							
5	Наименование участка: <u>Землепользование</u>	6						
7	Местоположение: <u>Г. МОСКВА, 12-Я ПАРКОВАЯ УЛИЦА, ВЛ. 11</u>							
8	Категория земель:							
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли поселений	Земли промышленности, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного назначения	Земли особо охраняемых территорий	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	—	ВСЕШ	—	—	—	—	—	—
9	Разрешенное использование /назначение/: <u>ИНФОРМАЦИЯ О СООТВЕТСТВИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ РЕГЛАМЕНТАМ И АКТ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОТСУТСТВУЮТ</u>							
10	Фактическое использование /характеристика деятельности/: <u>ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЗДАНИЯ ИНФОРМАЦИОННО-ВЫЧИСЛИТЕЛЬНОГО ЦЕНТРА</u>							
11	Площадь: <u>1318 кв. м</u>	12	Нормативная цена: <u>—</u>	13	Кадастровая стоимость: <u>—</u>	14	Базовая ставка арендной платы: <u>—</u>	
15	Сведения о правах: <u>—</u>							
16	Особые отметки: <u>УЧЕТНЫЙ НОМЕР УЧАСТКА ПБД ЛЗР- 03/22/02610. ПЛОЩАДЬ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА СООТВЕТСТВУЕТ МАТЕРИАЛАМ МЕЖЕВАНИЯ. ПЛАН ИЗГОТОВЛЕН В 3-Х ЭКЗЕМПЛЯРАХ, ИМЕЮЩИХ ОДИНАКОВУЮ ЮРИДИЧЕСКУЮ СИЛУ.</u>							
17	Цель предоставления выписки: <u>для государственной регистрации прав в связи с отсутствием информации о соответствии землепользования градостроительным регламентам и акта разрешенного использования в соответствии со ст. 83 земельного кодекса и ст. 27.30 закона города Москвы от 14.05.2003 № 27 «О землепользовании и застройке в городе Москве» кадастровый план не может служить основанием для приватизации и оформления права собственности на земельный участок.</u>							
18	Дополнительные сведения для регистрации сделки, в результате которой образован земельный участок	18.1	Регистрационный номер документов в ОКУ: <u>—</u>					
		18.2	Номера образованных участков: <u>77:03:05014:083 77:03:05014:084</u>					
		18.3	Номера ликвидируемых участков: <u>77:03:05014:026</u>					

Начальник Территориального объединения регулирования землепользования ВАО  
 \_\_\_\_\_  
 Должность


М.П. 

/ Л.М.Останкова /  
 Фамилия И.О.

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра) В.2

1	Кадастровый номер <b>77:03:05014:084</b>	2	Лист № <u>2</u>
3	План (чертеж, схема) границ земельного участка		
4	Границы участка нанесены по материалам геодезических работ  Масштаб 1 : 2000  Номенклатура листа плана масштаба 1 : 2000 <b>A-XIV-20</b>  <b>Условные обозначения</b> _____ - Граница участка, сведения о которой достаточны для определения ее прохождения на местности  • - Точка границы, сведения о которой позволяют однозначно определить ее прохождения на местности		

Начальник Территориального объединения регулирования землепользования ВАО  
 \_\_\_\_\_  
 Должность

М.П. 

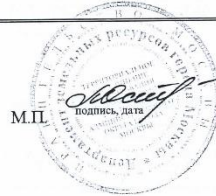
/ Л.М.Останкова /  
 Фамилия И.О.

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)

В. 3

1		Кадастровый номер <b>77:03:05014:084</b>		2	Лист № <u>3</u>
3					
Сведения о частях земельного участка и обременениях					
№ п/п	Учетный кадастровый номер части	Площадь и ед. изм.	Характеристика части		
1	2	3	4		
1	—	—	СДАН В ДОЛГОСРОЧНУЮ АРЕНДУ - ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ИНФОРМАЦИОННО-ВЫЧИСЛИТЕЛЬНЫЙ ЦЕНТР МОССТРОЙ". ДОГОВОР № <i>11-03-031453</i> от <i>21.09.200г</i> до <i>22.09.2030г</i> РАСПОРЯЖЕНИЕ ПРЕФЕКТА ВОСТОЧНОГО АДМИНИСТРАТИВНОГО ОКРУГА Г. МОСКВЫ ОТ 28.08.2006 № 1529-В-РП		
2	—	—	ДЛЯ СОВЕРШЕНИЯ ВТОРИЧНЫХ СДЕЛОК С ПРАВОМ АРЕНДЫ НЕОБХОДИМО ПИСЬМЕННОЕ СОГЛАСИЕ АРЕНДОДАТЕЛЯ В СООТВЕТСТВИИ С П.5.1 ДОГОВОРА АРЕНДЫ. ОГРАНИЧЕНИЯ И ОБРЕМЕНЕНИЯ В ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА УСТАНОВЛИВАЮТСЯ РАСПОРЯДИТЕЛЬНЫМИ АКТАМИ ОРГАНОВ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ВЛАСТИ Г.МОСКВЫ В СООТВЕТСТВИИ СО СТ. 56 ЗЕМЕЛЬНОГО КОДЕКСА РФ.		

Начальник Территориального объединения регулирования  
землепользования ВАО  
\_\_\_\_\_



Л.М.Останкова /  
Фамилия И.О.

### ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

*Александровское* на *1446* кв. м. (местность)

по *14/01/001* дом № *14* стр. корп. № *3* район г.р. Москвы

Именит. № *3*  
Шифр фонда *Д.С.*  
Шифр проекта *1103*

Владелец *ООО "МитраГрупп"* *Ирина Викторовна Александровна*

1. Общие сведения  
Число этажей *2*  
Год постройки *1994* переоборудовано в *1974* г. Год последнего кап. ремонта \_\_\_\_\_ г.  
Кроме того, имеется: подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин (подчеркнуты)  
Материал крыши *металлический* площадь крыши *1183* кв. м  
Фасад *штукатуренный* площадь фасадов \_\_\_\_\_ кв. м  
Число лестниц *3* (без отбойки) \_\_\_\_\_ кв. м  
Уборочная площадь общих коридоров и мест общ. пользования *181* кв. м  
Объем *1844* куб. м *1987* кв. м  
Общая площадь по заданию *1987* кв. м, в т.ч. общей площади, без учета балконов и лоджий *1987* кв. м  
из них:  
а. Жилые помещения: Общ. площ. \_\_\_\_\_ кв. м, в т.ч. общей площади, без учета балконов и лоджий \_\_\_\_\_ кв. м  
б. Жилые помещения: Общ. площ. \_\_\_\_\_ кв. м, в т.ч. общей площади, без учета балконов и лоджий \_\_\_\_\_ кв. м  
Общая площадь, относящаяся к общему имуществу кооператива \_\_\_\_\_ кв. м

#### А. Распределение жилой площади

№ п/п	Жилая площадь находится:	Количество				Тенущие изменения								
		жилых квартир	жилых комнат	общая площадь	в том числе жилых	количество жилых квартир	количество жилых комнат	общая площадь	в том числе жилых	количество жилых квартир	количество жилых комнат	общая площадь	в том числе жилых	
1	В квартирах													
2	В помещ. коридоры, системы													
3	В общежитиях													
4	Служебная жилая площадь													
5	Мансардная жилая площадь													
Итого														

Итого: *1987* кв. м

#### Б. Распределение квартир по числу комнат (без общежит. и коридоры, спет.)

№ п/п	Квартиры	Число квартир	Общая площадь	Жилая площадь	Тенущие изменения						
					число квартир	общая площадь	жилая площадь	число квартир	общая площадь	жилая площадь	
1	Однокомнатные										
2	Двухкомнатные										
3	Трехкомнатные										
4	Четырехкомнатные										
5	Пятикомнатные										
6	Шестикомнатные										
7	В семь и более комнат										

#### I. Нежилые помещения: общая площадь *1992* кв. м

№ п/п	Классификация помещений	Общая		Основная		Тенущие изменения								
		всего	в т.ч. аренд.	всего	в т.ч. аренд.	всего	в т.ч. аренд.	всего	в т.ч. аренд.	всего	в т.ч. аренд.			
1	Жилая в нежил. помещ.													
2	Торговая													
3	Производственная	<i>1574</i>		<i>1210</i>										
4	Складская	<i>26</i>		<i>26</i>										
5	Вытового обслуж.													
6	Гаражи													
7	Учрежденческая													
8	Общест. питания	<i>133</i>		<i>82</i>										
9	Школьная													
10	Учебно-научная													
11	Лечебно-санитар.													
12	Культ.-просветит.													
13	Детские сады и ясли													
14	Театров и зрел. предпр.													
15	Творческие мастерские													
16	Профтехобразования													
17	Прочая	<i>289</i>		<i>107</i>										
Итого:		<i>1992</i>		<i>1125</i>										

#### II. Использование помещений

№ п/п	Использование помещений	Всего	Основная	Тенущие изменения			
				всего	основная	всего	основная
1	Учрежденческая:						
а)	жилищная контора						
б)	комп. детские, дружин. и др.						
2	Культурно-просветительная:						
а)	кр. уголки, клубы, библиотеки						
3	Прочая:						
а)	мастерские						
б)	склады жилищн. контор						
в)	теплоузел						
г)	котельная						
	в том числе: на газе						
	на тверд. топливе						
Итого							

#### II. Благоустройство общей и жилой / основной площади (кв. м.)

Квартал	Классификация	Площадь	Отделение										Водопровод	Газоснабжение	Лифты	Наружное благоустройство	
			От центрального	От групп. котельных	От групп. котельных	От групп. котельных	От групп. котельных	От групп. котельных	От групп. котельных	От групп. котельных	От групп. котельных	От групп. котельных					
<i>1446</i>	<i>1446</i>	<i>1446</i>															

#### III. Исчисление площадей и объемов основной и отдельных частей строений и пристроек

№ или литер по плану	Наименование	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв. м)			Объем (куб. м)
			а	б	в	
	<i>Знакостоя 2</i>		<i>1801.7</i>	<i>8.40</i>	<i>10094</i>	
	<i>а мезонин</i>		<i>70.1</i>	<i>4.80</i>	<i>336</i>	
	<i>А пристрой 1 крыльца</i>		<i>104.0</i>	<i>4.10</i>	<i>414</i>	
			<i>197.0</i>			
Площадь застройки: <i>197.7</i>						

#### IV. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки

Группа капит.: *I* Средняя жилая площадь квартиры \_\_\_\_\_ Сборник № *88*  
 Вид внутренней отделки: *кафель* Средняя внутренняя высота помещений: *3.19* Таблица № *85А*

Мат. п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль, и т.п.)	Удельный вес конструктивных элементов	Площадь и объем		Износ в процентах	Процент износа элемента по формуле
					Площадь	Объем		
1	Фундаменты	<i>бутово-бетонные</i>	<i>хорошо</i>	<i>8</i>	<i>1</i>	<i>8</i>	<i>45</i>	<i>3.6</i>
2	Наружные и внутренние капитальные стены	<i>кирпичные</i>	<i>хорошо</i>	<i>19</i>	<i>1</i>	<i>19</i>	<i>50</i>	<i>9.5</i>
3	Перегородки	<i>кирпичные</i>	<i>хорошо</i>	<i>13</i>	<i>1</i>	<i>13</i>	<i>55</i>	<i>7.2</i>
4	Крыша	<i>плоская асбестоцементная</i>	<i>хорошо</i>	<i>3</i>	<i>1</i>	<i>3</i>	<i>55</i>	<i>1.7</i>
5	Полы	<i>бетонные</i>	<i>хорошо</i>	<i>10</i>	<i>1</i>	<i>10</i>	<i>40</i>	<i>4.0</i>
6	Двери	<i>деревянные</i>	<i>хорошо</i>	<i>9</i>	<i>1</i>	<i>9</i>	<i>50</i>	<i>4.5</i>
7	Наружная отделка	<i>штукатурка</i>	<i>хорошо</i>	<i>21</i>	<i>1.8</i>	<i>23.8</i>	<i>35</i>	<i>8.3</i>
8	Внутренняя отделка	<i>штукатурка</i>	<i>хорошо</i>	<i>8</i>	<i>0.9</i>	<i>8.9</i>	<i>50</i>	<i>4.5</i>
9	Разные работы	<i>штукатурка</i>	<i>хорошо</i>	<i>9</i>	<i>1</i>	<i>9</i>	<i>50</i>	<i>4.5</i>
Итого				<i>100</i>	<i>100</i>	<i>100</i>	<i>46</i>	<i>46%</i>



**ПРИЛОЖЕНИЕ №2  
ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА**



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»  
Регистрационный номер №0014 в ЕФР СРО от «20» мая 2013г.

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

«03» марта 2017г.

№894

Дата включения в реестр членов

Регистрационный номер в реестре

## Специалист-оценщик

### КАРУЗИН ОЛЕГ АНДРЕЕВИЧ

г. Москва

Паспорт 45 07 №123324 выдан ОВД района Хорошево-Мневники гор. Москвы 13.09.2004г.

является членом Некоммерческого партнерства  
саморегулируемой организации  
«Свободный Оценочный Департамент» и имеет право на  
осуществление оценочной деятельности на территории  
Российской Федерации.

**Президент НП СРО «СВОД»**

**А.В. Лебедев**

Дата выдачи свидетельства **03.03.2017г.**



*В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в НП СРО «СВОД»  
по адресу: 620089, г. Екатеринбург, ул. Луганская, а/я 112, тел. 8 (343) 380-80-82*



Карузину О.А.

Некоммерческое партнерство  
саморегулируемая организация  
«Свободный Оценочный Департамент»  
(НП СРО «СВОД»)

ИНН 6685993767 КПП 668501001  
ОГРН 1126600002429  
620100 Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23 (БЦ «Clever Park»)  
тел./факс +7 (343) 3808082, 8-800-333-8738  
[www.srosvod.ru](http://www.srosvod.ru)  
mail: [info@srosvod.ru](mailto:info@srosvod.ru)

03.03.2017г. № 2857-В/2017

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

**ВЫПИСКА**  
**из реестра**  
**Некоммерческого партнерства**  
**саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент»**  
**(НП СРО «СВОД»)**

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства саморегулируемая организация «Свободный Оценочный Департамент» (Регистрационный номер 0014 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 20.05.2013г.) выдана по запросу Карузина Олега Андреевича о том, что **Карузин Олег Андреевич** является действительным членом НП СРО «СВОД», включен(а) в реестр членов НП СРО «СВОД» «03» марта 2017 года за регистрационным номером 894.

Руководитель  
Отдела ведения реестра членов  
НП СРО «СВОД»



Е.О. Новикова





ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
**“Центральное Страховое Общество”**

141006, Московская область, г. Мытищи, Шарановский пр-д, стр. 7, оф. 405, тел.: +7 495 249-4111, 8 800 555-4111, e-mail: info@sk-cso.ru, www.sk-cso.ru

ИНН 7701249655 ОГРН 1025006173114 Лицензия ЦБ РФ СИ № 3517, СЛ № 3517, ПС №3517

У0023948

<b>ПОЛИС</b>		<b>№660 18</b>	<b>ОО-0023948/17</b>
<b>страхования ответственности оценщика</b>		<b>Дата выдачи</b>	<b>02.03.2017г.</b>
		<b>Место выдачи</b>	<b>г. Екатеринбург</b>
<p>Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страхователь и Страховщик заключили договор страхования ответственности оценщиков (далее по тексту – «Договор») на основании Заявления на страхование от «02» марта 2017 г. (далее по тексту – «Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков ООО «ЦСО» от 27 августа 2014 г. (далее по тексту – «Правила»)</p>			
<b>СТРАХОВЩИК</b>	<b>Общество с ограниченной ответственностью «Центральное Страховое Общество» (ООО «ЦСО»)</b>		
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b>	<b>Карузин Олег Андреевич</b>		
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ</b>	<p>Страховым случаем в соответствии с настоящим договором является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу выгодоприобретателей в результате непреднамеренных ошибок, упущений (которыми по настоящему договору являются 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), допущенных Страхователем (оценщиком, находящимся в штате страхователя) и которые привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности</p>		
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b>	<p>Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском наступления его гражданской ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц (Выгодоприобретателей) при осуществлении оценочной деятельности, а также имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки и(или) в результате нарушения Страхователем (оценщиком, находящимся в штате Страхователя) 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>		
<b>СТРАХОВАЯ СУММА</b>	<b>300 000,00 (Триста тысяч) рублей 00 копеек.</b>		
По договору в целом	<b>300 000,00 (Триста тысяч) рублей 00 копеек.</b>		
По одному страховому случаю	<b>300 000,00 (Триста тысяч) рублей 00 копеек.</b>		
<b>ФРАНШИЗА</b>	Отсутствует		
<b>ТАРИФНАЯ СТАВКА (%)</b>			
<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ</b>	<b>1 000,00 (Одна тысяча) рублей 00 копеек</b>		
<b>Порядок уплаты страховой премии</b>	<p>В рассрочку, в следующем порядке:            1 страховой взнос в размере 500,00 (Пятьсот) рублей 00 копеек подлежит уплате на расчетный счет Страховщика не позднее 02.03.2017г.            2 страховой взнос в размере 500,00 (Пятьсот) рублей 00 копеек подлежит уплате на расчетный счет Страховщика не позднее 02.03.2018г.</p>		
<b>Страховая премия поступила</b>	«02» марта 2017г.		
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА</b>	<b>с «02» марта 2017г. по «01» марта 2019г.</b>		
<b>ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ</b>			
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ</b> (являются неотъемлемой частью данного договора)	<ol style="list-style-type: none"> <li>Правила страхования</li> <li>Заявление на страхование от «02» марта 2017 г.</li> </ol>		
<p>Страхователь с Правилами ознакомлен и согласен, экземпляр Правил получил. Страхователь удостоверяет, что на момент подписания страхового полиса отсутствуют причины, способные повлечь наступление страхового случая, о котором Страхователь знает или должен знать, подтверждает достоверность и полноту предоставленных сведений.</p>			
<b>СТРАХОВЩИК</b>	<b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b>		
<p>ООО «ЦСО»            Заместитель генерального директора -            Директор Екатеринбургского филиала            _____            О.Ю. Гилева            МП            Доверенность №2017-01/01-33 от «01» января 2017г.</p>	<p>Карузин Олег Андреевич            _____            О.А. Карузин</p>		

**ПОЛИС № 922/853664113**  
**страхования гражданской ответственности организации,**  
**заключающей договоры на проведение оценки**

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

**Валюта страхования:** Российские рубли

<b>Страхователь:</b>	<b>ООО «Митра Групп»</b> Юридический адрес: г. Москва, пр-д Кадомцева, д. 15, пом. Л11, комн. 18 ИНН: 7716775139 р/с 40702810738000069116 банк ПАО Сбербанк БИК 044525225
<b>1. Срок действия полиса:</b>	С 00 часов 00 минут <b>02.12.2016г.</b> по 24 часа 00 минут <b>01.12.2017г.</b>
<b>2. Объект страхования:</b>	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с <b>02.12.2016г.</b>
<b>3. Страховой случай:</b>	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт возникновения обязанности Страхователя возместить вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
<b>4. Страховая сумма:</b>	<b>10 000 000,00 руб. (Десять миллионов рублей).</b>
<b>5. Франшиза:</b>	Страхование осуществляется без франшизы
<b>6. Страховая премия:</b>	<b>15 960,00 руб. (Пятнадцать тысяч девятьсот шестьдесят рублей).</b>
<b>7. Порядок оплаты страховой премии:</b>	Согласно Договору страхования
<b>8. Прилагаемые документы:</b>	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности № 922/853664113 от 01.12.2016г. - Правила страхования.
<b>Представитель страховщика:</b> Новиков В.Е.	Код: 96736

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

Страхователь

М.П.

(подпись)



Страховщик

М.П.

(подпись)



