



ООО «ЦЕНТР ОЦЕНКИ СОБСТВЕННОСТИ»

123056, г. Москва, ул. Красина, д. 27, стр. 2. Тел.: (499) 250-00-70, факс: (499) 250-00-73
ИНН 7704205198, КПП 770301001, БИК 044525225, ОГРН 1027700560656 от 21.12.2002 г.

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

ООО «ЦОС»

О. В. Чижова



О Т Ч Е Т № Н-48/23-1-1

Об оценке нежилого здания общей площадью 167,0 кв. м, с кадастровым номером 77:01:0002002:1031, расположенного по адресу:
г. Москва, Якиманский пер., д. 4, стр. 4

Дата проведения оценки: 19 мая 2023 года

Дата составления отчета: 24 мая 2023 года

Заказчик: Акционерное общество «МОСГАЗ»

МОСКВА

2023 г.

**Общество с ограниченной ответственностью
«Центр Оценки собственности»**

123056, г. Москва, ул. Красина, д. 27, стр. 2. Тел.: (499) 250-00-70, факс: (499) 250-00-73
ИНН 7704205198, КПП 770301001, БИК 044525225, ОГРН 1027700560656 от 21.12.2002 г.

г. Москва

24 мая 2023 г.

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ
О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Настоящее заключение составлено на основании Отчета № Н-48/23-1-1 «Об оценке нежилого здания общей площадью 167,0 кв. м, с кадастровым номером 77:01:0002002:1031, расположенного по адресу: г. Москва, Якиманский пер., д. 4, стр. 4» от 24 мая 2023 г.

На основании информации, представленной и проанализированной в отчете об оценке № Н-48/23-1-1 от 24 мая 2023 г., с учетом ограничивающих условий и сделанных допущений, сделан вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки составляет:

- без учета НДС – **31 016 000** (Тридцать один миллион шестнадцать тысяч) руб.
- с учетом НДС – **37 219 200** (Тридцать семь миллионов двести девятнадцать тысяч двести) руб.

в том числе:

Объект недвижимости	Итоговые результаты, руб. (без учета НДС)	Итоговые результаты, руб. (с учетом НДС)
Рыночная стоимость объекта капитального строительства с учетом права аренды земельного участка, руб.	31 016 000	37 219 200
<i>Рыночная стоимость права аренды ЗУ, руб.</i>	<i>11 615 492</i>	<i>13 938 590</i>
<i>Рыночная стоимость ОКСа, руб.</i>	<i>19 400 508</i>	<i>23 280 610</i>

Настоящий Отчет об оценке может быть использован Заказчиком в качестве официального документа, определяющего рыночную стоимость Объекта оценки.

Работа по оценке рыночной стоимости объекта оценки выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.98г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, утвержденных приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ) от 14.04.2022 №200 (Общие федеральные стандарты оценки ФСО №№1-6), № 611 (ФСО № 7) от 25 сентября 2014 г. (в действующей редакции).

Генеральный директор
ООО «ЦОС»

Оценщик



Чижова О. В.

Шарапова А.Ю.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	5
ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	8
2.1. Применяемые стандарты оценочной деятельности и методические рекомендации.....	8
2.1. Методические рекомендации по оценке.....	8
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....	9
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	11
4.1. Сведения о заказчике оценки.....	11
4.2. Сведения об Оценщике, работающем на основании трудового договора	11
4.3. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	12
5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ.....	13
6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	14
6.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	14
6.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	14
6.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	14
6.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки.....	14
6.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	14
6.6. Порядковый номер отчета.....	15
6.7. Дата составления отчета.....	15
7. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ОЦЕНКИ	16
8. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	17
9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	20
9.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	20
9.2. Местоположение объекта оценки.....	20
9.2.1. Сведения о месторасположении объекта оценки	23
9.2.2. Сведения о физических свойствах объекта оценки.....	23
9.2.3. Сведения об износе и устареваниях	26
9.2.4. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта недвижимости, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	26
9.2.5. Информация о текущем использовании объекта оценки.....	27
9.2.6. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	27
9.1. Имущественные права на объект оценки	28
Данные о правообладателе.....	28
9.1. Балансовая стоимость объекта оценки	28
9.2. Анализ обременений объекта оценки	28
9.3. Иная информация, существенная для определения стоимости объекта оценки	28
10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	29
10.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	29
10.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	31
10.3. Информация об экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки	33
10.4. Информация о прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки.....	34
10.5. Обзор коммерческой недвижимости на 2023 г.	35
10.6. Обоснование значений (диапазонов) ценообразующих факторов.....	48

11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	55
11.1. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.....	55
12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	58
12.1. Описание применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке	58
12.2. Применение подходов к оценке объекта оценки с приведением расчетов	64
12.2.1. Затратный подход	64
12.2.1.1. Описание применения затратного подхода к оценке	64
12.2.2. Доходный подход.....	65
12.2.2.1. Описание применения доходного подхода к оценке.....	65
12.2.2.2. Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках доходного подхода.....	66
12.2.2.3. Определение арендной ставки	68
12.2.2.4. Определение чистого операционного дохода и расчёт стоимости	76
12.2.3. Сравнительный подход.....	78
12.2.3.1. Описание применения сравнительного подхода к оценке.....	78
12.2.3.2. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках сравнительного подхода.....	80
12.3. Описание процедуры согласования результатов расчетов, полученных с применением различных подходов	89
12.4. Определение рыночной стоимости прав на земельный участок в составе объекта оценки	90
13. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ	92
14. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	93
15. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ВНЕШНЯЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА	137
16. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ	148

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<i>Объект оценки, включая права на объект оценки</i>	<p>Нежилое здание общей площадью 167,0 кв. м, с кадастровым номером 77:01:0002002:1031, расположенное по адресу: г. Москва, Якиманский пер., д. 4, стр. 4</p> <p>Имущественные права: право собственности на объект оценки принадлежит Акционерному обществу «МОСГАЗ» (АО «МОСГАЗ»)</p> <p>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки: право собственности</p> <p>Ограничения и обременения оцениваемых прав: не зарегистрировано</p>
<i>Состав объекта оценки, сведения для идентификации каждой из его частей (при наличии)</i>	<p>1. Недвижимое имущество: нежилое здание площадью 167,0 кв.м, кадастровый номер 77:01:0002002:1031, расположенное по адресу: г. Москва, Якиманский пер., д. 4, стр. 4;</p> <p>2. Право аренды земельного участка площадью 244 кв.м, кадастровый номер 77:01:0002002:3696, расположенный по адресу: г. Москва, Якиманский пер., вл. 4, стр. 4</p>
<i>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей</i>	<p>Выписка из ЕГРН от 17.05.2023 г. № КУВИ-001/2023-114048890; Выписка из ЕГРН на ЗУ от 17.05.2023 № КУВИ-001/2023-114083075; Договор аренды земельного участка № М-01-049960 от 07.12.2016 г. ; Кадастровый паспорт здания от 22.02.2011 г. ; Экспликация; Позэтажный план; Справка БТИ о состоянии здания от 22.02.2011 г. ; Инвентарные карточки учета ОС от 18.05.2023 г.</p>
<i>Правообладатель</i>	Акционерное общество «МОСГАЗ» (АО «МОСГАЗ»)
<i>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости</i>	<p>Право собственности на здание;</p> <p>Право аренды на земельный участок</p>
<i>Ограничения (обременения) прав на объект оценки, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки</i>	Не зарегистрировано
<i>Цель оценки</i>	Определение рыночной стоимости
<i>Предполагаемое использование результатов оценки</i>	Определение рыночной стоимости объекта оценки для целей дальнейшей реализации. Результаты оценки могут быть использованы исключительно для целей и предполагаемого использования результатов оценки, указанных в задании.
<i>Вид стоимости</i>	Рыночная стоимость
<i>Соблюдение требований законодательства России</i>	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
<i>Дата оценки</i>	19 мая 2023 г.
<i>Специальные допущения, иные существенные допущения и ограничения</i>	<p>Специальные допущения.</p> <p>1. Специальных допущений и ограничений не предусмотрено</p> <p>Существенные допущения.</p> <p>1. В рамках проведения оценки юридическое описание прав на Объект оценки считается достоверным.</p> <p>2. Исполнитель предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.</p> <p>3. Допущения, применяемые в оценке в отношении перспектив</p>

развития объекта оценки, должны быть обоснованы рыночными данными и тенденциями. Использование прогнозных данных заказчика или собственника объекта оценки без проверки их осуществимости и соответствия независимым от заказчика рыночным данным не допускается.

Ограничения и пределы применения полученного результата.

1. Отчет достоверен лишь в полном объеме (включая приложения) и в указанных в нем целях.
2. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку или указанным в отчете предполагаемым использованием результатов оценки.
3. Суждение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки Объекта оценки.

Если в процессе оценки оценщиком будут выявлены обстоятельства, влияющие на возможность использования результатов оценки, он (оценщик) обязан отразить в отчете такие обстоятельства и связанные с ними ограничения оценки.

Допущения, на которых должна основываться оценка

1. Право на оцениваемое имущество считается достоверным. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемое имущество или за вопросы, связанные с рассмотрением прав на оцениваемое имущество.
2. Оцениваемое имущество считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в документах, предоставляемых Исполнителю.
3. Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы чертежи и т. п.) по объекту недвижимости.
4. От Оценщика не требуется приведение возможных границ интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объектов оценки
5. Оценщик вправе сделать иные допущения, не противоречащие цели оценки и предполагаемому использованию результатов оценки, но необходимые как для определения стоимости объектов оценки, так и для правильного понимания результатов оценки. Данные допущения должны быть описаны Оценщиком в тексте Отчета об оценке.
6. Оценка производится без учета ограничений и обременений.
7. Итоговая величина должна быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления

Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов

Отсутствует

Форма составления отчета об оценке

Отчет об оценке составляется на бумажном носителе (1 экземпляр) и электронном носителе (CD-диск)

Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке

1. Отчет об оценке не может быть использован Заказчиком иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
2. Отчет об оценке может быть предоставлен третьим лицам Заказчиком оценки исключительно с целью, указанной в п. «Цель оценки» настоящего задания на оценку.
3. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут распространять и/или публиковать отчет об оценке объекта оценки без письменного согласия другой стороны, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации

Форма представления итоговой стоимости

Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки должен быть представлен в виде числа в валюте Российской Федерации

*Иные специфические
требования к отчету об
оценке* Не предусмотрены

*Необходимость
проведения
дополнительных
исследований и
определения иных
расчетных величин* Не требуется

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

2.1. Применяемые стандарты оценочной деятельности и методические рекомендации

Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, или обоснование неиспользования указанных методических рекомендаций:

1. Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", Приложение №1 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.
2. Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", Приложение №2 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.
3. Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", Приложение №3 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.
4. Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", Приложение №4 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.
5. Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", Приложение №5 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.
6. Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", Приложение №6 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.
7. Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.

Во исполнение требования ст. 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., Оценщик использовал стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков», применяемые с 07.11.2022 г. обязательные для применения субъектами оценочной деятельности – членами Ассоциации (http://www.nkso.ru/sstandart_nkso.html).

2.1. Методические рекомендации по оценке

Методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Оценка стоимости земельного участка осуществляется в соответствии с "Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков", разработанными и утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. №568-р.

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
2. У оценщика отсутствуют документально подтвержденные данные об имущественных правах третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), за исключением указанных в п. «Ограничения (обременения) прав на объект оценки» задания на оценку. Оценка производится в допущении отсутствия обременений на объект оценки. Определяемая стоимость в настоящем отчете действительна только в случае отсутствия обременений.
3. У оценщика отсутствуют документально подтвержденные данные об экологическом загрязнении объекта оценки. Оценка проводится исходя из предположения об отсутствии экологических загрязнений. С учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, возможно принятие дополнительных допущений.
4. Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
5. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
6. Все иллюстративные материалы использованы в настоящем отчете исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия.
7. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре объекта. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.
8. Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.
9. В рамках настоящего Отчета некоторые данные (например, площадь, цена, величина арендной ставки, точный адрес) по объектам-аналогам могут отличаться от информации, опубликованной на интернет-страницах, в периодической печати и от приложений к отчету распечаток. Это связано с тем, что в процессе проведения оценки Оценщиком проводились телефонные переговоры с собственниками и представителями собственников объектов-аналогов. В отчете указываются уточненные данные по объектам-аналогам, выявленные в процессе проведения телефонных переговоров.
10. Оценку проводить с учетом состояния объекта оценки на дату осмотра.
11. При проведении оценки оценщик вправе использовать дополнительные допущения и ограничения, не противоречащие действующему законодательству Российской Федерации.

12. Расчеты проведены с помощью программного продукта MS Excel. Функция «точность как на экране» не использована, что обеспечивает большую точность вычислений, однако дает погрешность в визуализации данных.

В случае возникновения прочих дополнительных условий, допущений и ограничений, не указанных в данном разделе, они будут отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. Сведения о заказчике оценки

Организационно-правовая форма	Акционерное Общество
Полное наименование	Акционерное Общество «МОСГАЗ»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1127747295686
Дата присвоения ОГРН	28.12.2012
Адрес местонахождения	105120, Москва, Мрузовский пер., д. 11, стр. 1
Почтовый адрес	105120, Москва, Мрузовский пер., д. 11, стр. 1

4.2. Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора

ФИО	Шарапова Анна Юрьевна
Место нахождения оценщика	г. Москва, ул. Красина, д. 27, стр. 2
Номер контактного телефона	+7 (499) 250-00-70
Почтовый адрес	info@valcenter.ru
Адрес электронной почты	123056, г. Москва, ул. Красина, д. 27, стр. 2
Стаж работы в оценочной деятельности	Организационно правовая форма, наименование: Ассоциация саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (Ассоциация СРО «НКСО»).
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» №019812-1 от 31.05.2021 г
Страхование ответственности	С 2005 года
Сведения о наличии у оценщика квалификационного аттестата	Договор (Полис) страхования профессиональной ответственности (оценщик: Шарапова Анна Юрьевна) № 022-073-009/33/22, выданный организацией: ООО "Абсолют Страхование". Период страхования с 01.01.2023 по 31.12.2023. Страховая сумма 5 000 000 (пять миллионов руб.)
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Настоящим оценщик Шарапова Анна Юрьевна 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 Шарапова Анна Юрьевна 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 Шарапова Анна Юрьевна 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.
Сведения о независимости оценщика	Настоящим оценщик Шарапова Анна Юрьевна 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.

4.3. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Центр Оценки собственности»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1027700560656
Дата присвоения ОГРН	21.12.2002 г.
Адрес местонахождения	123056, г. Москва, ул. Красина, д. 27, стр. 2, этаж 4, помещение XXXIV, комнаты 3-8
Фактический адрес	123056, г. Москва, ул. Красина, д. 27, стр. 2, офис 53
Телефон, факс	(499)250-00-71, (499)250-00-72, (499)250-00-73
Электронная почта	cc@valcenter.ru, info@valcenter.ru
Сайт в сети Интернет	www.valcenter.ru
Номер и дата регистрации МРП	№ 663.157 от 20.09.1999 г.
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	7704205198
Банковские реквизиты	р/с 40702810038170102713 ПАО Сбербанк, г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
Страхование ответственности	Страховой полис № 0327R/776/0000003/20, страховщик – Открытое акционерное общество «АльфаСтрахование» (ОАО «АльфаСтрахование»), срок действия с 01.01.2021 г. по 31.12.2023 г. Страховая сумма 1 100 001 000 (Один миллиард сто миллионов одна тысяча) руб.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Центр Оценки собственности» 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 «Центр Оценки собственности» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

**5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ
ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ
ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ**

Для проведения работ по оценке другие специалисты и организации не привлекались.

6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

6.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Основание для проведения оценки:

- Договор на оценку № Н-48/23 от 17.05.2023 г.
- Задание на оценку № 1 от 17.05.2023 г.

6.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки:	1. Недвижимое имущество: нежилое здание площадью 167,0 кв.м, кадастровый номер 77:01:0002002:1031, расположенное по адресу: г. Москва, Якиманский пер., д. 4, стр. 4;
	2. Право аренды земельного участка площадью 244 кв.м, кадастровый номер 77:01:0002002:3696, расположенный по адресу: г. Москва, Якиманский пер., вл. 4, стр. 4

6.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Подход к оценке	Рыночная стоимость, руб. (без НДС)
Сравнительный подход	32 130 744
Доходный подход	29 901 033
Затратный подход	Не применялся (обоснован отказ)

6.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки

По результатам произведенных расчетов рыночная стоимость объекта оценки составляет:

- без учета НДС – **31 016 000 (Тридцать один миллион шестнадцать тысяч) руб.**
- с учетом НДС – **37 219 200 (Тридцать семь миллионов двести девятнадцать тысяч двести) руб.**

в том числе:

Объект недвижимости	Итоговые результаты, руб. (без учета НДС)	Итоговые результаты, руб. (с учетом НДС)
Рыночная стоимость объекта капитального строительства с учетом права аренды земельного участка, руб.	31 016 000	37 219 200
<i>Рыночная стоимость права аренды ЗУ, руб.</i>	<i>11 615 492</i>	<i>13 938 590</i>
<i>Рыночная стоимость ОКСа, руб.</i>	<i>19 400 508</i>	<i>23 280 610</i>

6.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Полученная итоговая стоимость объекта оценки действительна только в целях, указанных в задании на оценку. Результаты оценки не могут быть использованы для других целей.

Итоговая стоимость объекта оценки действительна только на дату оценки.

Настоящая оценка выполнена на основе информации, предоставленной Заказчиком.

Итоговая стоимость объекта оценки, указанная в настоящем отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

6.6. Порядковый номер отчета

Порядковый номер отчета – № Н-48/23-1-1

6.7. Дата составления отчета

Дата составления отчета – 24 мая 2023 г.

Дата проведения осмотра – 14 ноября 2019 г.

7. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ОЦЕНКИ

Целью и задачами настоящей оценки является определение рыночной стоимости объекта недвижимого имущества для целей дальнейшей реализации.

В соответствии со статьёй 3 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года за №135-ФЗ под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчуждён 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 в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платёж за объект оценки выражен в денежной форме.

8. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Отчет об оценке объекта оценки - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

К *объектам оценки* относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются ***следующие виды стоимости***:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия,

относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

Ликвидационная стоимость - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При проведении оценки используются *сравнительный, доходный и затратный подходы*. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно заданию на оценку, объектом оценки является нежилое здание общей площадью 167,0 кв. м, с кадастровым номером 77:01:0002002:1031, расположенное по адресу: г. Москва, Якиманский пер., д. 4, стр. 4

9.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Заказчиком предоставлены копии следующих документов:

- Выписка из ЕГРН от 17.05.2023 г. № КУВИ-001/2023-114048890;
- Выписка из ЕГРН на ЗУ от 17.05.2023 № КУВИ-001/2023-114083075;
- Договор аренды земельного участка № М-01-049960 от 07.12.2016 г.;
- Кадастровый паспорт здания от 22.02.2011 г.;
- Экспликация;
- поэтажный план;
- Справка БТИ о состоянии здания от 22.02.2011 г.;
- Инвентарные карточки учета ОС от 18.05.2023 г.

Справки БТИ о состоянии здания. Оценщику были предоставлены документы, содержащие количественные и качественные характеристики объекта оценки. Вся предоставленная информация подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке. Таким образом, предоставленная Оценщику информация считается достоверной.

Проведенный анализ документов, предоставленных Заказчиком, показал, что для расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта имеется вся необходимая информация, которая удовлетворяет требованиям достоверности, надежности, существенности и достаточности.

Проведенный анализ показал, что перечень имущества для оценки соответствует имуществу, указанному в предоставленных документах. Таким образом, Заказчиком была предоставлена вся необходимая для проведения оценки объекта оценки существенная информация, которую следует признать достаточной и достоверной.

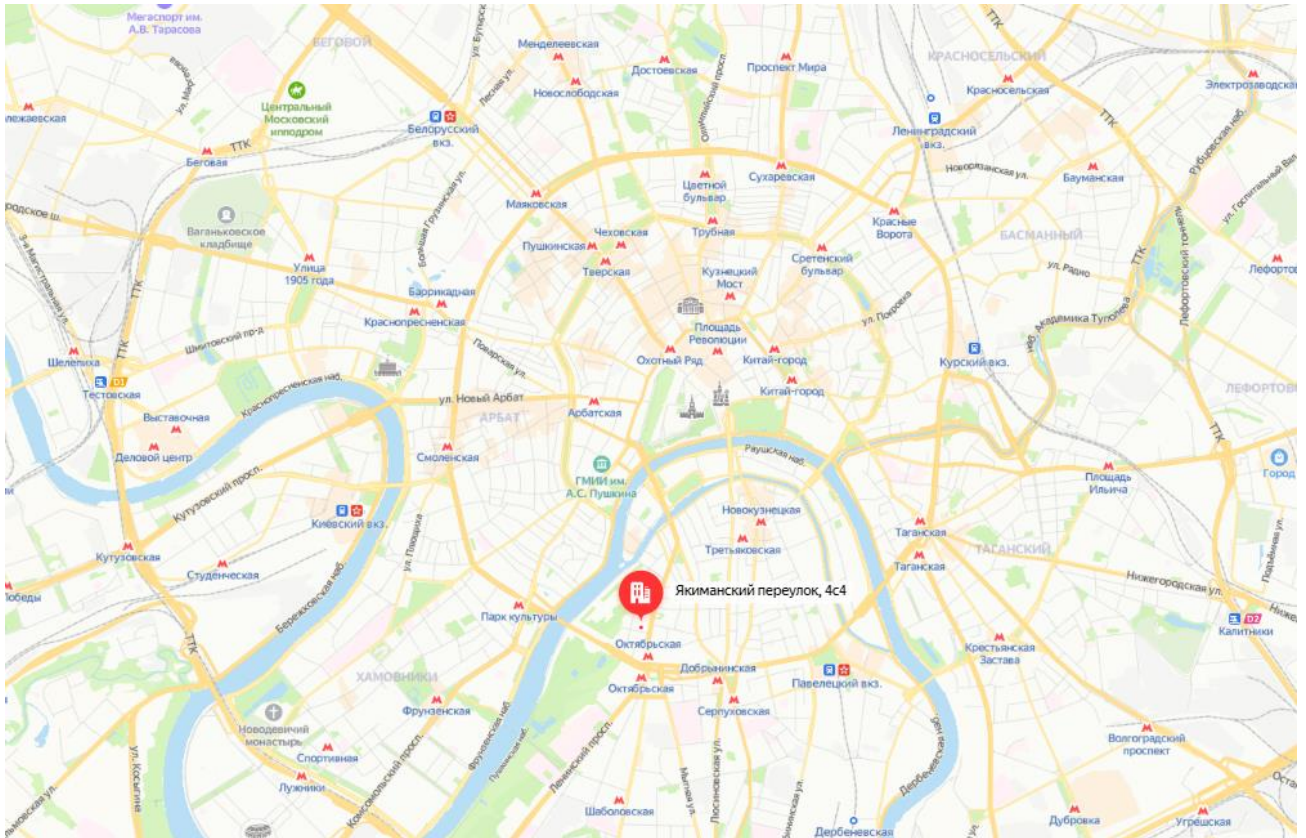
Помимо предоставленной Заказчиком информации, исходя из необходимости сбора полной информации о рынке, существенной для оценки объектов применяемыми методами и подходами, в настоящем отчете использованы также иные необходимые для оценки данные, полученные из общедоступных средств массовой информации, и собственная база данных оценщика.

По результатам анализа перечня предоставленных документов, Оценщиком сделан вывод о том, что предоставленные документы позволяют установить количественные и качественные характеристики объекта оценки.

9.2. Местоположение объекта оценки

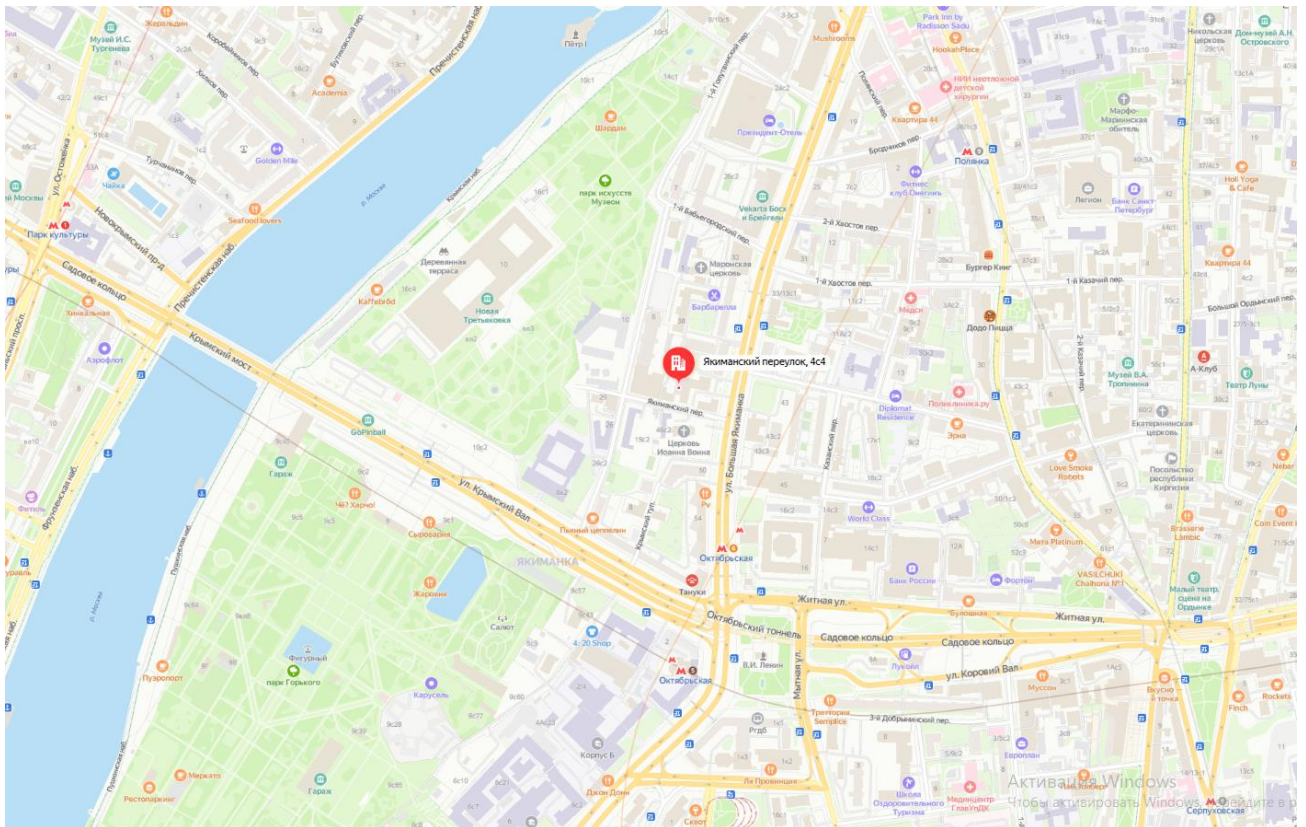
Объекты оценки расположены по адресу: г. Москва, Якиманский пер., д. 4, стр. 4

Рис. 1. Местоположение объекта оценки на карте Москвы



Источник: Яндекс карты

Рис. 2. Локальное местоположение объекта оценки



Источник: Яндекс карты

Описание местоположения объекта оценки

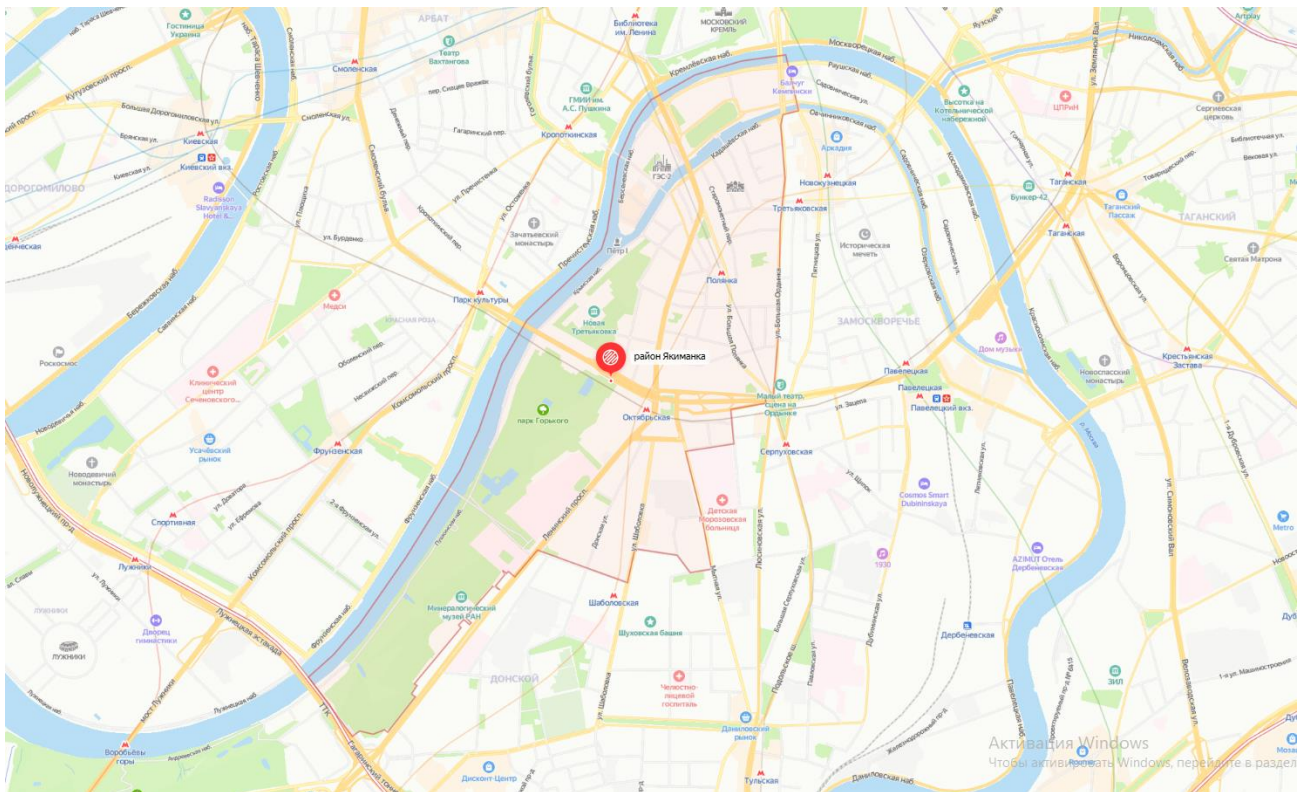
Характеристика района Якиманка¹

Якиманка — район Москвы. Расположен в Центральном административном округе. В состав района входит западная часть исторического Замоскворечья (граница с районом Замоскворечье проходит по улице Большая Ордынка) в пределах Садового кольца, а также Парк культуры им. Горького, Нескучный сад и ряд кварталов за Садовым кольцом (граница по Титовскому проезду, улицам Академика Петровского, Шаболовке, Конному переулку, Хавской, Мытной, 4-му Добрынинскому переулку, 1-му Добрынинскому переулку, ул. Коровий вал,). На территории района Якиманка расположена Государственная Третьяковская галерея. За 2021 год Якиманка стала одним из самых посещаемых мест в городе.

Рис. 3.

Численность населения						
2002 ^[13]	2010 ^[14]	2012 ^[15]	2013 ^[16]	2014 ^[17]	2015 ^[18]	2016 ^[19]
22 822	↗26 578	↗26 791	↗26 907	↗27 110	↗27 169	↗27 398
2017 ^[20]	2018 ^[21]	2019 ^[22]	2020 ^[23]	2021 ^[24]	2023 ^[2]	
↗27 463	↗27 589	↗27 672	↗27 911	↗28 349	↘27 481	

Рис. 4. Схема расположения Нижегородского на укрупненной карте г. Москвы



Источник: Яндекс карты

Общая характеристика местоположения оцениваемого объекта представлена ниже в таблице.

¹ Источник:

[https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9D%D0%B8%D0%B6%D0%B5%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD_\(%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D0%B0\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9D%D0%B8%D0%B6%D0%B5%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD_(%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D0%B0))

9.2.1. Сведения о месторасположении объекта оценки

Оцениваемый объект расположен по адресу: г. Москва, Якиманский пер., 4с4.

Табл. 1

Описание местоположения оцениваемого недвижимого имущества

Значение	Показатель
Адрес оцениваемого объекта	г. Москва, Якиманский пер., 4с4
Округ, район	ЦАО, Якиманка
Ценовая зона	Между БК и СК
Линия застройки	Внутри квартала
Ближайшая станция метро	Октябрьская
Удаленность от метро	от 5 до 10 минут пешком
Преобладающая застройка района расположения оцениваемого объекта	В непосредственной близости расположены объекты торгового и административного назначения, жилые дома и объекты социальной инфраструктуры
Плотность (полнота) застройки	Высокая
Интенсивность движения в районе расположения объекта оценки	Средняя
Экологическая обстановка	Удовлетворительная
Состояние прилегающей территории	Хорошее
Вид подъездных путей	Асфальтированная дорога

Источник: анализ рынка, проведенный Оценщиком

9.2.2. Сведения о физических свойствах объекта оценки

Сведения о физических свойствах оцениваемого недвижимого имущества приведены ниже.

Табл. 2

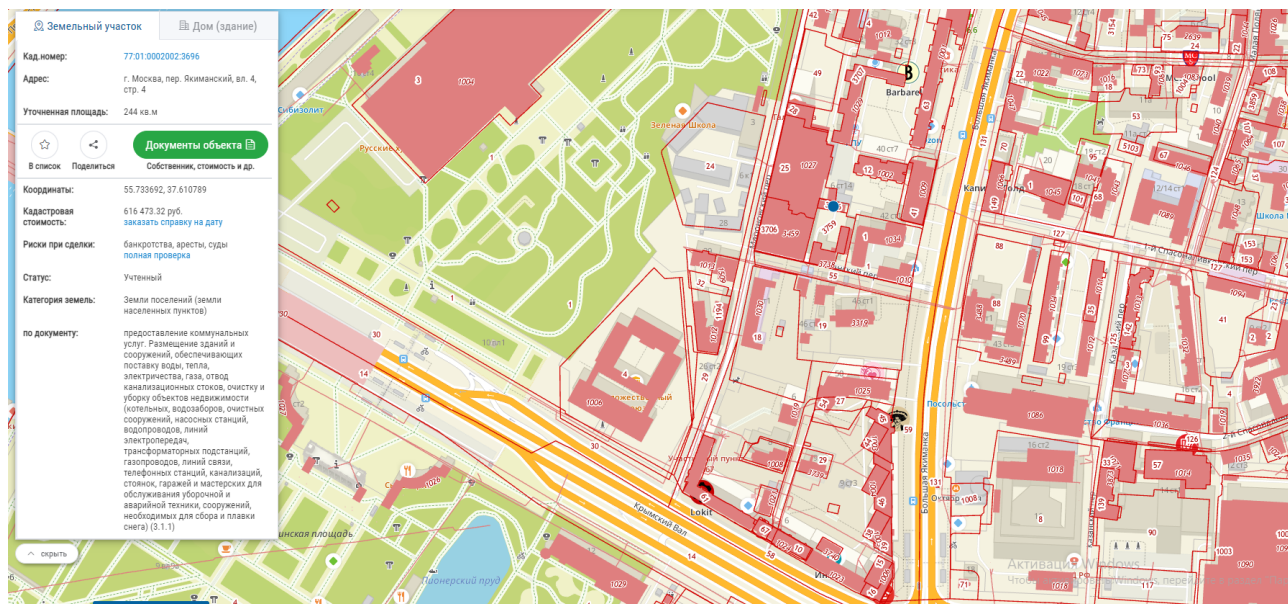
Описание объекта оценки

Параметры	Значения	Источник данных
Качество прав и экономические характеристики		
Вид права	Собственность	
Правообладатель	АО "Мосгаз"	Выписка из ЕГРН от 17.05.2023 г.
Обременения	Не зарегистрировано	№ КУВИ-001/2023-114048890;
Кадастровый номер	77:01:0002002:1031	Росреестр (https://rosreestr.ru)
Кадастровая стоимость, руб.	4 985 701,50	
Физические характеристики		
Тип объекта недвижимости	ОСЗ	
Функциональное назначение	Нежилое	
Общая площадь, кв. м	167,0	
в т.ч.		
подвал	26,7	
1 этаж	140,3	
Тип планировки	Кабинетная	
Высота потолков	2,0-2,8	
Качество отделки	Требует капитального ремонта	Выписка из технического паспорта на здание от 27.03.2018 г.;
Год постройки здания	1917	Экспликация;
Этажность	1, подвал	Визуальный осмотр
Материал стен	Кирпич	
Инженерные коммуникации в т. ч:		
водопровод	Централизованный	
канализация	Централизованная	
отопление	Централизованное	
электроснабжение	Мощность 45 кВт	
вентиляция	Приточно-вытяжная	
Лифты	Нет	
Характеристики земельного участка		
Кадастровый номер	77:01:0002002:3696	
Категория земель	Земли населённых пунктов	Договор аренды земельного участка № М-01-049960 от 07.12.2016 г.;
Разрешенное использование	Объекты размещения коммерческих организаций, не связанных с проживанием	Росреестр (https://rosreestr.ru)

Параметры	Значения	Источник данных
	населения	
Вид права	Аренда	
Общая площадь, кв. м.	244 +/- 5	
Кадастровая стоимость, руб.	616 473,32	
Рельеф	Ровный	
Форма	Четырехугольный	

Источник: данные Заказчика

Рис. 5. Кадастровый план земельного участка (кад. №77:01:0002002:3696)



Источник: <https://rosreestr-doc.ru>

Осмотр объекта оценки был проведен 19.05.2023 г. Фотографии объекта оценки представлены ниже.

Рис. 6.

Фотоматериалы



Фотография 1



Фотография 2



Фотография 3



Фотография 4



Фотография 5



Фотография 6



Фотография 7



Фотография 8



Фотография 9



Фотография 10

9.2.3. Сведения об износе и устареваниях

Физический износ – это потеря стоимости за счёт естественных процессов при эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных дефектах.

Физический износ здания в рамках настоящего Отчета не определялся.

Табл. 3.

Шкала экспертных оценок технического состояния

Оценка технического состояния объектов недвижимости	Характеристика технического состояния	Физический износ, %
Отличное	Практически новый объект	0 - 15
Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации	16 - 35
Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации	36 - 60
Неудовлетворительное	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации	61 - 80
Аварийное	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости	81 - 100

Источник информации: МОК-Информ, <http://www.valnet.ru/m7-136.phtml>

Согласно справке БТИ о состоянии здания, процент износа на 1996 год составил 48%.

Согласно визуальному осмотру, оцениваемое здание требует проведения капитального ремонта.

Функциональное устаревание – это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного объекта обеспечивать полезность по сравнению с новым объектом, созданным для таких же целей. Другими словами, функциональный износ возникает в случае, если оцениваемый объект не отвечает полностью современным требованиям к объектам подобного класса.

Учитывая данные осмотра, эффективный возраст оцениваемого здания, соответствие его физических и технических характеристик требованиям к современным зданиям административного назначения, функциональное устаревание оцениваемого здания отсутствует.

Экономическое устаревание – это потеря стоимости вследствие изменения внешних по отношению к объекту оценки факторов – изменением ситуации на рынке, изменением финансовых и законодательных условий и т.д.

Учитывая загрузку здания арендаторами, его эффективную эксплуатацию и конкурентные преимущества, факторов воздействия экономического устаревания выявлено не было, экономическое устаревание принято равным 0%.

Земельный участок не подвержен износам и обесценениям.

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

В рамках данного Отчета объект оценки – нежилое здание общей площадью 167 кв. м., с кадастровым номером 77:01:0002002:1031 расположенное по адресу: г. Москва, пер. Якиманский, д. 4, стр. 4, рассматривается как целостный объект, не имеющий составных частей.

9.2.5. Информация о текущем использовании объекта оценки

Согласно данным, предоставленным Заказчиком, и визуального осмотра, здание не используется.

На дату оценки в оцениваемых помещениях отсутствуют арендаторы.

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

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость, не выявлены.

9.1. Имущественные права на объект оценки

Земельный участок с кадастровым номером 77:01:0002002:3696, общей площадью 244,0 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, пер. Якиманский, вл. 4 стр. 4, принадлежит на праве долгосрочной аренды Акционерному обществу "МОСГАЗ", ИНН: 7709919968 (договор аренды земельного участка, предоставляемого правообладателю зданий, сооружений, расположенных на земельном участке №М-01-049960 сроком до 14.11.2065 г.).

Нежилое здание с кадастровым номером 77:01:000200:1031, площадью 167 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, пер. Якиманский, д. 4 стр. 4, принадлежит на праве собственности Акционерному обществу "МОСГАЗ", ИНН: 7709919968, дата государственной регистрации: 23.07.2013 г., номер государственной регистрации: 77-77-12/004/2013-365.

Данные о правообладателе

Табл. 4 Данные о правообладателе

Показатель	Описание
Организационно-правовая форма	Акционерное общество
Полное наименование	Акционерное общество «МОСГАЗ» (АО «МОСГАЗ»)
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1127747295686, дата присвоения ОГРН: 28.12.2012
Адрес местонахождения	105120, город Москва, Мрузовский пер., д. 11 стр. 1
Почтовый адрес	105120, город Москва, Мрузовский пер., д. 11 стр. 1

Источник: Данные Заказчика оценки

9.1. Балансовая стоимость объекта оценки

Балансовая стоимость согласно предоставленной Инвентарной карточке учета основных средств составляет 0 руб.

9.2. Анализ обременений объекта оценки

В отношении земельного участка с кадастровым номером 77:01:0002002:3696, общей площадью 244,0 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, пер. Якиманский, вл. 4 стр. 4, зарегистрировано ограничение прав и обременение объекта недвижимости: аренда (в том числе, субаренда), на основании договора аренды земельного участка №М-01-049960 от 29.12.2016 г. сроком до 14.11.2065 г., о чем в ЕГРН сделана запись о регистрации от 29.12.2016 г. № 77-77/011-77/011/022/2016-1769/2. Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Акционерное общество "МОСГАЗ", ИНН: 7709919968;

В отношении нежилого здания с кадастровым номером 77:01:000200:1031, общей площадью 167,00 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, пер. Якиманский, д. 4 стр. 4, ограничения (обременения) не зарегистрированы.

9.3. Иная информация, существенная для определения стоимости объекта оценки

В приведенном описании оцениваемого объекта недвижимости приведена вся информация, существенная для определения стоимости объекта оценки.

10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

10.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

Ситуация в Российской экономике по состоянию март-апрель 2023²

1. По предварительной оценке Минэкономразвития России, в марте 2023 г. рост ВВП с исключением сезонного фактора составил +1,0% м/м SA после -0,3 м/м SA месяцем ранее³. В годовом выражении снижение ВВП замедлилось до -1,1% г/г после -2,9% г/г в феврале (-2,7% г/г в январе 2023 г.). В целом по 1 кварталу 2023 г. динамика ВВП составила -2,2% г/г.

2. Поддержку восстановлению экономике в марте оказал рост промышленного производства – рост на +1,2% м/м SA, в годовом выражении также рост +1,2% г/г после -1,7% г/г в феврале. При этом уровень 2021 г. превышен на +3,5%. Эффект низкой базы предыдущего года в марте проявляется незначительно, благодаря более позднему спаду в добывающем секторе (март 2022 г. промышленное производство в целом +2,3% г/г, добыча полезных ископаемых +6,7% г/г).

2.1. В обрабатывающих производствах в марте наблюдалось существенное улучшение динамики: с учётом сезонного фактора рост составил +3,6% м/м SA к предыдущему месяцу (+0,2% м/м SA в феврале). В годовом выражении рост на +6,3% г/г (к уровню 2021 г. +5,6%).

Наибольший положительный вклад (+2,8 п.п.) в динамику обрабатывающих производств внёс металлургический комплекс: +13,5% г/г после 10,3% г/г в феврале. К уровню марта 2021 г. рост производства в металлургическом комплексе составил +14,8%.

После продолжительного спада машиностроительный комплекс по итогам марта показал рост +10,0% г/г, и превысил уровень аналогичного месяца 2021 г. на +1,4%. В целом комплекс внёс +1,6 п.п. в общий рост обрабатывающих производств.

2.2. В добывающей промышленности в марте отрицательная динамика на фоне добровольного снижения добычи нефти: с учётом фактора сезонности снижение на -1,0 м/м SA к предыдущему месяцу (в годовом выражении -3,6% г/г после -3,2% г/г месяцем ранее). К уровню марта 2021 г. пока сохраняется превышение на +2,9%. Поддержку выпуску в добывающем секторе оказала добыча прочих полезных ископаемых (+3,9% г/г после -20,6% г/г).

3. Объём работ в строительстве в марте с исключением сезонности сократился на -2,2% м/м SA после роста на +1,9% м/м SA в феврале. В годовом выражении рост замедлился до +6,0% г/г (+11,9% г/г в феврале), превысив уровень аналогичного месяца 2021 г. на +11,7%.

4. В марте возобновился рост выпуска в сельском хозяйстве с исключением сезонного фактора: +1,8% м/м SA после сокращения на -0,3% м/м SA в феврале. В годовом выражении рост ускорился до +3,3% г/г после +2,6% г/г в феврале.

По предварительным данным Росстата, в животноводстве производство мяса в марте выросло на +2,1% г/г (в феврале – на +1,6% г/г), молока – на +3,7% г/г (в феврале – на +3,2% г/г), яиц – на +3,8% г/г (в феврале – на +4,4%).

² Источник информации:

https://www.economy.gov.ru/material/file/183d090ff0bb3a8b60330f4c1f953998/2023_05_03.pdf

³ Оценка уточнена с учётом опубликованных Росстатом квартальных данных по ВВП за 2022 г. и пересмотром данных по отдельным показателям за январь-февраль 2023 г., ранее февраль -2,8% г/г, январь -2,9% г/г соответственно.

5. Грузооборот транспорта с исключением сезонности в марте вырос на +0,4% м/м SA после снижения на -0,8% м/м SA в феврале. В годовом выражении спад составил -3,6% г/г (-0,4% г/г в феврале).

С исключением трубопроводного транспорта в марте рост составил +0,7% г/г за счёт роста грузооборота железнодорожного транспорта на +0,8% г/г, автомобильного транспорта на +6,2% г/г и воздушного транспорта на +5,7% г/г.

6. Росту экономики в марте способствовал выход в положительную область оптовой торговли – с исключением сезонности рост +5,1% м/м SA после снижения на -3,9% м/м SA месяцем ранее. В годовом выражении сокращение показателя замедлилось до -8,0% г/г после -15,1% г/г в феврале. По отношению к марту 2021 г. спад сократился до -9,2% (-12,0% в феврале).

7. Оборот розничной торговли⁴ в марте с учётом сезонности ускорился до +0,5% м/м SA после роста на +0,4% м/м SA в феврале. В годовом выражении падение замедлилось до -5,1% г/г после -9,0% г/г (-2,3% к марту 2021 г.).

Платные услуги населению сохранились на уровне прошлого месяца +0,0% м/м SA после роста на +1,0% м/м SA в феврале, в годовом выражении +4,2% г/г после +4,6% г/г (+8,4% к марту 2021 г.).

Оборот общественного питания в марте продемонстрировал ускорение роста до +14,9% г/г после +6,6% г/г месяцем ранее (+23,0% к аналогичному периоду 2021 г.).

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению был на -2,2% г/г ниже уровня прошлого года после -5,2% г/г в феврале. При этом уровень 2021 г. превышен на +1,6%.

8. В марте 2023 г. инфляция составила 3,5% г/г (в феврале инфляция составила 11,0%). По состоянию на 24 апреля 2023 г. инфляция в годовом выражении замедлилась до 2,6% г/г.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в марте снизился на -5,8% г/г после снижения на -3,9% г/г в феврале.

В целом по промышленности в марте 2023 г. цены снизились на -10,7% (в феврале снижение на -7,5% г/г).

9. Ситуация на рынке труда сохраняет позитивные тенденции. Уровень безработицы в марте, как и в предыдущем месяце, составил 3,5% от рабочей силы.

В феврале 2023 г. (по последним оперативным данным) в номинальном выражении заработная плата выросла на +13,2% г/г, в реальном выражении – рост на +2,0% г/г (+0,6% г/г месяцем ранее). С начала года рост номинальной заработной платы составил +13,3% г/г, реальной заработной платы +1,7% г/г.

Реальные денежные доходы и реальные располагаемые денежные доходы населения в 1 квартале 2023 г. выросли на +0,1% г/г каждый (по итогам 2022 г. сократились на -1,5% г/г и -1,0 г/г соответственно).

Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов внесли оплата труда наёмных работников +2,5% г/г и доходы от предпринимательской деятельности +8,4% г/г.

⁴ В связи с уточнением ежеквартальных обследований малых предприятий и организаций, средняя численность работников которых не превышает 15 человек, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, динамика оборота розничной торговли была скорректирована за 2022 г. на 0,2 п.п. вверх. Кроме того, учтены изменения, внесённые респондентами в ранее представленные данные.

Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	I кв.23	мар.23	фев.23	январ.23	2022	IV кв.22	дек.22	ноя.22	окт.22	III кв.22	II кв.22	I кв.22	2021
Экономическая активность													
ВВП	-2,2	-1,1	-2,9	-2,7	-2,1	-2,7	-3,0	-2,0	-2,9	-3,5	-4,5	3,0	5,6
Сельское хозяйство	2,9	3,3	2,6	2,7	10,2	9,4	6,1	8,2	10,9	12,7	8,4	5,4	-0,4
Строительство	8,8	6,0	11,9	9,9	5,2	6,9	6,9	5,1	8,7	5,2	3,6	3,9	7,0
Розничная торговля	-7,3	-5,1	-9,0	-7,9	-6,5	-9,6	-10,4	-7,9	-10,2	-9,8	-9,6	4,8	7,8
Оптовая торговля	-10,8	-8,0	-15,1	-9,8	-16,7	-20,9	-18,6	-21,1	-23,5	-23,8	-19,9	2,1	5,3
Платные услуги населению	3,9	4,2	4,6	2,9	3,6	2,4	2,5	2,6	1,7	1,6	0,2	7,9	17,2
Общественное питание	10,7	14,9	6,6	10,3	7,6	10,6	8,1	15,2	9,2	5,3	2,1	12,7	26,7
Грузооборот транспорта	-2,1	-3,6	-0,4	-2,1	-2,6	-5,6	-4,5	-5,6	-6,7	-5,4	-3,0	4,2	5,6
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	4,6	3,3	-	-	-	2,3	3,3	13,8	8,6
Промышленное производство	-0,9	1,2	-1,7	-2,4	-0,6	-3,0	-4,3	-1,8	-2,6	-1,2	-2,6	5,1	6,3
Добыча полезных ископаемых	-3,3	-3,6	-3,2	-3,1	0,8	-2,5	-2,6	-2,3	-2,6	0,1	-1,1	7,4	4,2
Обрабатывающие производства	1,1	6,3	-1,2	-2,3	-1,3	-3,4	-5,7	-1,6	-2,4	-1,8	-3,9	4,9	7,4
Инфляция													
Индекс потребительских цен	8,6	3,5 ^{1/2,55}	11,0	11,8	11,9	12,2	11,9	12,0	12,6	14,4	16,9	11,5	8,4
Индекс цен производителей													
Промышленность	-7,7	-10,7	-7,5	-4,6	11,4	-1,5	-3,3	-1,9	0,8	4,6	20,4	24,6	24,5
Добыча полезных ископаемых	-26,3	-32,1	-26,3	-18,7	14,7	-11,5	-15,3	-12,3	-6,5	1,1	32,6	44,4	46,2
Обрабатывающие производства	-4,2	-5,8	-3,9	-2,7	11,3	0,7	-0,9	0,6	2,5	5,6	19,0	22,0	21,8
Рынок труда и доходы населения													
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	1,7 ³	-	2,0	0,6	-1,0	0,5	0,6	0,3	0,4	-1,9	-5,4	3,1	4,5
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	13,3 ³	-	13,2	12,4	12,6	12,7	12,6	12,3	13,1	12,2	10,6	15,0	11,5
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	0,1	-	-	-	-1,5	0,9	-	-	-	-4,3	-1,7	-0,7	3,9
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	0,1	-	-	-	-1,0	1,5	-	-	-	-5,3	0,0	-0,5	3,3
в % к соотв. периоду предыдущего года	I кв.23	мар.23	фев.23	январ.23	2022	IV кв.22	дек.22	ноя.22	окт.22	III кв.22	II кв.22	I кв.22	2021
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	1,1	1,5	0,8	1,0	-0,6	-0,7	-1,1	-0,4	-0,7	-0,6	-0,5	-0,4	0,6
млн чел.	75,6	75,6	75,4	75,6	74,9	75,0	74,9	75,1	75,0	75,1	74,9	74,7	75,3
млн чел. (SA)	76,1	76,1	76,0	76,1	-	74,6	74,5	74,7	74,7	74,8	75,0	75,2	-
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	1,9	2,3	1,5	1,9	0,4	-0,2	-0,5	0,2	-0,2	0,0	0,6	1,0	1,6
млн чел.	72,9	73,0	72,8	72,9	72,0	72,2	72,1	72,4	72,1	72,2	71,9	71,5	71,7
млн чел. (SA)	73,5	73,5	73,4	73,5	-	71,9	71,7	72,0	71,9	71,9	72,0	72,1	-
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-15,5	-15,2	-14,2	-17,1	-18,7	-13,5	-13,8	-15,1	-11,5	-14,1	-20,2	-25,1	-16,0
млн чел.	2,7	2,6	2,6	2,7	3,0	2,8	2,8	2,7	2,9	2,9	3,0	3,1	3,6
млн чел. (SA)	2,6	2,6	2,6	2,7	-	2,8	2,7	2,7	2,9	2,9	3,0	3,1	-
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,0	61,1	60,9	61,0	-	59,3	59,2	59,4	59,3	59,3	59,5	59,5	-
Уровень безработицы в % к рабочей силе	3,5	3,5	3,5	3,6	3,9	3,7	3,7	3,7	3,9	3,8	4,0	4,2	4,8
SA	3,4	3,4	3,4	3,5	-	3,7	3,7	3,7	3,8	3,9	4,0	4,1	-

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ Отчёт за март² По состоянию на 24 апреля 2023 г.³ Январь-февраль 2023 г.

Источник: данные МЭР РФ

10.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Согласно заданию на оценку, объектом оценки является:

- Нежилое здание с кадастровым номером 77:01:002002:1031, общей площадью 167,0 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, пер. Якиманский, д. 4, стр. 4.
- Земельный участок с кадастровым номером 77:01:0002002:3696, общей площадью 244,0 кв. м, местоположение: г. Москва, пер. Якиманский, вл. 4, стр. 4.

Под сегментацией недвижимости понимается разделение на определенные однородные группы показателей. В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок обычно разделяют на пять сегментов:

- Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
- Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).

- Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
- Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
- Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости от целей сегментирования в качестве признаков могут быть использованы факторы, характеризующие покупательное поведение физических и юридических лиц, параметры объектов недвижимости, экономические показатели коммерческих организаций.

Рынок недвижимости имеет разветвленную структуру, и его можно дифференцировать по различным признакам: виду финансового актива, географическому фактору, функциональному назначению и другим показателям.

По основному признаку - виду объектов недвижимости - выделяется не менее восьми специфических рынков, среди которых всеобщее значение имеют наиболее развитые рынки земельных участков, жилых и нежилых помещений.

Табл. 5. Классификация рынков недвижимости

№ п/п	Признак классификации	Виды рынков недвижимости
1	Вид объекта (товара)	1. Земельный 2. Зданий 3. Сооружений 4. Предприятий 5. Помещений 6. Вещных прав 7. Иных объектов
2	Географический (территориальный) фактор	1. Местный 2. Городской 3. Региональный 4. Национальный 5. Мировой
3	Функциональное назначение	1. Производственных зданий 2. Жилищный 3. Непроизводственных зданий и помещений (офисы, магазины, склады и др.)
4	Степень готовности к эксплуатации	1. Существующих объектов (старый фонд) 2. Незавершенного строительства 3. Нового строительства
5	Тип участников	1. Индивидуальных продавцов и покупателей 2. Промежуточных продавцов 3. Муниципальных образований 4. Коммерческих организаций
6	Вид сделок	1. Купли-продажи 2. Аренды 3. Ипотеки 4. Вещных прав (аренды, залога и др.)
7	Отраслевая принадлежность	1. Промышленных объектов 2. Сельскохозяйственных объектов 3. Общественных и торговых зданий 4. Другие
8	Форма собственности	1. Государственных и муниципальных объектов 2. Частных объектов
9	Способ совершения сделок	1. Первичный и вторичный 2. Организованный и неорганизованный 3. Биржевой и внебиржевой 4. Традиционный и компьютеризированный

Учитывая выше приведенные признаки сегментирования рынка недвижимости, можно сделать вывод, что объект оценки относится:

- по виду объекта – здание;
- по географическому (территориальному) фактору - городской;
- по функциональному назначению - непромышленных зданий и помещений;
- по степени готовности к эксплуатации - существующих объектов (старый фонд);
- по типу участников - рынок коммерческих организаций;
- по отраслевой принадлежности - другое;
- по форме собственности - рынок частных объектов;
- по способу совершения сделок - вторичный.

Согласно документам, предоставленным Заказчиком, объект оценки представляет собой земельный участок, с расположенным на нем нежилым зданием. Назначение объекта - офисное.

На рынке недвижимости отсутствуют предложения о продаже и аренде зданий с аналогичным назначением. Таким образом, Оценщик счел возможным, в рамках данного Отчета, провести анализ рынка земельных участков г. Москвы.

10.3. Информация об экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки

В зависимости от научно-технических и экономических возможностей целенаправленного изменения характеристик экологических факторов их можно подразделить на управляемые и неуправляемые.

Управляемые факторы:

- ✓ уровень чистоты потребляемой воды;
- ✓ лесистость территории и разнообразие зеленых насаждений;
- ✓ режим увлажнения, оползневая опасность и т. п.

Неуправляемые экологические факторы:

- ✓ тип почв;
- ✓ рельеф местности;
- ✓ ветровой режим;
- ✓ температурный режим;
- ✓ сейсмичность территории;
- ✓ загрязнение воздушного бассейна;
- ✓ шумовое, радиационное и другое антропогенное загрязнение и т. п.

Положительные экологические факторы

По данным визуального осмотра Оценщиком не были выявлены положительные экологические факторы, оказывающие влияние на стоимость объекта оценки.

Негативные экологические факторы

По данным визуального осмотра Оценщиком не были выявлены негативные экологические факторы, оказывающие влияние на стоимость объекта оценки.

10.4. Информация о прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки

По результатам анализа данных, предоставленных Заказчиком, данных визуального осмотра объекта инвестиционной деятельности, а также информации, имеющейся в свободном доступе, Оценщиком не были выявлены иные факторы, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки.

10.5. Обзор коммерческой недвижимости на 2023 г.⁵

Страхи и тревоги в начале года, вызванные заявлениями большинства иностранных арендаторов об уходе с российского рынка, не оправдались. Согласно прогнозам, могло освободиться до 20–25% офисных помещений. В действительности к концу 2022 года уровень вакантных офисных площадей в классе А приближается лишь к 14% (данные NF Group — ex-Knight Frank Russia).

Объем офисных площадей, которые занимают зарубежными резидентами, оценивается всего в 500–700 тыс. кв. м, напоминает Мария Зиминая, партнер, директор департамента офисной недвижимости NF Group. Действительно, значительное количество западных компаний объявило об уходе с российского рынка, но большинство из них передало активы локальным собственникам, сохранив бизнес и сотрудников. Поэтому офисы освободились лишь частично.

Низкий уровень ввода новых офисов

В отличие от 2014–2015 годов, когда на рынок выходило более 1 млн кв. м офисов (впрочем, впоследствии это привело к рекордной вакантности), в этом году ввод офисных площадей будет более чем скромным. По предварительным прогнозам, он составит 280–300 тыс. кв. м.

Для сравнения: в прошлом году было введено 587,4 тыс. кв. м офисных площадей. Новое строительство за три квартала 2022 года меньше аналогичного показателя 2021-го на 59%. «Но на индикатор прошлого года повлиял рекордный ввод крупных build-to-suit проектов», — уточняет Татьяна Дивина, руководитель департамента исследований и аналитики Commonwealth Partnership (CMWP).

В уходящем году разрешение на ввод получали объекты, которые до начала кризиса находились в высокой стадии готовности. По словам Марии Зиминой, начинать новое строительство в условиях неопределенности девелоперы считают нецелесообразным.

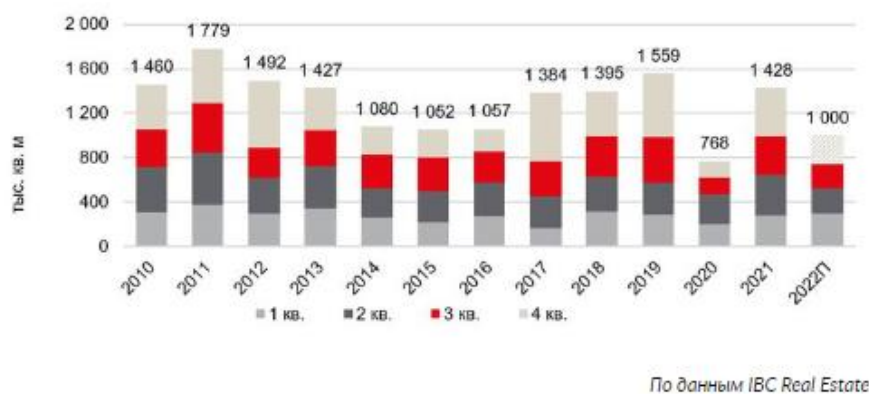
Спрос на офисы сокращается

В современных условиях немногие компании собираются расширять занимаемые площади. Неудивительно, что объем сделок аренды и купли-продажи, заключенных в III квартале 2022-го на офисном рынке Москвы, сократился на 38% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года и составил 216 тыс. кв. м.

За три квартала 2022 года показатель на 26% ниже, чем в 2021-м. «Даже учитывая традиционно высокую активность IV квартала, объем спроса по итогам года не превысит отметки 1 млн кв. м», — считает Екатерина Ногай, руководитель департамента исследований и аналитики IBC Real Estate.

Рис. 8.

Динамика объема спроса на офисном рынке Москвы



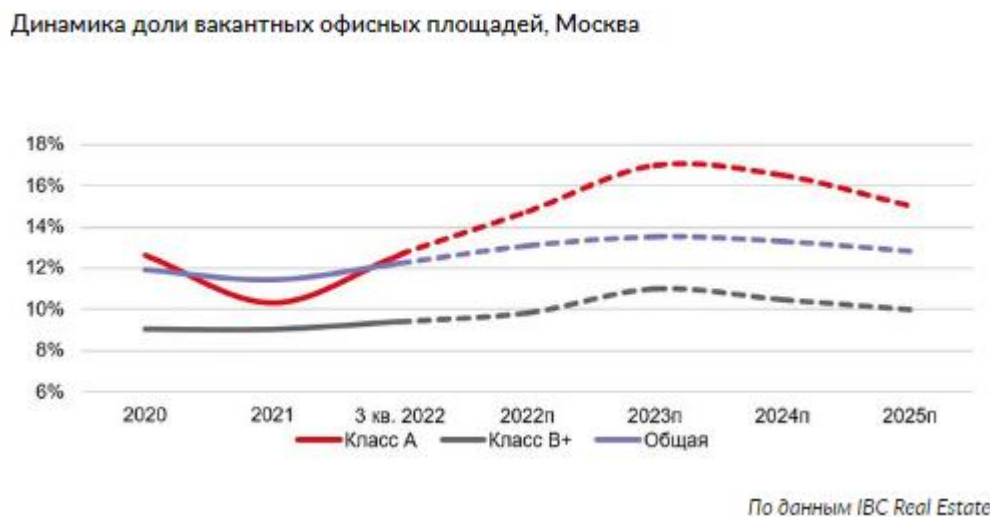
⁵: <https://www.cian.ru/stati-ofisy-tts-i-sklady-v-2023-godu-proverka-na-prochnost-328374/>

Вакантность офисных площадей растет

Весь год на офисном рынке наблюдался рост вакантных площадей. Он был связан как с уходом западных арендаторов, так и с оптимизацией затрат арендаторов.

К концу года доля вакантных помещений на офисном рынке Москвы предположительно достигнет 13–14% в классе А (с начала года показатель увеличился на 3,5–4,5 п. п.) и 7–7,5% — в классе В (с начала года — +1,4–1,9 п. п.), подсчитали в NF Group.

Рис. 9.



В офисном сегменте Санкт-Петербурга уровень вакантных площадей в IV квартале 2022 года приблизился к 12,6%, что в абсолютном выражении составляет 593 тыс. кв. м. Уровень вакантных площадей в классе А увеличился на 7,5 п. п. и составляет 16,7%. Вакантность в классе В/В+ составляет 11,3%, комментирует Вероника Чаканова, партнер, директор офисной группы IPG.Estate.

Арендные ставки на офисы идут на снижение

Несмотря на тот факт, что ряд западных арендаторов заявил об уходе из Москвы, ставки аренды на офисы... практически не изменились. Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды варьировалась в пределах 1–2%.

На конец сентября ставки в премиальных зданиях были равны в среднем 46,8 тыс. рублей за 1 кв. м в год (без учета НДС и операционных расходов), в зданиях класса А в центральном деловом районе — 41,2 тыс. рублей за 1 кв. м в год и в целом по Москве — 26,1 тыс. рублей за 1 кв. м в год, в классе В+ — 16,8 тыс. рублей за 1 кв. м в год (по данным IBC Real Estate).

Екатерина Ногай полагает, что дальнейшая динамика арендных ставок будет зависеть от качества и позиционирования объектов, их локации и запаса финансовой прочности каждого собственника. По итогам 2022 года ставки аренды покажут снижение в диапазоне 5%, а минимального значения достигнут в 2023 году.

В Санкт-Петербурге уровень запрашиваемых ставок аренды практически не изменился, соглашается Вероника Чаканова, но подчеркивает, что сделки закрываются по ставкам, которые на 15–20% ниже заявленных.

Некоторые девелоперы готовы начинать новые проекты

Примечательно, что, несмотря на сократившиеся объемы ввода офисных площадей в эксплуатацию, девелоперы готовы начинать новые проекты — правда, пока на стадии формирования документации и проектирования зданий. Также растет количество проектов, которые будут реализованы в формате build-to-suit — при наличии интересанта, готового заключать предварительный договор аренды, отмечают в Nikoliers.

Вывод

2022 год испытывал на прочность большинство участников рынка недвижимости. Массовый уход из ТРЦ западных брендов, тысячи скучающих после выезда арендаторов офисных «квадратов» в бизнес-центрах, снижение спроса. Удивительно, пока эти факторы почти не повлияли на ставки аренды.

Впрочем, эксперты обращают внимание, что уже сейчас торг в переговорах возможен, а в следующем году собственники станут гораздо сговорчивее. Правда, это не относится к владельцам складов — у них и так всё хорошо: уровень вакантных площадей к концу года едва ли доберется до 5%, следовательно, условия по-прежнему диктует арендодатель.

ОБЗОР РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ I КВАРТАЛ 2023⁶

Новый ввод в первом квартале составил около 30 тыс. кв. м, при этом по итогам года прогнозируется 200-250 тыс. кв. м. Спрос оказался самым высоким за последние пять лет, а вакантность снизилась на 0,7 п.п. по сравнению с концом прошлого года. Средняя ставка остается примерно на том же уровне.

Рис. 10.

Показатели за 2023 г.	Класс А	Класс В+	Класс В
Объем сделок, кв. м	91 600	78 500	38 100
Доля вакантных площадей	14,8%	10,6%	9,6%
Ставка аренды*, руб./кв. м/год	27 300	18 400	15 200
Операционные расходы, руб./кв. м/год	8 000 – 10 000	5 500 – 7 500	
Ставка капитализации		9,5-10%	

* здесь и далее для помещений в состоянии под чистовую отделку, без учета НДС и эксплуатационных расходов

Источник: Ricci

Общие тенденции

В начале 2023 года наблюдалась высокая активность на рынке офисной недвижимости. Появляется интерес компаний к поиску офисных помещений, в том числе с целью переезда в более качественный объект, освобожденный ушедшими компаниями. На рынке отмечается активность в части заключения новых сделок, без учета договоров по пересогласованию - началась постепенная реализация отложенного спроса.

По итогам I квартала было куплено и арендовано на 63% больше, чем за аналогичный период прошлого года. Объем сделок новой аренды при этом вырос почти в 2 раза – с 78,5 до 150 тыс. кв. м.

Тем не менее, вакансия остается на высоком уровне, особенно это касается более дорогих зданий с устаревшей отделкой, а также премиум объектов, в которых в прошлом году освобождались крупные блоки в основном из -под иностранных арендаторов.

Однако с учетом текущей активности на рынке, мы не ожидаем роста вакансии в ближайшей перспективе, при условии отсутствия потрясений на макро - и геополитических аренах.

Собственники удерживают экспонируемые ставки на прежнем уровне, но многие арендодатели демонстрируют большую лояльность по отношению к арендатору, в частности

⁶ <https://cre.ru/news/90851?ysclid=li053i3phz668261152>

дают право выхода через 1,5 -2 года с начала аренды или увеличение коммерческих арендных каникул.

Совокупная экономия на общие коммерческие условия (дисконт к ставкам, арендные каникулы, скидки на первый год) в среднем - 10 -15%, исключительно может достигать до 30%.

Иностранные арендаторы продолжают отказываться от площадей, в связи с чем на рынке появляются хорошие предложения с качественной отделкой и мебелью. Однако пик выхода из российского рынка иностранных компании был пройден в 2022 г.

Сохраняется низкая девелоперская активность – девелоперы заняли выжидательную позицию, стараясь оценить стабильность спроса на рынке. В первые три месяца завершено строительство только двух бизнес -центров, совокупной офисной площадью 26,9 тыс. кв. М.
Рис. 11.



Ввод

По итогам I квартала 2023 года завершено строительство 2 новых объектов совокупной офисной площадью 26,9 тыс. кв. м. Среди них кластер «Ломоносов» (23 200 кв. м) и Lucky (Здание 2 - 3 700 кв. м). Показатель в 2 раза выше чем в аналогичном периоде 2022 года. Офисные площади были введены в зоне ТТК и относятся к классу А.

К вводу в эксплуатацию на 2023 год, по заявлениям девелоперов, запланировано еще порядка 550 тыс. кв. м, однако в текущих условиях стоит ожидать перенос сроков ввода объектов в эксплуатацию. По нашим прогнозам, ввод по итогам года окажется ниже значений 2022 года и составит 200 - 250 тыс. кв. м.

Сохраняется низкая девелоперская активность – девелоперы заняли выжидательную позицию, стараясь оценить стабильность спроса на рынке.

Рис. 12.

Крупные объекты к вводу в течение 2023 г.				
#	Название	Адрес	Офисная площадь, кв. м	Класс
1	Кластер «Ломоносов»	Раменский бульвар, 1	23 200	A
2	Lucky	2-я Звенигородская улица, 12с2	3 695	A
3	Moscow Towers	1-й Красногвардейский пр-д, 11	192 500	A
4	Парк Легенд (4 корпуса)	Автозаводская улица, 23с120	45 220	B+
5	Парк Легенд (Башня 1 и 2)	ул. Лихачёва, 15	43 677	A
6	DM Tower	Новоданиловская наб., 10А	31 800	A
7	Деловой квартал Сколково парк	МО, р. п. Заречье, ул. Весенняя, 2	27 143	A
8	Lucky	2-я Звенигородская улица, 12с1; 12с6; 12с18; 12с23	20 858	A
9	Бизнес-парк OSTANKINO (здание 4)	Огородный проезд, 16	16 500	B+
10	Бизнес-парк OSTANKINO (здание 5)	Огородный проезд, 16	16 500	B+
11	Алкон III	Ленинградский проспект, вл. 34	12 933	A
12	LUNAR (Module B)	Ленинский проспект, 38	9 942	A

Источник: Ricci

Спрос

Совокупный объем спроса по итогам I квартала составил около 292 тыс. кв. м, что на 29% ниже, чем в предыдущем квартале, и на 73% выше чем за аналогичный период 2022 г.

Мы отмечаем высокую активность на рынке офисов. Общий объем новых сделок в I квартале 2023 достиг максимального значения за 5 лет в сравнении с аналогичными периодами предыдущих лет и составил 207,8 тыс. кв. м, что обусловлено относительной стабилизацией рынка офисной недвижимости. Объем сделок новой аренды при этом вырос в 2 раза в сравнении с показателем I квартала прошлого года.

После окончательного осознания новых «правил игры», компании принимают решения о развитии либо оптимизации.

Также спрос формируется компаниями, стремящимися повысить качество арендуемых офисных площадей за счет ушедших иностранных арендаторов или оптимизировать расходы на аренду.

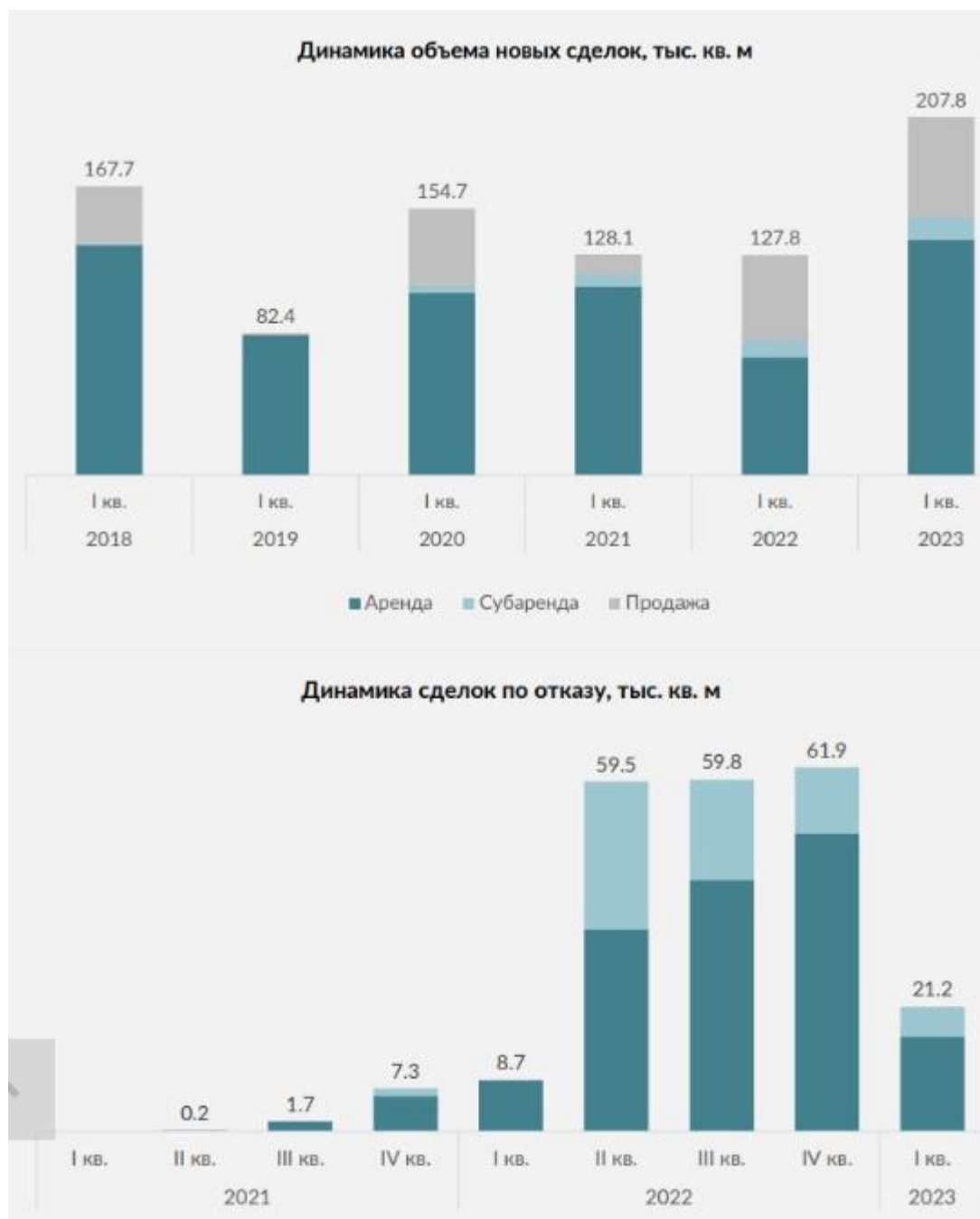
Сохраняется активность в части сделок купли-продажи, которая прослеживалась в течение прошлого года, когда открывались окна возможностей приобретения офисных площадей по «интересным ценам» для инвесторов и для собственных нужд.

Иностранные арендаторы продолжают отказываться от площадей, однако доля таких сделок сократилась на 59% в сравнении с 4 кварталом 2022 г.

Объем сделок по пересогласованию договоров аренды за I квартал 2023 составил 57,6 тыс., что выше схожего показателя за I квартал 2022 более чем в 2 раза.

Более 76% сделок по отказу от офисных площадей было совершено иностранными компаниями. Российские арендаторы аккумулировали до 24% от общего объема «отказов», в частности, сегменты e-commerce и IT.

Рис. 13.



Крупные сделки					
Объект	Адрес	Класс	Площадь, кв. м	Клиент	Тип сделки
Sky Light	Ленинградский проспект, 39	A	30 000	Холдинг VK	Покупка
Бизнес-парк OSTANKINO	Огородный проезд, 16	B+	23 300	Астра	Покупка
ricci Белые Сады	Лесная улица, 7	A	13 100	Avito	Пересогласование
Чемпион Парк	улица Мичуринский Проспект, д. Олимпийская, 1	A	10 500	Доширак	Покупка
Прайм Тайм	улица Викторенко, 9с1	B+	7 056	Росагролизинг	Покупка
White Stone	4-й Лесной переулок, 4	A	5 474	LG	Продление
Киевская 7	Киевская ул., 7, корп. 1	B+	5 000	Инвитро	Аренда
ВТБ Арена Парк (Multispace)	Ленинградский просп., 36, стр. 41	B+	4 500	Технологии Доверия	Аренда
Метрополис	Ленинградское ш., д. 16А стр. 2	A	4 433	Chery	Аренда
ricci Arcus III	Ленинградский проспект, вл37Ак4	A	3 832	Gazpromneft -SM	Аренда
ricci Z-Plaza	Бутырская улица, 62	B	1 816	Thomas Münz	Аренда
ricci WORKKI Комсомольская	Новорязанская ул., 8	B+	1 542	Конфиденциально	Аренда
Новион	Самарская улица, 1	A	1 305	Oriflame	Аренда

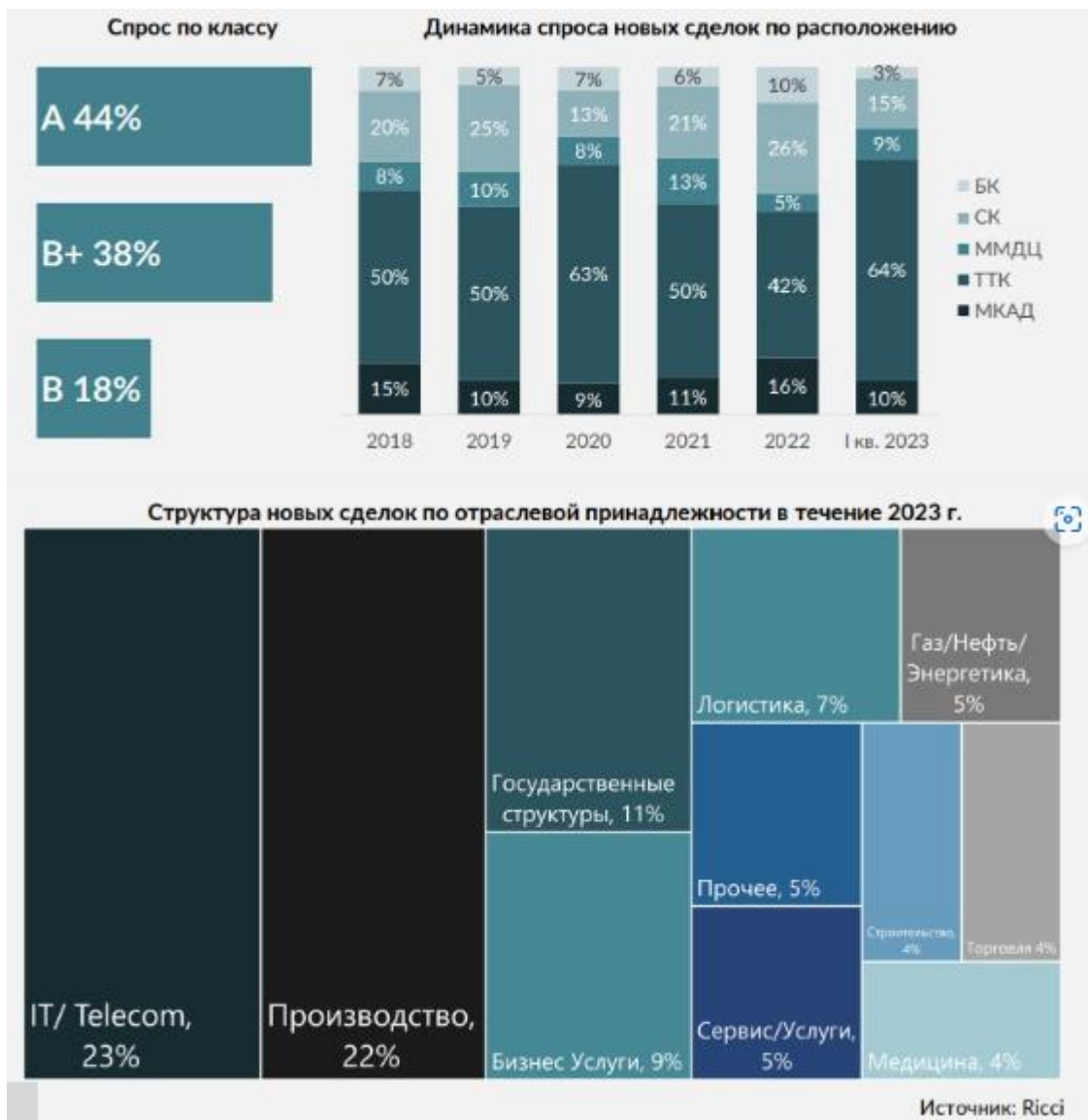
ricci - сделки Ricci

В I квартале 2023 г. наибольшим спросом в аренде и покупке пользовались помещения класса А – 44% общего объема новых сделок. Однако также значительная часть заключенных договоров приходится на офисные помещения в сегменте класса В+, 38% от общего объема сделок или 78,5 тыс. кв. м.

Наиболее крупными сделками в сегменте класса В+ являются приобретение компаниями Астра в Ostankino Business Park (23 300 кв. м) и Росагролизинг в БЦ Прайм Тайм (7 000 кв. м).

Традиционно наибольший объем новых сделок пришелся на объекты, расположенные в зоне ТТК – 64%.

В части распределения спроса по профилям, по итогам I квартала 2023 высокую долю заняли компании секторов IT/Telecom и «Производство»: на них пришлось 23% и 22%. Также отмечен рост доли государственных структур в общем объеме сделок: по итогам I квартала 2023 г. они сформировали 11% и уже составляет 37% от итоговых показателей 2022 г.



Общая доля сделок в shell&core по итогам I квартала 2023 г. составила 23%, однако по большей части была обеспечена договорами купли-продажи.

В то же время отсутствие интереса арендаторов на площади в shell&core сохраняется и в начале года. Доля сделок аренды "в бетоне" составила лишь 6% от общего объема арендных сделок, как и по итогам 2022 г., в то время как в 2021 г. она достигала 30%.

Уровень вакантности и ставки аренды

По итогам I квартала 2023 г. средний уровень вакантности сократился на 0,7 п. п. и составил 11,8%.

Снижение отслеживается во всех классах, что является следствием ухода с рынка крупных офисных блоков и постепенной стабилизации деловой активности в первые три месяца 2023 года.

Объем вакантных площадей по-прежнему сохраняется на высоком уровне (в сравнении с I кв. 2022 г. отклонение +2,8 п. п.), однако в связи с возобновившейся активностью на рынке и осторожным завершением строительства новых объектов, мы ожидаем что в ближайшей перспективе вакансии расти не будет.

Как и прежде, наибольшая доля свободных площадей характерна для класса А – 14,8%.

Средневзвешенная арендная ставка по итогам I квартала 2023 года фактически сохранилась на прежнем уровне (-1,86%) и составила 21 500 руб./кв. м/год (совокупно по всем классам А, В+ и В).

Собственники помещений, как правило, держат запрашиваемые ставки аренды на прежнем уровне, однако предоставляют дисконт.

Исключением являются проекты, которые имеют проблемы с заполняемостью (вакансия от 20-30%), проекты с изначально завышенной ставкой аренды и устаревшей отделкой.

Рис. 16.



Анализ арендных ставок офисной недвижимости, схожей по местоположению и физическим характеристикам с оцениваемым объектом

№	Дата	Назначение	Общая площадь	Станция метрополитена	Адрес	Цена 1 кв. м./год, руб. без НДС	Комментарий	Источник
1	Май. 23	Офис	300	Полянка	Москва, ЦАО, р-н Якиманка, ул. Большая Якиманка, 14	32 500	11-минутная близость метрополитена - это не только удобство для сотрудников и клиентов компании, но и положительный фактор бизнес-репутации. Офис в бизнес-центре - это сочетание новых технологий с исторической ценностью. Здание по степени комфорта, эргономичности и инженерным коммуникациям в полной мере соответствует требованиям, предъявляемым к бизнес-центрам В класса. Здание особняка имеет небольшие размеры. Его площадь составляет 300 кв.м. Бизнес-центре всего 2 этажа, на которых располагаются офисные помещения и оборудованы места общего пользования. Собственная парковка на прилегающей к объекту территории отсутствует, но можно воспользоваться городским платным паркингом, расположенным неподалеку.	https://www.cian.ru/rent/commercial/286519875/
2	Май. 23	Офис	320	Новокузнецкая	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Большая Татарская ул., 9	27 500	особняк в самом сердце Замоскворечья. Престижное окружение: представительства иностранных компаний, . Удобная транспортная доступность - Садовое Кольцо, Озерковская набережная, Пятницкая улица, улица Большая Ордынка. Вентиляция: приточный-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Безопасность: круглосуточная охрана, контроль доступа, видео наблюдение. Телекоммуникационные провайдеры Ростелеком, МТС, Билайн, Легионком .	https://www.cian.ru/rent/commercial/233033855/
3	Май. 23	Офис	623,9	Таганская	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Садовническая ул., 73С17	28 000	ID: o86556 Без комиссии. Предложение от собственника. Здание с отделкой Площадь: 623.9м² О здании: Класс "В". Год постройки: 1880. Обособняк в центре Москвы общей площадью 670кв.м. 2 входные группы.. Приточно-вытяжная вентиляция. Интернет, телефония. Провайдер: коммерческий. Охрана.	https://www.cian.ru/rent/commercial/286099119/
4	Май. 23	Офис	302,0	Полянка	Москва, ЦАО, р-н Якиманка, ул. Большая Якиманка, 14	26 491	Отдельно стоящее здание расположено на первой линии домов в шаговой доступности от метро. Здание является памятником архитектуры, прошедшим комплексную реконструкцию в 2000 г. Налоговая: 06. Лифты: Нет. Вентиляция: Естественная. Кондиционирование: Сплит-системы. Безопасность: Круглосуточный доступ, Система пожаротушений, Видеонаблюдение. Провайдеры: Билайн, Ростелеком. Парковка: Наземная. Описание помещения: Планировка: смешанная. Дизайнерский ремонт. Лофт. Высокие потолки. Тип налогообложения: С НДС. Кол-во парковочных мест: 2.	https://www.cian.ru/rent/commercial/285120409/

№	Дата	Назначение	Общая площадь	Станция метрополитена	Адрес	Цена 1 кв. м./год, руб. без НДС	Комментарий	Источник
							Лот 35383-62	
5	Май. 23	Офис	1 151,3	Тверская	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Садовническая ул., 44С1	29 167	Лот: 82404. Екатерина. В аренду предлагается особняк вблизи Садового Кольца в районе Замоскворечье. Общая площадь особняка 1151,3 кв.м., 2 наземных этажа + подвал + мансарда. В здании сделан хороший офисный ремонт, имеется VIP этаж под руководящий состав. В подвале находится большая переговорная и столовая с полным циклом. Смешанная планировка этажей. Высота потолков 3-3,5 метра. В здании проведена приточно-вытяжная вентиляция и сплит-системы кондиционирования. Безопасность обеспечивается контролем доступом в здание, охраной и видеонаблюдением. На прилегающей территории имеется наземный паркинг на 6 машин. Отдельно оплачивается: коммунальные платежи, клининг, охрана, интернет и телефония, вывоз мусора. Цена согласована с собственником./	https://www.cian.ru/rent/commercial/285746304/

Анализ цен предложений на продажу офисной недвижимости, схожей по местоположению и физическим характеристикам с оцениваемым объектом

№	Дата	Назначение	Общая площадь, кв.м.	Станция метрополитена	Адрес	Цена руб./кв. м. без НДС	Комментарий	Источник
1	Май. 23	Офис	720	Павелецкая	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Садовническая ул., 72С1	236 11	<p>Готовый арендный бизнес (ГАБ). Доходность 6%, окупаемость до 16.67 лет.</p> <p>Отдельно стоящее здание в самом центре столицы. Особняк имеет 2 собственных отдельных входа. Капитальный ремонт был произведен в 2006 году. Собственная наземная парковка на внутренней территории.</p> <p>Налоговая: 05. Лифты: Нет. Вентиляция: Естественная. Кондиционирование: Сплит-системы. Безопасность: Круглосуточная охрана, Видеонаблюдение. Провайдеры: Коммерческие. Парковка: Многоуровневая.</p> <p>Описание помещения: В здании 2 этажа + мансарда. На 1-м этаже СПА (отделка из испанского мрамора) , комната отдыха с панорамным аквариумом, бассейном , солярием, также 3 отдельных офиса, пост охраны и санузел. На 2-м этаже 6 офисов и 2 санузла, плюс просторный холл. Планировка: смешанная. Типовой ремонт. Подходит под: медцентр, гостиницу. Тип налогообложения: УСН. Лот 30360-62.</p>	https://www.cian.ru/sale/commercial/285120334/
2	Май. 23	Офис	1 286,9	Новокузнецкая	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Руновский пер., 6С2	233 118	<p>Лот: 42933. Предлагается здание в историческом центре Москвы, района Замоскворечье. Непосредственная близость к Озерковской наб., удобный выезд на Яузский бульвар, и Садовое кольцо. 12 мин. пешком от ст. м. Новокузнецкая и Третьяковская.</p> <p>Здание построено в 1890-м году, реконструкция проведена в 2009-м. Внутри выполнена качественная современная отделка, депозитарий для банка с зоной охраны, потолки от 3 м., объект сдан в аренду. 3 этажа офисной планировки, 4-й этаж открытое пространство (open space). Площадь здания - 1286,9 кв.м Земельный участок 856 кв.м с зелеными насаждениями и собственной парковкой на 8 машиномест.</p>	https://www.cian.ru/sale/commercial/283112263/
3	Май. 23	Офис	2 917,1	Павелецкая	Москва, Петровский пер, 5 с 2, Тверской	229 680	<p>Лот: 44424. Exclusive! Предлагается особняк в историческом центре Москвы, 5 минут пешком от ст. м. Павелецкая, удобный выезд на Пятницкую ул. и Садовое кольцо.</p> <p>В 2005 году был проведен кап. ремонт - установлен лифт KONE, единая система кондиционирования, проведена реконструкция мансарды, полная замена внутренних коммуникаций. Внутри выполнена качественная офисная отделка с кабинетной планировкой, потолки 3,2 метра. Эл. мощность 160 кВт., ГВС и ХВС, есть индивидуальный тепловой пункт. Перекрытия - ж/б, кирпичные стены. Есть 2 независимых сертифицированных банковских узла. Особняк располагает многоуровневой системой безопасности, контролем доступа, видеонаблюдением.</p>	https://www.cian.ru/sale/commercial/285906407/

№	Дата	Назначение	Общая площадь, кв.м.	Станция метрополитена	Адрес	Цена руб./кв. м. без НДС	Комментарий	Источник
4	Май. 23	Офис	425	Бауманская	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Денисовский пер., 13	211 765	<p>Во дворе расположен паркинг на 15 м/м</p> <p>Предлагается на продажу, нежилое офисное (бывшее банковское) здание, расположенное в Басманном районе (ЦАО), на 1-й линии Денисовского переулка. Удаленность от станции метро "Бауманская" 900 метров.</p> <p>Фактическая площадь здания : 599,1 м² Площадь здания в ЕГРН : 425,0 м² Кроме того : 174,1 м²</p> <p>Фактическая наземная : 523,2 м² Неземная минус лестницы : 477,8 м² Только кабинеты : 407,0 м² Подвал: 97,5 (высота потолков 222) 1 этаж : 152,8 (высота потолков 340) 2 этаж : 154,1 (высота потолков 340) Мансарда: 194,7 (высота потолков 300) Земельный участок : 253 м² Площадь застройки : 253 м² Вид права : аренда до 2062 года</p> <p>ВРИ : эксплуатации здания под банковскую деятельность Земельный участок парковки : 150,0 м² (вид права - аренда) Статус : требуется пролонгация ДАЗУ ВРИ : благоустройства территорий - Год постройки : 1917 - Год реконструкции : 2010 - Перекрытия : ж/б - Мощность электричества : 47,2 кВт - Наземная парковка : 20 м/м - Коммуникации : все центральные - Заполняемость : 100% - Кол-во арендаторов : моноарендатор - Вид договора аренды : ДДА</p>	https://www.cian.ru/sale/commercial/287369221/
5	Май. 23	Офис	1 286,9	Новокузнецкая	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Руновский пер., 6С2	216 942	<p>Лот: 42933. Предлагается здание в историческом центре Москвы, района Замоскворечье. Непосредственная близость к Озерковской наб., удобный выезд на Яузский бульвар, и Садовое кольцо. 12 мин. пешком от ст. м. Новокузнецкая и Третьяковская.</p> <p>Здание построено в 1890-м году, реконструкция проведена в 2009-м. Внутри выполнена качественная современная отделка, депозитарий для банка с зоной охраны, потолки от 3 м., объект сдан в аренду. 3 этажа офисной планировки, 4-й этаж открытое пространство (open space).</p> <p>Площадь здания - 1286,9 кв.м Земельный участок 856 кв.м с зелеными насаждениями и собственной парковкой на 8 машиномест.</p>	https://www.cian.ru/sale/commercial/283112263/

Выводы:

- На сегодняшний день наибольшее количество предложений офисных особняков зафиксирована в ЦАО г.Москвы, а именно в Басманном районе. Офисные особняки являются достаточно дорогим активом и приобретаются собственником для престижа, поэтому стоимость на них достаточно высока по сравнению с остальными сегментами офисной недвижимости.
- На открытом рынке представлено на продажу и для сдачи в аренду большое количество объектов, схожих с оцениваемым. Так, диапазон арендных ставок офисной недвижимости в Центральном округе г. Москвы составляет 26 491 -32 500 руб./кв.м. в год (без НДС), цены продаж – 211 765 – 236 111 руб./кв.м. Высокий разброс цен связан с местоположением объектов и их физическим состоянием и т.д.

10.6. Обоснование значений (диапазонов) ценообразующих факторов

Согласно проведенному анализу рынка недвижимости в г. Москве, Оценщиком были выявлены наиболее важные факторы, влияющие на стоимость объектов коммерческой недвижимости:

- 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.

Далее приводиться обоснование значений (диапазонов) значения ценообразующих факторов.

Торг

Влияние данного фактора на стоимость определяется в соответствии со Справочником коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 6-е издание, Москва, 01.01.2023 г.

Коэффициенты для внесения поправки на торг**1. Скидка на торг (уторговывание)****а) Цена предложения**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Офисные объекты класса «А»	10,44	6,96	14,68
Офисные объекты класса «В»	10,52	7,02	14,75
Офисные объекты класса «С» и ниже	14,11	9,08	18,12
Офисные особняки	12,35	6,11	19,07

б) Арендная ставка

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Офисные объекты класса «А»	11,12	7,95	16,08
Офисные объекты класса «В»	11,03	7,88	16,56
Офисные объекты класса «С» и ниже	14,88	8,15	18,95
Офисные особняки	12,86	6,55	17,05

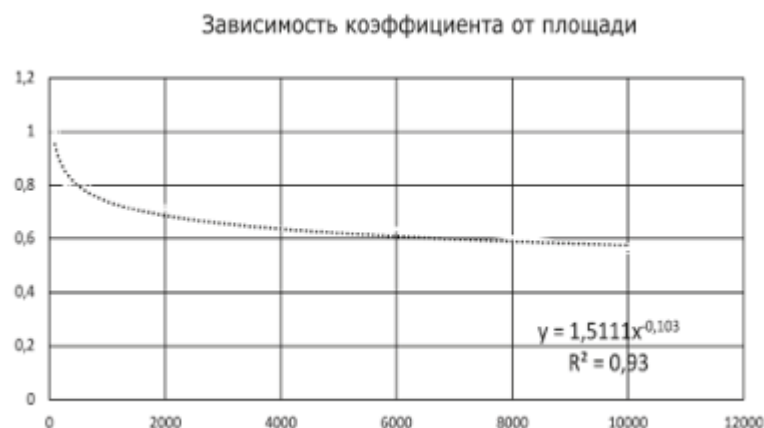
Источник: "Справочник. Коэффициенты, применяемые для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область)", ABN GROUP, Москва, 01.01.2023 г.

Площадь

Анализ влияния общей площади объекта недвижимости на величину продажи/аренды объектов офисно-торгового назначения говорит о том, что при увеличении площади объекта недвижимости цена за единицу площади уменьшается.

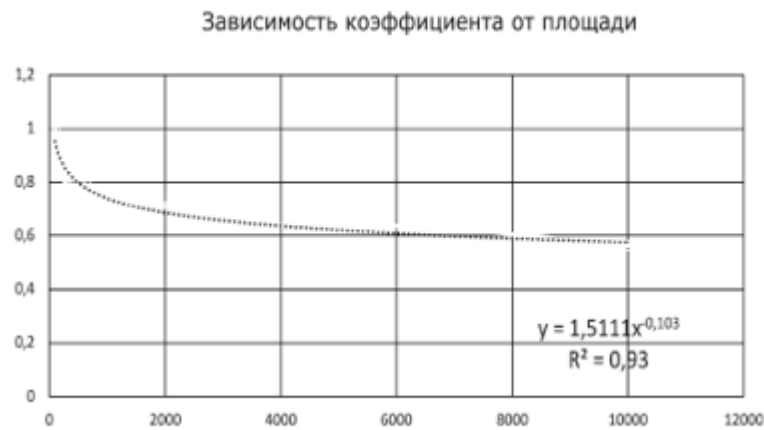
Корректировка на площадь вносилась по данным "Справочник. Коэффициенты, применяемые для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область)", ABN GROUP, Москва, 01.01.2023 г. Корректирующие коэффициенты на площадь зданий, строений и сооружений представлены в таблице ниже.

Табл. 9

Коэффициенты для внесения поправки на площадь (для продажи)

Источник: "Справочник. Коэффициенты, применяемые для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область)", ABN GROUP, Москва, 01.01.2023 г.

Коэффициенты для внесения поправки на площадь (для аренды)



Источник: "Справочник. Коэффициенты, применяемые для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область)", ABN GROUP, Москва, 01.01.2023 г.

Наличие парковки

Корректировка на наличие парковки вносилась по данным "Справочник. Коэффициенты, применяемые для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область)", ABN GROUP, Москва, 01.01.2023 г. Корректирующие коэффициенты на наличие парковки представлены в таблице ниже.

Табл. 11.

Коэффициент для внесения поправки на наличие организованной парковки

19. Наличие парковки

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки объектов офисного назначения со стихийной парковкой к удельной цене / арендной ставке аналогичных объектов, рядом с которыми парковаться запрещено	1,10	1,05	1,16
Отношение удельной цены / арендной ставки объектов офисного назначения с выделенным обустроенным парковочным пространством к удельной цене / арендной ставке аналогичных объектов со стихийной парковкой*	1,10	1,05	1,17

* под обустроенным парковочным пространством и может пониматься как наземная парковка, так и подземный гараж; однако, при применении данной корректировки следует обращать особое внимание на то обстоятельство, что рассматриваемая корректировка будет показывать соотношение удельных стоимостей основных площадей офисных объектов без учета подземного гаража, соотношение удельных стоимостей основных площадей и подземного гаража исследуется в рамках настоящего раздела выше в виде самостоятельного коэффициента

Источник: "Справочник. Коэффициенты, применяемые для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область)", ABN GROUP, Москва, 01.01.2023 г.

Ценовая зона

Фактор местоположения определяется совокупностью следующих ценообразующих параметров:

- ✓ расположение в зависимости от удаления от центра к МКАД, относительно административных округов;
- ✓ удаленность от метро (пешеходная/транспортная доступность);
- ✓ принадлежность к «торговому коридору»/близость к основным транспортным магистралям;
- ✓ расположение выхода на красную линию.

Расположение относительно административных округов и ценовых зон (транспортных колец) г. Москвы.

Расположение объектов коммерческой недвижимости относительно административных округов существенным образом влияет на их стоимость, при этом, как показывает размещенное ниже исследование, местоположение принято дополнительно дифференцировать по принадлежности к определенной ценовой зоне:

- ✓ внутри Бульварного кольца;
- ✓ между Бульварным и Садовым кольцом;
- ✓ между Садовым кольцом и ТТК;
- ✓ между ТТК и МКАД;
- ✓ за МКАД.

Табл. 12.

Коэффициенты для внесения поправки на расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона

б) Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона*,**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри Бульварного кольца, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом	1,09	1,05	1,13
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне между Садовым и ТТК, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне между ТТК и Четвертым транспортным кольцом (ЧТК)	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне между ТТК и ЧТК, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне между ЧТК и МКАД, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	1,11	1,05	1,17
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,09	1,05	1,13
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне между ММК и Московским большим кольцом (МБК)	1,10	1,05	1,15

Источник информации: "Справочник. Коэффициенты, применяемые для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область)", ABN GROUP, Москва, 01.01.2023 г.

Состояние отделки

Корректировка на состояние отделки вносилась по данным "Справочник. Коэффициенты, применяемые для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область)", ABN GROUP, Москва, 01.01.2023 г.

Коэффициенты для внесения поправки на физическое состояние

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в здании, находящемся в хорошем состоянии, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в здании, находящемся в удовлетворительном состоянии (при сопоставимом состоянии внутренней отделки)	1,12	1,08	1,17
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в здании, находящемся в удовлетворительном состоянии к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в здании, находящемся в неудовлетворительном состоянии (при сопоставимом состоянии внутренней отделки)	1,24	1,08	1,41

Источник информации: "Справочник. Коэффициенты, применяемые для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область)", ABN GROUP, Москва, 01.01.2023 г.

Состояние внутренней отделки для арендных ставок

Корректировка на состояние внутренней отделки для арендных ставок вносилась по данным "Справочник. Коэффициенты, применяемые для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область)", ABN GROUP, Москва, 01.01.2023 г. Корректирующие коэффициенты на состояние внутренней отделки для арендных ставок представлены в таблице ниже.

Табл. 14.

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение арендной ставки офисного объекта в хорошем состоянии (не требующего проведения ремонтных мероприятий) к арендной ставке офисного объекта, требующего проведения косметического ремонта, при условии заключения краткосрочного договора аренды	1,09	1,05	1,14
Отношение арендной ставки офисного объекта, требующего проведения косметического ремонта к арендной ставке офисного объекта, требующего проведения капитального ремонта, при условии заключения краткосрочного договора аренды	1,10	1,05	1,16

Источник информации: "Справочник. Коэффициенты, применяемые для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область)", ABN GROUP, Москва, 01.01.2023 г.

Операционные расходы

По данным "Справочник. Коэффициенты, применяемые для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область)", ABN GROUP, Москва, 01.01.2023 г.

Эксплуатационные расходы – расходы, связанные с использованием имущества, а именно: коммунальные, техническое обслуживание здания, охрана здания, уборка внутренних помещений общего пользования, специальные санитарные мероприятия, вывоз мусора, текущий мелкий ремонт, оплата услуг управляющей компании и др.

Операционные расходы включают помимо эксплуатационных, расходы, связанные с владением имущества (налоги, земельные платежи, страховые). Однако, некоторые девелоперы под операционными расходами понимают только расходы на эксплуатацию.

Для удобства использования данных показателей в расчете величины арендной ставки Оценщик проанализировал ряд источников, которые отражают основные показатели рынка коммерческой недвижимости.

Одним из источников являются данные исследования аналитической компании «СтатРиелт». В ходе исследования установлена доля расходов на содержание и эксплуатацию объектов

коммерческой недвижимости от суммы арендного дохода (от действительного валового дохода с учетом уровня недозагрузки помещений).

Включают расходы:

- ✓ на управление объектом недвижимости;
- ✓ на юридическое обслуживание, связанное с управлением и эксплуатацией объекта недвижимости;
- ✓ на рекламу арендного бизнеса;
- ✓ коммунальные расходы и затраты собственника (общие отопление, водопровод, канализация, электроэнергия), за исключением коммунальных платежей, уплачиваемых арендаторами;
- ✓ на уборку общей территории и общих помещений;
- ✓ на охрану общей территории и общих помещений; резервирование средств на текущий ремонт;
- ✓ налоги, страхование.

Табл. 15.

Коэффициенты для внесения поправки на операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью

12. Операционные расходы

а) Объекты, расположенные в пределах МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных объектов класса «А» (процент от потенциального валового дохода)	19,89	17,25	25,25
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных объектов класса «В» (процент от потенциального валового дохода)	19,05	17,02	24,66
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных объектов класса «С» (процент от потенциального валового дохода)	20,45	18,23	25,55
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных особняков (процент от потенциального валового дохода)	19,92	18,05	25,36

Источник информации: "Справочник. Коэффициенты, применяемые для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область)", ABN GROUP, Москва, 01.01.2023 г.

Состав операционных расходов

г) Офисные особняки

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)
Налог на имущество	10
Платежи за земельный участок (налоговые / арендные платежи)	7
Расходы на страхование	8
Расходы на управление	14
Коммунальные платежи	26
Эксплуатационные расходы	17
Расходы на рекламу (маркетинг)	6
Резерв на замещение	12
Итого	100

Источник: "Справочник. Коэффициенты, применяемые для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область)", ABN GROUP, Москва, 01.01.2023 г.

Ставка капитализации

В оценке имущества этот показатель рассчитывается так: чистая прибыль в год / стоимость недвижимости. Таким образом, ставка капитализации показывает инвестору процент дохода, который он получит, купив тот или иной актив.

Существует несколько способов оценки величины коэффициента капитализации, численное значение которого можно определить методом кумулятивного построения, методом рыночной экстракции, по данным обзоров рынка на дату проведения оценки.

Ставка капитализации является одним из индикаторов уровня рисков в рассматриваемом сегменте рынка.

По данным "Справочник. Коэффициенты, применяемые для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область)", ABN GROUP, Москва, 01.01.2023 г. Корректирующие коэффициенты ставки капитализации представлены в таблице ниже.

Табл. 16.

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости**14. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации)****а) Офисные объекты, расположенные в пределах МКАД**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Коэффициент капитализации офисных объектов класса «А»	11,26	9,80	13,59
Коэффициент капитализации офисных объектов класса «В»	11,95	9,98	13,96
Коэффициент капитализации офисных объектов класса «С»	13,45	10,81	16,12
Коэффициент капитализации офисных особняков	12,50	10,20	15,11

Источник информации: "Справочник. Коэффициенты, применяемые для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область)", ABN GROUP, Москва, 01.01.2023 г.

Средневзвешенная ставка капитализации для помещений офисного назначения определена как средняя между ставками капитализации объектов офисного назначения на 01.10.2023 г. составила **12,5%**.

Недогрузка

По данным "Справочник. Коэффициенты, применяемые для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область)", ABN GROUP, Москва, 01.01.2023 г. Корректирующие коэффициенты на недогрузки представлены в таблице ниже.

Табл. 17.

11. Недоагрузка**а) Объекты, расположенные в пределах МКАД**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина недоагрузки офисных объектов класса «А»	20,05	14,18	27,14
Величина недоагрузки офисных объектов класса «В»	19,33	13,12	27,11
Величина недоагрузки офисных объектов класса «С»	16,22	10,59	23,01
Величина недоагрузки офисных особняков	15,25	10,35	20,42

Источник информации: "Справочник. Коэффициенты, применяемые для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область)", ABN GROUP, Москва, 01.01.2023 г.

Коэффициент недогрузки для офисных особняков составляет **15,25%**.

11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

11.1. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой определения стоимости.

Анализ наиболее эффективного использования согласно п. 13 – п. 16 ФСО № 7:

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

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

15. Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

16. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов».

В части, касающейся критерия юридической допустимости, при определении НЭИ следует руководствоваться нормами земельного, природоохранного и градостроительного законодательства, требованиями по охране объектов культурного наследия, определяющими объемно-планировочные и функциональные ограничения, в рамках которых могут создаваться, реконструироваться или воссоздаваться объекты недвижимости.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования нескольким критериям по следующему алгоритму:

- ✓ анализ всех возможных вариантов эффективного использования незастроенного участка или участка со строениями исходя из сложившейся на дату оценки рыночной ситуации и перспектив ее изменения;
- ✓ проверка юридической допустимости отобранных вариантов;
- ✓ проверка физической возможности отобранных вариантов;
- ✓ оценка финансовой состоятельности отобранных вариантов;
- ✓ выбор наиболее эффективного варианта использования недвижимости, обеспечивающего его максимальную продуктивность;
- ✓ формирование вывода о признании оценщиком данного варианта наиболее эффективным использованием объекта недвижимости.

Юридическая разрешенность – учитывается допустимость с точки зрения законодательства (правовая обоснованность), а именно: характер предполагаемого использования участка не должен противоречить действующему градостроительному, земельному законодательству и

нормам зонирования, ограничивающим действия собственника (владельца) участка;

Физическая возможность (потенциал местоположения) – анализируется возможность возведения зданий определенного конструктивного решения на рассматриваемом земельном участке с учетом его геологических и топографических особенностей, доступности участка (подъездов и подходов к нему), удобства расположения участка и других факторов;

Финансовая оправданность - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход. С этой целью анализируется рыночный спрос (насколько планируемый вариант использования земельного участка представляет интерес на данном рынке недвижимости и в данном районе расположения); анализируется уровень спроса и предложения на объекты недвижимости различного функционального назначения; анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие её конкурентную способность и способность обеспечивать требуемый доход, а также недостатки;

Максимальная эффективность (оптимальный вариант использования) - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования участка будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Если допускается возможность изменения нормы, ограничивающей варианты использования оцениваемого объекта, при определении НЭИ следует рассматривать варианты его использования с учетом такого допущения.

Анализ НЭИ для нежилого помещения

Анализ наиболее эффективного использования объекта должен проводиться исходя из перспектив оптимизации функционального назначения рассматриваемого помещения и его технического состояния.

Табл. 18.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Параметры	Характеристика
Физическая Возможность	Планировочные характеристики здания, площадь, местоположение не накладывают ограничений на его использование. По мнению Оценщика, физически реализуемыми является использование объекта в качестве офисного здания.
Законодательно разрешенное использование	Согласно предоставленным документам, назначение оцениваемого помещения – нежилое, объект оценки является объектом нежилого фонда. Соответственно, использование объекта в качестве жилого юридически запрещено. Основными коммерческими функциями при использовании встроенных нежилых помещений, которые являются частью объекта капитального строительства, являются: <ul style="list-style-type: none"> ▪ торговая функция (включая сферу услуг, предприятия общественного питания); ▪ офисная функция; ▪ гостиничная функция; ▪ производственно-складская функция. Таким образом, использование помещений объекта оценки в качестве жилых объектов юридически не допустимо, а в качестве коммерческих юридически не запрещено.
Финансовая целесообразность и максимальная продуктивность	Использование объекта оценки в качестве здания офисного назначения обеспечивает чистый доход владельцу объекта недвижимости и является оптимальным с точки зрения максимальной продуктивности.

Проведенный выше анализ использования нежилого отдельно стоящего здания позволяет сделать вывод о том, что наиболее эффективным использованием объекта оценки, соответствующим критериям юридической допустимости, физической осуществимости и экономической целесообразности соответствует использование в качестве офисного здания.

Учитывая цель и задачи оценки, а так же месторасположение объекта, характеристику объекта недвижимости, конструктивные и архитектурные

особенности, наилучшим использованием является эксплуатация данного объекта в качестве офисного здания.

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

12.1. Описание применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке

Процесс оценки

Процесс оценки – логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости.

В соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО), проведение оценки включает в себя следующие этапы:

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

На этапе сбора, обработки и анализа информации, необходимой для оценки, необходимо собрать и проанализировать техническую, рыночную, юридическую, бухгалтерскую, финансовую и другую информацию, необходимую и достаточную для получения обоснованного мнения относительно рыночной стоимости объекта оценки.

Оценщик осуществляет необходимые расчеты того или иного вида стоимости объекта оценки с учетом полученных количественных и качественных характеристик объекта оценки, результатов анализа рынка, к которому относится объект оценки, а также обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от объекта оценки в будущем (рисков), и другой информации.

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются:

- Сравнительный подход;
- Доходный подход;
- Затратный подход.

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.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо

отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

Сравнительный подход, согласно п. 4 , п.5 и п. 6 ФСО № 5:

«п. 4. Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

п.5. Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);

2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);

3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);

4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

п. 6. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).»

Сравнительный подход согласно п. 22 ФСО № 7:

«... б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и

использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) 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...»

Методы сравнительного подхода применимы к оценке любых объектов, аналоги которых представлены на рынке в достаточном для их применения количестве. Для уникальных объектов и на пассивных рынках указанные методы, как правило, не применяются.

Доходный подход, согласно п. 11, п. 12, п. 13 ФСО № 5:

«п. 15. Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

п.12. Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);

2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

п.13. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).»

Доходный подход согласно п. 23 ФСО № 7:

«При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.»

Метод определения ставки дисконтирования (коэффициента капитализации) должен быть согласован с видом используемого денежного потока.

Затратный подход согласно п. 24, п. 25 и п. 26 ФСО №5:

«п.24. Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

п.25. Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько

быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

2) надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

п.26. В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- 1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
- 2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки....»

Затратный подход согласно п. 24 ФСО № 7:

«При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

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

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

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

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

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

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;

- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.»

Подходы к оценке описаны в Федеральном стандарте оценки «Подходы и методы оценки» ФСО №5.

Обоснование применения подходов и методов в отношении объекта нежилого фонда приведено далее в соответствующих подразделах настоящего отчета.

12.2. Применение подходов к оценке объекта оценки с приведением расчетов

12.2.1. Затратный подход

12.2.1.1. Описание применения затратного подхода к оценке

Согласно п. 15, п. 21 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 256.

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

«...21 Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить Объект оценки другим объектом, который либо является точной копией Объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если Объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний...».

Методология расчета рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода

В общем случае при расчете рыночной стоимости, как правило, в следующей последовательности определяется:

- рыночная стоимость земельного участка;
- затраты на воспроизводство или на замещение улучшений;
- прибыль предпринимателя;
- износ и устаревания;
- стоимость улучшений как суммы затрат на воспроизводство или на замещение улучшений и прибыли предпринимателя, уменьшенной на величину износа и устаревания;
- рыночная стоимость объекта как сумма стоимости земельного участка и стоимости улучшений.

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, который гласит, что осведомленный покупатель никогда не заплатит за недвижимость больше суммы денег, которую необходимо потратить на строительство объекта, аналогичного объекту оценки по своим потребительским характеристикам. Иными словами, в соответствии с принципом замещения, максимальная стоимость недвижимости определяется наименьшей ценой, по которой может быть приобретен другой объект с эквивалентной полезностью.

Необходимо принимать во внимание ключевые факторы, использующиеся при определении стоимости затратным подходом, которые обуславливаются высокой степенью погрешности с большим уровнем неопределенности по основным параметрам расчета, вызванной следующими существенными обстоятельствами:

- рынок свободных земельных участков в Москве представлен минимальным количеством объектов относительно общей емкости рынка земельных участков города, в связи с чем практически невозможно подобрать прямые аналоги;
- методы оценки земельных участков, основанные на использовании информации о застроенных земельных участках, обладают высоким уровнем чувствительности к входным параметрам.

Кроме того, в части определения затрат на замещение/воспроизводство:

- наличие высокого уровня субъективизма в части выбора единицы сравнения (1 кв. м или 1 куб. м) и источника информации при определении стоимости нового строительства, например, при использовании сборников Ко-Инвест или УПВС стоимость может различаться в несколько раз;
- наличие высокого уровня субъективизма в части определения всех видов износа (особенно внешнего).

Следует также заметить, что некорректно рассчитывать стоимость помещения пропорционально общему объему здания, так как имеются существенные различия в стоимости строительства различных элементов здания (например, подвальные и чердачные помещения).

Также важно отметить, что методы затратного подхода по своей сути моделируют экономику возведения объектов недвижимости. Таким образом, требуется смоделировать строительство отдельно взятого помещения, что является невозможным.

На основании вышеизложенного оценщик сделал вывод о нецелесообразности применения методов затратного подхода.

12.2.2. Доходный подход

12.2.2.1. Описание применения доходного подхода к оценке

Доходный подход, согласно п. 11, п. 12, п. 13 ФСО № 5:

«п. 15. Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

п.12. Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);

2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

п.13. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).»

Доходный подход согласно п. 23 ФСО № 7:

«При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.»

В соответствии с пп. в п. 23 ФСО № 7 метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Учитывая то, что затраты на ремонт оцениваемого помещения являются не существенными, а также то, что при анализе открытых источников Оценщиком не было выявлено достаточного количества рыночной информации (например, заполняемость аналогичных объектов арендаторами) для расчета стоимости объекта оценки методом дисконтирования денежных потоков, Оценщик счел целесообразным применение метода прямой капитализации для оценки объекта оценки.

12.2.2.2. Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках доходного подхода

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от ее коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

При определении стоимости объекта недвижимости в рамках доходного подхода существуют 2 общепринятых метода:

- Методом прямой капитализации;
- Методом капитализации по ставке отдачи (методом дисконтирования денежных потоков; методами, использующими другие формализованные модели).

Метод прямой капитализации доходов предназначен для оценки действующих объектов, текущее использование которых с использованием данного метода выполняется путем деления типичного годового дохода на ставку капитализации.

Метод дисконтирования денежных потоков пересчитывает будущие прогнозируемые доходы от недвижимости в приведенную к дате оценке стоимость по рыночной ставке дисконтирования, соответствующей риску инвестиций в недвижимость.

Метод применяется к потокам с любым законом их изменения во времени и определяет текущую стоимость будущих потоков дохода, каждый из которых дисконтируется по соответствующей ставке дисконтирования или с использованием единой ставки, учитывающей все ожидаемые в будущем периоде экономической жизни объекта выгоды, включая поступления при его продаже в конце периода владения.

Методы, использующие другие формализованные модели, применяются для постоянных или регулярно изменяющихся потоков дохода. Капитализация таких доходов производится по ставке капитализации, конструируемой на основе единой ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, а также ожидаемых изменений дохода и стоимости недвижимости в будущем.

В качестве денежного потока, капитализируемого в стоимость, как правило, используется чистый операционный доход, который генерирует или способен генерировать объект недвижимости с учетом рисков неполучения данного дохода.

Применяя методы доходного подхода оценки недвижимости, Оценщик должен обращать внимание на то, что при формировании чистого дохода не учитываются:

- расходы, относящиеся к бизнесу, осуществляемому на объекте недвижимости;
- бухгалтерская амортизация;
- подоходные налоги владельца.

Для определения ставки дисконтирования, как правило, применяются следующие методы:

- метод мониторинга рыночных данных,
- метод сравнения альтернативных инвестиций;
- метод кумулятивного построения.

Метод определения ставки дисконтирования (капитализации) должен быть согласован с видом используемого денежного потока.

В рамках настоящего отчета расчет стоимости объекта оценки производился методом прямой капитализации. Основная формула расчета рыночной стоимости объекта оценки методом прямой капитализации следующая:

$$\text{стоимость} = \frac{\text{чистый_операционный_доход}}{\text{коэффициент_капитализации}}$$

Последовательность определения чистого операционного дохода:

1. Определяется потенциальный валовый доход от сдачи недвижимости в аренду на условиях рыночной арендной платы.
2. Определяется эффективный валовый доход (действительный) посредством вычитания из потенциального валового дохода предполагаемых потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости.
3. Определяется чистый операционный доход посредством вычитания из ДВД операционных расходов на содержание объекта недвижимости.

Таким образом, Оценщик счел целесообразным применение метода прямой капитализации денежного потока для расчета рыночной стоимости объекта оценки – земельного участка с расположенным на нем объектом капитального строительства.

Определение потенциального валового дохода

Арендная плата является общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости. Поэтому в настоящем заключении в качестве базы для определения доходности недвижимости выбрана арендная плата.

Потенциальный валовой доход в каждом из прогнозных периодов рассчитывается по следующей формуле:

$$\text{ПВД} = A * S, \text{ где}$$

где:

A – рыночная ставка арендной платы (годовая);

S – площадь, сдаваемая в аренду.

Оцениваемый объект недвижимости представляет собой отдельно стоящее здание офисного назначения общей площадью 167,0 кв. м.

12.2.2.3. Определение арендной ставки

Обоснование выбора единицы сравнения

Учитывая специфику объекта оценки и возможность определения величины рыночной ставки аренды методом сравнительного анализа продаж (предложений), Оценщик в качестве единицы сравнения использовал ставку аренды за 1 кв. м в год общей площади помещений объектов-аналогов и оцениваемого объекта недвижимости.

Обоснование выбора элементов сравнения

К элементам сравнения относят те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов.

Табл. 19.

Элементы сравнения

Группа факторов	Элементы сравнения для арендных ставок
Состав передаваемых прав на объект	Наличие ограничений (обременений)
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Льготное кредитование продавцом покупателя Платеж эквивалентом денежных средств
Особые условия (компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью)	Наличие финансового давления на сделку Нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой Обещание субсидий или льгот на развитие
Условия продажи (предложения), в том числе различия между ценами предложения/спроса и сделок	Изменение цен во времени Отличие цены предложения от цены сделки
Характеристики месторасположения объекта	Адрес
	Линия застройки
	Удаленность от метро Ближайшее окружение
Физические характеристики объекта	Тип объекта недвижимости
	Состояние / внешний вид объекта
	Общая площадь помещений
	Этаж расположения / Этажность
Экономические характеристики объекта	Наличие/отсутствие отдельного входа
	Наличие/отсутствие парковки

Обоснование выбора объектов-аналогов: выбор объектов-аналогов основан на результатах сопоставления их основных функциональных и параметрических характеристик оцениваемого объекта недвижимого имущества. Объекты-аналоги принадлежат к тому же сегменту рынка недвижимого имущества, что и оцениваемый объект, их характеристики наиболее близки к характеристикам оцениваемого объекта недвижимости.

Корректировка на эксплуатационные платежи в арендной ставке

Корректировка эксплуатационные платежи применена к объектам-аналогам №1, №2, №3 и №4 в размере 5 525 руб. $((39\ 000 * 0,17) / 1,2)$, 4 675 руб. $((33\ 000 * 0,17) / 1,2)$, 4 760 руб. $(28\ 000 * 0,17)$, 4 503 руб. $((31\ 789 * 0,17) / 1,2)$

Характеристики объектов-аналогов для оцениваемого объекта недвижимости представлены в таблице ниже.

Описание объектов-аналогов

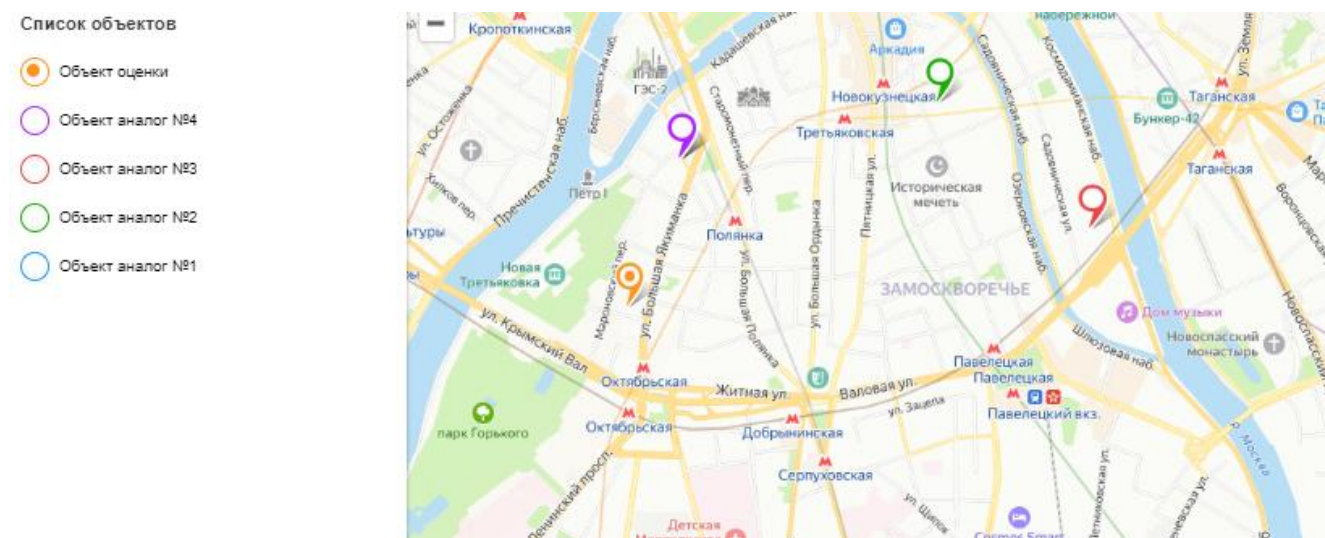
Группы элементов сравнения	Характеристики объектов-аналогов	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Состав передаваемых прав на объект	Вид права на объект недвижимости	Право пользования	Право пользования	Право пользования	Право пользования
	Наличие ограничений и обременений	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
	Функциональное назначение	Офис	Офис	Офис	Офис
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	
Условия продажи по состоявшейся или предполагаемой сделке	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	
Время продажи (дата предложения)	Май 2023	Май 2023	Май 2023	Май 2023	
Характеристики месторасположения объекта	Адрес	Москва, ЦАО, р-н Якиманка, ул. Большая Якиманка, 14	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Большая Татарская ул., 9	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Садовническая ул., 73С17	Москва, ЦАО, р-н Якиманка, ул. Большая Якиманка, 14
	Округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
	Район	Якиманка	Замоскворечье	Замоскворечье	Якиманка
	Ценовая зона	Между БК и СК	Между БК и СК	Между БК и СК	Между БК и СК
	Станция метрополитена	Полянка	Новокузнецкая	Таганская	Полянка
	Удаленность от станции метрополитена	от 5 до 10 минут пешком	от 5 до 10 минут пешком	от 5 до 10 минут пешком	от 5 до 10 минут пешком
	Ближайшее окружение	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения
Физические характеристики	Класс здания	В	В	В	В
	Тип недвижимости	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
	Тип здания (группа капитальности)	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое
	Физическое состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
	Общая площадь, кв. м	300,0	320,0	623,9	302,0
	Этаж расположения	1,2	1,2,3,4	1,2	1,2
	Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Есть
	Состав и наличие коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
	Наличие мебели	Нет	Нет	Нет	Нет
	Наличие организованной парковки	Нет	Есть	Есть	Есть
Стоимостные характеристики	Цена предложения, руб./кв. м/год	39 000	33 000	28 000	31 789
	Наличие НДС	с НДС	с НДС	без НДС	с НДС
	Эксплуатационные, коммунальные платежи	ЭР включены в арендную ставку 5 525	ЭР включены в арендную ставку 4 675	ЭР включены в арендную ставку 4 760	ЭР включены в арендную ставку 4 503

Отчет об оценке № Н-48/23-1-1

Группы элементов сравнения	Характеристики объектов-аналогов	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
	<i>Цена предложения, руб./кв. м/год (с учетом КП и ЭР, без учета НДС)</i>	38 025	37 675	32 760	36 292
Источники информации	<i>Ссылка на источник</i>	https://www.cian.ru/rent/commercial/286519875/	https://www.cian.ru/rent/commercial/233033855/	https://www.cian.ru/rent/commercial/286099119/	https://www.cian.ru/rent/commercial/285120409/
	<i>Номер телефона</i>	8 916 673 41 99	8 909 998 80 31	8 68 568 60 92	8 909 693 80 25

Источник информации: анализ Оценщика

Местоположение объектов-аналогов и объекта оценки на карте



Источник информации: <http://maps.yandex.ru>

Корректировки к арендным ставкам объектов-аналогов применялись на основании данных, представленных в разделе 8.

Анализ различий в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов)

Ниже приводятся анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов) и возможный характер влияния этих различий на значение выбранных единиц сравнения.

Анализ условий продажи по состоявшейся или предполагаемой сделке (скидка на торг)

Влияние данного фактора на стоимость определяется в соответствии со Справочником коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 6-е издание, Москва, 01.01.2023 г., Скидка на торг для офисных особняков составила **-12,86%**, что соответствует среднему значению на активном рынке.

Анализ времени продажи (даты предложения)

Корректировка по данному элементу сравнения не применялась в связи с тем, что оцениваемый объект и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

Анализ характеристик местоположения объекта

Корректировка на расположение объекта относительно ценовых зон

Корректировка по данному элементу сравнения не применялась в связи с тем, что оцениваемый объект и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

Анализ физических характеристик объекта

Корректировка физическое состояние

Оцениваемое здание требует капитального ремонта, а объекты-аналоги №1, №2, №3 и №4 – в среднем состоянии. В связи с этим вводилась корректировка на основании Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 6-е издание, Москва, 01.01.2023 г. для объектов офисного назначения, в размере **-9,1% (1/1,1-1)**.

Корректировка на общую площадь

Корректировки на площадь вносились на основании Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 6-е издание, Москва, 01.01.2023 г. для объектов офисного назначения.

Табл. 21

Наименование	Объект оценки	Объект аналог № 1	Объект аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Общая площадь, кв. м	167,00	300,00	320,00	623,90	302,00
Показатель стоимости 1 кв.м., руб.	0,90	0,82	0,81	0,74	0,82
Корректировка	-	9,2%	10,3%	22,0%	9,4%

Источник: Расчет Оценщика

Анализ экономических характеристик объекта**Корректировка на наличие организованной парковки**

Корректировки на площадь вносились на основании Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 6-е издание, Москва, 01.01.2023 г. для объектов офисного назначения:

Табл. 22

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Паркинг	Наземная парковка	Нет	Есть	Есть	Есть
Корректировка	[%]	10,0%	0,0%	0,0%	0,00%

Источник: Расчет Оценщика

Внесение весовых коэффициентов

Весовые коэффициенты были внесены Оценщиком по следующей формуле, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K = (S - M) / ((N - 1) * S),$$

где

K – весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S – сумма количества поправок по всем использованным объектам-аналогам;

M – количество поправок введенных по рассматриваемому объекту-аналогу;

N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

Расчет стоимости среднерыночной ставки аренды для объекта оценки представлен в таблице ниже.

Расчет среднерыночной ставки аренды

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения единицы сравнения, без НДС	[руб./кв. м/год]	Подлежит определению	38 025	37 675	32 760	36 292
Состав передаваемых прав на объект	Вид права на объект недвижимости	Право пользования и владения	Право пользования	Право пользования	Право пользования	Право пользования
	<i>Корректировка</i>	[%]	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Наличие ограничений и обременений	Нет	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
	<i>Корректировка</i>	[%]	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Текущее использование	ПСН,Офис	ПСН,Офис	ПСН,Офис	ПСН,Офис	ПСН,Офис
<i>Корректировка</i>	[%]	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
<i>Общая корректировка по разделу</i>	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<i>Общая корректировка по разделу</i>	[руб./кв. м/год]	-	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена предложения единицы сравнения	[руб./кв. м/год]	-	38 025	37 675	32 760	36 292
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют
<i>Корректировка</i>	[%]	-	0,00%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения	[руб./кв. м/год]	-	38 025	37 675	32 760	36 292
Условия продажи по состоявшейся или предполагаемой сделке	-	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
<i>Корректировка</i>	[%]	-	-12,86%	-12,86%	-12,86%	-12,86%
Скорректированная цена единицы сравнения	[руб./кв. м/год]	-	33 135	32 830	28 547	31 625
Время продажи (дата предложения)	-	Май 2023	Май 2023	Май 2023	Май 2023	Май 2023
<i>Корректировка</i>	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена единицы сравнения	[руб./кв. м/год]	-	33 135	32 830	28 547	31 625
Характеристики месторасположения объекта	Адрес	Москва, Якиманский пер., 4с4	Москва, ЦАО, р-н Якиманка, ул. Большая Якиманка, 14	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Большая Татарская ул., 9	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Садовническая ул., 73С17	Москва, ЦАО, р-н Якиманка, ул. Большая Якиманка, 14
	Район	Якиманка	Якиманка	Замоскворечье	Замоскворечье	Якиманка
	<i>Корректировка</i>	[%]	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Ценовая зона	Между БК и СК	Между БК и СК	Между БК и СК	Между БК и СК	Между БК и СК
	<i>Корректировка</i>	[%]	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Станция метрополитена	Октябрьская	Полянка	Новокузнецкая	Таганская	Полянка
	<i>Корректировка</i>	[%]	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Удаленность от станции метрополитена	от 5 до 10 минут пешком	от 5 до 10 минут пешком	от 5 до 10 минут пешком	от 5 до 10 минут пешком	от 5 до 10 минут пешком	

Отчет об оценке № Н-48/23-1-1

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
	<i>Корректировка</i>	[%]	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Ближайшее окружение	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения
	<i>Корректировка</i>	[%]	0,0%	0,0%	0,0%	0,00%
	<i>Общая корректировка по разделу [%]</i>	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Общая корректировка по разделу [руб./кв. м/год]</i>	-	0,0	0,0	0,0	0,0
	Скорректированная цена единицы сравнения	[руб./кв. м/год]	33 135	32 830	28 547	31 625
	Тип здания (группа капитальности)	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое
	<i>Корректировка</i>	[%]	0,0%	0,0%	0,0%	0,00%
	Вид помещения	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
	<i>Корректировка</i>	[%]	0%	0%	0%	0%
	Физическое состояние	Требуется капитальный ремонт	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
	<i>Корректировка</i>	[%]	-9,1%	-9,1%	-9,1%	-9,1%
	Общая площадь, кв. м	167,00	300,00	320,0	623,9	302,0
	<i>Корректировка</i>	[%]	9,2%	10,3%	22,0%	9,4%
	Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
	<i>Корректировка</i>	[%]	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Этаж расположения	1, подвал	1,2	1,2,3,4	1,2	1,2
	<i>Корректировка</i>	[%]	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Состав и наличие коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
	<i>Корректировка</i>	[%]	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Общая корректировка по разделу [%]</i>	-	-0,7%	0,3%	10,9%	-0,6%
	<i>Общая корректировка по разделу [руб./кв. м/год]</i>	-	0,0	0,0	0,0	0,00
	Скорректированная цена единицы сравнения	[руб./кв. м/год]	32 909	32 925	31 667	31 441
	Наличие мебели	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
	<i>Корректировка</i>	[%]	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Паркинг	Наземная парковка	Нет	Есть	Есть	Есть
	<i>Корректировка</i>	[%]	10,0%	0,0%	0,0%	0,00%
	<i>Общая корректировка по разделу [%]</i>	-	10,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Общая корректировка по разделу [руб./кв. м/год]</i>	-	0,0	0,0	0,0	0,0
	Скорректированная цена единицы сравнения	[руб./кв. м/год]	36 199	32 925	31 667	31 441
	Компоненты стоимости, не связанные непосредственно с недвижимостью (дополнительные улучшения)	-	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
	<i>Корректировка</i>	[%]	-	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная цена единицы	[руб./кв. м/год]	36 199	32 925	31 667	31 441

Отчет об оценке № Н-48/23-1-1

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
сравнения						
Общая валовая коррекция	-	-	4	3	3	3
Весовой коэффициент	-	-	0,231	0,256	0,256	0,256
<i>Средневзвешенная стоимость</i>	<i>[руб./кв. м/год]</i>			32 977		
Среднерыночная арендная ставка для исследуемого объекта, округленно без НДС, и с учетом КП и ЭР)	<i>[руб./кв. м/год]</i>			32 977		

Источник информации: расчет Оценщика

Таким образом, среднерыночная ставка аренды для оцениваемого объекта составила **32 977 руб./кв. м/год** (без НДС).

12.2.2.4. Определение чистого операционного дохода и расчёт стоимости

Определение действительного валового дохода

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

Определение потерь от недоиспользования

Простои площадей и несвоевременность внесения арендной платы арендаторами приводят к потерям дохода собственника объекта недвижимости. Потери от недоиспользования площадей обычно выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу.

На основании данных Справочника АБН от 01.01.2023 г. коэффициент недозагрузки составляет 15,25%.

Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход равен действительному валовому доходу за вычетом операционных расходов. Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода.

Определение операционных расходов

Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода.

Операционные расходы принято делить на:

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

К условно-постоянным относятся расходы, размер которых не зависит от степени загруженности объекта. Как правило, это налог на имущество, арендная плата за землю, расходы на страхование.

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

Размер операционных расходов был принят Оценщиком на основании данных Справочника АБН от 01.01.2023 г. и составил 929 740 р. ($0,1992 * 4\,667\,369$ (ДВД)).

Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Определение ставки капитализации

Величина коэффициента капитализации отражает масштабы возможного риска, связанного с операциями на рынке недвижимости и деятельностью данного объекта, и учитывает возможность альтернативных вложений капитала.

В оценке имущества этот показатель рассчитывается как отношение: чистая прибыль в год / стоимость недвижимости. Таким образом, ставка капитализации показывает инвестору процент дохода, который он получит, купив тот или иной актив.

Существует несколько способов оценки величины коэффициента капитализации, численное значение которого можно определить методом кумулятивного построения, методом рыночной экстракции, по данным обзоров рынка на дату проведения оценки.

Ставка капитализации для помещений была принята Оценщиком на основании данных аналитической компании Статриелт ставка капитализации на коммерческую недвижимость достигла следующих значений.

Табл. 24.

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости**14. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации)****а) Офисные объекты, расположенные в пределах МКАД**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Коэффициент капитализации офисных объектов класса «А»	11,26	9,80	13,59
Коэффициент капитализации офисных объектов класса «В»	11,95	9,98	13,96
Коэффициент капитализации офисных объектов класса «С»	13,45	10,81	16,12
Коэффициент капитализации офисных особняков	12,50	10,20	15,11

Источник информации: "Справочник. Коэффициенты, применяемые для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область)", ABN GROUP, Москва, 01.01.2023 г.

Средневзвешенная ставка капитализации для помещений свободного назначения определена как средняя между ставками капитализации объектов офисных особняков назначения на 01.01.2023 г. составила 12,5%.

К расчету принимается ставка капитализации в размере 12,5%, что соответствует среднему значению выше указанного диапазона.

Ниже в таблице приведены результаты расчета стоимости оцениваемого объекта недвижимости в рамках доходного подхода:

Табл. 25.

Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Помещения офисного назначения
1	Общая площадь здания	кв. м	167,0
2	Полезная (арендопригодная) площадь	кв. м	167,0
3	Среднерыночная величина ставки арендной платы, без учета НДС	руб./кв.м/год	32 977
4	Потенциальный валовый доход от сдачи помещений в аренду (Гр.2*Гр.3), без учета НДС	руб.	5 507 220
5	Коэффициент недозагрузки	%	15,25%
6	Потери от недоиспользования помещений (Гр.4*Гр.5)	руб.	839 851
7	Действительный валовый доход (Гр.4-Гр.6)	руб.	4 667 369
8	Операционные затраты, без учета НДС	руб.	929 740
9	Чистый операционный доход от сдачи помещений объекта оценки в аренду до уплаты налога на прибыль (Гр.7-Гр.8)	руб.	3 737 629
10	Ставка капитализации	%	12,50%
11	Стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках доходного подхода (Гр.9/Гр.10), без учета НДС	руб.	29 901 033

Источник информации: расчет Оценщика

Таким образом, стоимость объекта оценки, рассчитанная методом прямой капитализации, составляет на дату оценки (без НДС) **29 901 033 руб.**

12.2.3. Сравнительный подход

12.2.3.1. Описание применения сравнительного подхода к оценке

Сравнительный подход, согласно п. 12, п. 13 и п. 14 ФСО № 1:

«п. 12 Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

п. 13 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.

п. 14 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 подход согласно п. 22 ФСО № 7:

«... б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) 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; ...»*

Методы сравнительного подхода применимы к оценке любых объектов, аналоги которых представлены на рынке в достаточном для их применения количестве. Для уникальных объектов и на пассивных рынках указанные методы, как правило, не применяются.

12.2.3.2. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках сравнительного подхода

Учитывая достаточное количество доступной рыночной информации, при определении рыночной стоимости объекта оценки – земельного участка с расположенным на нем объектом капитального строительства - в рамках сравнительного подхода Оценщик использовал метод сравнительного анализа продаж (предложений) с использованием количественных корректировок.

Последовательность реализации вышеуказанного метода соответствует общему алгоритму расчета стоимости объекта в рамках сравнительного подхода.

При реализации данного метода используют процентные и стоимостные корректировки⁷.

Процентные (относительные) корректировки вносятся путем умножения цены продажи (предложения) объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий.

Стоимостные (абсолютные) поправки изменяют цену проданного (предлагаемого к продаже) объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Положительная поправка вносится, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, отрицательная – если хуже.

Итоговые значения скорректированных цен продаж сравнимых объектов могут не совпадать. В связи с этим выбор значения скорректированной цены продажи в качестве базиса для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости основан на выборе итоговой скорректированной цены продажи сравнимого объекта (либо объектов), по которому абсолютное итоговое значение корректировок минимально или число корректировок минимально.

Обоснование выбора единицы сравнения

Учитывая специфику объекта оценки и возможность определения величины рыночной стоимости методом сравнительного анализа продаж (предложений), Оценщик в качестве единицы сравнения использовал стоимость за 1 кв. м общей площади объектов-аналогов и оцениваемого объекта недвижимости.

Обоснование выбора элементов сравнения

К элементам сравнения относят те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов.

Табл. 26

Элементы сравнения

Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли-продажи
Состав передаваемых прав на объект	Вид права на объект недвижимости Вид права на земельный участок Наличие ограничений и обременений Функциональное назначение Текущее использование
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Льготное кредитование продавцом покупателя Платеж эквивалентом денежных средств
Особые условия (компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью)	Наличие финансового давления на сделку Нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой

⁷ «Экономика недвижимости»: Учебное пособие – Владимирский гос. университет; Сост.: Д. В. Виноградов, Владимир, 2007.

Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли-продажи
Условия продажи (предложения), в том числе различия между ценами предложения/спроса и сделок	Обещание субсидий или льгот на развитие Изменение цен во времени Отличие цены предложения от цены сделки
Характеристики месторасположения объекта	Адрес Район, округ Линия застройки Удаленность от метро Ближайшее окружение
Физические характеристики объекта	Тип объекта недвижимости Техническое состояние Общая площадь помещений, кв. м Этаж расположения / Этажность Наличие / отсутствие отдельного входа
Экономические характеристики объекта	Наличие/отсутствие парковки

Обоснование выбора объектов-аналогов: выбор объектов-аналогов основан на результатах сопоставления их основных функциональных и параметрических характеристик оцениваемого объекта недвижимого имущества. Объекты-аналоги принадлежат к тому же сегменту рынка недвижимого имущества, что и оцениваемый объект, их характеристики наиболее близки к характеристикам оцениваемого объекта недвижимости.

Характеристики объектов-аналогов для оцениваемого объекта недвижимости представлены в таблице ниже.

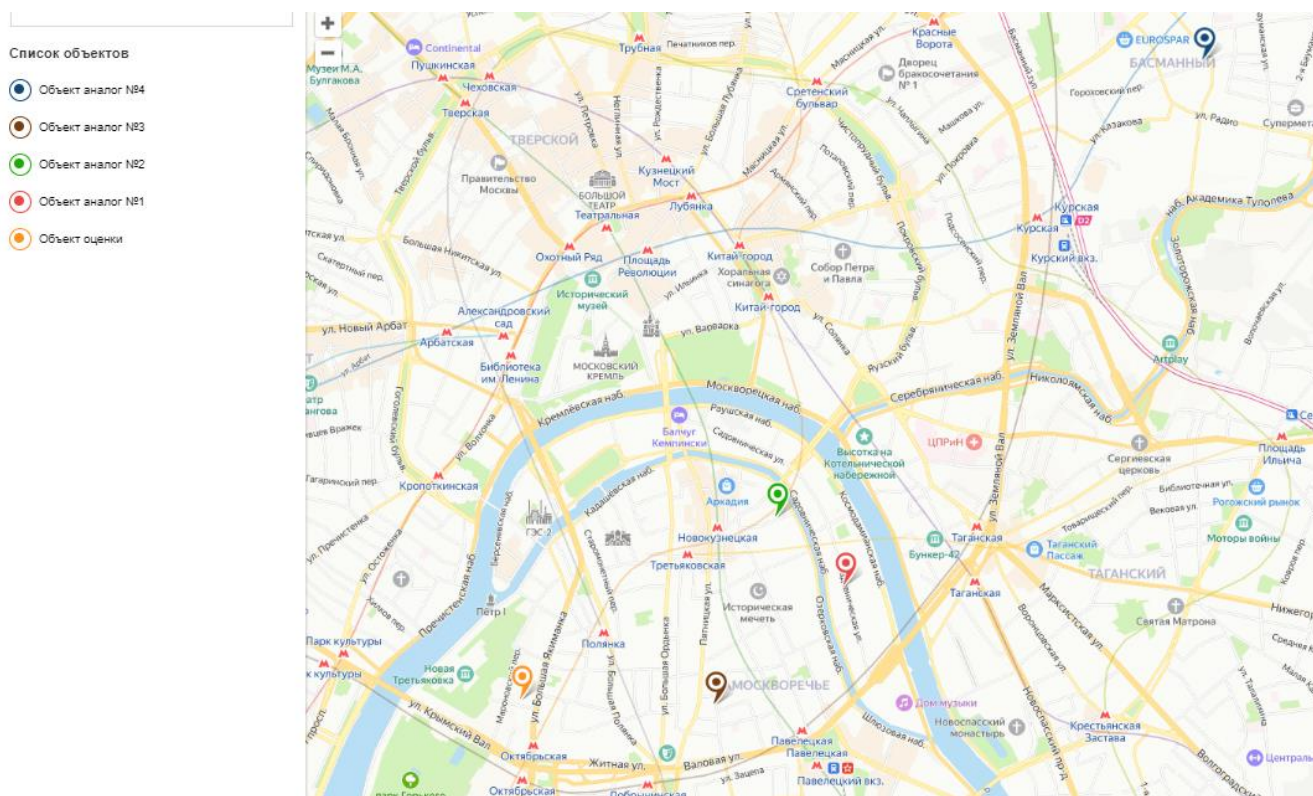
Описание объектов-аналогов

Группы сравнения	Характеристики объектов	Объект-оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Состав передаваемых прав на объект	<i>Вид права на объект недвижимости</i>	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
	<i>Наличие ограничений и обременений</i>	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
	<i>Функциональное назначение</i>	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют
Условия продажи по состоявшейся или предполагаемой сделке	-	Возможен торг	Возможен торг	Возможен торг	Возможен торг	Возможен торг
Время продажи (дата предложения)	-	Май 2023	Май 2023	Май 2023	Май 2023	Май 2023
Характеристики месторасположения объекта	<i>Адрес</i>	Москва, Якиманский пер., 4с4	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Садовническая ул., 72С1	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Руновский пер., 6С2	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, 3-й Монетчиковский пер., 4С1	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Денисовский пер., 13
	<i>Округ</i>	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
	<i>Район</i>	Якиманка	Замоскворечье	Замоскворечье	Замоскворечье	Басманный
	<i>Ценовая зона</i>	Между БК и СК	Между БК и СК	Между БК и СК	Между БК и СК	Между СК и ТПК
	<i>Ближайшая станция метро</i>	Октябрьская	Павелецкая	Новокузнецкая	Павелецкая	Бауманская
	<i>Удаленность от метро</i>	от 5 до 10 минут пешком	от 5 до 10 минут пешком	от 5 до 10 минут пешком	от 5 до 10 минут пешком	от 5 до 10 минут пешком
	<i>Ближайшее окружение</i>	Жилая и коммерческая застройка	Жилая и коммерческая застройка	Жилая и коммерческая застройка	Жилая и коммерческая застройка	Жилая и коммерческая застройка
	<i>Тип объекта недвижимости</i>	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
	<i>Класс здания</i>	В	В	В	В	В
	<i>Год постройки</i>	1917	н/д	1999	н/д	1917
<i>Год реконструкции</i>	Н/д	2006	н/д	н/д	н/д	
Физические характеристики	<i>Назначение</i>	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое
	<i>Общая площадь, кв. м</i>	167,0	720	1286,9	2917,1	425,0
	<i>Этажность</i>	1, подвал	1, 2, 3	1,2,3,4	1, 2,3	1,2,3,4
	<i>Наличие отдельного входа</i>	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
	<i>Материал стен</i>	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные
	<i>Состояние (уровень) отделки</i>	Требуется капитальный ремонт	Среднее состояние	Хорошее	Среднее состояние	Среднее состояние
	<i>Назначение (фактическое использование)</i>	ПСН,Офис	ПСН,Офис	ПСН,Офис	ПСН,Офис	ПСН,Офис
Экономические характеристики	<i>Наличие организованной парковки</i>	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
	<i>Наличие мебели</i>	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
	<i>Цена предложения, руб.</i>	-	170 000 000	360 000 000	670 000 000	90 000 000
Стоимостные характеристики	<i>Наличие НДС</i>	-	без НДС	с НДС	без НДС	без НДС
	<i>Цена предложения, руб. (без НДС) за кв. м</i>	-	236 111	233 118	229 680	211 765

Отчет об оценке № Н-48/23-1-1

Источник информации	Ссылка	-	https://www.cian.ru/sale/commercial/285120334/	https://www.cian.ru/sale/commercial/283112263/	https://www.cian.ru/sale/commercial/285906407/	https://www.cian.ru/sale/commercial/287369221/#
	Номер телефона	-	8 909 693 80 25	8 966 054 11 96	8 966 054 11 96	8 964 559 71 27

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Местоположение объектов-аналогов и объекта оценки на карте

Источник информации: <http://maps.yandex.ru>

Корректировки к арендным ставкам объектов-аналогов применялись на основании данных, представленных в разделе 8.

Состав передаваемых прав на объект**Корректировка на текущее использование**

Корректировка по данному элементу сравнения не применялась в связи с тем, что оцениваемый объект и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

Анализ условий финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

Корректировка по данному элементу сравнения не применялась в связи с тем, что оцениваемый объект и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

Анализ условий продажи по состоявшейся или предполагаемой сделке (скидка на торг)

Влияние данного фактора на стоимость определяется в соответствии со Справочником коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 6-е издание, Москва, 01.01.2023 г., Скидка на торг для офисных особняков составила **-12,86%**, что соответствует среднему значению на активном рынке.

Анализ времени продажи (даты предложения)

Корректировка по данному элементу сравнения не применялась в связи с тем, что оцениваемый объект и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

Анализ характеристик местоположения объекта**Корректировка на расположение объекта относительно ценовых зон**

Объект оценки расположен в зоне между Бульварным кольцом и Садовым кольцом, а объект-аналог №4 расположен между Садовым кольцом и ТТК, в связи с этим, к объекту-аналогу №4 вносилась корректировка на основании Справочника коэффициентов, применяемых для

определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область), г. Москва, 01.01.2023, ООО «АБН-Консалт», в размере 10% (1,11-1).

Анализ физических характеристик объекта

Корректировка физическое состояние

Оцениваемое здание требует капитального ремонта, а объекты-аналоги №1, №2 и №3 – в среднем состоянии. В связи с этим вводилась корректировка на основании Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 6-е издание, Москва, 01.01.2023 г. для объектов офисного назначения, в размере -19,4% (1/1,24-1). Так как объект аналог №2 находится в хорошем состоянии, следовательно вводится корректировка в размере -30,1% (1/1,24-1)+(1/12-1)

Корректировка на общую площадь

Корректировки на площадь вносились на основании Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 6-е издание, Москва, 01.01.2023 г. для объектов офисного назначения.

Табл. 28

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Общая площадь, кв. м	167,0	720,0	1 286,9	2 917,1	425,0
Показатель стоимости 1 кв.м., руб.	0,89	0,77	0,72	0,66	0,81
Корректировка	-	16,2%	23,4%	34,3%	10,1%

Источник: Расчет Оценщика

Анализ экономических характеристик объекта

Корректировка на наличие организованной парковки

Корректировка по данному элементу сравнения не применялась в связи с тем, что оцениваемый объект и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

Внесение весовых коэффициентов

Весовые коэффициенты были внесены Оценщиком по следующей формуле, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K = (S - M) / ((N - 1) * S),$$

где:

K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S – сумма количества поправок по всем использованным объектам-аналогам;

M – количество поправок, введенных по рассматриваемому объекту-аналогу, кроме заключительной поправки на ремонт (состояние отделки);

N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки представлен в таблице ниже.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Общая площадь	кв. м	167,0	720,0	1 286,9	2 917	425
Цена предложения 1 кв.м.	[руб./кв. м]	Подлежит определению	236 111	233 118	229 680	211 765
Состав передаваемых прав на объект	Вид права на объект недвижимости	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
	<i>Корректировка</i>	[%]	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Наличие ограничений и обременений	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
	<i>Корректировка</i>	[%]	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Функциональное назначение	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое
<i>Корректировка</i>	[%]	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
<i>Корректировка</i>	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Корректировка</i>	[руб./кв. м]	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения единицы сравнения	[руб./кв. м]	-	236 111	233 118	229 680	211 765
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют
<i>Корректировка</i>	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения	[руб./кв. м]	-	236 111	233 118	229 680	211 765
Условия продажи по состоявшейся или предполагаемой сделке	-	Купля-продажа	Возможен торг	Возможен торг	Возможен торг	Возможен торг
<i>Корректировка</i>	[%]	-	-12,35%	-12,35%	-12,35%	-12,35%
Скорректированная цена единицы сравнения	[руб./кв. м]	-	206 951	204 328	201 315	185 612
Время продажи (дата предложения)	-	Май 2023	Май 2023	Май 2023	Май 2023	Май 2023
<i>Корректировка</i>	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена единицы сравнения	[руб./кв. м]	-	206 951	204 328	201 315	185 612
Характеристики месторасположения объекта	Адрес	Москва, Якиманский пер., 4с4	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Садовническая ул., 72С1	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Руновский пер., 6С2	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, 3-й Монетчиковский пер., 4С1	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Денисовский пер., 13
	Округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
	Район	Якиманка	Хамовники	Замоскворечье	Замоскворечье	Басманный
	<i>Корректировка, [%]</i>	-	0%	0%	0%	0%
	Ценовая зона	Между БК и СК	Между БК и СК	Между БК и СК	Между БК и СК	Между СК и ТТК
	<i>Корректировка, [%]</i>	-	0%	0%	0%	10%
	<i>Станция метро</i>	Октябрьская	Павелецкая	Новокузнецкая	Павелецкая	Бауманская
	Удаленность от метро	от 5 до 10 минут пешком	от 5 до 10 минут пешком	от 5 до 10 минут пешком	от 5 до 10 минут пешком	от 5 до 10 минут пешком
	<i>Корректировка, [%]</i>	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,0%

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
	Ближайшее окружение	Жилая и коммерческая застройка	Жилая и коммерческая застройка	Жилая и коммерческая застройка	Жилая и коммерческая застройка	Жилая и коммерческая застройка
	<i>Корректировка, [%]</i>	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<i>Корректировка</i>	<i>[%]</i>	-	0,0%	0,0%	0,0%	10,0%
Скорректированная стоимость	[руб./кв.м]	-	206 951	204 328	201 315	204 173
	Тип объекта недвижимости	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
	<i>Корректировка, [%]</i>	-	0%	0%	0%	0%
	Назначение	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое
	<i>Корректировка, [%]</i>	-	0%	0%	0%	0%
	Общая площадь, кв. м	167,0	720,0	1286,90	2917,10	425,00
Физические характеристики	<i>Корректировка, [%]</i>	-	16,2%	23,4%	34,3%	10,1%
	Этажность	1, подвал	1, 2, 3	1,2,3,4	1, 2,3	1,2,3,4
	<i>Корректировка, [%]</i>	-	0%	0%	0%	0%
	Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
	<i>Корректировка, [%]</i>	-	0%	0%	0%	0%
	Материал стен	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные
	<i>Корректировка, [%]</i>	-	0%	0%	0%	0%
<i>Корректировка</i>	<i>[%]</i>	-	16,2%	23,4%	34,3%	10,1%
Скорректированная стоимость	[руб./кв.м]	-	240 566	252 157	270 287	224 793
Состояние отделки	Качество отделки	Требуется капитальный ремонт	Среднее состояние	Хорошее	Среднее состояние	Среднее состояние
	<i>Корректировка [руб./кв. м]</i>	-	-19,4%	-30,1%	-19,4%	-19,4%
Скорректированная стоимость	[руб./кв.м]	-	194 005	176 336	217 974	181 285
	Назначение (фактическое использование)	Офис	ПСН,Офис	ПСН,Офис	ПСН,Офис	ПСН,Офис
	<i>Корректировка, [%]</i>	-	0%	0%	0%	0%
Экономические характеристики	Наличие мебели	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
	<i>Корректировка, [%]</i>	-	0%	0%	0%	0%
	Наличие организованной парковки	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
	<i>Корректировка, [%]</i>	-	0%	0%	0%	0%
<i>Корректировка</i>	<i>[%]</i>	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	[руб./кв.м]	-	194 005	176 336	217 974	181 285
Общая валовая коррекция	-	-	3	3	3	3
Весовой коэффициент	-	-	0,250	0,250	0,250	0,250
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м., без учета НДС	[руб./кв.м]	-	-	192 400	-	-
Стоимость Объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, (без учета НДС)	[руб.]	-	-	32 130 744	-	-

Таким образом, стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, составляет на дату оценки (без НДС) **32 130 744 руб.**

12.3. Описание процедуры согласования результатов расчетов, полученных с применением различных подходов

Каждый из подходов к оценке, описание которых приведено выше, приводит к получению различных значений рыночной стоимости Объекта оценки. Поэтому возникает необходимость в обобщении результатов, полученных в рамках различных подходов.

Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки определяется как взвешенная величина между результатами расчетов, полученных при применении различных подходов к оценке.

При присвоении весов результатам, полученным в рамках используемых подходов к оценке, анализируется тип, качество, обширность информации, на основании которой проводился расчет.

Существенным фактором, на основании которого при согласовании результатов присваиваются веса значимости результатам расчетов, является способность каждого из подходов в рамках оценки учитывать специфические особенности объекта, влияющие на величину его стоимости. При этом анализ результатов расчетов подходами опирается, прежде всего, на вывод, сделанный при анализе наиболее эффективного использования Объекта оценки.

Каждый из подходов к оценке, описание которых приведено выше, приводит к получению различных значений рыночной стоимости исследуемого объекта недвижимости. Поэтому возникает необходимость в обобщении результатов, полученных в рамках различных подходов.

Итоговая рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости определяется как взвешенная величина между результатами расчетов, полученных при применении различных подходов к оценке.

При присвоении весов результатам, полученным в рамках используемых подходов к оценке, анализируются тип, качество, обширность информации, на основании которой проводился расчет.

В рамках настоящего отчета оценщиком были применены сравнительный и доходный подход для определения рыночной стоимости Объекта оценки. Учитывая равную значимость результатов в рамках двух подходов и отсутствие причин для предпочтения результата, полученного в рамках какого-либо из подходов, оценщик принял решение присвоить вес сравнительному и доходному подходу - 50%.

В таблицах ниже представлены результаты расчета итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки: нежилого здания общей площадью 167,0 кв. м, с кадастровым номером 77:01:0002002:1031, расположенного по адресу: г. Москва, Якиманский пер., д. 4, стр. 4.

Табл. 30.

Согласование результатов

Подход к оценке	Рыночная стоимость, руб. (без НДС)	Весовой коэффициент
Сравнительный подход	32 130 744	0,50
Доходный подход	29 901 033	0,50
Затратный подход	Не применялся (обоснован отказ)	0,00
Рыночная стоимость, руб. (округленно, без НДС)	31 016 000	

Источник информации: расчеты Оценщика

12.4. Определение рыночной стоимости прав на земельный участок в составе объекта оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки включает в себя стоимость прав на земельный участок.

Учитывая то, что:

- по состоянию на дату оценки отсутствуют какие-либо сведения о совершившихся сделках на рынке земельных участков в центре г. Москвы;
- рынок в целом является неактивным и закрытым в плане ценовой информации;

Стоимость земельного участка определена на базе метода распределения сравнительного подхода, ввиду наличия информации о доли земельного участка в стоимости объекта оценки – земельного участка с расположенным на нем объектом капитального строительства.

Доля стоимости земельного участка в стоимости объекта оценки определена согласно данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 6-е издание, Москва, 01.01.2023 г.

Табл. 31

Доля стоимости земельного участка в стоимости объекта оценки

16. Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком в пределах МКАД	0,36	0,25	0,46
Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком за пределами МКАД	0,25	0,15	0,35

Учитывая, что Объект оценки находится в пределах МКАД, для дальнейших расчетов применялся коэффициент на уровне среднего значения интервала в размере 0,36.

Корректировка на состав прав на земельный участок определялась согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 6-е издание, Москва, 01.01.2023 г. и составляет 0,93 (1/1,07).

Табл. 32

Соотношение ПА/ПС для земельных участков

18. Права собственности и права аренды на земельный участок в составе единого объекта недвижимости

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение стоимости объекта недвижимости с правами собственности на земельный участок к объекту недвижимости с правами аренды на земельный участок при прочих равных условиях для офисных объектов, расположенных в пределах МКАД	1,07	1,04	1,10
Отношение стоимости объектов недвижимости с правами собственности на земельный участок к объектам недвижимости с правами аренды на земельный участок при прочих равных условиях для офисных объектов, расположенных за пределами МКАД	1,10	1,05	1,15

Ниже приведен расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка, входящего в состав объекта оценки.

Расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка (кадастровый номер: 77:01:0002002:3696) с находящимся на нем объектом капитального строительства (кадастровый номер: 77:01:0002002:1031), расположенного по адресу: г. Москва, Якиманский пер., д. 4, стр. 4

№ п/п	Показатель	Значение, без учета НДС
1	Рыночная стоимость земельного участка (кадастровый номер: 77:01:0002002:3696) с находящимся на нем объектом капитального строительства (кадастровый номер: 77:01:0002002:1031), расположенного по адресу: г. Москва, Якиманский пер., д. 4, стр. 4, руб., округленно	31 016 000
2	Доля стоимости земельного участка в стоимости объекта оценки	0,35
3	Стоимость земельного участка (кадастровый номер: 77:01:0002002:3696), руб., (без учета НДС) округленно	10 855 600
4	Корректировка на вид права	0,93
5	Стоимость права аренды земельного участка (кадастровый номер: 77:01:0002002:3696) с учетом корректировки на вид права, руб., (без учета НДС) округленно	11 615 492
6	Стоимость нежилого здания кадастровый номер: 77:01:0002002:1031), расположенного по адресу: г. Москва, Якиманский пер., д. 4, стр. 4	19 400 508

Таким образом, рыночная стоимость права аренды земельного участка, входящего в состав объекта оценки, по состоянию на дату оценки составила 11 615 492 руб. (без учета НДС).

13. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ

На основании информации, представленной и проанализированной в отчете об оценке № Н-48/23-1-1 от 24 мая 2023 г., с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, Оценщиком сделан вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет:

- без учета НДС – **31 016 000** (Тридцать один миллион шестнадцать тысяч) руб.
- с учетом НДС – **37 219 200** (Тридцать семь миллионов двести девятнадцать тысяч двести) руб.

в том числе:

Объект недвижимости	Итоговые результаты, руб. (без учета НДС)	Итоговые результаты, руб. (с учетом НДС)
Рыночная стоимость объекта капитального строительства с учетом права аренды земельного участка, руб.	31 016 000	37 219 200
<i>Рыночная стоимость права аренды ЗУ, руб.</i>	<i>11 615 492</i>	<i>13 938 590</i>
<i>Рыночная стоимость ОКСа, руб.</i>	<i>19 400 508</i>	<i>23 280 610</i>

14. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Москве

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости


На основании запроса от 17.05.2023, поступившего на рассмотрение 17.05.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 9
17.05.2023г. № КУВИ-001/2023-114048890			
Кадастровый номер:	77:01:0002002:1031		
Номер кадастрового квартала:	77:01:0002002		
Дата присвоения кадастрового номера:	22.05.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 2102527; Условный номер 2102527 14.12.1992 ГУП МосгорБТИ; Условный номер 77-77-11/252/2005-834		
Адрес:	Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Якиманка, пер Якиманский, д. 4, стр. 4		
Площадь:	167		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Здание		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 1		
Материал наружных стен:	Кирпичные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1917		
Год завершения строительства:	1917		
Кадастровая стоимость, руб.:	4985701.5		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0002002:3696		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	77:01:0002002:2855, 77:01:0002002:2856		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 3094B7974B3CA8E1F07A347CFAD6FA78 Выданы: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023</p>	инициалы, фамилия

Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 9
17.05.2023г. № КУВИ-001/2023-114048890			
Кадастровый номер:		77:01:0002002:1031	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости, отсутствуют.	
Получатель выписки:		Тарасов Денис Владиславович	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B7974B3CA8E1F07A347CFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах


Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 9
17.05.2023г. № КУВИ-001/2023-114048890			
Кадастровый номер:		77:01:0002002:1031	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Акционерное общество "МОСТАЭ", ИНН: 7709919968
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 77-77-12/004/2013-365 23.07.2013 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 309487974B3CA8E1F07A347CFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости


Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 9
17.05.2023г. № КУВИ-001/2023-114048890			
Кадастровый номер:		77:01:0002002:1031	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:200	Условные обозначения:		

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 3094B7974B3CA8E1F07A347CFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023</p>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 9
17.05.2023г. № КУВИ-001/2023-114048890			
Кадастровый номер:		77:01:0002002:1031	

1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат ПМСК Москвы						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			N1	N2
1	2	3	4	5	6	7
1	7428.49	7060.51	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	7427.51	7065.56	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	7423.73	7085.08	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	7431.03	7086.42	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	7435.73	7061.78	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	7428.49	7060.51	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости						
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м					данные отсутствуют	
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м					данные отсутствуют	

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
полное наименование должности	Сертификат: 304B7974B3A8E1F01A47C8AD6FA78		
	Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ		
	РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ		
	Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2025		

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № 2 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 2		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 9
17.05.2023г. № КУВИ-001/2023-114048890						
Кадастровый номер:				77-01:0002002:1031		
3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства						
Система координат ПМСК Москвы						
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
Сертификат: 3094B7974B3CA8E1F07A347CFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия	
полное наименование должности		

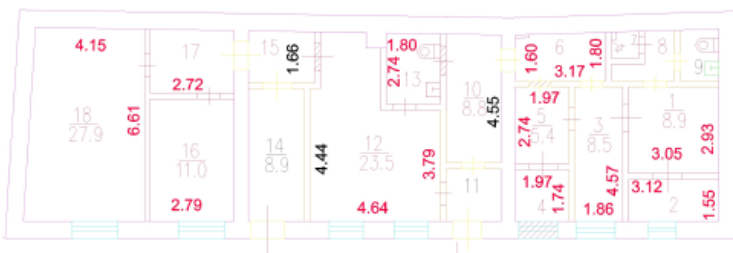
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № 1 раздела 7		Всего листов раздела 7: 1		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 9
17.05.2023г. № КУВИ-001/2023-114048890						
Кадастровый номер:				77:01:0002002:1031		
N п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м2
1	77:01:0002002:2855	0	2102527/0001	Нежилое	данные отсутствуют	26.7
2	77:01:0002002:2856	1	2102527/0002	Нежилое	данные отсутствуют	140.3


	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B7974B3C8E1F07A347CFA06FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 8	Всего листов раздела 8: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 9
17.05.2023г. № КУВИ-001/2023-114048890			
Кадастровый номер: 77:01:0002002:1031		Номер этажа (этажей): 1	

1 этаж
Якиманский пер д4 с4



Масштаб 1

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p><small>Сертификат: 3094B7974B3САВЕ1F07A347СFAD6F478 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023</small></p>	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Москве
полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 17.05.2023, поступившего на рассмотрение 17.05.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1


Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 12
17.05.2023г. № КУВИ-001/2023-114083075			
Кадастровый номер:	77:01:0002002:3696		
Номер кадастрового квартала:	77:01:0002002		
Дата присвоения кадастрового номера:	08.08.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	г. Москва, пер. Якиманский, вл. 4, стр. 4		
Площадь:	244 +/- 5		
Кадастровая стоимость, руб.:	616473.32		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	77:01:0002002:1031		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	предоставление коммунальных услуг. Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стояков, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) (3.1.1)		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B7974B3CA8E1E07A347CFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 12
17.05.2023г. № КУВИ-001/2023-114083075			
Кадастровый номер:		77:01:0002002:3696	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	<p>Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 77:01-8.227 от 26.12.2018, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Режим использования земель утвержден: Приказом Департамента культурного наследия города Москвы № 405 от 28.05.2018, Федеральным законом № 73-ФЗ от 25.06.2002, вид/наименование: Культурный слой "Земляного города" (Скородома), XVI-XVII вв. н.э. (достопримечательное место), тип: Территория объекта культурного наследия, решения:</p> <p>1. дата решения: 25.06.2002, номер решения: 73-ФЗ, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство РФ 2. дата решения: 28.05.2018, номер решения: 405, наименование ОГВ/ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы 3. дата решения: 11.02.2019, номер решения: 130, наименование ОГВ/ОМСУ: Министерство культуры Российской Федерации 4. дата решения: 09.08.2019, номер решения: 654, наименование ОГВ/ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы</p> <p>Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 77:02-6.273 от 27.01.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Режим использования земель установлен в соответствии с: Постановлением Правительства Москвы № 545 от 07.07.1998, Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", вид/наименование: Зона охраняемого культурного слоя № 1, тип: Зона охраны объекта культурного наследия, решения:</p> <p>1. дата решения: 26.11.2020, номер решения: 818, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство Москвы 2. дата решения: 26.11.2020, номер решения: 818, наименование ОГВ/ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы</p> <p>Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 77:01-6.334 от 18.01.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Режим использования земель установлен в соответствии с: Постановлением Правительства Москвы № 545 от 07.07.1998, Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", вид/наименование: Зона регулирования застройки № 1, тип: Зона охраны объекта культурного наследия, решения:</p> <p>1. дата решения: 07.07.1998, номер решения: 545, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство Москвы 2. дата решения: 03.11.2020, номер решения: 713, наименование ОГВ/ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы</p>		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 309487974В3СА8E1R07A347САДО8A78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	


Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 12
17.05.2023г. № КУВИ-001/2023-114083075			
Кадастровый номер:		77:01:0002002:3696	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств:		данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:		данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:		данные отсутствуют	
Условный номер земельного участка:		данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:		данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): 77:01:0002002:55. Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 26.12.2018; Земельный участок 77.01.0.554; реквизиты документа-основания: приказ Департамента культурного наследия города Москвы от	



 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Сертификат: 30948797483СА8E1F02A347CFAD8F678
 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------


Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 12
17.05.2023г. № КУВИ-001/2023-114083075			
Кадастровый номер:		77:01:0002002:3696	
		28.05.2018 № 405 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 12.11.2020; реквизиты документа-основания: федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ выдан: Правительство РФ; приказ от 28.05.2018 № 405 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; приказ от 11.02.2019 № 130 выдан: Министерство культуры Российской Федерации; приказ от 09.08.2019 № 654 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 26.02.2021; реквизиты документа-основания: постановление от 26.11.2020 № 818 выдан: Правительство Москвы; распоряжение от 26.11.2020 № 818 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 06.05.2021; реквизиты документа-основания: постановление от 07.07.1998 № 545 выдан: Правительство Москвы ; распоряжение от 03.11.2020 № 713 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.	
Получатель выписки:		Тарасов Денис Владиславович	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 309487974B3CABE1F07A347CFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 16.08.2023	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 12
17.05.2023г. № КУВИ-001/2023-114083075			
Кадастровый номер:		77:01:0002002:3696	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	данные о правообладателе отсутствуют
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	не зарегистрировано
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	29.12.2016 12:13:58	
	номер государственной регистрации:	77-77/011-77/011/022/2016-1769/2	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 29.12.2016 с момента государственной регистрации до 14.11.2065	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "МОСГАЗ", ИНН: 7709919968	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка, предоставляемого правообладателю зданий, сооружений, расположенных на земельном участке, № М-01-049960, выдан 07.12.2016, дата государственной регистрации: 29.12.2016, номер государственной регистрации: 77-77/011-77/011/022/2016-1769/1 Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 07.12.2016 №М-01-049960, № М-01-049960, выдан 26.01.2023, дата государственной регистрации: 08.02.2023, номер государственной регистрации: 77:01:0002002:3696-77/060/2023-1	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 30948797483CA8E1F01A473CFAD8F478 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

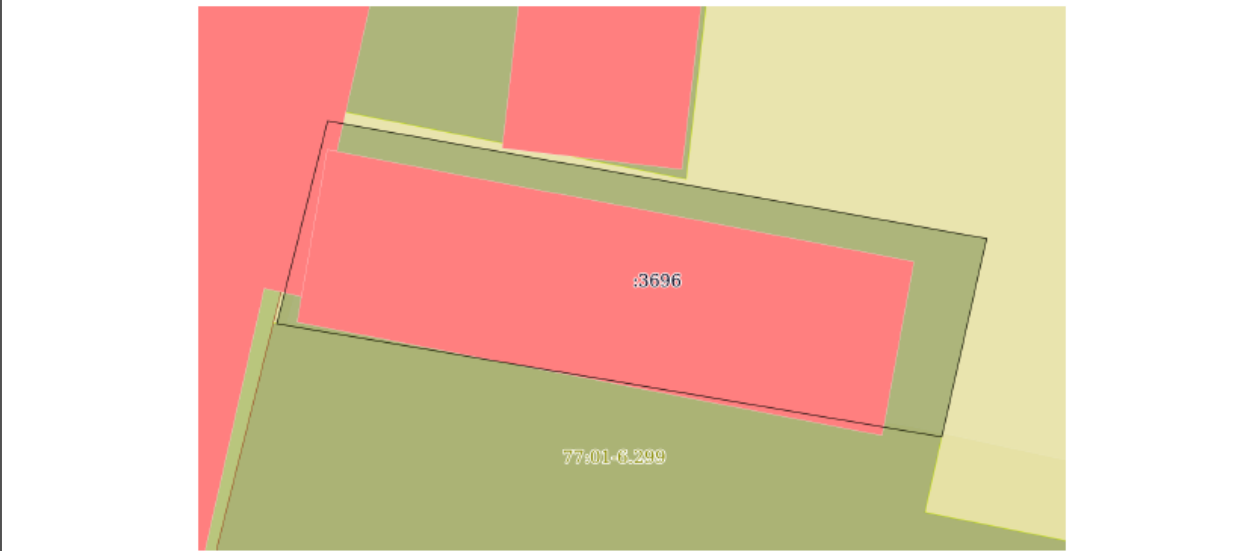
Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 6
		Всего листов выписки: 12
17.05.2023г. № КУВИ-001/2023-114083075		
Кадастровый номер:		77:01:0002002:3696
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение недвижимой документарной закладной или электронной закладной:	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют


полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 30948797483CA8E1F07A343CFA06FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 12
17.05.2023г. № КУВИ-001/2023-114083075			
Кадастровый номер:		77:01:0002002:3696	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 309487974B3CA8E1F07A347CFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023</p>	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Описание местоположения земельного участка


Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 12
17.05.2023г. № КУВИ-001/2023-114083075			
Кадастровый номер:		77-01-0002002-3696	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:200	Условные обозначения:		

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 3046797463CA8E1604M3C6AD3A78 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023</p>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 1		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 12	
17.05.2023г. № КУВИ-001/2023-114083075							
Кадастровый номер:				77:01:0002002:3696			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	100°5.8'	7.87	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	100°7.1'	20.27	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	192°46.1'	8.55	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	279°39.9'	28.35	-	77:01:0002002:3759	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.1	14°6.0'	8.78	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют


	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p><small>Сертификат: 30948797483СА8E1F07A347CFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023</small></p>	
	полное наименование должности	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 12
17.05.2023г. № КУВИ-001/2023-114083075			
Кадастровый номер:		77-01-0002002:3696	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат ПМСК Москвы				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	7436.94	7061.79	Закрепление отсутствует	0.1
2	7435.56	7069.54	Закрепление отсутствует	0.1
3	7432	7089.49	Закрепление отсутствует	0.1
4	7423.66	7087.6	Закрепление отсутствует	0.1
5	7428.42	7059.65	Закрепление отсутствует	0.1
1	7436.94	7061.79	Закрепление отсутствует	0.1

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 3094B7974B3CAE190A3M3CAD9FAT8 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023</p>	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 12
17.05.2023г. № КУВИ-001/2023-114083075			
Кадастровый номер:		77:01:0002002:3696	
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	2	3	
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ Департамента культурного наследия города Москвы от 28.05.2018 № 405 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; Содержание ограничения (обременения): Режим использования земель утверждён: Приказом Департамента культурного наследия города Москвы № 405 от 28.05.2018, Федеральным законом № 73-ФЗ от 25.06.2002	
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление от 25.06.2002 № 73-ФЗ выдан: Правительство РФ; приказ от 28.05.2018 № 405 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; приказ от 11.02.2019 № 130 выдан: Министерство культуры Российской Федерации; приказ от 09.08.2019 № 654 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; Содержание ограничения (обременения): Режим использования земель утверждён: Приказом Департамента культурного наследия города Москвы № 405 от 28.05.2018, Федеральным законом № 73-ФЗ от 25.06.2002; Реестровый номер границы: 77:01-8.227; Вид объекта реестра границ: Территория объекта культурного наследия; Вид зоны по документу: Культурный слой "Земляного города" (Скородома), XVI-XVII вв. н.э. (достопримечательное место); Тип зоны: Территория объекта культурного наследия	
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление от 26.11.2020 № 818 выдан: Правительство Москвы; распоряжение от 26.11.2020 № 818 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; Содержание ограничения (обременения): Режим использования земель установлен в соответствии с: Постановлением Правительства Москвы № 545 от 07.07.1998, Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации"; Реестровый номер границы: 77:02-6.273; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Зона охраняемого культурного слоя № 1; Тип зоны: Зона охраны объекта культурного наследия	
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление от 07.07.1998 № 545	




ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 309487974B3CABE1F07A347CFAD6FA78
Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

полное наименование должности		инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 12
17.05.2023г. № КУВИ-001/2023-114083075			
Кадастровый номер:		77:01:0002002:3696	
		выдан: Правительство Москвы ; распоряжение от 03.11.2020 № 713 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; Содержание ограничения (обременения): Режим использования земель установлен в соответствии с Постановлением Правительства Москвы № 545 от 07.07.1998, Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации"; Реестровый номер границы: 77:01-6.334; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Зона регулирования застройки № 1; Тип зоны: Зона охраны объекта культурного наследия	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	Сертификат: 3094B7974B3CA8E1F07A347CFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

АО "МОСГАЗ"		(наименование организации)		Форма по ОКУД	Код
Административно-эксплуатационное управление		(наименование структурного подразделения)		по ОКПО	0306005
Инвентарная карточка учета объекта основных средств		Номер документа	Дата составления	по ОКДФ	210.00.11.10.520
Объект 8008208150 Здание административно-производственного, склад		8008208150	18.05.2023	амортизационной группы	Десятая группа (свыше 30 лет)
				паспорта (регистрационный)	
				заводской	
				инвентарный	8008208150
				принятия к бухгалтерскому учету	31.12.2012
				списания с бухгалтерского учета	
				Счет, субсчет аналитического учета	01.01
Место нахождения объекта основных средств Административно-эксплуатационное управление					
Организация - изготовитель _____ (наименование)					

1. Сведения об объекте основных средств на дату передачи							2. Сведения об объекте основных средств на дату принятия к бухгалтерскому учету				
Дата		Документ о вводе в эксплуатацию			Фактический срок эксплуатации	Сумма начисленной амортизации (износа), руб.	Остаточная стоимость, руб.	Первоначальная стоимость на дату принятия к бухгалтерскому учету, руб.	Кол-во	Срок полезного использования	
выпуска (постройки)	последнего капремонта, модернизации	наименования	номер	дата							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
01.01.1917		принятие к учету		01.01.1917	1 151	371 401,64		0	1	0	

3. Переоценка									
Дата	Количество	Восстановительная стоимость, руб.	Коэффициент	Износ	Остаточная стоимость, руб.	Дата	Количество	Восстановительная стоимость, руб.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	

4. Сведения о приеме, внутренних перемещениях, выбытии (списании) объекта осн							
Документ, дата, номер	Вид операции	Наименование структурного подразделения	Количество	Восстановит. стоимость, руб.	Износ	Остаточная стоимость, руб.	
		Фамилия, инициалы лица, ответственного за хранение					
1	2	3	4	5	6	7	
Принятие к учету № Без номера от 31.12.2012	Принятие к учету	Центральный аппарат Розина Тамара Владимировна	1,00	0	0	0	
Перемещение ОС № 80080000400 от 30.10.2016	Внутреннее перемещение	Административно-эксплуатационное управление Розина Тамара Владимировна	1,00	0	0	0	
Сведения на дату формирования документа № 8008208150 от 18.05.2023	Сведения на дату формирования документа	Административно-эксплуатационное управление Розина Тамара Владимировна	1,00	0	0	0	

Справочно: Участники долевой собственности _____ Доля в праве общей собственности, % _____

5. Изменения первоначальной стоимости объекта основных средств					6. Затраты на ремонт				
Модернизация					Ремонт				
Вид операции	Документ			Сумма затрат, руб	Вид ремонта	Документ			Сумма затрат, руб
	наименование	дата	номер			наименование	дата	номер	
1	2	3	4	5	1	2	3	4	5

7. Краткая индивидуальная характеристика объекта основных средств						
Объект основных средств, приспособления, принадлежности		Содержание драгоценных и/или полудрагоценных материалов (металлов, камней и т.д.)				
Наименование	Количество	наименование драгоценных и/или полудрагоценных материалов	номенклатурный номер	единица измерения	количество	масса
1	2	3	4	5	6	7
Здание административно-производственное, склад (одноэтажное, кирпичное, отдельно стоящее) по адресу: г. Москва, Якиманский пер. д.4 стр.4. Общая площадью 187,0 кв.м.	1					

Наименование конструктивных элементов и других признаков, характеризующих объект	Качественные и количественные характеристики (размеры, прочие сведения)					Примечание
	основного объекта	приспособлений, принадлежностей, пристроенных помещений и др.				
8	9	10	11	12	13	14

В том числе: материалы

Лицо, ответственное за ведение инвентарной карточки _____

Заместитель главного бухгалтера _____

Панарина Н. М. _____

(подпись) (подпись) (подпись)



ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
предоставляемого правообладателю зданий, сооружений,
расположенных на земельном участке

№ М - 01 - 049960

(Номер договора)

07 12 2016

(Число) (Месяц) (Год)

77:01:0002002:3696

(Кадастровый №)

01/01/01491

(Условный №)

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и
картографии по Москве

Номер регистрационного округа 49

Произведена государственная регистрация

Дата регистрации 29 ДЕК 2016

Номер регистрации 77:01/001/2016-001/022/2016-1769

Регистратор



г. Москва

Департамент городского имущества города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице заместителя начальника Управления оформления имущественных и земельно-правовых отношений Департамента городского имущества города Москвы Натальи Ивановны Татаришовой, действующего на основании Положения о Департаменте городского имущества города Москвы, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 20 февраля 2013 г. № 99-ПП «Об утверждении Положения о Департаменте городского имущества города Москвы», и доверенности от 21.10.2016 г., зарегистрированной в реестре за № 3-1240 с одной стороны, и АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «МОСГАЗ», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице первого заместителя генерального директора Колоскова Юрия Евгеньевича, действующего на основании доверенности от 31 декабря 2015 г., № 20-03/510, с другой стороны, в соответствии со статьями 22, 39.2, 39.6, 39.8, 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации, статьей 28 Федерального закона от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», постановлениями Правительства Москвы от 28 августа 2007 г. № 753-ПП «Об обременениях земельных участков и ограничениях их использования в городе Москве», от 15 мая 2012 г. № 199-ПП «Об утверждении административных регламентов предоставления государственных услуг Департаментом городского имущества города Москвы», а также в связи с обращением АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА «МОСГАЗ» от 14 ноября 2016 г. № 33-5-172008/16, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЬ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

1.1. Предметом Договора является земельный участок, именуемый в дальнейшем «Участок», площадью 244 (двести сорок четыре) кв. м из состава земель населенных пунктов, кадастровый номер 77:01:0002002:3696, имеющий адресный ориентир: г. Москва, пер. Якиманский, вл. 4, стр. 4, предоставляемый в пользование на условиях аренды для целей эксплуатации административного здания.

1.2. Передача Участка по настоящему Договору от Арендодателя к Арендатору совпадает с моментом возникновения правоотношений по Договору.

1.3. Установленная в пункте 1.1 цель предоставления Участка может быть изменена или дополнена на основании распорядительного акта полномочного органа власти города Москвы.

1.4. Границы Участка идентифицированы на прилагаемой к договору копии кадастрового паспорта Участка (приложение 1), являющейся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.5. На Участке расположено нежилое одноэтажное, в том числе подземных 1, здание площадью 167 кв. м по адресу: г. Москва, пер. Якиманский, д. 4, строен. 4 (выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 16 ноября 2016 г. № 77/100/261/2016-9617, запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 23 июля 2013 г. № 77-77-12/004/2013-365).

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком до **14 ноября 2065 г.**

2.2. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

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

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

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

3.2. Арендная плата начисляется с **08 августа 2014 г.** (с даты постановки Участка на государственный кадастровый учет), 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 государственной регистрации Договора.

В случае принятия нормативного правового акта города Москвы или Арендодателя, 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. Основанием для его исполнения является письменное уведомление Арендодателя или размещение информации об изменении срока внесения платежа на официальном сайте Арендодателя в сети Интернет.

В случае изменения целевого (функционального) использования объекта недвижимого имущества, расположенного на Участке, размер арендной платы подлежит изменению Арендодателем в одностороннем порядке на основании уведомления.

3.3. Размер ежегодной арендной платы, счет, на который она вносится, указаны в Приложении 2 к настоящему Договору. Приложение 2 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 города Москвы, а также в случае изменения кадастровой стоимости без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор.

В случае принятия таких актов исчисление и уплата Арендатором арендной платы осуществляется на основании Договора и уведомления Арендодателя об изменении (введении) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы, в том числе коэффициентов индексации и/или уведомления с расчетом платежей, кадастровой стоимости либо с указанием коэффициентов, начиная с момента введения этих ставок, коэффициентов и/или изменения кадастровой стоимости в действие правовыми актами и без внесения изменений, дополнений в настоящий Договор.

Первый арендный платеж по новым правилам исчисления арендной платы производится Арендатором на ближайшую дату платежа, следующую после изменения правил исчисления арендной платы, включая, при необходимости,

доплату за предыдущие периоды.

3.5. Уведомление (п. 3.2 и п. 3.4) может быть направлено Арендодателем Арендатору почтовым отправлением с уведомлением о вручении или сделано Арендодателем и через средства массовой информации или размещено на официальном сайте Арендодателя в сети Интернет неопределенному кругу лиц, обязательное для Арендатора.

3.6. При передаче арендатором арендуемого Участка либо его части в установленном порядке в субаренду ежегодная арендная плата за такой Участок составляет 2 % от кадастровой стоимости арендуемого Участка либо его части (в случае передачи в субаренду части Участка) на срок действия договора субаренды.

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

4.1. Арендатор обязан с соблюдением правил настоящего договора письменно уведомить Арендодателя в случае передачи третьим лицам права аренды Участка.

4.2. Арендатор обязан в двухнедельный срок с даты присвоения Арендодателем Договору учетного номера представить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве документы, необходимые для государственной регистрации Договора.

4.3. Участок предоставляется без права возведения временных и капитальных зданий и сооружений.

4.4. Арендатору принять к сведению, что в случае несоблюдения Арендатором порядка внесения арендной платы, установленной приложением 2 к Договору, Арендатор несет ответственность перед бюджетом за несвоевременные бюджетные платежи в установленном Договором и (или) законодательством порядке.

4.5. Арендатор Участка обязан обеспечить возможность проведения эксплуатационными службами аварийно-восстановительных работ, работ по предотвращению возникновения чрезвычайных ситуаций, ремонта, обслуживания и реконструкции расположенных на Участке подземных коммуникаций и сооружений и доступ на Участок для этого специалистов соответствующих эксплуатирующих и других специализированных организаций, строительной и специальной техники, а также получать согласование этих организаций для проведения на данном Участке земляных и строительных работ в технических (охранных) зонах указанных подземных коммуникаций и сооружений.

4.6. Ограничивается ведение хозяйственной деятельности и запрещается строительство, реконструкция, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение, восстановление историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия с оформлением в установленном порядке охранного обязательства на объекты культурного наследия.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

Арендатор имеет право:

5.1. Совершать сделки с правом аренды Участка, Участком в пределах срока договора аренды в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами Российской Федерации, города Москвы и решениями полномочных органов власти с последующей государственной регистрацией (в случаях, предусмотренных законом) при условии надлежащего уведомления Арендодателя о соответствующей сделке в установленном порядке, с указанием вида, сторон и условий сделки с приложением комплекта документов по сделке.

После совершения соответствующей сделки по передаче прав и обязанностей по Договору и ее государственной регистрации новый Арендатор обязан в двухнедельный срок обратиться к Арендодателю для внесения изменений в Договор в части замены стороны по Договору.

5.2. При условии надлежащего уведомления Арендодателя в установленном порядке сдавать арендуемый по настоящему Договору аренды Участок в субаренду с изменением величины арендной платы по Договору аренды в соответствии с действующим на момент заключения договора субаренды порядком. Использование Участка по договору субаренды не должно противоречить цели предоставления Участка согласно настоящему Договору.

5.3. По истечении срока действия настоящего Договора 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.

5.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

5.5. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и/или города Москвы.

Арендатор обязан:

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

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

5.8. Обеспечить полномочным представителям Арендодателя, органам государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог и проездов и т.п., расположенных на Участке.

5.9. В установленном порядке уведомлять Арендодателя о совершении сделок с правом аренды Участка и/или Участком, совершенных на основании

законодательства Российской Федерации и города Москвы и с соблюдением правил настоящего Договора, и заключать в этих случаях дополнительные соглашения с Арендодателем.

5.10. В случае передачи Участка (части Участка) в субаренду в течение трех дней после заключения договора субаренды направить Арендодателю нотариально заверенную копию указанного договора.

5.11. 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 заявлением в Департамент городского имущества города Москвы об изменении, либо прекращении ранее установленного права на Участок.

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

5.13. Не нарушать прав соседних землепользователей.

5.14. 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.

5.15. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными актами Российской Федерации и города Москвы.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

Арендодатель имеет право:

6.1. В одностороннем порядке отказаться от Договора досрочно в случае нарушения Арендатором условий Договора, в том числе:

- невнесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- осуществления самовольного строительства на Участке;
- использования Участка не в соответствии с целью предоставления и (или) не в соответствии с разрешенным использованием;
- неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;
- использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и /или города Москвы;
- осуществления без уведомления Арендодателя или без регистрации сделок, предусмотренных настоящим Договором, с правом аренды Участка,

Участком, размещения без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке;

- по иным основаниям, предусмотренным правовыми актами Российской Федерации и города Москвы.

6.2. В судебном порядке обратиться с иском о взыскании на имущество Арендатора в случае невыполнения им обязательств по настоящему Договору.

6.3. На возмещение убытков, причиненных Арендатором, в том числе, досрочным по вине Арендатора расторжением настоящего Договора.

6.4. В случае нарушения разрешенного использования (несоблюдения цели предоставления) Участка уполномоченные органы исполнительной власти города Москвы с привлечением при необходимости государственных учреждений города Москвы и иных организаций осуществляют мероприятия по пресечению незаконного (нецелевого) использования Участка.

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

Арендодатель обязан:

6.6. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

6.7. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не нарушает прав и законных интересов других лиц.

6.8. В десятидневный срок опубликовать в средствах массовой информации или на официальном сайте в сети Интернет сведения об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации, платежных и иных реквизитов.

Установленный абзацем первым пункта 6.8 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 пени. Пени за просрочку платежа начисляются на сумму задолженности в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации за каждый день просрочки по день уплаты включительно.

7.3. В случае, если Арендатором в двухнедельный срок не направлено Арендодателю уведомление о передаче Арендатором своих прав аренды в залог

(ипотеку), в совместную деятельность, в качестве вклада в уставный капитал юридического лица или отчуждения права аренды, обращение о внесении изменений в Договор в части замены стороны по Договору после государственной регистрации соответствующей сделки по передаче прав и обязанностей, а также в случае предоставления Участка другим лицам в безвозмездное или возмездное пользование (субаренду) без уведомления Арендодателя, либо использования земельного участка не по целевому назначению, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере 1,5% от кадастровой стоимости арендуемого земельного участка.

7.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора условий раздела 4 настоящего Договора и условий, касающихся использования Участка, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере 1,5% от кадастровой стоимости арендуемого Участка.

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. Внесение исправлений, дописок и допечаток в текст настоящего Договора и его приложений не допускается.

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 три месяца.

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

9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

Все споры между Сторонами, возникшие из данного договора или в связи с ним, рассматриваются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством в Арбитражном суде города Москвы.

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

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

10.4. Лица, подписавшие настоящий Договор, заявляют об отсутствии ограничений полномочий руководителей, а также иных лиц, подписывающих настоящий Договор.

Приложения к Договору:

- 1 – Копия кадастрового паспорта земельного участка
- 2 – Расчет арендной платы

11. ПОДПИСИ СТОРОН

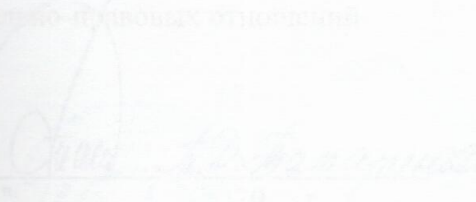
Договор подписан Сторонами в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

От Арендодателя:

От Арендатора:

Заместитель начальника управления
сформирования имущественных и
кадастрово-технических отношений

Первый заместитель генерального
директора АО «МОССТАЗ»





11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

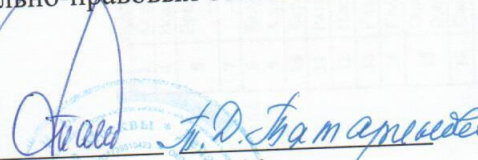
АРЕНДОДАТЕЛЬ:	АРЕНДАТОР:
Департамент городского имущества города Москвы	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «МОСГАЗ»
Юридический адрес: 125009, г. Москва, Газетный пер., д. 1/12	Юридический адрес: 105120, г. Москва, пер. Мрузовский, д. 11
Почтовый адрес: 115054, г. Москва, ул. Бахрушина, д. 20	Почтовый адрес: 105120, г. Москва, пер. Мрузовский, д. 11
ИНН/КПП 7705031674/770301001 ОКПО 16412348, ОКВЭД 75.11.21	ИНН/КПП 7709919968/774850001 ОКПО 03135730
Расчетный счет № 40201810200000000179	Расчетный счет № 40602810500160000005 в ПАО Банк ВТБ
Отделение 1 Москва	Корреспондентский счет № 30101810700000000187 в ГУ Банка России по ЦФО
УФК по г. Москве Департамент финансов города Москвы (Департамент городского имущества города Москвы л/с № 0307111000450284)	БИК 044525187
БИК 044583001	Телефон 8-(495)-287-79-71
Телефон 8-495- 959-18-88	

12. ПОДПИСИ СТОРОН

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

От Арендодателя:

Заместитель начальника Управления
оформления имущественных и
земельно-правовых отношений


" " 20 г.
М.П.

От Арендатора:

Первый заместитель генерального
директора АО «МОСГАЗ»


" " 20 г.
М.П.

Приложение 1 к Договору
 № М-01 - 049960
 от «07» 12 2016 г.

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Москве
(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"16" ноября 2016г. № 77/501/16-1298938		2	Лист № 1	3	Всего листов: 2
1	Кадастровый номер: 77:01:0002002:3696				
4	Номер кадастрового квартала: 77:01:0002002	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 08.08.2014		
5	Предыдущие номера: —				
7	Кадастровые номера объектов капитального строительства: —				
8	Адрес (описание местоположения): г. Москва, пер. Якиманский, вл. 4, стр. 4				
9	Категория земель: Земли населенных пунктов				
10	Разрешенное использование: объекты размещения коммерческих организаций, не связанных с проживанием населения (1.2.7)				
11	Площадь: 244 +/- 5 кв. м				
12	Кадастровая стоимость: 38159352.76 руб.				
14	Сведения о правах: —				
15	Особые отметки: Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 77:01:0002002:55.				
16	Сведения о природных объектах: —				
Дополнительные сведения:					
17.1	Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком: —				
17.2	Кадастровый номер преобразованного участка: —				
17.3	Кадастровые номера участков, подлежащих снятию или снятых с кадастрового учета: —				
17.4	Кадастровые номера участков, образованных из земельных участков: —				
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте недвижимости имеют статус временные. Дата истечения срока действия временного характера - 09.08.2019				
19	Сведения о кадастровых инженерах: Сергеева Мария Федоровна №77-13-154, ООО "ГЕОПРОФ", 23.04.2014				

Г.С. Баранов
(подпись, фамилия)

М.П.
(подпись)

Начальник отдела
(подпись и должность)

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"16" ноября 2016г. № 77/501/16-1298938	
1	Кадастровый номер: 77:01:0002002:3696
4	План (чертеж, схема) земельного участка:

77:01:0002002:3696

2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
---	----------	---	-----------------

Г.С. Баранов
(инициалы, фамилия)

(подпись)

М.П.

Начальник отдела
(полное наименование должности)

5 Масштаб

Приложение 2 к Договору
№ М-01-049960
от «07» 12 2016 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-01-049960 -001

Арендатор: АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «МОСГАЗ»
Адрес Участка: г. Москва, пер. Якиманский, вл. 4, стр. 4
Кадастровый номер: 77:01:0002002:3696

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1.1. Площадь участка, всего	кв.м	244
1.2. Кадастровая стоимость Участка с 08.08.2014 до 31.12.2014		35 651 337,76
1.3. Кадастровая стоимость Участка* с 01.01.2015	руб.	38 159 352,76
1.4. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1.5
1.5. Годовая арендная плата (начисляется с 08.08.2014 по 31.12.2014)		534 770,07
1.6. Годовая арендная плата* (начисляется с 01.01.2015)	руб.	572 390,29

* 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 начисляется на сумму недоимки за каждый календарный день просрочки платежа и определяется в процентах от неуплаченной суммы арендной платы. Процентная ставка пени составляет 1/300 от действующей в это время ставки рефинансирования ЦБ РФ.

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Получатель платежа: ИНН 7705031674 КПП 770301001
 Управление федерального казначейства МФ РФ по г. Москве (для
 Департамента городского имущества города Москвы) Расчетный счет №
 40101810800000010041
 Банк получателя: Отделение 1 Главного управления Центрального банка
 Российской Федерации по Центральному федеральному округу г. Москва
 БИК 044583001 Поле 101 платежного поручения 08 КБК
 07111105011028001120
 ОКТМО 45 384 000
 Назначение платежа: Арендная плата за землю за ___ квартал _____ года ФЛС
 № М-01-049960- 001. НДС не облагается.

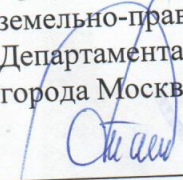
4. ПРИМЕЧАНИЕ

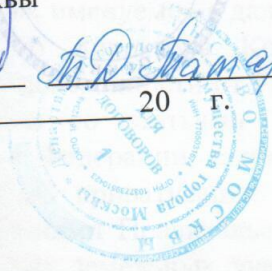
Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановления
 Правительства Москвы от 25 апреля 2006 г. № 273-ПП «О совершенствовании
 порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» и
 кадастрового паспорта земельного участка.

5. ПОДПИСИ СТОРОН

От Арендодателя:

Заместитель начальника Управления
 оформления имущественных и
 земельно-правовых отношений
 Департамента городского имущества
 города Москвы

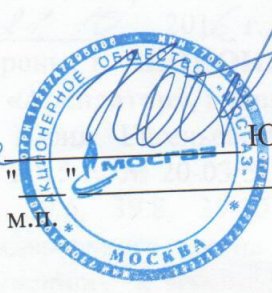

 "___" "___" 20 г.
 М.П.

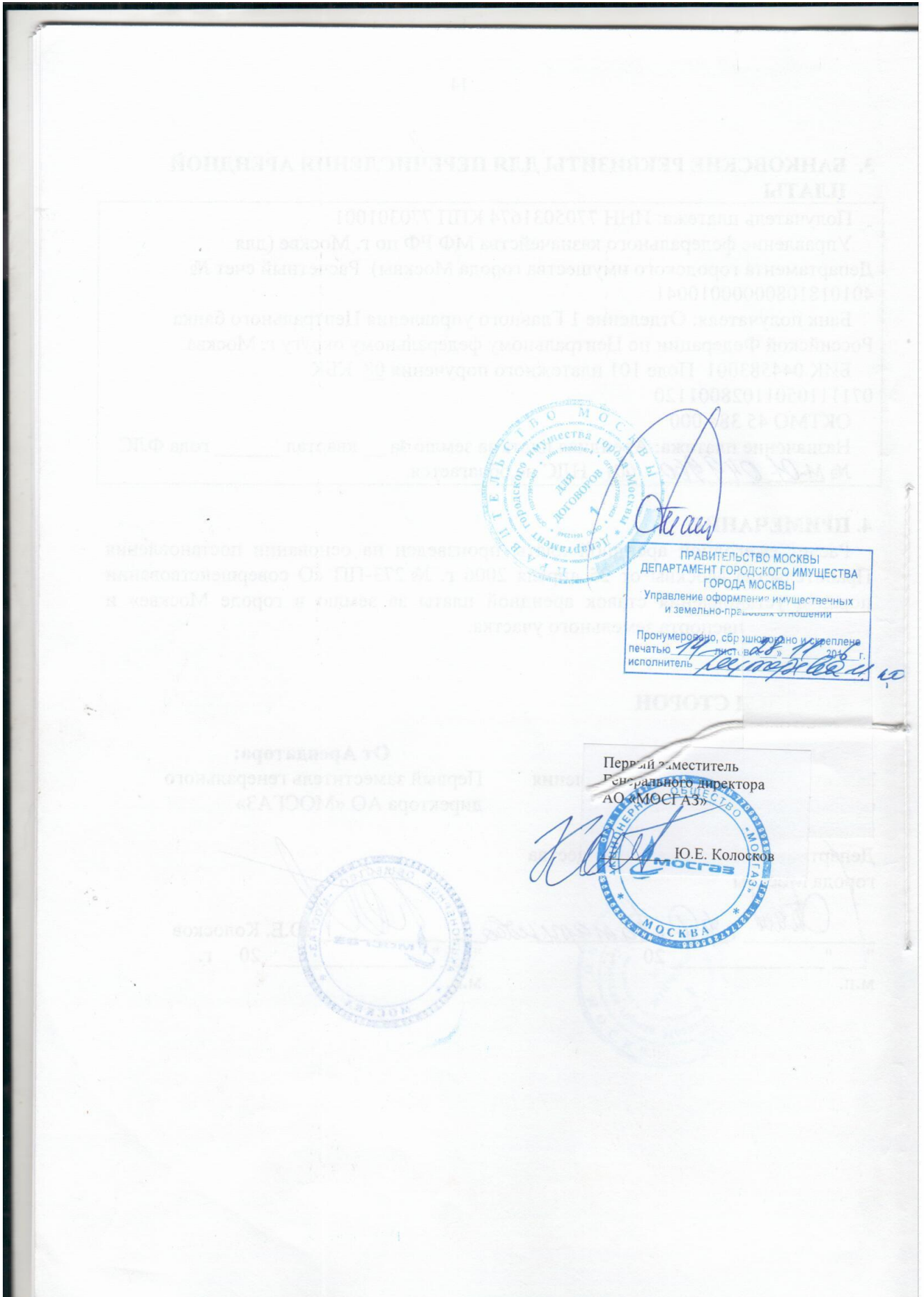


От Арендатора:

Первый заместитель генерального
 директора АО «МОСГАЗ»


 "___" "___" 20 г.
 М.П.





КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист N 1 , всего листов 2

здание
(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 22.02.2011

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 427/7 (02102527)

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

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

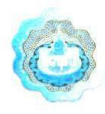
- 1.3. Основная характеристика: общая площадь , 167,0 , кв.м.
(тип) (значение) (единица измерения)
степень готовности объекта незавершенного строительства _____
1.4. Назначение: нежилое здание
1.5. Этажность: _____
количество этажей 1 , количество подземных этажей: 1
1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1917
1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков) , в пределах которого расположен объект недвижимого имущества _____
1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: _____
1.9. Примечание: _____ год обследования - 1996
Переоборудовано без разрешения.
1.10. ГУП МосгорБТИ (Центральное БТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации N МА-05-06/01 от 14 июля 2005 г.

Начальник Центрального БТИ

М.П. Н.И. Курочкина
(подпись) (инициалы, фамилия)



Дауд
Валентина Ивановна
Зам. начальника
Центрального БТИ г. Москвы



02 10 10 0146078

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здание

(вид объекта недвижимого имущества)

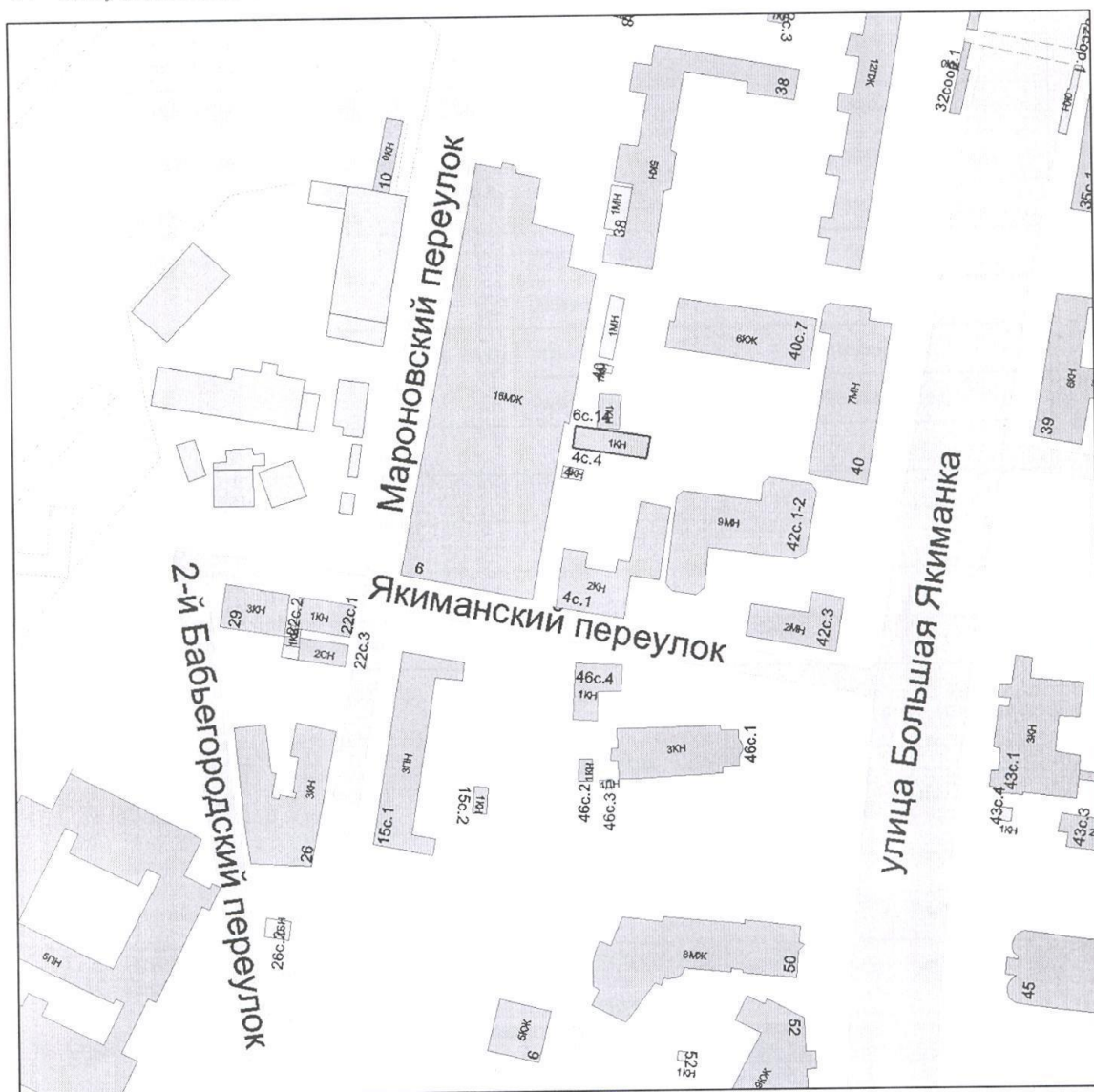
Лист N 2 , всего листов 2

Кадастровый номер: _____

Инвентарный номер (ранее

присвоенный учётный номер): 427/7 (02102527)

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1 : 2 000

Начальник Центрального ТБТИ

М. П.



Дауд
Валентина Ивановна
Зам. начальника
Центрального ТБТИ г. Москвы
Н. И. Курочкина
(инициалы, фамилия)

СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	22.02.11	ОБЪЕКТ	здание		
Паспорт ГорБТИ №		427/7			
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Центральный	Квартал № 427		
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		Якиманский пер.			
Дом	4	Корпус	-	Строение	4
Помещ. №	-				
Примечание					

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	48	на	1996	Год постройки	до 1917 г.
Материал стен здания	кирпичный				
Тип здания	нежилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-	-			
Степень технического обустройства	водопровод, канализация отопление центральное от тэц, электричество				
Высота потолков	hп=2,00 hлэт=2,80				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 1.09.2004г. № 1006713.

Бюро технической инвентаризации Центральное БТИ

Начальник БТИ

Н.И. Курочкина

"22" февраля 2011 г.

Дауд
Валентина Ивановна
Зам. начальника
Центрального БТИ г. Москвы



М.П.

Исполнитель Веляева О.В.

14 10 300578

Руководитель группы по инвентаризации
зданий и сооружений
Терехова Г. А.



02 10 10 0137552

Центральное ТБТИ

Э К С П Л И К А Ц И Я

По адресу: Якиманский пер., 4, стр.4

стр. 1

Помещение N I Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 29.07.1996

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
п	1	бойлерная	13,7	13,7				прочая	200
	2	пом.подсобное	13,0		13,0		прочая		
Итого по помещению			26,7	13,7	13,0				
---Нежилые помещения всего			26,7	13,7	13,0				
в т.ч. Прочие			26,7	13,7	13,0				
Итого по этажу п			26,7	13,7	13,0				
---Нежилые помещения всего			26,7	13,7	13,0				
в т.ч. Прочие			26,7	13,7	13,0				

1 Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы



02 10 10 0137553

По адресу: Якиманский пер., 4, стр.4

стр. 2

Помещение N I Тип: Учрежденческие
 Последнее обследование 26.04.2002
 Помещение переоборудовано без разрешения

ф.25


Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. исполъз. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
1	1	пом.подсобное	8,9		8,9	учрежд.			280
	2	пом.подсобное	4,8		4,8	учрежд.			
	3	коридор	8,5		8,5	учрежд.			
	4	пом.подсобное	3,4		3,4	учрежд.			
	5	коридор	5,4		5,4	учрежд.			
	6	коридор	5,3		5,3	учрежд.			
	7	душевая	0,8		0,8	учрежд.			
	8	коридор	3,0		3,0	учрежд.			
	9	санузел	2,5		2,5	учрежд.			
	10	коридор	8,8		8,8	учрежд.			
	11	коридор	2,9		2,9	учрежд.			
	12	раздевалка	23,5		23,5	учрежд.			
	13	санузел	4,8		4,8	учрежд.			
	14	коридор	8,9		8,9	учрежд.			
	15	коридор	3,8		3,8	учрежд.			
	16	кабинет	11,0	11,0		учрежд.			
	17	коридор	6,1		6,1	учрежд.			
	18	кабинет	27,9	27,9		учрежд.			
Итого по помещению			140,3	38,9	101,4				
---Нежилые помещения всего			140,3	38,9	101,4				
в т.ч. Учрежденные			140,3	38,9	101,4				
Итого по этажу 1			140,3	38,9	101,4				
---Нежилые помещения всего			140,3	38,9	101,4				
в т.ч. Учрежденные			140,3	38,9	101,4				
Итого по зданию			167,0	52,6	114,4				
---Нежилые помещения всего			167,0	52,6	114,4				
в т.ч. Учрежденные			140,3	38,9	101,4				
Прочие			26,7	13,7	13,0				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
 1.09.2004г. N 1006713.

Экспликация на 2 страницах

22.02.2011 г.

Исполнитель



Беляева О.В.

14 10 300578



АО "МОСГАЗ"

Справка о балансовой и остаточной стоимости объектов недвижимого имущества по состоянию на 01.01.2019

№ п/п	Основное средство	Дата ввода в эксплуатацию	Адрес	Площадь (кв.м)	Восстановительная стоимость (руб.)	Износ (руб.)	Остаточная стоимость (руб.)
1	Здание административно-производственное, офисные помещения	01.11.1976	105064, Москва г. внутригородская территория муниципального округа Басманный, ул. Орджоникидзе пер. дом № 5, строение 24	789,70	6 937 723,67	880 904,88	6 056 218,79
2	8008208133 Помещение производственные, склад	01.01.1962	126212, Москва г. внутригородская территория муниципального округа Восточный, Вал. г. в/улицы Малая Валовая ул. пер. № 11	269,00	189 758,37	17 711,4	172 046,97
3	8008208135 Помещение административные, офисные помещения	01.01.1997	127051, Москва г. внутригородская территория муниципального округа Тверской, Капельный Б. пер. дом № 18, корпус 1	152,30	1 793 927,86	108 159,7	1 685 768,16
4	8008208137 Помещение административные, офисные помещения	01.01.1981	127322, Москва г. внутригородская территория муниципального округа Бульварный, Мигаленская ул. дом № 12В	360,70	554 083,09	39 147,96	514 945,13
5	8008208148 Помещение административные, диспетчерская	01.01.1981	117638, Москва г. внутригородская территория муниципального округа Якиманка, Якиманский пр-кт. дом № 7, корпус 1	218,30	354 283,83	25 225,2	329 058,63
6	8008208149 Помещение административные, офисные помещения	01.01.1917	119049, Москва г. внутригородская территория муниципального округа Якиманка, Якиманский пер. дом № 4, строение 1	768,10	674 778,55	238 959,36	435 820,19
7	8008208150 Здание административно-производственные, склад	01.01.1917	119049, Москва г. внутригородская территория муниципального округа Якиманка, Якиманский пер. дом № 4, строение 4	167,00	0,00	0,00	0
8	8008208156 Помещение административные, офисные помещения	01.01.1968	127486, Москва г. Басманный, ул. Басманный б-р, дом № 55, корпус 1	75,00	40 453,24	3 413,05	37 040,19
9	8008208164 Помещение административные, офисные помещения	01.01.1913	107045, Москва г. внутригородская территория муниципального округа Красносельский, Просвирин пер. дом № 15	74,90	27 801,33	13 487,6	14 303,73
10	8008208536 Помещение производственные, склад, мастерская	01.01.1927	107076, Москва г. внутригородская территория муниципального округа Сокольники, Матросская Тишина ул. дом № 19, корпус 2	246,90	75 842,51	16 025,52	59 816,99
11	8008213861 Помещение административные, нежилые	01.01.1966	115612, Москва г. внутригородская территория муниципального округа Братеево, Ключевая ул. дом № 4, корпус 2	220,30	795 700,05	54 128,64	741 571,41
12	8008213862 Помещение административные, нежилые помещения	01.01.1917	105082, Москва г. внутригородская территория муниципального округа Басманный, Центросоюзный пер. дом № 13, строение 2	661,40	338 943,85	38 314,56	300 629,29
Итого					11 782 707,36	1 435 487,88	10 347 219,48

Главный бухгалтер



15. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ВНЕШНЯЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА

Объекты-аналоги для расчета стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

Объект-аналог №1

Здание (А), 300 м²
 Москва, ЦАО, р-н Якиманка, ул. Большая Якиманка, 14 [На карте](#)
 М Полянка - 7 мин. пешком

В избранное [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)

975 000 ₽/мес.
 39 000 ₽ за м² в год
 +7 916 673-41-99
 +7 964 567-25-97

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
 В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать

Напишите, пока пользователь в сети

ЦЕНТР МСК АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
 CENTR MSK
 Документы проверены

Отчёт о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

РЕКЛАМА Бизнес-центр Botanica
 Офисы класса А от 14,2 млн руб. В 1 мин. м. Ботанический сад. Рассрочка до 2024 г. Первый взнос 30%
 +7 (495) 141-21-76

Бизнес-центр Ботаника. Рекламодатель и застройщик ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МФЦ БОТАНИКА».

Купить отчёт за 350 ₽ ~~500 ₽~~ [Посмотреть пример отчёта](#)

11-минутная близость метрополитена - это не только удобство для сотрудников и клиентов компании, но и положительный фактор бизнес-репутации. Офис в бизнес-центре это сочетание новых технологий с исторической ценностью. Здание по степени комфорта, эргономичности и инженерным коммуникациям в полной мере соответствует требованиям, предъявляемым к бизнес-центрам В класса. Здание особняка имеет небольшие размеры. Его площадь составляет 300 кв.м. Бизнес-центре всего 2 этажа, на которых располагаются офисные помещения и оборудованы места общего пользования. Собственная парковка на прилегающей к объекту территории отсутствует, но можно воспользоваться городским платным паркингом, расположенным неподалеку.

Напишите автору

975 000 ₽/мес.
 39 000 ₽ за м² в год
 +7 916 673-41-99
 +7 964 567-25-97

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
 В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать

Напишите, пока пользователь в сети

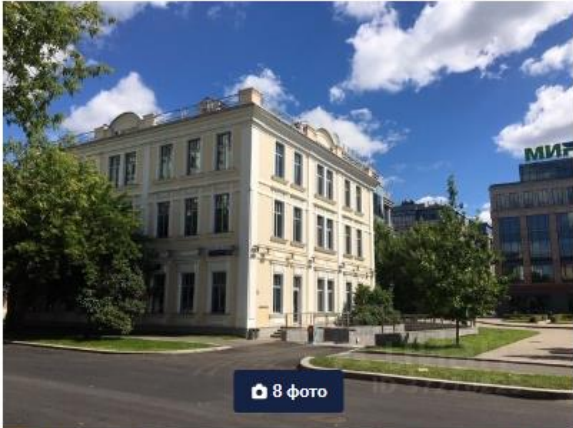
Объект-аналог №2

← → ↻ cian.ru/rent/commercial/233033855/ 🔍 📄 ☆ ⚙️ 🗨️ Обновить

Здание (В+), 320 м²

Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Большая Татарская ул., 9 [На карте](#)
 📍 Новокузнецкая - 5 мин. пешком

❤️ В избранное 🔄 📄 📁 📧 📞 Пожаловаться



8 фото

320 м² Площадь
 4 этажа Этажность
 В+ Класс

880 000 ₪/мес. ▾
 33 000 ₪ за м² в год

+7 909 998-80-31

📧 СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
 В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать

● Напишите, пока пользователь в сети

🏢 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
 ID 37276229

📄 Отчёт о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

РЕКЛАМА Ostankino Business Park
 Офисы и ритейл в бизнес-парке класса А. В 1 мин. м. Бутырская. Рассрочка до ввода. Первый взнос...
 +7 (495) 846-61-50

Останкино Бизнес Парк. Рекламодатель и застройщик ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «БИЗНЕС ПАРК»

← → ↻ cian.ru/rent/commercial/233033855/ 🔍 📄 ☆ ⚙️ 🗨️ Обновить

бизнеса

[Купить отчёт за 350 ₪ 500 ₪](#) [Посмотреть пример отчёта](#)

особняк в самом сердце Замоскворечья. Престижное окружение: представительства иностранных компаний . . Удобная транспортная доступность - Садовое Кольцо, Озерковская набережная, Пятницкая улица, улица Большая Ордынка. Вентиляция: приточный-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Безопасность: круглосуточная охрана, контроль доступа, видео наблюдение. Телекоммуникационные провайдеры Ростелеком, МТС, БиЛайн, Легионком .

Напишите автору

[Свяжитесь со мной](#) [Хочу посмотреть](#) [Можно ещё фото?](#)

Остались вопросы по объявлению?

880 000 ₪/мес. ▾
 33 000 ₪ за м² в год

+7 909 998-80-31

📧 СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
 В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать

● Напишите, пока пользователь в сети

🏢 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
 ID 37276229


Объект-аналог №3

← → ↻ cian.ru/rent/commercial/286099119/ 🔍 📄 ☆ 🗨️ 🏠 👤 Обновить

Здание (В), 623,9 м²

Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Садовническая ул., 73С17 [На карте](#)

❤️ В избранное 🔄 📄 📁 📧 📞 Пожаловаться



11 фото

623,9 м² Площадь 2 этажа Этажность В Класс

1 455 767 ₺/мес. ↓

28 000 ₺ за м² в год

+7 968 568-60-92

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

РЕНТАВИК АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Рентавик 🏆
Документы проверены

PRIDM РИЕЛТОР
Аренда офисов

PDF Отчёт о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

РЕКЛАМА **Ostankino Business Park**
Офисы и ритейл в бизнес-парке класса А. В 1 мин. м. Бутырская. Рассрочка до ввода. Первый взнос...
+7 (495) 846-61-50

Останкино Бизнес Парк. Рекламодатель и застройщик ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «БИЗНЕС ПАРК»

← → ↻ cian.ru/rent/commercial/286099119/ 🔍 📄 ☆ 🗨️ 🏠 👤 Обновить

Фотографии (11) Описание На карте Похожие объявления Здание, 623,9 м² ❤️ В избранное ↶

ID: o86556
Без комиссии. Предложение от собственника.
Здание с отделкой
Площадь: 623.9 м²

О здании:
Класс "В".
Год постройки: 1880.
Особняк в центре Москвы общей площадью 670 кв. м.
2 входные группы..
Приточно-вытяжная вентиляция. Интернет, телефония. Провайдер: коммерческий. Охрана.

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
[Позвонить](#)

Условия сделки

Цена	1 455 767 ₺/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	28 000 ₺ за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	-		

1 455 767 ₺/мес. ↓

28 000 ₺ за м² в год

+7 968 568-60-92

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

РЕНТАВИК АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Рентавик 🏆
Документы проверены

PRIDM РИЕЛТОР
Аренда офисов

PDF Отчёт о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

РЕКЛАМА **Ostankino Business Park**
Офисы и ритейл в бизнес-парке класса А. В 1 мин. м. Бутырская. Рассрочка до ввода. Первый взнос...
+7 (495) 846-61-50

Останкино Бизнес Парк. Рекламодатель и застройщик ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «БИЗНЕС ПАРК»

Объект-аналог №4


cian.ru/rent/commercial/285120409/

Здание (В), 302 м²


Москва, ЦАО, р-н Якиманка, ул. Большая Якиманка, 14 [На карте](#)

🚶 Полянка · 7 мин. пешком 🚶 Третьяковская · 11 мин. пешком
🚶 Октябрьская · 13 мин. пешком

❤ В избранное 🔄 📄 📧 📞 📧 Пожаловаться



📷 12 фото



Звоните и приезжайте на просмотр!

302 м² Площадь	2 этажа Этажность	В Класс
-------------------------------------	-----------------------------	-------------------

800 000 ₪/мес. 31 789 ₪ за м² в год

+7 909 693-80-25

📧 СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
РЕНТАВИК 🏆
🔒 Документы проверены

РИЕЛТОР
Особняки РЕНТАВИК

📄 Отчёт о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

ziggurat.eu РЕКЛАМА
RUNOVSKY 14 – старт продаж!
от 21 000 000 ₪
[Узнать больше](#)

РЕКЛАМА **Бизнес-центр Botanica**

← → ↻ cian.ru/rent/commercial/285120409/
🔍 📄 ☆ ⚙️ 🏠 👤 Обновить

Купить отчёт за 350 ₽ ~~500 ₽~~
[Посмотреть пример отчёта](#)

Отдельно стоящее здание расположено на первой линии домов в шаговой доступности от метро. Здание является памятником архитектуры, прошедшим комплексную реконструкцию в 2000 г.

Налоговая: Об.
 Лифты: Нет.
 Вентиляция: Естественная.
 Кондиционирование: Сплит-системы.
 Безопасность: Круглосуточный доступ, Система пожаротушений, Видеонаблюдение.
 Провайдеры: Билайн, Ростелеком.
 Парковка: Наземная.

Описание помещения:
 Планировка: смешанная. Дизайнерский ремонт. Лофт. Высокие потолки. Тип налогообложения: С НДС. Кол-во парковочных мест: 2.
 Лот 35383-62

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить

Условия сделки

Цена	800 000 ₽/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	31 789 ₽ за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 133 333 ₽	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	-		

800 000 ₽/мес. ▼

31 789 ₽ за м² в год
✉ [Следить за изменением цены](#)

Включены эксплуатационные расходы, НДС; без комиссии

+7 909 693-80-25

📱 СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
 В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Рентавик 👑
🔑 Документы проверены

РИЕЛТОР
Особняки РЕНТАВИК

РОГ

Отчёт о привлекательности помещения и локации

Купить

ziggurat.eu РЕКЛАМА

RUNOVSKY 14 – старт продаж!

от 21 000 000 ₽

Узнать больше

РЕКЛАМА

Бизнес-центр Botanica

Офисы класса А от 14,2 млн руб. В 1 мин. м. Ботанический сад. Рассрочка до 2024 г. Первый взнос 30%

Объекты-аналоги для расчета стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Объект-аналог №1

The screenshot shows a real estate listing on the website cian.ru. The main listing is for a building with a total area of 720 m², located in Moscow, ЦАО, р-н Замоскворечье, Садовническая ул., 72С1. The listing includes details about proximity to metro stations: Павелецкая (15 min. walk), Новокузнецкая (15 min. walk), and Третьяковская (19 min. walk). The price is listed as 170,000,000 RUB, with a price per square meter of 236,112 RUB. A contact number is provided: +7 909 693-80-25. The listing is from the agency РЕНТАВИК, with a realtor named Особняки РЕНТАВИК. A large photo shows the interior of the building, which appears to be a commercial space with wooden flooring and various equipment. There are also smaller thumbnail photos below the main image. The page includes various navigation and utility buttons, such as 'В избранное', 'Пожаловаться', and 'Купить'. There are also several advertisements on the right side of the page, including one for 'Выкупим любую квартиру дорого в Москве и МО' and another for 'Бизнес-центр Botanica'.

Здание, 720 м²
Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Садовническая ул., 72С1 [На карте](#)

Павелецкая - 15 мин. пешком
Новокузнецкая - 15 мин. пешком
Третьяковская - 19 мин. пешком

170 000 000 Р
236 112 Р за м²
+7 909 693-80-25

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
РЕНТАВИК
Документы проверены

РИЕЛТОР
Особняки РЕНТАВИК

Отчет о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

Выкупим любую квартиру дорого в Москве и МО [Узнать Больше](#)

Бизнес-центр Botanica
Офисы класса А от 14,2 млн руб. В 1 мин. м. Ботанический сад. Рассоочка

← → ↻ cian.ru/sale/commercial/285120334/ 🔍 📌 ☆ ⚙️ 🗨️ 🧑 (Обновить)

Купить отчёт за 350 ₽ ~~500 ₽~~
Посмотреть пример отчёта

Готовый арендный бизнес (ГАБ). Доходность 6%, окупаемость до 16.67 лет.
 Отдельно стоящее здание в самом центре столицы. Особняк имеет 2 собственных отдельных входа. Капитальный ремонт был произведен в 2006 году. Собственная наземная парковка на внутренней территории.

Налоговая: 05.
 Лифты: Нет.
 Вентиляция: Естественная.
 Кондиционирование: Сплит-системы.
 Безопасность: Круглосуточная охрана, Видеонаблюдение.
 Провайдеры: Коммерческие.
 Парковка: Многоуровневая.

Описание помещения: В здании 2 этажа + мансарда.
 На 1-м этаже СПА (отделка из испанского мрамора) , комната отдыха с панорамным аквариумом, бассейном , солярием, также 3 отдельных офиса, пост охраны и санузел.
 На 2-м этаже 6 офисов и 2 санузла, плюс просторный холл.
 Планировка: смешанная. Типовой ремонт. Подходит под: медцентр, гостиницу. Тип налогообложения: УСН.
 Лот 30360-62

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить

Условия сделки

Цена	170 000 000 ₽	Налог	УСН
Ставка	236 112 ₽ за м²	Тип сделки	Свободная продажа

170 000 000 ₽

236 112 ₽ за м²

+7 909 693-80-25

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
 В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Рентавик

Документы проверены

РИЕЛТОР

Особняки РЕНТАВИК

Отчёт о привлекательности помещения и локации

Купить

cosmopolisfi РЕКЛАМА

Выкупим любую квартиру дорого в Москве и МО

Узнать больше

РЕКЛАМА

Бизнес-центр Botanica

Офисы класса А от 14,2 млн руб. В 1 мин. м. Ботанический сад. Рассрочка

Объект-аналог №2

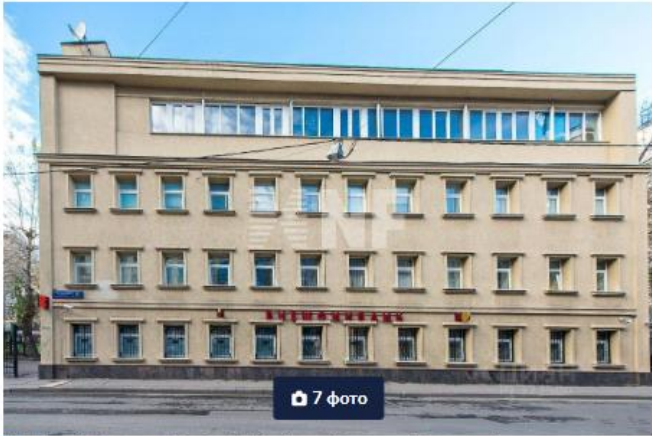
← → ↻ cian.ru/sale/commercial/283112263/ 🔍 📄 ⚙️ 🏠 👤 Обновить

Здание, 1 286,9 м²


Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Руновский пер., 6С2 На карте

📍 Новокузнецкая - 6 мин. пешком
📍 Новокузнецкая - 2 мин. на транспорте

♥ В избранное 📄 📎 📧 📞 Пожаловаться



7 фото



1 286,9 м² 4 этажа
Площадь Этажность

360 000 000 ₺ 279 743 ₺ за м²

+7 966 054-11-96

📄 СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать

NF
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
NF Group - ex-Knight Frank Russia 🏆
📄 Документы проверены

На Циан 10 лет Объектов в работе 473

📄 Отчёт о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

РЕКЛАМА Ostankino Business Park
Офисы и ритейл в бизнес-парке класса А. В 1 мин. м. Бульварная. Рядом с метро. Парковка.

Фотографии (7) Описание На карте Контактное лицо

Здание, 1 286,9 м² ♥ В избранное 📄

Лот: 42933. Предлагается здание в историческом центре Москвы, района Замоскворечье. Непосредственная близость к Озерковской наб., удобный выезд на Яузский бульвар, и Садовое кольцо. 12 мин. пешком от ст. м. Новокузнецкая и Третьяковская. Здание построено в 1890-м году, реконструкция проведена в 2009-м. Внутри выполнена качественная современная отделка, депозитарий для банка с зоной охраны, потолки от 3 м., объект сдан в аренду. 3 этажа офисной планировки, 4-й этаж - открытое пространство (open space).
Площадь здания - 1286,9 кв.м
Земельный участок 856 кв.м с зелеными насаждениями и собственной парковкой на 8 машиномест.

Напишите автору

[Свяжитесь со мной](#) [Кадастровый номер](#) [Хочу посмотреть](#)

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

[Позвонить](#)



Условия сделки

Цена	360 000 000 ₺	Налог	НДС включен: 60 000 000 ₺
Ставка	279 743 ₺ за м ²	Тип сделки	Свободная продажа

360 000 000 ₺ 279 743 ₺ за м²

📧 Следить за изменением цены

Включены НДС

+7 966 054-11-96

📄 СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
NF Group - ex-Knight Frank Russia 🏆
📄 Документы проверены

На Циан 10 лет Объектов в работе 473

📄 Отчёт о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

Объект-аналог №3


← → ↻ cian.ru/sale/commercial/285906407/ 🔍 📄 ☆ ⚙️ 🗄️ 👤 Обновить

Здание, 2 917,1 м²

Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, 3-й Монетчиковский пер., 4С1 [На карте](#)
Павелецкая - 7 мин. пешком

В избранное 📄 📧 📧 📧 📧 📧 Пожаловаться

Директ
Лизинг коммерческой недвижимости
СРОК ДО 7 ЛЕТ АВАНС ОТ 10%



7 фото

2 917,1 м² 3 этажа
Площадь Этажность

670 000 000 Р ↑ ↓
229 681 Р за м²
+7 966 054-11-96

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать

NF
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
NF Group - ex-Knight Frank Russia 🏆
Документы проверены

На Циан 10 лет Объектов в работе 473

Отчёт о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

РЕКЛАМА Бизнес-центр Botanica
Офисы класса А от 14,2 млн руб. В 1

← → ↻ cian.ru/sale/commercial/285906407/ 🔍 📄 ⚙️ 🏠 👤 Обновить

Фотографии (7) Описание На карте Контактное лицо
Здание, 2 917,1 м² ❤️ В избранное ↶

Лот: 44424. Exclusive! Предлагается особняк в историческом центре Москвы, 5 минут пешком от ст. м. Павелецкая, удобный выезд на Пятницкую ул. и Садовое кольцо.

В 2005 году был проведен кап. ремонт - установлен лифт KONE, единая система кондиционирования, проведена реконструкция мансарды, полная замена внутренних коммуникаций. Внутри выполнена качественная офисная отделка с кабинетной планировкой, потолки 3,2 метра.

Эл. мощность 160 кВт., ГВС и ХВС, есть индивидуальный тепловой пункт. Перекрытия - ж/б, кирпичные стены. Есть 2 независимых сертифицированных банковских узла. Особняк располагает многоуровневой системой безопасности, контролем доступа, видеонаблюдением.

Во дворе расположен паркинг на 15 м/м

Напишите автору

Свяжитесь со мной
Кадастровый номер
Хочу посмотреть

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить

Условия сделки

Цена	670 000 000 ₽	Налог	УСН
Ставка	229 681 ₽ за м ²	Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия

Пожаловаться

О здании

Возможное назначение	Особняк	Состояние	Дизайнерский ремонт
Категория здания	Действующее	Общая площадь	2 917,1 м ²

670 000 000 ₽ ▲ ▼

229 681 ₽ за м²

+7 966 054-11-96

📱 СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

NF Group - ex-Knight Frank Russia 🏆

🔗 Документы проверены

На Циан
10 лет
Объектов в работе
473

Отчёт о привлекательности помещения и локации

Купить

РЕКЛАМА

Бизнес-центр Botanica

Офисы класса А от 14,2 млн руб. В 1 мин. м. Ботанический сад. Рассрочка до 2024 г. Первый взнос 30%

+7 (495) 141-21-76

Бизнес-центр Ботаника. Рекламодатель и застройщик ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МФЦ БОТАНИКА», ОГРН 1197746620807, 119435, Москва г, ул. Малая Пироговская, дом №3, этаж 3, помещение I, комната 18. Проектная декларация на

Перейти на сайт

РЕКЛАМА

Ostankino Business Park

Офисы и ритейл в бизнес-парке


Объект-аналог №4

← → ↻ cian.ru/sale/commercial/287369221/ 🔍 📁 ☆ ⚙️ 🗺️ 👤 Обновить

Здание (В), 425 м²

Москва, ЦАО, р-н Басманный, Денисовский пер., 13 [На карте](#)
 🚶 Бауманская - 12 мин. пешком

♥ В избранное 🔄 📎 📄 📧 📞 Пожаловаться



📷 18 фото

425 м² Площадь
 4 этажа Этажность
 В Класс

90 000 000 ₹ ↓
 211 765 ₹ за м²

+7 964 559-71-27

📧 СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
 В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
OF RU - коммерческая недвижимость
 📄 Документы проверены

📄 Отчёт о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

РЕКЛАМА **Бизнес-центр Botanica**
 Офисы класса А от 14,2 млн руб. В 1 мин. м. Ботанический сад. Рассрочка до 2024 г. Первый взнос 30%
 +7 (495) 141-21-76

Бизнес-центр Ботаника. Рекламодатель и застройщик ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ИФЦ БОТАНИКА», ОГРН 1197746620807 119435 Москва г. ул. Малая Пироговская

← → ↻ cian.ru/sale/commercial/287369221/ 🔍 📁 ☆ ⚙️ 🗺️ 👤 Обновить

Фотографии (18) Описание На карте Похожие объявления Здание, 425 м² ♥ В избранное 🔄

Предлагается на продажу, нежилое офисное (бывшее банковское) здание, расположенное в Басманном районе (ЦАО), на 1-й линии Денисовского переулка. Удаленность от станции метро "Бауманская" 900 метров.

Фактическая площадь здания : 599.1 м²
 Площадь здания в ЕГРН : 425.0 м²
 Кроме того : 174.1 м²

Фактическая наземная : 523.2 м²
 Неземная минус лестницы : 477.8 м²
 Только кабинеты : 407.0 м²

Подвал: 97.5 (высота потолков 222)
 1 этаж : 152.8 (высота потолков 340)
 2 этаж : 154.1 (высота потолков 340)
 Мансарда: 194.7 (высота потолков 300)

Земельный участок : 253 м²
 Площадь застройки : 253 м²
 Вид права : аренда до 2062 года
 ВРИ : эксплуатации здания под банковскую деятельность

Земельный участок парковки : 150.0 м² (вид права - аренда)
 Статус : требуется пролонгация ДАЗУ
 ВРИ : благоустройства территорий

- Год постройки : 1917
- Год реконструкции : 2010
- Перекрытия : ж/б
- Мощность электричества : 47.2 кВт
- Наземная парковка : 20 м/м
- Коммуникации : все центральные
- Заполняемость : 100%
- Кол-во арендаторов : моноарендатор
- Вид договора аренды : ДДА

ID 52356

90 000 000 ₹ ↓
 211 765 ₹ за м²

+7 964 559-71-27

📧 СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
 В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
OF RU - коммерческая недвижимость
 📄 Документы проверены

📄 Отчёт о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

РЕКЛАМА **Бизнес-центр Botanica**
 Офисы класса А от 14,2 млн руб. В 1 мин. м. Ботанический сад. Рассрочка до 2024 г. Первый взнос 30%
 +7 (495) 141-21-76

Бизнес-центр Ботаника. Рекламодатель и застройщик ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ИФЦ БОТАНИКА», ОГРН 1197746620807, 119435, Москва г, ул. Малая Пироговская, дом №3, этаж 3, помещение I, комната 18. Проектная декларация на

[Перейти на сайт](#)

16. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ

ПОЛИС (ДОГОВОР) № 0327R/776/0000003/20 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ																	
г. Москва		23 ноября 2020 г.																	
<p>Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщиков и является договором страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности.</p> <p>Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.</p> <p>Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p>																			
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.																		
СТРАХОВАТЕЛЬ	Общество с ограниченной ответственностью «Центр Оценки собственности» (ООО «ЦОС») 123056, город Москва, улица Красина, дом 27 строение 2, эт 4 пом XXXIV ком 3-8 ОГРН 1027700560656 от 21 декабря 2002 г. ИНН/КПП 7704205198/770301001																		
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2021 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2023 г. включительно. Указанный в настоящем разделе срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.																		
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 1 100 001 000.00 руб. (Один миллиард сто миллионов одна тысяча рублей 00 копеек) Лимит ответственности по одной страховой случай не установлен (отсутствует) <i>Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы</i>																		
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)																		
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Страховая премия по настоящему Договору составляет 1 587 600,00 руб. (Один миллион пятьсот восемьдесят семь тысяч шестьсот рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем безналичного перечисления на расчетный счет или в кассу Страховщика 3-мя взносами в следующем порядке: <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Взнос</th> <th>Сумма, руб.</th> <th></th> <th>Оплачивается в срок до:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>529 200.00</td> <td>Пятьсот двадцать девять тысяч двести рублей 00 копеек</td> <td>1 февраля 2021 г.</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>529 200.00</td> <td>Пятьсот двадцать девять тысяч двести рублей 00 копеек</td> <td>1 января 2022 г.</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>529 200.00</td> <td>Пятьсот двадцать девять тысяч двести рублей 00 копеек</td> <td>1 января 2023 г.</td> </tr> </tbody> </table> <p>В случае неоплаты очередного страхового взноса в размере и в срок, предусмотренный настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие, со дня, следующего за последним днем срока оплаты очередного взноса, без направления Страхователем уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика.</p> <p>В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 15 (Пятнадцати) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование.</p>			Взнос	Сумма, руб.		Оплачивается в срок до:	1	529 200.00	Пятьсот двадцать девять тысяч двести рублей 00 копеек	1 февраля 2021 г.	2	529 200.00	Пятьсот двадцать девять тысяч двести рублей 00 копеек	1 января 2022 г.	3	529 200.00	Пятьсот двадцать девять тысяч двести рублей 00 копеек	1 января 2023 г.
Взнос	Сумма, руб.		Оплачивается в срок до:																
1	529 200.00	Пятьсот двадцать девять тысяч двести рублей 00 копеек	1 февраля 2021 г.																
2	529 200.00	Пятьсот двадцать девять тысяч двести рублей 00 копеек	1 января 2022 г.																
3	529 200.00	Пятьсот двадцать девять тысяч двести рублей 00 копеек	1 января 2023 г.																
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.																		
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. По настоящему Договору рисками, по которым осуществляется страхование, в соответствии с Правилами страхования являются предъявление Страхователю претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности (если страхование осуществляется в соответствии с п. 2.1.2 (а) Правил страхования); Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место в период с 1 января 2021 г. по 31 декабря 2023 г. (обе даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной Страхователю в период с 1 января 2021 г. по 31 декабря 2023 г. (обе даты включительно).																		

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	<p>включительно) и/или не позднее 3-х (трех лет с даты окончания настоящего Договора.</p> <p>Страховым случаем являются события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные разделом «СТРАХОВОЙ РИСК» настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.</p>								
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	<p>Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.</p>								
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	<p>По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7. Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.</p>								
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	<p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:</p> <ul style="list-style-type: none"> реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); целесообразные расходы по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда <p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.</p>								
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	<p>Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б.</p> <p>Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в следующие сроки после подписания Страхового Акта:</p> <table border="1" data-bbox="443 987 1361 1178"> <thead> <tr> <th>Сумма страхового возмещения, руб.</th> <th>Максимальный срок выплаты (рабочие дни)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>До 40 000 000</td> <td>5 (Пять)</td> </tr> <tr> <td>От 40 000 001 до 200 000 000</td> <td>10 (Десять)</td> </tr> <tr> <td>Свыше 200 000 000</td> <td>Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней</td> </tr> </tbody> </table> <p>Днем выплаты Страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.</p>	Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)	До 40 000 000	5 (Пять)	От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)	Свыше 200 000 000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней
Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)								
До 40 000 000	5 (Пять)								
От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)								
Свыше 200 000 000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней								
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	<p>Российская Федерация</p>								
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	<p>Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.</p>								
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	<p>Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.</p> <p>Перечень представителей Страховщика, ответственных за взаимодействие со Страхователем: - Кожемякин Александр, тел. +7 (495) 788-09-99 доб. 5673, эл. почта: KozhemyakinAA@alfastrah.ru; - агент ИП Елин Дмитрий Александрович, агентский договор 54/АИП/13 от 31/05/2013, тел. +7 (903) 102-21-64, эл. почта: elinalv8@mail.ru</p> <p>Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страховщиком: - Шатрова Анна, тел.: 8(499) 250-00-70, эл. почта: an_shatrova@mail.ru</p> <p>Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.</p>								
ПРИЛОЖЕНИЯ	<p>1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика; 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.</p>								
<p>СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Центр Оценки собственности» (ООО «ЦОС»)</p> 	<p>СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»</p> 								
<p>в лице Виктории Владимировны Сиды Устав</p>	<p>в лице Заместителя руководителя Корпоративного блока Московского Регионального Центра АО «АльфаСтрахование» Рассветова А.В. действующего на основании Доверенности № 0661/20 от «23» октября 2020 г.</p>								

Договор (Перин-ья/Пролонация) - 0991R/776/600706
 Ист. Кожевников А.А. +74957880999/5673



Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)

115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26, стр.4 +7 (495) 025-77-77 ИИН 7728178835
info@absolutins.ru КПП 772/010001
www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-009133/22
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-009133/22 от 27.12.2022г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование. Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarifly>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Шарапова Анна Юрьевна
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	Московская обл., г. Красногорск, ул. Лесная, д.9, кв.28
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом. Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный Договором срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть Договор (Полис) в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» января 2023 г. по «31» декабря 2023 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности. Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействиями) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик (Страхователь) на момент причинения ущерба. Случай признается страховым, если одновременно выполняются следующие условия: 1. действия (бездействия) оценщика, приведшие к нарушению оценщиком требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, были допущены им в течение срока действия Договора. Под действиями (бездействиями) оценщика, приведшим к нарушению оценщиком требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежности, упущения оценщика, приведшие к искажению результата оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерениях и расчетах, во время выполнения оценки объекта оценки, а также к неисполнению или ненадлежащему исполнению оценщиком обязательств по договору на проведение оценки, заключенному с ним; 2. требования Выгодоприобретателей о возмещении ущерба (имущественного вреда) предъявлены к Страхователю в течение срока действия Договора и в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. Под требованиями о возмещении ущерба (имущественного вреда) Выгодоприобретателей понимаются письменные претензии и исковые требования о возмещении ущерба (имущественного вреда), предъявленные к Страхователю, подтвержденные доказательствами о факте, причинах и размере причиненного ущерба (имущественного вреда); 3. ущерб (имущественный вред) Выгодоприобретателя находится в прямой причинно-следственной связи с осуществлением оценщиком оценочной деятельности. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №В2/22 от 27.01.2022г.



(Поталова Е.Ю.)

М.П.
«27» декабря 2022г.

Страхователь:
Шарапова Анна Юрьевна

«27» декабря 2022г.

(Шарапова А.Ю.)

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

ШАРАПОВА
Анна Юрьевна
ИНН 502477877910

является членом

Некоммерческого партнерства
**«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»**

включена Федеральной регистрационной службой
в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков
19 декабря 2007 года за № 0006

Основание: Протокол заседания Правления НП "СРО "НКСО" от 15
февраля 2008 года №47

Президент



 В.В. Кругликов

Регистрационный № 01381

Дата выдачи 26 февраля 2008 года

