



# Международный центр оценки и консалтинга

International centre of valuation and consulting

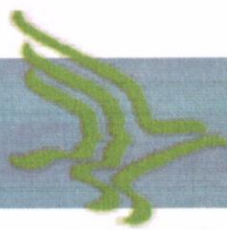
## **ОТЧЕТ №005/77-2019**

**ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА  
НЕДВИЖИМОСТИ (НЕЖИЛОЕ ЗДАНИЕ), РАСПОЛОЖЕННОГО  
ПО АДРЕСУ: Г. МОСКВА, ШОССЕ ЭНТУЗИАСТОВ, ВЛ. 38,  
КОРП.25, ПЛОЩАДЬЮ 2 032,20 КВ.М.**

**ЗАКАЗЧИК:           ООО «НАУЧНО-ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ  
                                  ОБЪЕДИНЕНИЕ «КОСМОС»**

**ДАТА ОЦЕНКИ:     31 МАЯ 2019 Г.**

**Москва 2019 г.**



**СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО**

**к отчету №005/77-2019 об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости (нежилое здание), расположенного по адресу: г. Москва, шоссе Энтузиастов, вл. 38, корп.25, площадью 2 032,20 кв.м.**

В соответствии с договором № 05/10/2015 от 28 декабря 2015 г., дополнительное соглашение, Оценщиком ООО «Международный центр оценки и консалтинга» произведена оценка рыночной стоимости объекта недвижимости (нежилое здание), расположенного по адресу: г. Москва, шоссе Энтузиастов, вл. 38, корп.25.

Цель оценки – определение рыночной стоимости объекта недвижимости (нежилое здание) для целей реализации в рамках процедуры банкротства.

Датой оценки (датой, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки) является 31 мая 2019 года.

Дата составления отчета 01 августа 2019 года.

Оценка выполнена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., Федеральными стандартами оценки ФСО №1, №2, №3 (утверждены Приказами Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 г. №297, №298, №299 и 467 от 10.07.2015 г.) и Федеральным стандартом оценки ФСО №7 (утвержден Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ №611 от 25.09.2014).

Настоящий Отчет представляет собой единое целое. Развернутая характеристика Объекта оценки представлена в Отчете. Исследования и анализ, приведенные в Отчете, были проведены на основании осмотра и предоставленной информации о наличии и состоянии объекта на дату оценки. Отдельные части Отчета не могут трактоваться самостоятельно, а только в связи с полным текстом Отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

В результате проведенного исследования, на основании полученной информации и сделанных общих и специальных допущений:

*Итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости (нежилое здание), расположенного по адресу: г. Москва, шоссе Энтузиастов, вл. 38, корп.25, по состоянию на 31 мая 2019 г., без учета НДС округленно составляет:*

**89 207 500,00 (Восемьдесят девять миллионов двести семь тысяч пятьсот) рублей 00 копеек РФ**

№	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС, руб.
1	Нежилое здание	2 032,20	88 718 000,00	73 931 666,67
2	Право долгосрочной аренды земельного участка	1 023,00	18 331 000,00	15 275 833,33
<b>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.</b>			<b>107 049 000,00</b>	<b>89 207 500,00</b>

Выводы, содержащиеся в нашем Отчете, базируются на расчетах, заключениях и информации, основанной на опыте и профессиональных знаниях. Источники информации и методика расчетов и заключений отражены в соответствующих разделах данного Отчета.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или методике ее проведения, пожалуйста, обращайтесь к руководству нашей компании. Благодарим Вас, за возможность оказать Вам услугу!

Генеральный директор  
ООО «Международный центр оценки и консалтинга»  
01 августа 2019 года.



/О.В. Перепечко/

## ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	4
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ИСПОЛНИТЕЛЕ, ОЦЕНЩИКАХ И ПРИВЛЕКАЕМЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ .....	7
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКАМИ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ .....	8
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	10
6. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	10
7. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ .....	12
8. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	14
9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	16
10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....	22
11. АНАЛИЗ РЫНКА .....	23
12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	43
13. ОЦЕНКА С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА.....	44
14. ОЦЕНКА С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА .....	63
15. ОЦЕНКА С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....	72
16. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	91
17. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ .....	96
18. ПРИЛОЖЕНИЕ .....	97

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

**Табл. 1. Основные факты и выводы**

Порядковый номер отчета об оценке	005/77-2019
Основание для проведения оценки	Договор на оказание услуг по оценке № 05/10/2015 от 28 декабря 2015, дополнительное соглашение (далее – Договор)
Состав объекта оценки, месторасположение	Нежилое здание общей площадью 2 032,20 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, шоссе Энтузиастов, вл. 38, корп.25 Право долгосрочной аренды земельного участка площадью 1 023,0 кв.м. с кадастровым номером 77:03:0004011:4
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки будут использованы для целей реализации в рамках процедуры банкротства
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	-предполагаемое использование результатов оценки обуславливает необходимость определения рыночной стоимости; -результат оценки достоверен только в целях вышеуказанного предполагаемого использования.

### Согласование результатов оценки

№№	Наименование	Площадь, кв.м.	Адрес	Стоимость, полученная различными подходами, руб.						Рыночная стоимость с НДС, руб. (с учетом стоимости прав на земельный участок)
				затратный	вес	сравнительный	вес	доходный	вес	
1	Нежилое здание	2 032,20	г. Москва, шоссе Энтузиастов, вл. 38, корп.25	108 466 000	0,162	121 101 000	0,400	93 670 000	0,438	107 049 000
<b>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС</b>										<b>107 049 000,00</b>
<b>В том числе: стоимость права аренды земельного участка, руб.</b>										<b>18 331 000,00</b>

## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

**Табл. 2. Задание на оценку**

Объект оценки	Нежилое здание с учетом права долгосрочной аренды земельного участка, расположенное по адресу: г. Москва, шоссе Энтузиастов, вл. 38, корп.25
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации	Нежилое здание общей площадью 2032,20кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, шоссе Энтузиастов, вл. 38, корп.25. Этажность здания 3, 1 подземный. Право долгосрочной аренды земельного участка площадью 1023,00 кв.м. с кадастровым номером 77:03:0004011:4, расположенного по адресу: г. Москва, шоссе Энтузиастов, вл. 38, корп.25
Имущественные права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки на дату оценки, правоустанавливающий документ	Право собственности на нежилое здание принадлежит ООО «Научно-производственное объединение «Космос» ИНН 7720068118, КПП 772001001 ОГРН 1037739161525, дата присвоения ОГРН 21.01.2003г. Место нахождения: 111123, г. Москва, шоссе Энтузиастов, д. 38, корп. 25 В отношении земельного участка – право аренды сроком до 24 января 2033 г. Ограничения (обременения) права на здание– ипотека.
Цель оценки	Определение стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки (назначение оценки)	Для целей реализации в рамках процедуры банкротства
Вид стоимости	Рыночная стоимость – наиболее вероятная цена, по которой объект

	<p>оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</li> <li>-стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</li> <li>-объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;</li> <li>-цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</li> <li>-платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</li> </ul>
<p>Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)</p>	<p>31 мая 2019 г.</p>
<p>Срок проведения оценки</p>	<p>Не более 10 (Десяти) рабочих дней с момента предоставления Заказчиком всей необходимой документации и информации или с момента поступления оплаты от Заказчика на счет Исполнителя в соответствии с условиями Договора на оказание услуг по оценке (что наступит позднее)</p>
<p>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• В силу вероятности природы рынка, недостаточности исходной информации, неопределенности ожиданий рынка и неоднозначности прогнозов экспертов и других факторов неопределенности, определение стоимости не может быть выполнено абсолютно точно. Приведенная в Отчете итоговая величина стоимости представляет собой оценку, т.е. приближенное значение величины стоимости. Повторная оценка, выполненная другим оценщиком (экспертом-оценщиком), может отличаться от результата данного отчета на ту или иную величину</li> <li>• ЗАКАЗЧИК принимает на себя обязательство заранее освободить ИСПОЛНИТЕЛЯ и ОЦЕНЩИКОВ от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц, вследствие легального использования настоящего отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны ИСПОЛНИТЕЛЯ или ОЦЕНЩИКА в процессе выполнения работ по проведению оценки и/или подготовке отчета</li> <li>• Предполагается, что информация, полученная от ЗАКАЗЧИКА или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. ИСПОЛНИТЕЛЬ и ОЦЕНЩИКИ не могут гарантировать абсолютную точность информации, предоставленную другими сторонами, поэтому для всех сведений указывается источник информации</li> <li>• ИСПОЛНИТЕЛЬ и ОЦЕНЩИКИ не проводят правовой экспертизы правоустанавливающих документов на объект аренды. Если ОЦЕНЩИКОМ и ИСПОЛНИТЕЛЕМ не выявлены ограничения (обременения) прав, описываемых в отчете, либо иные права / требования третьих лиц на объект аренды, оценка проводится в предположении, что их не существует, если иное не оговорено специально</li> <li>• Оценка производится в предположении о том, что не существуют никакие скрытые факторы, влияющие на стоимость Объекта оценки, которые невозможно выявить в рамках компетенции ОЦЕНЩИКОВ и ИСПОЛНИТЕЛЯ в результате анализа представленных к оценке</li> </ul>

	<p>документов, информации, находившейся в открытом доступе к дате проведения оценки, визуального осмотра объекта аренды и его окружения. ИСПОЛНИТЕЛЬ и ОЦЕНЩИКИ не обязаны проводить работы по выявлению таких факторов и не несут ответственность в случае их выявления впоследствии</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Копии представленных документов соответствуют оригиналам</li><li>• Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных ЗАКАЗЧИКОМ документов несет ЗАКАЗЧИК</li><li>• От ИСПОЛНИТЕЛЯ и ОЦЕНЩИКОВ не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда</li><li>• Использование результатов Отчета об оценке по другому назначению будет некорректно</li><li>• ИСПОЛНИТЕЛЬ обязуется обеспечить конфиденциальность информации, полученной от ЗАКАЗЧИКА, и содержащихся в отчете об оценке выводов</li><li>• Ни ЗАКАЗЧИК, ни ОЦЕНЩИКИ не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и настоящим Заданием на оценку</li><li>• Мнение ОЦЕНЩИКОВ относительно полученных результатов оценки действительно только на дату оценки. ОЦЕНЩИКИ не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки</li><li>• Оценщиком в расчетах площадь здания принята на основании свидетельства о государственной регистрации права 77 АА №025135 от 10.11.2002г.</li><li>• Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.</li><li>• Итоговая величина стоимости объекта оценки представлена в виде конкретного числа, без указания возможных границ интервала, в котором может находиться эта стоимость, с округлением по математическим правилам округления до целых единиц, в рублях РФ</li></ul>
Нормативные акты и стандарты, используемые при составлении Отчета	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Федеральный Закон от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»</li><li>2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20 мая 2015 г. № 297;</li><li>3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)» утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20 мая 2015 г. № 298;</li><li>4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)» утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20 мая 2015 г. № 299;</li><li>5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 25 сентября 2014 г. № 611;</li><li>6. Стандарты и правила оценочной деятельности,</li></ol>

	установленные саморегулируемой организацией оценщиков, членами которой являются Оценщики
--	--

Источник: договор № 05/10/2015 от 28 декабря 2015

### 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ИСПОЛНИТЕЛЕ, ОЦЕНЩИКАХ И ПРИВЛЕКАЕМЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ

**Табл. 3. Сведения о Заказчике**

Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Научно-производственное объединение «Космос»
Сокращенное наименование	ООО «Научно-производственное объединение «Космос»
ОГРН	1037739161525
Дата присвоения ОГРН	21.01.2003г.
Реквизиты	ИНН 7720068118, КПП 772001001
Место нахождения Общества	111123, г. Москва, шоссе Энтузиастов, д. 38, корп. 25

**Табл. 4. Сведения об Исполнителе – юридическом лице, с которым Оценщики заключили трудовой договор**

Наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Международный центр оценки и консалтинга»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН), дата присвоения	ОГРН 1067761567026, дата присвоения 23.12.2006г.
Юридический адрес (местонахождение)	127422 г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 23
Телефон	8 916-917 7877, 8 910-333-52-55
Реквизиты	ИНН 7717577450 КПП 771301001 р/с 40702810300470000074 в ОАО "ОТП Банк" БИК 044525311
Страхование гражданской ответственности исполнителя	Гражданская (профессиональная) ответственность оценщика (ООО «Международный центр оценки и консалтинга») застрахована ООО «Абсолют Страхование»: Страховой полис № 022-073-002784/18, страховая сумма 20 000 000 руб. Срок действия договора страхования: с 01 ноября 2018г. по 31 октября 2019 г.
Сведения о независимости специалиста оценщика и Исполнителя	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве, не является участником или кредитором юридического лица – заказчика. Оценщик в отношении объекта оценки не имеет вещных или обязательственных прав вне договора.

**Табл. 5. Сведения об Оценщиках**

Оценщик, принимавший участие в составлении отчета	Оценщик Чищеня Андрей Валерьевич, член саморегулируемой организации оценщиков НП «СПО», № 0483 согласно реестру, от 16.04.2012 года. Стаж в оценочной деятельности с 2007 года. Местонахождение оценщика: 127422 г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 23. Копии документов, регламентирующих деятельность Оценщика, представлены в Приложении № 3. Контакты оценщика: 8903 858 82 97, 8 916 917 7877 monopolusa@gmail.com
Сведения о профессиональной квалификации специалистов	Чищеня Андрей Валерьевич Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимого имущества» №0010907-1 от 17 апреля 2018 г. Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I №797345 от 23

	июня 2011 года
Страхование гражданской ответственности Оценщика	Страховой полис № 433 524 031994/19 от 15.05.2019 г. года страхования профессиональной ответственности оценщиков выдан ОАО «Ингосстрах». Выдан страхователю: Чищенья Андрею Валерьевичу. Страховая сумма: 300 000 (Триста тысяч) рублей

**Табл. 6. Сведения о дополнительно привлекаемых организациях и специалистах**

Дополнительно привлекаемые организации и специалисты	Для оказания услуг по оценке и составления настоящего отчета дополнительные организации и специалисты не привлекались
--	---

#### **4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКАМИ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

**Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими допущениями:**

– При расчетах, формировании заключения и выводов оценщиком использовалась информация из источников открытого доступа (сети интернет, печатных изданий и т.д.). Достоверность и достаточность данной информация была проверена при помощи средств и методов, которые были доступны в процессе проведения оценочных работ. Тем не менее, применение доступных оценщику средств и методов не может гарантировать абсолютную достоверность этой информации, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источник информации.

– 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.

– Все расчеты, заключения и выводы сделаны на основании ксерокопий официальных документов Заказчика, на бумажном носителе, заверенных надлежащим образом. У оценщика нет причин сомневаться в достоверности предоставленных Заказчиком документов.

– Оценщик не занимался измерениями физических параметров объекта (ов) оценки (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

– 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. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

– Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны оценщиком с наибольшей степенью использования их знаний и умений и являются, на взгляд оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

– Во избежание некорректного толкования результатов оценки любые ссылки на материалы Отчета, любая его трансформация, в том числе перевод Отчета на иностранные языки, без соответствующей редакции и разрешения Оценщика не допускаются.

– Настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный нами анализ и данные нами заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения.

– Настоящий отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно наиболее вероятной стоимости Объекта оценки на дату определения стоимости и не является гарантией того, что Объект оценки будет отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции именно по этой цене.

– Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать настоящий отчет иначе, чем это предусмотрено Договором между ними. Оценщик обязуется сохранить конфиденциальность в



отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

– Оценщики не предоставляют дополнительных консультаций по данному отчету и не отвечают в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением случаев, оговариваемых законодательством и отдельными договорами.

– Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта, если таковые не могли быть им предвидены в процессе выполнения работ.

– Специальные исследования экологической ситуации договором на оценку не предусмотрены и не проводились.

– Оценщик рассматривает объект недвижимости исключительно для определения рыночной стоимости, указанной в Задании на оценку.

– Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2002, N 4, ст. 251; N 12, ст. 1093; N 46, ст. 4537; 2003, N 2, ст. 167; N 9, ст. 805; 2004, N 35, ст. 3607; 2006, N 2, ст. 172; N 31, ст. 3456; 2007, N 7, ст. 834; N 29, ст. 3482; N 31, ст. 4016; 2008, N 27, ст. 3126; 2009, N 19, ст. 2281; N 29, ст. 3582, ст. 3618; N 52, ст. 6419, 6450; 2010, N 30, ст. 3998; 2011, N 1, ст. 43; N 27, ст. 3880; N 29, ст. 4291; N 48, ст. 6728; N 49, ст. 7024, ст. 7061; 2012, N 31, ст. 4333; 2013, N 23, ст. 2871; N 27, ст. 3477; N 30, ст. 4082; 2014, N 11, ст. 1098; N 23, ст. 2928; N 30, ст. 4226; 2015, N 1, ст. 52; N 10, ст. 1418), признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (часть вторая введена Федеральным законом от 21.07.2014 N 225-ФЗ).

– В отношениях с Заказчиком, определяемых рамками данного отчета, Оценщик руководствуется действующим законодательством в области оценочной деятельности.

– В рамках данного отчета расчеты проведены с использованием программного комплекса Microsoft® Office Excel® и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах.

– В отчете об оценке итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке может быть представлено в округленной форме по правилам округления.

– В настоящем отчете определен следующий порядок нумерации страниц - нумерации подлежит страница листа отчета, содержащая информацию, оборотная сторона листа нумерации не подлежит.

– В приложении к отчету об оценке содержатся заверенные копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающие и правоподтверждающие документы, а также документы технической инвентаризации, заключения экспертиз, а также другие документы по объекту оценки.

– Копия настоящего отчета, не заверенная надлежащим образом, считается недействительной.

– Оценщики не имели возможности осмотра аналогов и ознакомления с их технической документацией. В таких случаях использовались характеристики, приводимые в открытых источниках информации, уточненные в ходе проверки информации с операторами рынка.

– Итоговая величина стоимости объекта оценки представлена в виде конкретного числа, без указания возможных границ интервала, в котором может находиться эта стоимость, с округлением по математическим правилам округления до целых единиц, в рублях РФ

## **5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

Настоящая оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии со следующими стандартами, регламентирующими практику профессиональной оценки:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. N 297.
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 298.
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к Отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 299.
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО N 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. №611.
5. Свод стандартов оценки СРО СФСО.

### **Перечень нормативных правовых актов**

6. Гражданский кодекс РФ (часть I от 30.11.1994 г. №51-ФЗ, часть II от 26.01.1996 г. №14-ФЗ, часть III от 26.11.2001 г. №146-ФЗ).
7. Земельный кодекс РФ
8. Налоговый кодекс РФ (часть I от 31.07.1998 г. №146-ФЗ, часть II от 05.08.2000 г. №117-ФЗ) в посл. ред.
9. Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. с изменениями и дополнениями.

## **6. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ**

### **1. Заключение Договора**

Между Заказчиком и Исполнителем заключен Договор, включающий задание на оценку. В задании на оценку определены: Объект оценки и описание Объекта оценки, позволяющее провести его идентификацию; оцениваемые права, оказывающие влияние на стоимость; цель оценки; вид определяемой стоимости; дата и срок проведения оценки; предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения; используемые Оценщиками допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка.

### **2. Запрос, сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки**

На этом этапе Оценщиками был проведен сбор информации, позволивший идентифицировать правовые характеристики (наличие правовой, разрешительной и технической документации, наличие/отсутствие долевой собственности, анализ ограничений (обременений) права) и сформировать мнение об основных объемно-планировочных и технико-экономических характеристиках Объекта оценки.

### **3. Осмотр Объекта оценки**

Осмотр Объекта оценки осуществлялся с целью формирования общего мнения об Объекте оценки и установления соответствия его фактических характеристик характеристикам, указанным в документах. В ходе осмотра произведена наружная и внутренняя фотофиксация Объекта оценки (см. Приложение 1 к настоящему Отчету).

### **4. Определение условий проведения оценки и допущений**

В разделе приведены ограничения и допущения, которые были выявлены во время проведения оценки объекта и далее использовались при формировании итоговых выводов о его стоимости.

### **5. Анализ рынка**

Оценщиками приведен краткий обзор общеэкономической ситуации в России, обзор сегмента (сегментов) рынка, в котором позиционировано оцениваемое имущество, его текущая конъюнктура и тенденции. На основании полученной информации Оценщиками был проведен отбор специальных рыночных данных, относящихся как к оцениваемому имуществу, так и к сопоставимым с ним объектам-аналогам, произведен анализ указанных данных.

#### **6. Анализ наиболее эффективного использования**

Вывод о наиболее эффективном использовании на дату оценки основывается на анализе собранной информации с учетом существующих и предполагаемых на ближайшую перспективу ограничений на использование оцениваемого имущества.

#### **7. Проведение оценки с использованием основных подходов к оценке**

Оценка объекта была выполнена с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемого объекта.

Для расчета рыночной стоимости Объекта оценки, как правило, используются три основных подхода к оценке:

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

В процессе работы Оценщики проанализировали возможность применения каждого подхода к определению рыночной стоимости Объекта оценки.

В рамках подходов к оценке использовались соответствующие методы оценки. Выбор конкретных методов оценки в рамках применяемых подходов к оценке осуществлялся Оценщиками исходя из их опыта, профессиональных знаний, навыков и умений, а также полноты и качества имеющейся информации.

#### **8. Согласование результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости Объекта оценки**

На данном этапе производилось согласование результатов расчета, полученных на предыдущем этапе, с учетом их весовой характеристики – весовых коэффициентов. Логически обоснованное численное значение весовых коэффициентов определяется исходя из анализа сильных и слабых сторон каждого подхода, с учетом того, насколько существенно они (подходы) отражают текущее состояние рынка, к которому относится оцениваемый объект, а также перспективы его развития.

#### **9. Анализ достоверности и достаточности информации, используемой при проведении оценки**

Определение стоимости представляет собой непрерывный процесс сбора, анализа и корректировки информации, необходимой для оценки. Поэтому анализ достаточности и достоверности информации производится Оценщиками на протяжении всего процесса оценки, начиная с получения первичной правовой и технико-экономической информации об объекте оценки и заканчивая формированием итоговой стоимости.

При этом производится анализ:

- соответствия информации, полученной в процессе оценки, действительному состоянию Объекта оценки;
- качества материалов и доступных информационных ресурсов, используемых для определения основных ценообразующих факторов, учитывающих комплекс внешних условий функционирования Объекта оценки;
- полученной информации на степень пригодности, адекватность, отсутствие противоречий, значимость и т.д.

#### **10. Составление и передача Заказчику Отчета**

Вся информация, которая была собрана и проанализирована в процессе работы по оценке, систематизирована и представлена в виде единого Отчета с детальным изложением всех расчетов, основных допущений, использованных при проведении оценки, логических выводов и заключений. Отчет составлен в соответствии с требованиями законодательства.

## **7. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ**

### **Нормативно-правовая база**

- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Налоговый кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998;
- Федеральный закон Российской Федерации «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» № 122-ФЗ от 21.07.1997;
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. N 297.
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 298.
- Федеральный стандарт оценки «Требования к Отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 299.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО N 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. №611.
- Свод стандартов оценки Общероссийской Общественной Организации «Российское общество оценщиков». Протокол № 284 от 18.12.2009 г с изменениями и дополнениями на дату оценки.
- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России № 568-р от 07.03.2002.

### **Специализированная и справочная литература**

- Бейлезон Ю.В. Основы оценки недвижимости / Конспект лекций по основным принципам оценки технического состояния объектов недвижимости. – М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2003;
- Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. Оценка стоимости недвижимости. – М.: Интерреклама, 2003;
- Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. Анализ практики оценки недвижимости. – М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2005;
- Орлов С.В., Цыпкин Ю.А. Рыночная оценка имущества города - М.: ЮНИТИ, 2003;
- Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005;
- Оценка недвижимости: учеб. Пособие для студентов вузов, обучающихся по специальностям экономики и управления. / Л.Н. Тепман; под ред. В.А. Швандара. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2006;
- Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие / В.И. Петров; под редакцией доктора экономических наук, профессора М.А. Федотовой – 2-е издание, переработанное и дополненное – М.: КНОРУС, 2008;
- Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / Е.Н. Иванова; под редакцией доктора экономических наук, профессора М.А. Федотовой – 2-изд., стер. – М.: КНОРУС, 2008;
- Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / С.В. Грибовский – М.: Маросейка, 2008;
- СНиП 1.04.03-85 «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений»;

- Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода / Лейфер Л.А., Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2017;
- Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода / Лейфер Л.А., Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2017;
- Справочник оценщика недвижимости-2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода / Лейфер Л.А., Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2017;
- Справочник оценщика недвижимости-2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода / Лейфер Л.А., Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2017;
- Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. / Лейфер Л.А., Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2018;
- Сборник рыночных корректировок СРК-2018, / Яскевич Е.Е., Москва, 2018;
- Табакова С.А., Дидковская А.В. Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник Оценщика». – М.: КО-ИНВЕСТ, 2016;

#### **Периодическая информация, информация из Интернет**

- Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» № 105 – М.: КО-ИНВЕСТ, ноябрь 2018;
- Сайт Министерства экономического развития Российской Федерации, <http://www.economy.gov.ru/>;
- Портал услуг «Публичная кадастровая карта», <http://maps.rosreestr.ru/>;
- Свободная энциклопедия «Википедия», <http://ru.wikipedia.org/>;
- Официальный сайт администрации муниципального образования г. Саратов, <http://www.saratovmer.ru/>;
- Сайт АН «Миони», <http://mioni.ru/>;
- Сайт Росриэлт, <http://www.rosrealt.ru/>;
- Сайт Авито, <http://www.avito.ru/>;
- Сайт ЦИАН, <http://www.cian.ru/> и др.

#### **Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки**

- Копия договора аренды земельного участка №М-03-030468 от 06.08.2008 г.;
- Характеристика земельного участка;
- Копия свидетельства о государственной регистрации права 77-АА №025135 от 10.11.2002;
- Копия кадастрового паспорта на здание;
- Копия технического паспорта на здание;

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

**Табл. 7. Перечень использованных при проведении оценки данных и их источники**

<b>Использованные данные</b>	<b>Источник информации</b>
Средняя эффективная доходность к погашению по долгосрочным ГКО-ОФЗ за месяц, предшествующий дате оценки	<a href="http://www.rusbonds.ru">http://www.rusbonds.ru</a>

<b>Использованные данные</b>	<b>Источник информации</b>
Типичные сроки эксплуатации конструктивных элементов и зданий	Бейлезон Ю.В. Основы оценки недвижимости / Конспект лекций по основным принципам оценки технического состояния объектов недвижимости. – М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2003
Затраты на инженерное обеспечение объектов	Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. / Лейфер Л.А., Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2018
Скидка на торг при продаже / аренде объектов коммерческой недвижимости	Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода / Лейфер Л.А., Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2017;
1) Прибыль предпринимателя; 2) Процент операционных расходов; 3) Процент недозагрузки при сдаче в аренду	Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода / Лейфер Л.А., Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2017
Корректирующие коэффициенты: - на площадь земельного участка; - на передаваемые имущественные права; - скидка на торг для земельных участков	Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. / Лейфер Л.А., Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2018; Сборник рыночных корректировок СРК-2018, / Яскевич Е.Е., Москва, 2018

## 8. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

В целях настоящего Отчета Оценщиками ООО «Международный центр оценки и консалтинга» вводятся следующие термины и определения основных понятий, используемых при проведении Оценки:

**Объект оценки** – объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

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

**Стоимость объекта оценки** - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)".

**Рыночная стоимость** - наиболее вероятная цена, по которой 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.

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

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

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

**Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)** - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта

оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

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

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

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

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Арендная плата – это плата за пользование объектом аренды. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды (ст. 614 ГК РФ). В контексте «определения арендной платы» под арендной платой подразумевается арендный платеж за первый платежный период.

Арендный платеж – сумма арендной платы, уплачиваемая по договору аренды за один платежный период.

Платежный период – интервал времени между установленными условиями договора аренды датами арендных платежей.

Арендная ставка (ставка арендной платы) – арендный платеж, отнесенный к количеству единиц измерения объекта аренды (например, за квадратный метр).

Срок аренды – период времени, на который заключается договор аренды.

Срок действия арендной ставки – период, определяемый условиями договора аренды, в течение которого будет использоваться определенная оценщиком (и установленная договором аренды) арендная плата (либо способ ее расчета). Может быть меньше срока аренды.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним - юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации. Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2002, N 4, ст. 251; N 12, ст. 1093; N 46, ст. 4537; 2003, N 2, ст. 167; N 9, ст. 805; 2004, N 35, ст. 3607; 2006, N 2, ст. 172; N 31, ст. 3456; 2007, N 7, ст. 834; N 29, ст. 3482; N 31, ст. 4016; 2008, N 27, ст. 3126; 2009, N 19, ст. 2281; N 29, ст. 3582, ст. 3618; N 52, ст. 6419, 6450; 2010, N 30, ст. 3998; 2011, N 1, ст. 43; N 27, ст. 3880; N 29, ст. 4291; N 48, ст. 6728; N 49, ст. 7024, ст. 7061; 2012, N 31, ст. 4333; 2013, N 23, ст. 2871; N 27, ст. 3477; N 30, ст. 4082; 2014, N 11, ст. 1098; N 23, ст. 2928; N 30, ст. 4226; 2015, N 1, ст. 52; N 10, ст. 1418), признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Единицы сравнения – некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен или арендных ставок на недвижимость.

Корректировка представляет собой операцию (часто - математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием

конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

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

Ставка (коэффициент) капитализации – процентная ставка, используемая для пересчета годового дохода, получаемого от объекта недвижимости, в его рыночную стоимость.

Безрисковая ставка – минимальная процентная ставка дохода, которую инвестор может получить на свой капитал, при его вложении в наиболее ликвидные активы, характеризующиеся отсутствием риска невозвращения вложенных средств.

Ограничения (обременения) - наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, ареста имущества и других).

Право собственности - право собственника владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом. К правам собственности относятся:

- право совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц;

- право отчуждать свое имущество в собственность другим лицам;

- право передавать свои права владения, пользования и распоряжения имуществом; право отдавать имущество в залог.

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

Стоимость остаточная - стоимость, определенная на основе нормативных документов, относящихся к налогообложению недвижимости.

## **9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

### **9.1. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Объектом оценки является нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, шоссе Энтузиастов, вл. 38, корп.25.

Более подробное описание объекта недвижимости представлено ниже.



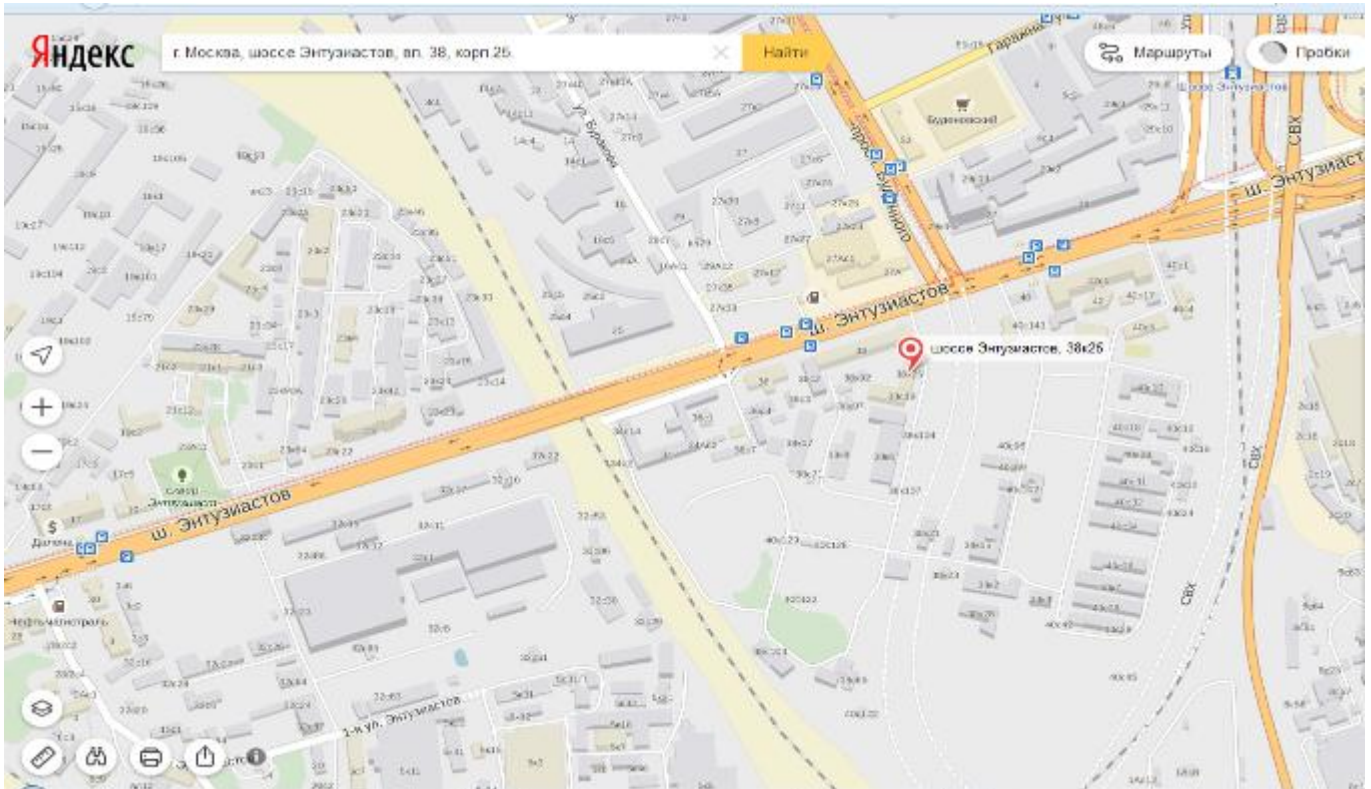


Рис. 1. Карта-схема расположения Объекта оценки

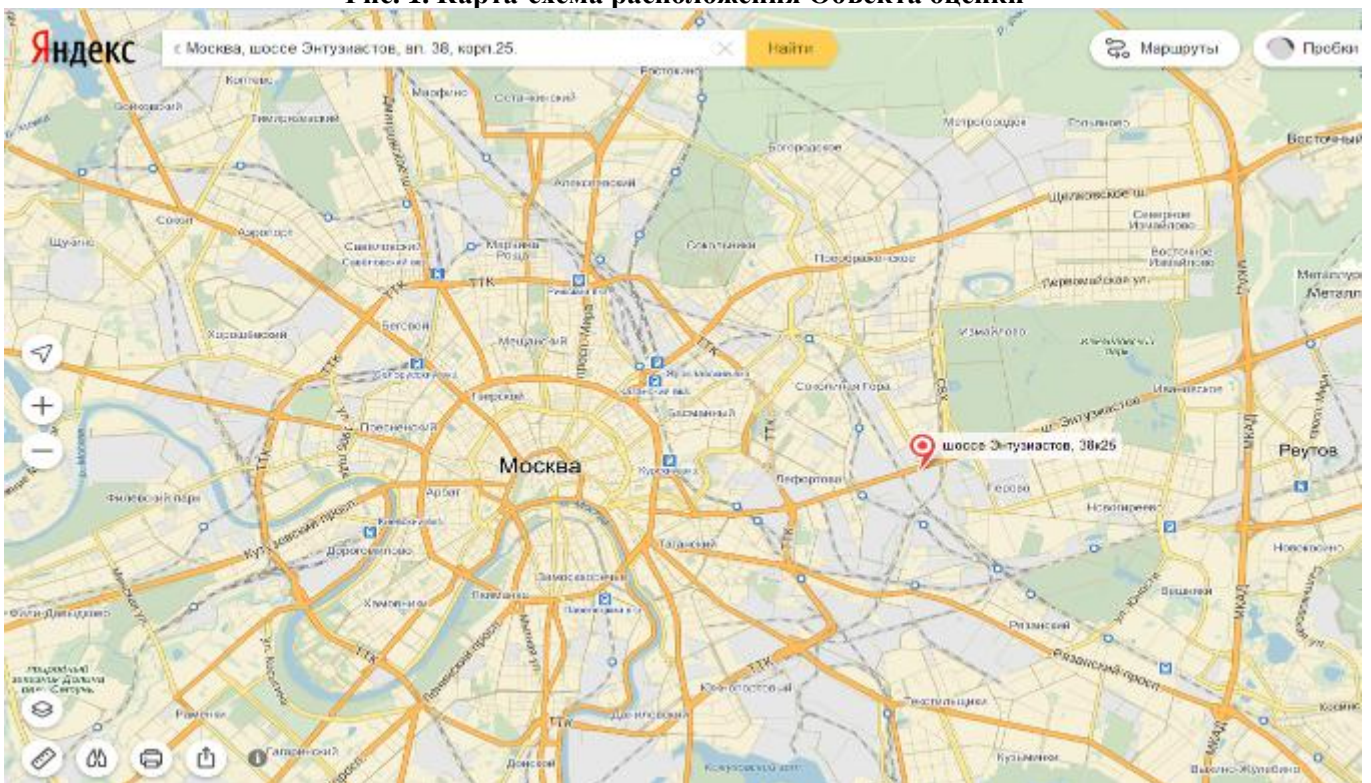


Рис. 2. Карта-схема расположения Объекта оценки

Источник: <http://maps.yandex.ru/>

Оцениваемый объект недвижимости представляет собой нежилое административное здание. Расположено здание в Восточном административном округе г. Москва, шоссе Энтузиастов, вл. 38, корп.25.

Здание находится на огороженной территории, транспортная доступность отличная, активность улицы высокая. Ближайшая станция метрополитена шоссе Энтузиастов (примерно 800-900 метров, 7-10 минут пешком).

Техническое состояние здания – удовлетворительное. Качество отделки в хорошем состоянии, выполнен современный стандартный ремонт.

### Описание района

Восточный административный округ — один из 12 административных округов города Москвы. Включает в себя 16 районов. До 1 июля 2012 года являлся самым крупным по территории и вторым по численности округом Москвы. Он занимает 14,3 % территории города.

Здесь проживает 1 515 942 чел. (2018), однако плотность населения значительно ниже, чем в среднем по городу..

На территории округа расположены станции Сокольнической, Арбатско-Покровской и Калининско-Солнцевской линий метро, а также частично станция «Выхино».

Районы:

Название района	Соответствующее муниципальное образование	Площадь, га	Население (на 01.01.2010 г.), тыс. чел.	Плотность населения (на 01.01.2010 г.), чел. / км <sup>2</sup>	Площадь жилого фонда (на 01.01.2008 г.), тыс. м <sup>2</sup>
<u>Богородское</u>	Богородское	865	1108 111	12498.38	1614
<u>Вешняки</u>	Вешняки	1067	1122 123	11445.45	1989
<u>Восточное Измайлово</u>	Восточное Измайлово	385	177 948	20246.23	1230
<u>Восточный</u>	Восточное	320	113 631	4259.69	217
<u>Гольяново</u>	Гольяново	1499	1162 715	10854.9	2732
<u>Ивановское</u>	Ивановское	1017	1127 565	12543.26	2074
<u>Измайлово</u>	Измайлово	1524	1106 741	7004	2038
<u>Косино-Ухтомский</u>	Косино-Ухтомское	1506	181 588	5417.53	1457
<u>Метрогородок</u>	Метрогородок	2757	138 879	1410.19	547
<u>Новогиреево</u>	Новогиреево	446	198 382	22058.74	1585
<u>Новокосино</u>	Новокосино	360	1107 646	29901.67	1682
<u>Перово</u>	Перово	973	1140 783	14468.96	1413
<u>Преображенское</u>	Преображенское	562	190 017	16017.26	1400
<u>Северное Измайлово</u>	Северное Измайлово	420	187 564	20848.57	1631
<u>Соколиная гора</u>	Соколиная гора	784	191 085	11617.98	1504
<u>Сокольники</u>	Сокольники	1028	161 164	5949.81	1243

На территории округа расположены большие лесные массивы — часть территории национального парка «Лосиный остров», Измайловский и Сокольнический парки, а также старинные архитектурные ансамбли петровских времен — усадьбы «Кусково» и «Измайлово», церкви XVI—XVII веков (это храмы Успения Пресвятой Богородицы в Вешняках, Рождества Иоанна Предтечи в Ивановском, Церковь Ильи Пророка в Черкизове, Храм Дмитрия Солунского на Благущее, Рождества Христова и Покрова Пресвятой Богородицы в «Измайлово», Зосимы и Савватия Соловецких в Гольянове, Воскресения Христова в Сокольниках и другие).

На территории округа находится историческое старообрядческое Преображенское кладбище.

В Восточном округе находится комплекс спортивных сооружений — стадионы «Локомотив», «Луч», «Крылья Советов», «Олимп», «Авангард», легкоатлетический Центр братьев Знаменских, Центр водного спорта, Дворец спорта в Сокольниках и другие. Функционирует туристско-гостиничный комплекс «Измайлово», на базе которого во время проведения Всемирных юношеских игр 1998 года была оборудована малая Олимпийская деревня.

У станции метро «Партизанская» располагается Центр ремёсел «Русское подворье». Специфика — русские промыслы и советские раритеты.

**Табл. 8. Характеристики местоположения**

Наименование характеристики	Характеристика
Транспортная доступность	Транспортная доступность - высокая: объект расположен в 150м от остановки общественного транспорта, в 70 метрах от оживленной транспортной магистрали шоссе Энтузиастов, станция метро шоссе Энтузиастов находится в 800-900 метрах
Описание состояния прилегающей территории	Проезды и площадки заасфальтированы. Территория земельного участка огорожена.
Плотность окружающей застройки, развитость близлежащей инфраструктуры	В ближайшем окружении расположены жилые многоэтажные дома, торговые объекты местного значения, социально значимые объекты.
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность Объекта оценки	Наличие хороших подъездных путей, доступность общественного транспорта повышают привлекательность оцениваемого недвижимого имущества.

Источник: результаты осмотра Объекта оценки и исследования Оценщиков

## 9.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Описания количественных и качественных характеристик здания и земельного участка представлены в нижеприведенных таблицах.

**Табл. 9. Характеристика земельного участка**

Наименование характеристики	Характеристика
	Земельный участок
Имущественные права, правоустанавливающий документ	Право аренды земельного участка до 24 января 2033 г. Договор аренды земельного участка №М-03-030468 от 06.08.2008 г.
Правообладатель	ООО «Научно-производственное объединение «Космос» ИНН 7720068118, КПП 772001001 ОГРН 1037739161525, дата присвоения ОГРН 21.01.2003г. Место нахождения: 111123, г. Москва, шоссе Энтузиастов, д. 38, корп. 25
Обременения (ограничения)	Ипотека
Площадь, кв. м	1023,00 кв.м.
Кадастровый номер	77:03:0004011:4
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для эксплуатации административного здания
Кадастровая стоимость (удельная / полная) <sup>1</sup>	61 434 986,25
Текущее использование	В соответствии с разрешенным использованием, эксплуатация административного здания
Форма	Многоугольная
Топография	Рельеф ровный, плоский
Подъезд	Хороший
Доступные инженерные коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление
Благоустройство	Территория частично благоустроена, огорожена, участок только под зданием
Сведения об износе и устареваниях	Земельный участок износу и устареваниям не подвергается
Количественные и качественные характеристики земельного участка указаны на основании правоустанавливающего документа: - Договор аренды земельного участка № М-03-030468 от 06.08.2008 г. - Характеристики земельного участка.	

<sup>1</sup> Данные Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии <https://rosreestr.ru>

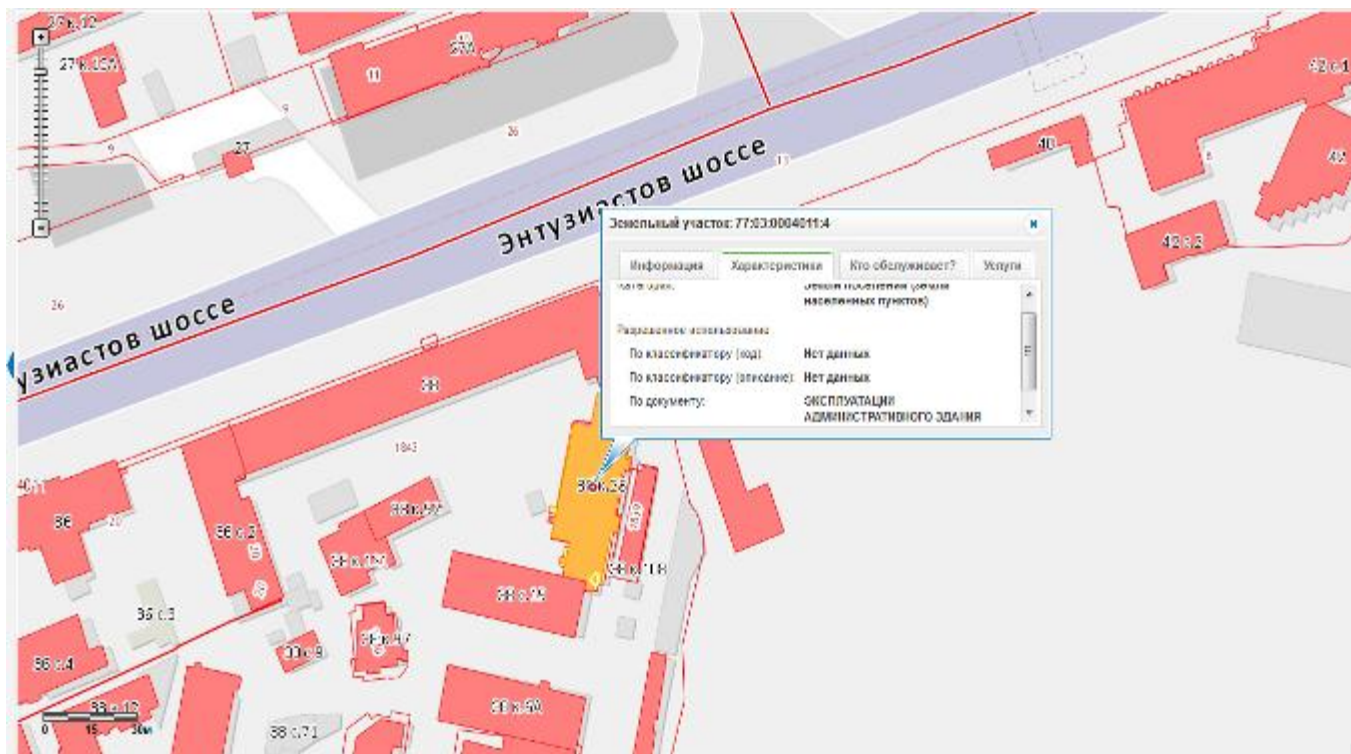


Рис. 3. Схема расположения земельного участка, полученная с сайта

Источник: <http://maps.rosreestr.ru/>

Осмотр Объекта оценки произведен на 31 мая 2019 г.

Здание расположено на земельном участке площадью 1023,00 кв.м. Участок только под оцениваемым зданием.

Классификация офисных зданий (<http://statirelt.ru/index.php/statistika-rynka/itogi-ii-kvartala-2014-goda/63-popravki-na-klass-kachestva-torgovykh-i-ofisnykh-zdanij-i-pomeshchenij>)

Класс качества	Люкс (Класс А)	Премиум (Класс В)	Стандарт (Класс С)	Эконом (Класс D)
Характеристика качества конструкций и отделки	Самое высокое качество: например, капитальное здание, вентилируемый фасад, или стены облицованы декоративным кирпичом, или керамгранитом, или металлическими декор. панелями; внутренняя отделка – ГКЛ, ГВЛ, натур. материалы, винил, текстиль, стекло, венецианская штукатурка; автоматические системы вент. и кондиционирования, отопления, пластиковые трубопроводы, оптоволок. связь, контроль микроклимата, видеонаблюдение	Высокое качество: не все элементы Люкс (между Стандарт и Люкс)	Капитальное здание, среднее качество отделки и оборудования; чаще всего, наружная отделка - оштукатуренный фасад, керамзитобет панели; внутренняя отделка - долговечная и простая (качественная штукатурка, покраска кач. красками, керам.плитка, качественный линолеум)	Фасады без облицовки; внутр. отделка: полы – бесосновный линолеум или дощатые, стены - простая штукатурка, покраска, бумажн. обои; кровля – рубероид, шифер

Согласно выше приведенной классификации, оцениваемое здание относится к классу С.

Планировка здания кабинетная, в здании проведен стандартный для административно-офисных зданий класса «С» косметический ремонт.

В процессе осмотра установлено соответствие фактических характеристик Объекта оценки характеристикам, указанным в правоустанавливающих/правоудостоверяющих и технических документах, представленных Заказчиком.

Фотографии Объекта оценки представлены в Приложении 1 к настоящему Отчету.

Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости (нежилое здание), расположенного по адресу:  
г. Москва, шоссе Энтузиастов, вл. 38, корп.25, площадью 2 032,20 кв.м.

**Табл. 10. Характеристики оцениваемого здания: количественные и качественные характеристики**

Наименование	Дата ввода в эксплуатацию	Общая площадь, кв.м.	Площадь застройки, кв.м.	Объем, куб.м.	Описание конструктивных элементов	Сведения об износе и устареваниях	Текущее использование
<p>Нежилое здание Собственник: ООО «Научно-производственное объединение «Космос» ИНН 7720068118, КПП 772001001 ОГРН 1037739161525, дата присвоения ОГРН 21.01.2003г. Место нахождения: 111123, г. Москва, шоссе Энтузиастов, д. 38, корп. 25 Обременения: ипотека в силу закона</p>	<p>1935, переоборудовано в 1975</p>	<p><b>2032,20</b> В т.ч. производственные помещения - 212,7 кв.м.; складские помещения - 275,7 кв.м.; административные - 1543,80 кв.м.</p>	<p>1010,30</p>	<p>9 110</p>	<p>Этажность – 3 этажа. 1 подземный Класс офисного здания – С Фундаменты – бутовый Стены и перегородки - кирпичные Плиты перекрытий – сборные железобетонные плиты перекрытий Кровля – стальная. рулонная Лестницы - сборные железобетонные, покрытые мраморной плиткой Пол –керамическая плитка, ламинат Окна – ПВХ Двери – филленчатые входная дверь – металлическая Отделка – стены обшиты панелями ПВХ, в кабинетах оклеены обоями, окрашены, в санузлах частично окрашены и покрыты керамической плиткой, потолок – подвесной типа «Армстронг» и штукатурка с окраской Инженерные коммуникации – электроснабжение, отопление, водоснабжение и канализация</p>	<p>Хорошее, в помещениях выполнен стандартный современный ремонт отделки</p>	<p>Административно-офисное здание с помещениями производственно-складского использования</p>

## 10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование (НЭИ). Наиболее вероятное использование имущества, которое является физически возможным, надлежащим образом оправданным, юридически допустимым, осуществимым с финансовой точки зрения, в результате которого стоимость оцениваемого имущества является наивысшей (Стандарты ООО РОО).

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей. "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (п.10, ФСО N 1)".

Анализ наиболее эффективного использования объекта осуществляется в два этапа:

1. рассмотрение возможных вариантов использования земельного участка как свободного;
2. рассмотрение возможных вариантов использования земельного участка как улучшенного.

### **Наиболее эффективное использование земельного участка как свободного.**

Анализ наиболее эффективного использования подразумевает, что существующие улучшения должны либо оставаться в прежнем состоянии и/или должны ремонтироваться до тех пор, пока они продолжают вносить вклад в общую стоимость собственности, либо быть снесены, когда доход от нового улучшения будет больше чем компенсация стоимости сноса существующих улучшений и строительства альтернативных объектов.

В данном случае, рассматривать варианты использования земельного участка как свободного невозможно, так как затраты на снос существующих улучшений для создания новых делают реализацию этих вариантов экономически неэффективными.

Поэтому был проведен анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями.

### **Наиболее эффективное использование земельного участка как улучшенного.**

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

*Критерий физической возможности.* Физически возможными являются те варианты использования объекта, которые осуществимы с точки зрения его физических характеристик и доступности коммуникаций.

Объектом оценки является административное здание, расположенное в шаговой доступности от станции метро и на незначительном удалении от оживленной автомагистрали. Коммуникации к участку все подведены. На участке расположено административное здание. С точки зрения физической возможности наилучшим и наиболее эффективным использованием является эксплуатация административного здания.

*Критерий юридической разрешенности.* Законодательно разрешенным является использование, совпадающее с целевым назначением объекта и не противоречащее действующим законодательным нормам.

Объект оценки - административное здание, отдельные помещения возможно использовать для производственных и складских целей. Использование объекта в качестве офисного здания юридически законно.

*Критерий экономической целесообразности.* Все физически возможные и юридически разрешенные варианты использования объекта оценки сопоставляются по критериям экономической эффективности. Наиболее эффективный вариант и является наилучшим для рассматриваемого объекта.

Учитывая целевое назначение здания и его месторасположение, наиболее возможным и максимально эффективным использованием объекта оценки будет являться эксплуатация административного здания.

Также необходимо отметить, что целью проведения оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки для целей реализации в рамках процедуры банкротства. Объект недвижимости оценивается в текущем состоянии, при этом совершенно очевидно, что в данном

случае, оценке подлежит конкретный объект в состоянии «как есть», а не возможные гипотетические объекты улучшений земельного участка, которые могли бы дать другую стоимость объекту недвижимости.

С учетом цели и задачи оценки, был сделан вывод о том, что в данном случае наиболее эффективным использованием объекта следует принять использование его как нежилого здания административно-офисного назначения с производственными и складскими помещениями.

Наиболее эффективный вид использования земельного участка - для эксплуатации административного здания с производственными и складскими помещениями.

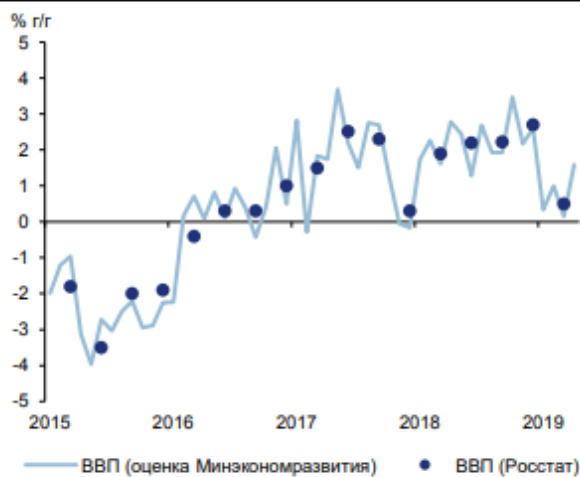
## 11. АНАЛИЗ РЫНКА

### 11.1. ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ЗА АПРЕЛЬ 2019 ГОДА. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В СТРАНЕ

#### Экономическая активность

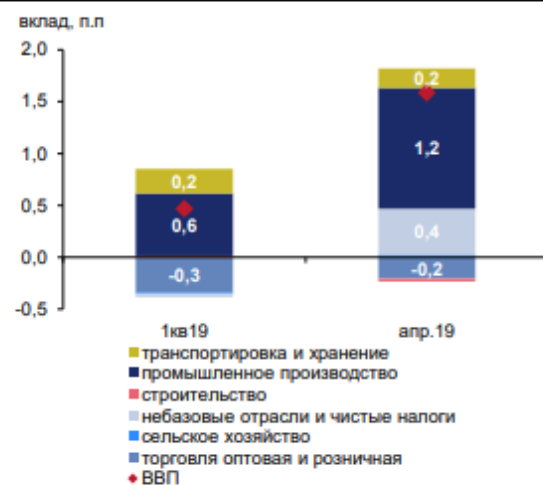
По оценке Минэкономразвития России, в апреле наблюдалось восстановление темпов роста ВВП до 1,6 % г/г после временного замедления в начале года (по сравнению с 0,2 %<sup>2</sup> г/г в марте и 0,5 % г/г в 1кв19). В целом за первые 4 месяца текущего года рост ВВП оценивается на уровне 0,8 % г/г.

Рис. 1. В апреле наблюдалось восстановление динамики ВВП...



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. ...главным образом за счет увеличения вклада промышленного производства



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Основной вклад в увеличение годовых темпов роста ВВП в апреле по сравнению с мартом (около 0,8 п.п. из 1,4 п.п.) внесло улучшение динамики промышленности. По уточненным данным Росстата<sup>3</sup>, рост промышленного производства в апреле ускорился до 4,6 % г/г после 1,2 % г/г в марте и 2,1 % г/г в целом за 1 кв19.

Добыча полезных ископаемых продолжает демонстрировать уверенный рост в годовом выражении (по уточненным данным, на 4,2 % г/г в апреле после 4,3 % г/г в марте). Существенный вклад в рост добывающей промышленности по-прежнему вносит увеличение производства в газовой отрасли (+18,3 % г/г в апреле), обусловленное в первую очередь ростом выпуска сжиженного природного газа. Годовые темпы роста добычи нефти в апреле сохранились приблизительно на уровне предыдущего месяца. При этом в условиях действия соглашения ОПЕК+ в нефтяной отрасли в последние месяцы наблюдается постепенное замедление годовой

<sup>2</sup> Оценки роста ВВП за январь, февраль и март были скорректированы с учетом отчетных данных Росстата за 1 кв19, а также в результате пересмотра оперативных данных по отдельным видам экономической деятельности.

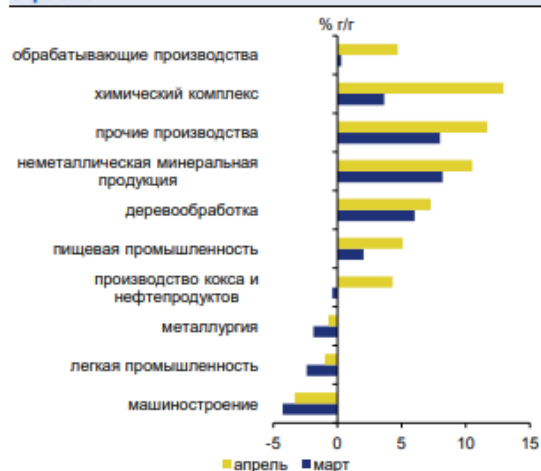
<sup>3</sup> Росстат 23 мая скорректировал оценку роста промышленного производства за апрель до 4,6 % г/г (по сравнению с 4,9 % г/г ранее), оценку роста добычи полезных ископаемых – до 4,2 % г/г (6,0 % ранее). Пересмотр произошел за счет газовой отрасли и был связан с уточнением респондентом ранее представленной информации.

динамики (+2,4 % г/г в апреле после 3,0 % г/г в 1кв19 и 4,1 % г/г в 4кв18).

Рост обрабатывающей промышленности в апреле ускорился до 4,7 % г/г после 0,3 % г/г в марте (в 1кв19 рост составил 1,3 % г/г). Увеличение темпов роста выпуска обрабатывающих отраслей было отчасти обусловлено благоприятным календарным фактором: число рабочих дней в апреле текущего года было на 1 больше, чем в аналогичном месяце прошлого года (в марте действие календарного фактора было нейтральным). Вместе с тем и после коррекции на календарный фактор темпы роста обрабатывающей промышленности остаются высокими (по оценке, 4,0 % г/г в апреле).

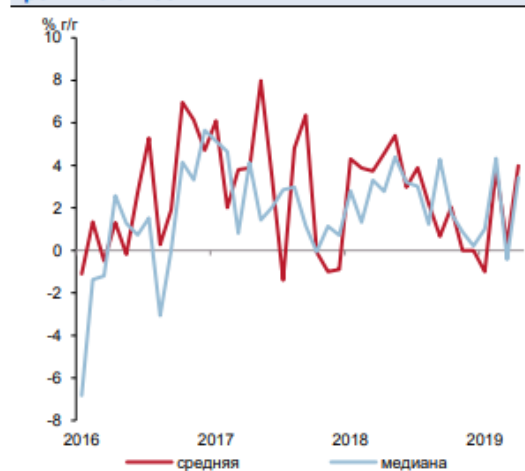
Улучшение годовой динамики в апреле продемонстрировали все отрасли обрабатывающей промышленности. При этом наибольший вклад в увеличение темпов ее роста внесли химический комплекс (+12,9 % г/г в апреле), пищевая промышленность (+5,1 % г/г), а также нефтепереработка (+4,3 % г/г). Позитивная динамика в широком круге отраслей обрабатывающей промышленности нашла отражение в увеличении медианного темпа ее роста до 3,4 % г/г в апреле после -0,4 % г/г в марте.

Рис. 3. Улучшение динамики в апреле наблюдалось в широком круге обрабатывающих отраслей ...



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. ... что позитивно отразилось на медианном темпе роста обрабатывающей промышленности



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

В отличие от промышленного производства, в большинстве других базовых отраслей – строительстве, транспортной отрасли, розничной торговле – улучшения динамики выпуска в апреле не наблюдалось. Объем строительных работ в апреле не изменился по отношению к соответствующему месяцу прошлого года после символического роста на 0,2 % г/г в марте и в целом за 1кв19. Грузооборот транспорта в апреле увеличился на 2,3 % г/г после 2,6 % г/г в марте и 2,3 % г/г в 1кв19. Темп роста оборота розничной торговли в апреле опустился до 1,2 % г/г (по сравнению с 1,6 % г/г в марте и 1,8 % г/г в целом за 1кв19), достигнув минимального с середины 2017 года уровня. Основной вклад в ухудшение показателей розничного товарооборота в апреле внесла торговля продовольственными товарами, в то время как в сегменте непродовольственных товаров динамика оставалась стабильной.

Рост инвестиций в основной капитал по итогам 1кв19 замедлился до 0,5 % г/г после 2,9 % г/г в 4кв18 и 4,3 % в 2018 году. На снижение инвестиционной активности с начала текущего года указывала слабая динамика ее оперативных индикаторов – объема строительных работ, инвестиционного импорта, выпуска отечественной машиностроительной продукции инвестиционного назначения.



**Рис. 5. Рост розничного товарооборота в апреле продолжил замедляться**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Рис. 6. Темпы роста инвестиций в основной капитал в 1 кв19 снизились до 0,5 % г/г**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

### Рынок труда и доходы

Уровень безработицы с исключением сезонного фактора в апреле сохранился на рекордно низком уровне 4,6 % (аналогичный показатель был зафиксирован по итогам марта и 1 кв19 в целом).

Численность занятого населения с исключением сезонного фактора снижается второй месяц подряд, уменьшившись в апреле на 70,5 тыс. человек (-0,1 % м/м SA). Годовые темпы роста показателя, которые с начала текущего года находятся в отрицательной зоне, в апреле снизились до -1,2 % г/г (после -1,1 % г/г в марте). Численность безработных с исключением сезонности в апреле увеличилась на 46,3 тыс. человек (или на 1,3 % м/м SA), однако по сравнению с соответствующим месяцем прошлого года снижение показателя продолжилось и составило -4,3 % г/г в апреле. В итоге совокупная численность рабочей силы с исключением сезонного фактора в апреле незначительно сократилась (на 24,1 тыс. человек, или -0,03 % м/м SA).

По отчетным данным, темп роста реальных заработных плат в марте составил 2,3 % г/г, существенно превысив предварительную оценку Росстата (до корректировки показатель демонстрировал нулевую динамику). Таким образом, в 1 кв19 реальные заработные платы выросли на 1,3 % г/г (предыдущая оценка – 0,4 % г/г). Рост показателя за апрель оценивается Росстатом на уровне 1,6 % г/г.

**Рис. 7. Безработица в апреле сохранилась на рекордно низком уровне**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Рис. 8. Рост реальных заработных плат в марте превысил предварительные оценки Росстата**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Таблица 1. Показатели деловой активности**

в % к соотв. периоду предыдущего года	апр.19	1кв19	мар.19	фев.19	январ.19	2018	4кв18	2017
<b>ВВП</b>	1,6*	0,5	0,2*	1,0*	0,3*	2,3	2,7	1,6
Сельское хозяйство	1,4	1,1	1,5	1,0	0,7	-0,6	4,2	2,9
Строительство	0,0	0,2	0,2	0,3	0,1	5,3	4,1	-1,2
Розничная торговля	1,2	1,8	1,6	2,0	1,9	2,8	2,8	1,3
Грузооборот транспорта	2,3	2,3	2,6	1,9	2,4	2,8	2,3	5,6
Промышленное производство	4,6	2,1	1,2	4,1	1,1	2,9	2,7	2,1
<b>Добыча полезных ископаемых</b>	4,2	4,7	4,3	5,1	4,8	4,1	7,2	2,1
добыча угля	0,1	3,1	2,4	0,0	6,8	4,2	7,4	3,7
добыча сырой нефти и природного газа	4,0	4,5	4,3	5,2	4,1	2,8	5,7	0,4
добыча металлических руд	6,4	10,9	11,7	11,2	9,8	4,6	7,3	3,5
добыча прочих полезных ископаемых	9,8	-3,5	-5,7	0,7	-5,6	4,0	7,3	15,6
<b>Обрабатывающие производства</b>	4,7	1,3	0,3	4,6	-1,0	2,6	0,9	2,5
пищевая промышленность	5,1	4,0	2,0	5,9	4,1	4,4	4,9	1,5
легкая промышленность	-1,0	-2,6	-2,4	-0,4	-2,5	2,3	-2,1	5,4
деревообработка	7,3	7,3	6,0	5,0	11,0	11,7	13,3	3,9
производство кокса и нефтепродуктов	4,3	2,0	-0,4	5,2	1,2	1,8	0,7	1,1
химический комплекс	12,9	3,3	3,6	3,2	2,8	3,3	3,3	5,8
производство прочей неметаллической минеральной продукции	10,5	8,4	8,2	9,8	7,2	4,4	3,3	11,2
металлургия	-0,7	2,6	-1,9	8,8	0,9	1,6	5,6	0,8
машиностроение	-3,3	-7,7	-4,3	-1,5	-17,6	1,2	-4,1	5,6
прочие производства	11,7	6,9	8,0	7,5	5,4	1,4	-3,0	-2,3
<b>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</b>	1,0	-1,5	4,8	-1,1	1,3	1,6	1,2	-0,4
<b>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</b>	7,4	0,9	3,7	1,8	-2,8	2,0	5,2	-2,1

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

\* Оценка Минэкономразвития России.

**Таблица 2. Показатели рынка труда**

	апр.19	1кв19	мар.19	фев.19	январ.19	2018	4кв18	2017
<b>Реальная заработная плата</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,6	1,3	2,3	0,0	1,1	6,8	4,1	2,9
в % к предыдущему периоду (SA)	-0,3	0,9	1,4	-0,4	0,8		0,5	
<b>Номинальная заработная плата</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,9	6,5	7,7	5,2	6,1	9,9	8,1	6,7
в % к предыдущему периоду (SA)	0,2	2,1	1,6	0,1	1,1		1,9	
<b>Реальные располагаемые доходы</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-2,3	-	-	-	0,1 <sup>3</sup>	-1,9	-0,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-1,0	-	-	-	-	-0,3	-
<b>Реальные денежные доходы</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-2,0	-	-	-	1,1 <sup>3</sup>	-0,5	-0,7
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-0,9	-	-	-	-	-0,5	-
<b>Численность рабочей силы*</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,4	-1,2	-1,4	-0,8	-1,3	-0,1	-0,3	-0,7
млн. чел. (SA)	75,4	75,5	75,4	75,6	75,5		76,0	
<b>Численность занятых*</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,2	-0,9	-1,1	-0,7	-1,0	0,3	-0,1	-0,3
млн. чел. (SA)	71,9	72,0	71,9	72,1	72,0		72,4	
<b>Численность безработных*</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-4,3	-6,0	-7,6	-4,0	-6,4	-7,8	-5,7	-6,5
млн. чел. (SA)	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5		3,6	
<b>Уровень занятости*</b>								
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	59,3	59,4	59,4	59,5	59,4		59,7	
<b>Уровень безработицы**</b>								
в % к рабочей силе /SA	4,7/4,6	4,8/4,6	4,7/4,6	4,9/4,7	4,9/4,7	4,8/-	4,8/4,8	5,2/-

\* Данные за 2016–2017 гг. представлены по возрастной группе «15–72 года», за 2018 год – по возрастной группе «15 лет и старше».

\*\* Данные за 2016 г. представлены по возрастной группе «15–72 года», за 2017–2018 гг. – по возрастной группе «15 лет и старше».

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

## О динамике весенних полевых работ

Благоприятные агрометеорологические условия, наступившие текущей весной на 10–15 дней раньше средних многолетних показателей в большинстве субъектов Российской Федерации, способствовали высоким темпам посевной кампании в текущем году.

Так, по данным Росстата (учитываются данные по сельскохозяйственным организациям), по состоянию на 1 мая яровые культуры посеяны на площади 9,1 млн. га, что на 82,7 % выше уровня прошлого года. Более активная по сравнению с прошлым годом посевная кампания ведется по всем сельскохозяйственным культурам, при этом максимальные годовые темпы роста – по сеvu зерновых и зернобобовых культур, в том числе пшеницы (в 2,2 и в 3,3 раза соответственно).

По оперативным данным Минсельхоза России (учитываются данные по сельскохозяйственным организациям и крестьянским (фермерским) хозяйствам) по состоянию на 20 мая 2019 г. темпы посевной кампании продолжают опережать прошлогодние (на 21,7 %),

вместе с тем разрыв сокращается (по состоянию на 30 апреля 2019 г. – рост в 2 раза).

**Таблица 3. Сев яровых культур в 2019 году**

	На 1 мая*		На 21 мая**	
	млн. га	в %, г/г	млн. га	в %, г/г
<b>Яровые культуры</b>	9,1	182,7	37,0	121,7
<i>в том числе:</i>				
зерновые и зернобобовые (без кукурузы)	4,4	в 2,2 р	20,9	120,8
<i>из них пшеница</i>	1,0	в 3,3 р.	7,4	142,3
кукуруза на зерно	0,8	132,5	2,4	104,3
подсолнечник	1,5	166,7	6,8	119,3
сахарная свекла	0,8	181,0	1,1	100,0
картофель	0,03	175,6	0,2	119,9
овощи	0,02	127,2	0,1	108,2

Источник: Росстат, Минсельхоз России.

\* Данные Росстата по сельскохозяйственным организациям.

\*\* Данные Минсельхоза России по сельскохозяйственным организациям и крестьянским (фермерским) хозяйствам.

## 11.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объект оценки является административно-офисным зданием класса С и относится к сегменту рынка офисных помещений в г. Москва.

## 11.3. ОБЗОР РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ 2018<sup>4</sup>



На протяжении последних двух лет на рынке офисной недвижимости наблюдаются крайне низкие объемы ввода новых объектов. По предварительным итогам объем ввода новых офисных центров в Москве остается на минимальных уровнях и за весь 2018 г. не превысит 167 тыс. кв. м. Это вновь обновляет антирекорд среди аналогичных значений прошлых 15 лет. Объем строящихся

<sup>4</sup> <https://www.ilm.ru/reviews-wound/obzor-rynka-ofisnoy-nedvizhimosti-moskvy-predvaritelnye-itogi-2018-goda>

проектов, ввод которых запланирован на 2019 г., может превзойти объемы текущего года более чем в два раза, и составит около 400-450 тыс. кв. м.

С начала года суммарный объем чистого поглощения, показывающий изменение занимаемых арендаторами офисных площадей, увеличился на 707 тыс. кв. м. По сравнению с аналогичным периодом одиннадцати месяцев прошлого года, активность арендаторов несколько меньше.

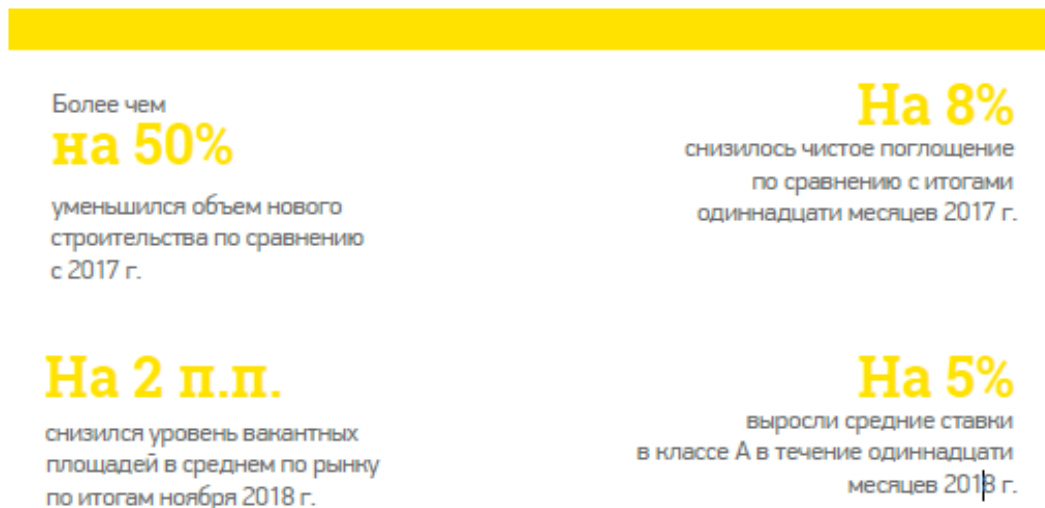
В условиях низких темпов нового строительства чистое поглощение продолжит положительную динамику, дополнительные вакантные площади будут и дальше "вымываться" рынком.

С учетом дефицита крупных площадей, мы ожидаем сохранения активности арендаторов в офисном сегменте.

Ввиду антирекордных темпов прироста предложения и стабильного спроса доля свободных офисных площадей продолжает свое снижение. Вакансия в целом по рынку планомерно снижалась каждый квартал и по итогам ноября достигла рекордных 9,3%.

В результате низких темпов нового строительства и снижения существующего предложения свободных площадей, средние запрашиваемые базовые ставки аренды показывали рост в течение всего 2018 г. В объектах класса А средний уровень запрашиваемых базовых ставок аренды на конец ноября достиг 26 200 руб. за кв. м в год.

На фоне главного тренда на рынке, связанного с низкими темпами нового строительства, условия «рынка арендатора» все больше сменяются условиями «рынка арендодателя». Все это говорит о том, что в 2019-2020 гг. в наиболее популярных локациях и субрынках рост ставок аренды продолжится.

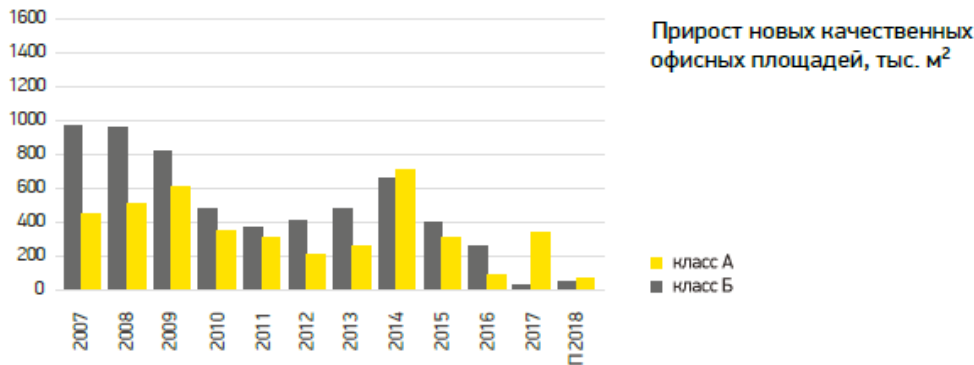


### Предложение



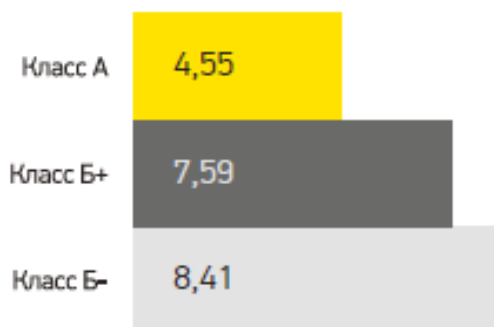
По предварительным итогам 2018 г. общий объем рынка качественных офисных помещений в Москве составит 20,6 млн. кв. м, из которых 22% относятся к офисам класса А (это 4,6 млн. кв. м), 37% соответствует объектам класса Б+ (7,6 млн. кв. м) и остальные 41% (8,4 млн. кв. м) - классу Б-. По сравнению с прошлым годом прирост предложения составил 1,1%, тогда как в 2017 г. общий объем предложения на рынке вырос на 2,1%.

В течение двух месяцев последнего квартала в эксплуатацию было введено 47,6 тыс. кв. м офисных площадей, представленными двумя зданиями: БЦ «Амальтея» (офисной площадью 35 тыс. кв. м) на территории инновационного центра Сколково и ТОЦ «Галерея 76» (офисной площадью 12,6 кв. м). Всего за одиннадцать месяцев 2018 г. было введено 142 тыс. кв. м офисных площадей. Таким образом, существующие темпы прироста нового предложения продолжают отражать сложившийся на московском рынке недвижимости дефицит ввода новых объектов.



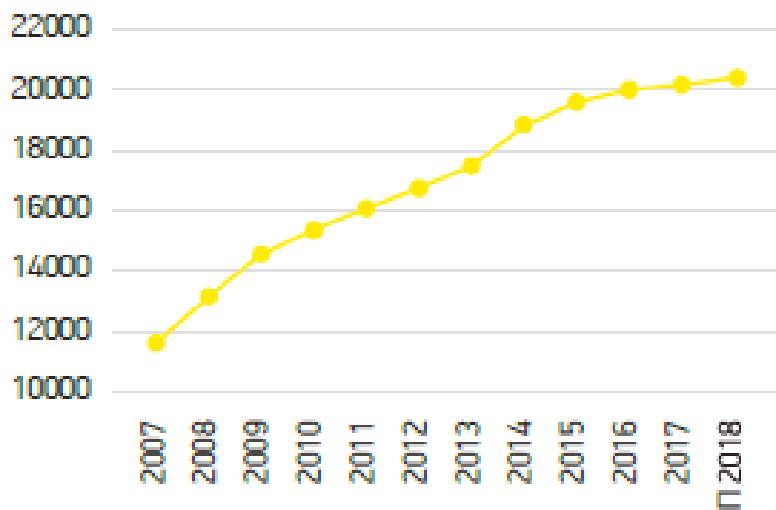
В условиях переноса сроков строительства по ранее заявленным к вводу объектам на более поздние периоды, до конца года на рынок будет введено еще не более 25 тыс. кв. м новых офисных площадей. Следовательно, объем ввода новых офисных центров в Москве остается на минимальных уровнях и за весь 2018 г. не превысит 167 тыс. кв. м, что составляет менее половины объема нового строительства прошлого года. Это вновь обновляет антирекорд среди аналогичных значений прошлых 15 лет на рынке офисной недвижимости Москвы.

#### Общий объем офисных площадей по предварительным итогам 2018 г., млн. м<sup>2</sup>



На протяжении последних двух лет на рынке офисной недвижимости наблюдается крайне низкие объемы ввода новых объектов. Это связано с тем что, начиная с 2014 года, многие проекты были заморожены на стадии получения ГПЗУ, их строительство было нецелесообразно ввиду высокой вакантности. Восстановление рынка началось только с середины 2017 г.

## Динамика общего объема офисных площадей, тыс. м<sup>2</sup>



Объем строящихся проектов, ввод которых запланирован на 2019 г., может превзойти объемы текущего года более чем в два раза, и составит около 400-450 тыс. кв. м. По-прежнему сохраняется высокая вероятность переноса ввода уже заявленных объектов на 2019 г. на более поздние сроки. Однако, в текущем году ряд крупных девелоперов решились воспользоваться возможностями вступления рынка в новый цикл и заявили о начале строительства новых объектов или реконструкции существующих. И в течение ближайших двух-трех лет (а именно столько в среднем составляет девелоперский цикл проекта) мы ожидаем выхода на рынок новых офисных объектов и увеличение темпов прироста нового строительства до 600 тыс. кв. м, которые позволят сбалансировать соотношение спроса и предложения.

В завершающемся году мы наблюдали окончательный разворот рынка офисной аренды в сторону рынка арендодателя. Этому послужило несколько причин: дефицит качественных офисных площадей в классах А, В+; сохраняющаяся несколько лет подряд тенденция снижения объемов ввода новых площадей; смена собственников нескольких крупных объектов и размещение в данных объектах компаний самих собственников, активное развитие коворкинг-пространств, которые стали одними из самых активных арендаторов. Все обозначенные выше факторы позволяют говорить о том, что в 2019 году при отсутствии серьезных внешнеполитических потрясений (проблем), мы будем наблюдать возвращение рынка к докризисному состоянию, когда арендаторы, занимающие площадь более 10 000 кв. м, смогут при переезде выбирать максимум из 5 уже построенных объектов.

Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости (нежилое здание), расположенного по адресу:  
г. Москва, шоссе Энтузиастов, вл. 38, корп.25, площадью 2 032,20 кв.м.

**Наиболее значимые объекты, введенные в 2018 г.\***

Название объекта	Адрес объекта	Девелопер	Класс	Офисная площадь, кв. м	Дата ввода
Амальтея	Сколново, Большой б-р, 40	Корпорация А.Н.Д.	А	35 000	4 кв. 2018
Ла-5	Центральная ул., 8	Трансстройинвест	Б+	27 511	1 кв. 2018
Новион	г Москва, Самарская ул., вл. 1	Корпорация А.Н.Д.	А	21 000	3 кв. 2018
Арена Парк, кор. 4, 5	г Москва, Ленинградский пр-т, 36, кор. 4,5	УК Динамо	А	12 800	3 кв. 2018
Галерея 76	Профсоюзная ул., 76	частный инвестор	Б+	12 600	4 кв. 2018
РТС Земляной Вал	Земляной Вал ул., 50А, стр. 3	Риотэкс	Б+	7 778	1 кв. 2018
Квартал Парк Легенд, ф. 1	Автозаводская ул., 23, кор. 120	Группа ТЭН	Б+	7 300	2 кв. 2018
Рассвет, очередь 1-2, кор. 14, 16, 17	Столярный пер., 3, кор. 14, 16, 17	KR Properties	В+	4 500	3 кв. 2018

\* Объекты, введенные в эксплуатацию, а также объекты с завершенной реконструкцией в 2018 г.

Наиболее значимые объекты, ожидаемые к вводу до конца 2018 г. и в 2019 г.

Название объекта	Адрес объекта	Девелопер	Класс	Офисная площадь, кв. м
Искра-парк	Ленинградский пр-т, 35	Галс-Девелопмент	A	55 000
Верейская Плаза IV	Верейская ул., 29, стр. 34	Plaza Development	Б+	49 600
Квартал Парк Легенд, кор. 1,2, 4	Автозаводская ул., 23, кор. 120	СМП Банк	Б+	36 000
Стратос	г Москва, МКАД, 3 км, Сколново	БИН	A	30 000
ОКО, ф. II	1-й Красногвардейский пр-д, 16Б	Capital Group	A	26 750
Академик	Вернадского пр-т, 41	Action Development	A	26 400
Алкон 2	Ленинградский пр-т, вл. 34	Alcon	A	26 000
Парк Хуамин, ф. I	Вильгельма Пика ул., вл. 14	Парк Хуамин	A	23 500
Орбион	г Москва, МКАД, 3 км, Сколново	БИН	A	22 600
Смоленский Пассаж, ф. II	Смоленская пл., 7-9	БИН	A	21 000
Отрадное, Фаза III	Отрадная ул., 2Б, стр. 1	Мотек-Ц	A	18 000
Большевик, ф. II	Ленинградский пр-т, 15	O1	A	17 700
SKY House	Мытная ул., 40	Mos City Group	A	15 400
Нагорная ул., вл. 20, кор. 7	Нагорная ул., вл. 20, кор. 7	Союзпроминвест	Б+	14 800
Смоленский б-р, 13	Смоленский б-р, 13	АК БАРС Девелопмент	A	14 000
Новый Балчуг	Садовническая ул., 9, стр. 1, 2, 3	Группа ЛСР	Б+	13 700
Рассвет, ф. II	Столярный пер., 3, кор. 14, 16, 17	KR Properties	Б+	12 600
Крунит	Нагорная ул., 3, стр. 1	Крунит	Б+	9 200



## Спрос



С начала года суммарный объем чистого поглощения, показывающий изменение занимаемые арендаторами офисных площадей, увеличился на 707 тыс. кв. м. По сравнению с аналогичным периодом одиннадцати месяцев прошлого года, активность арендаторов несколько меньше. Чистое поглощение снизилось на 8%. Однако, стоит заметить, что наибольший объем от годового чистого поглощения 2017 г. был сформирован последним кварталом, когда на рынке было закрыто несколько крупных сделок, в том числе в объектах, реализованных еще до ввода в эксплуатацию.

Четвертый квартал 2018 г. также показал увеличение объемов чистого поглощения. Темпы поглощения в первые два месяца последнего квартала достигли 244 тыс. кв. м и по сравнению с предыдущими кварталами текущего года оказались максимальными.

Самый большой объем чистого поглощения за весь период одиннадцати месяцев зафиксирован в объектах класса Б+. За счет немалого количества сделок, суммарное чистое поглощение за одиннадцать месяцев к концу ноября составило 306 тыс. кв. м. В классе А объем чистого поглощения за период двух первых месяцев 4 квартала увеличился на 87 тыс. кв. м. Таким образом, суммарное значение показателя по итогам одиннадцати месяцев равно 225 тыс. кв. м.



В классе Б-, после замедления темпов высвобождения площадей в конце 2016 г., объемы

чистого поглощения приобрели в 2017 г. положительное значение. Эта тенденция продолжилась и закрепилась в нынешнем году. Поглощение здесь было положительным в течение всех кварталов и по итогам ноября достигло 176 тыс. кв. м.

Из структуры и динамики общего объема чистого поглощения видно, что спрос на офисы класса А и Б+ остается стабильным и по-прежнему по большей части формируется за счет переездов арендаторов в объекты данного класса. Пользуясь открывшимися в последние годы возможностями по аренде офисов по снизившимся ставкам, компании реализовывают новые проекты и переезжают в высококачественные офисы.



\*Чистое поглощение показывает изменение занимаемых арендаторами офисных площадей за период.  
Рассчитывается как:  $S1 + S_{new} - S2$ , где  $S1$  — свободные офисные помещения,  $S_{new}$  — новые офисные площади, введенные в данный период,  $S2$  — свободные офисные помещения в конце периода.

С развитием Московского центрального кольца, а также строительством новых станций метро и улучшения транспортной доступности, наблюдается увеличение популярности объектов, ранее находившихся в отдалении от ЦАО. С учетом дефицита крупных качественных площадей, арендаторы все больше обращают внимание на объекты, ранее не попадавшие в короткие списки потенциальных резидентов. По предварительным итогам 2018 г. почти 75% от общего объема чистого поглощения офисных площадей приходится на районы за пределами ЦАО. Самое высокое значение показателя в такой локации зафиксировано в районах «ЗАО после ЧТК», «ЮЗАО после ЧТК» и «ЮАО до ЧТК». На их долю приходится 35% от общего объема чистого поглощения по всей Москве за одиннадцать месяцев.

Рассматривая распределение спроса по профилю компаний, лидерами по количеству поступающих запросов по аренде/покупке офисов по-прежнему являются компании сферы потребительских услуг. На их долю приходится около 17% от всех поступающих запросов. По итогам четырех кварталов увеличилось количество запросов от представителей IT сектора, на 3 п.п. до 15%.

По итогам последних кварталов можно отметить повысившийся спрос на офисные помещения в объектах, находящихся в стадии строительства. Многие арендаторы стараются выстраивать горизонт планирования на 3-5 лет, что обуславливает их интерес к данным площадкам для будущего размещения офиса.

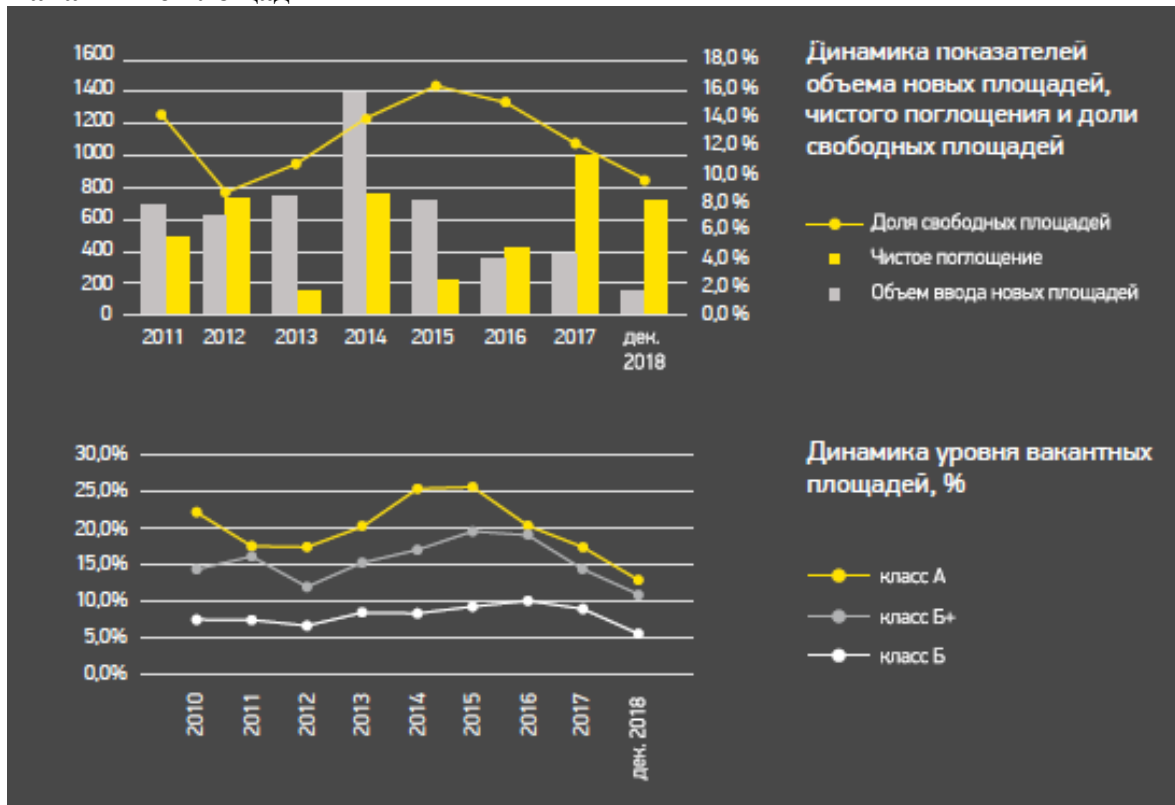
В условиях низких темпов нового строительства чистое поглощение продолжит положительную динамику, дополнительные вакантные площади в наиболее востребованных объектах и локациях будут и дальше "вымываться" рынком. С учетом дефицита крупных площадей, мы ожидаем сохранения активности арендаторов в офисном сегменте.



Ключевые сделки, совершенные в течение 2018 г.

Компания	м <sup>2</sup>	Тип сделки	Объект	Адрес	Дата
Транснефть Технологии	12 700	аренда	ВЭБ Арена	3-я Песчаная ул., вл. 2	2 кв.2018
Трансмашхолдинг	11 360	аренда	Ефремова 10	Ефремова, ул. 10	2 кв.2018
Ozon.ru	10 000	аренда	Башня на Набережной, блок С	Пресненская наб., 10	2 кв.2018
X5 Retail Group	9 700	аренда	Оазис	Коровий Вал ул., 5	1 кв.2018
Lamoda	7 060	аренда	Zhukov 1	Маршала Жукова пр-т, 1, стр. 1	2 кв.2018
ГК Регион	6 500	аренда	Дом Парк Культуры	Зубовский б-р, 11А	4 кв.2018
Media Instinct	6 000	аренда	Кунцево Плаза	Ярцевская ул., 19	3 кв.2018
Школа программистов России	6 000	аренда	Фактория	Вятская ул., 27	2 кв.2018
WeWork	5 900	аренда	Белая Площадь	Лесная ул., 5	4 кв.2018
Coca Cola	5 400	аренда	Комсити	2 км от МКАД по Киевскому ш., 6, стр. 1	4 кв.2018
Nokia*	5 347	аренда	Лефорт	Электrozаводская ул., 27	2 кв.2018
Инград-Недвижимость	4 635	аренда	Эрмитаж Плаза, здание 2	Краснопролетарская ул., 2/4, стр. 13	3 кв.2018
Wildberries	4 600	аренда	Куликовский	Ленинская Слобода ул., 26, стр. 3	1 кв.2018
Стройтрансгаз	4 600	аренда	Квадрат	Вереysкая ул., 11	1 кв.2018
Ericsson	4 378	аренда	Метрополис	Ленинградское ш., 16А, стр. 2	1 кв.2018
WeWork	4 300	аренда	Красная Роза, Савин	Тимура Фрунзе ул., д. 11, стр. 13	3 кв.2018
СГ-транс SGT	3 600	аренда	Алгоритм	Академика Пилюгина ул., 22	3 кв.2018
ЗащитаИнфоТранс*	3 422	аренда	Даниловская Мануфактура, Мещерин	Варшавское ш., 9, стр. 1	1 кв.2018
ЗМ	3 370	аренда	Комсити, фаза Альфа	Киевское ш., 22 км МКАД, 6, стр.1	2 кв.2018
SOK	3 200	аренда	Сады Пенина	Бол. Садовая ул., 5, стр. 1	3 кв.2018
Утконос	3 200	аренда	Рассвет	Столярный пер., 3, кор. 6	3 кв.2018
WeWork	3 200	аренда	Якиманка ул., 26	Якиманка ул., 26	4 кв.2018
Рабочая станция	3 086	аренда	Садовническая наб., 9	Садовническая наб., 9	3 кв.2018
Фридом Финанс	3 000	аренда	Меркурий Сити	1-й Красногвардейский прд, 15	2 кв.2018
СеверГрупп*	2 600	аренда	Новосушеvский	Сушеvский Вал ул., 18	3 кв.2018
Diageo	2 500	аренда	Меркурий Сити	1-й Красногвардейский пр-д, 15	3 кв.2018
Курорты Северного Кавказа*	2 368	аренда	Северная Башня	Тестовская ул., 10	1 кв.2018
Селин Фармацевтик	2 100	аренда	Тимура Фрунзе ул., 11, стр. 15	Тимура Фрунзе ул., 11, стр. 15	4 кв.2018

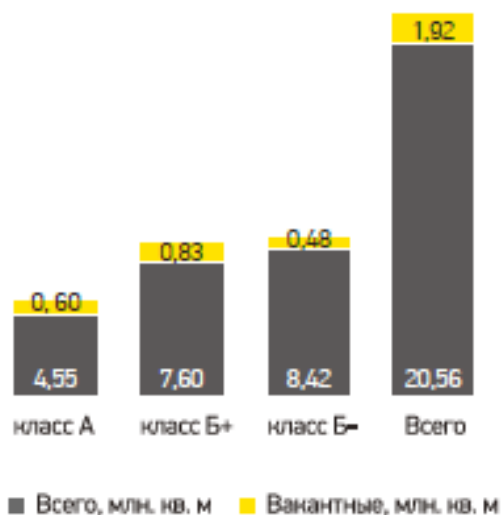
## Вакантные площади



Ввиду антирекордных темпов прироста предложения и стабильного спроса доля свободных офисных площадей продолжает свое снижение. По итогам одиннадцати месяцев чистое поглощение превысило объемы нового строительства почти в 5 раз. В результате этого вакансия в целом по рынку планомерно снижалась каждый квартал и на начало декабря достигла рекордных 9,3%. По сравнению с началом года объем невостребованных площадей сократился на 2 п.п. В течение первых двух месяцев последнего квартала доля незанятых помещений уменьшилась на 1 п.п. Таким образом, на данный момент свободными остаются 1,9 млн. кв. м офисных площадей.

В течение 2018 г. уровень свободных площадей снизился во всех классах.

### Объем вакантных площадей на начало декабря 2018 г., млн. м<sup>2</sup>



Начиная со 2 квартала кризисного 2015 г. доля невостребованных помещений класса А/Б+ в Москве сократилась в среднем на 50%. Совокупный объем вакантных площадей класса А и Б+ на конец ноября составил 1,4 млн. кв. м: на офисы объектов класса А приходится 0,6 млн. кв. м, на класс Б+ - 0,8 млн. кв. м.

В объектах класса А динамика изменения уровня вакантных площадей в течение года была неравномерной.



**1,9 млн. м<sup>2</sup>**

Незанятых офисных  
помещений

**9,3 %**

Средняя вакантность  
на начало декабря  
2018 г.

После сильного сокращения объемов свободных помещений в первом полугодии, в 3 квартале снижение показателя остановилось. Тем не менее, начиная с 4 квартала, показатель вновь показал понижательную динамику и за период октябрь-ноябрь уменьшился на 1,2 п.п. Таким образом, доля пустующих помещений по сравнению с началом года здесь уменьшилась на 3,3 п.п. и на начало декабря составила 13,3%, приблизившись к уровню середины 2012 г.

В классе Б+ благодаря стабильному положительному чистому поглощению уровень вакантности продолжил тенденцию стабильного снижения. На начало декабря доля свободных помещений здесь достигла 11%. Именно в объектах данного класса, как и в предыдущем году, зафиксировано наибольшее снижение показателя в течение года. По сравнению с концом 2017 г. разница составила 3,5 п.п. Здесь значение уровня вакантных площадей постепенно приближается к равновесным 10%, и в 2019 г. рынок офисных помещений данного класса будет достигать баланса спроса и предложения. В офисах класса А рынок продолжит выравниваться.

В объектах класса Б- на фоне растущего положительного чистого поглощения объем свободных площадей продолжил сокращаться. В течение двух первых месяцев последнего квартала доля незанятых помещений здесь снизилась на 0,9 п.п. и на начало декабря составила 5,7%. По сравнению с началом года показатель уменьшился на 2,3 п.п.

Свободные качественные офисы в настоящее время представлены во всех районах Москвы. Тем не менее, в некоторых субрынках показатель очень отличается от среднерыночных значений. Один из самых низких уровней вакантных площадей относится к «ЦАО». Здесь доля незанятых помещений остается стабильной на протяжении последнего года, не превышая значение 10%. В течение четырех кварталов показатель снизился на 2,2 п.п. и по итогам ноября составил 5,5%.

В ММДЦ "Москва-Сити" совокупная площадь незанятых офисов на начало декабря составила около 134 тыс. кв. м. По сравнению с концом прошлого года показатель снизился на 4,4 п.п. и составил 11,5%. "Москва-Сити" привлекает не только коммерческие, но и государственные структуры, ставящие перед собой цель консолидировать свои подразделения, оптимизировать бизнес-процессы и разместить сотрудников в новых эффективных помещениях. Поэтому с учетом наметившегося дефицита больших вакантных площадей в бизнес-центрах класса А, Москва-Сити со своими высотными зданиями, инфраструктурой и транспортной доступностью будет привлекать все больше и больше потенциальных арендаторов.



ЧТК — Четвертое транспортное кольцо

\* В этом сегменте отсутствуют объекты данного класса

В структуре предложения высококлассных помещений дефицит больших качественных помещений продолжает усиливаться. Спрос все больше превосходит предложение, а в условиях низкого ввода новых площадей, данная тенденция будет только укрепляться. Крупным компаниям, которые стремятся оптимизировать свои занимаемые площади и консолидировать их в одном объекте, становится все сложнее подобрать себе высококачественный офис. Это может привести к старту нового строительства и разморозке площадок под офисные объекты build-to-suit,

которые со стороны крупных компаний становятся все более востребованными.

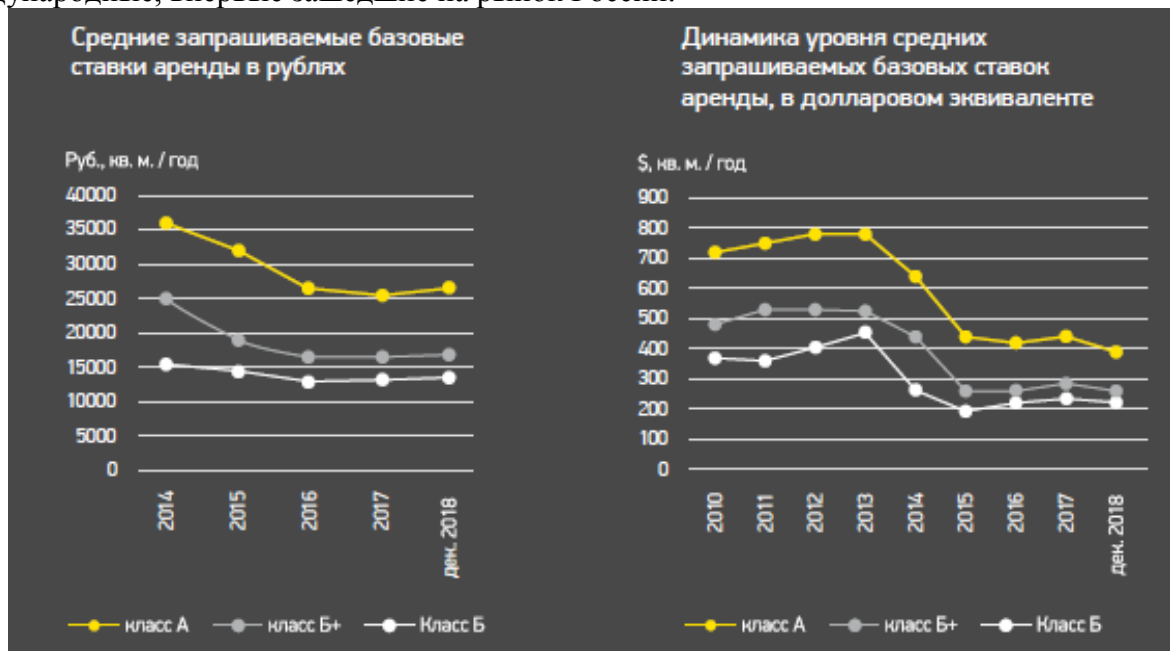
2018 год запомнится уверенной сменой циклов и станет годом перехода рынка из фазы арендатора в фазу собственника. Снижение доли вакантных площадей в классе А/Б+ дает собственнику право выбора: предпочтение отдается текущим пользователям под задачи расширения; компаниям, которые предлагают более выгодные условия, а также в пользу больших якорных арендаторов, которые заключают долгосрочные договоры. Рост количества случаев досрочного расторжения 11-месячных договоров маленькими арендаторами 10-150 кв. м. приводит к ухудшению репутации этого сегмента пользователей в сценарии классической аренды. Такая ситуация станет стимулом к росту спроса на услуги смарт-офисов (коворкингов) в 2019 году и позволит активно развиваться этому формату недвижимости, особенно учитывая выход на московский рынок глобального бренда в сфере коворкингов – WeWork.

### Ставки аренды

В течение года мы наблюдали стабильно высокий интерес со стороны арендаторов на офисы в ММДЦ «Москва Сити». На сегодняшний день осталась одна башня с высокой вакантностью 46 000 кв. м в состоянии «под отделку», это башня ОКО. Помещения же с готовой отделкой ожидаются только в следующем году. На фоне ограниченного предложения и высокого спроса в данном субрынке, в следующем году мы ожидаем увеличение стоимости аренды в ММДЦ «Москва-Сити» на 15-20%. Схожая ситуация прослеживается и в качественных помещениях в ЦАО. В 2019 году рост ставок в таких объектах может достигать до 10%.

Нарастающий интерес мы наблюдаем в сегменте покупки отдельно стоящих зданий – особняков и отдельных этажей в высококачественных зданиях класса А.

Примечательным также стало то, что за последний год большой объем в поглощении качественных офисных площадей составили операторы коворкингов, в том числе и международные, впервые зашедшие на рынок России.



В результате низких темпов нового строительства и снижения существующего предложения свободных площадей, средние запрашиваемые базовые ставки аренды показывали рост в течение всего 2018 г.

В объектах класса А средний уровень запрашиваемых базовых ставок аренды в течение одиннадцати месяцев вырос на 5% и на начало декабря достиг 26 200 руб. за кв. м в год. В долларовом выражении арендные ставки на начало декабря равны \$395 за кв. м в год. Столь значительный рост ставок в классе А объясняется не только повышением ставок аренды в зданиях с популярной локацией, но и закрытием ряда крупных сделок в объектах, где ставка аренды была чуть ниже среднерыночной, что повлияло на структуру предложения.



В классе Б+ средние ставки аренды, после стабилизации в 3 квартале, в 4 квартале возобновили свой рост. По сравнению с концом прошлого года повышение средней стоимости аренды здесь составило 5,5%. На начало декабря средний уровень базовых запрашиваемых ставок аренды здесь составил 16 900 руб. за кв. м.

В классе Б- динамика ставок аренды в течение года показывала разнонаправленную динамику. После снижения во 2 квартале года за счет ухода предложений в центральных локациях, в 3 квартале ставки вновь показали рост. В первые два месяца 4 квартала положительная динамика не получила своего продолжения. Тем не менее, если говорить о годовой динамике, то средний уровень базовых запрашиваемых ставок аренды в объектах класса Б- вырос на 1,5% и на начало декабря составил 14 200 руб. за кв. м в год.

На фоне наметившегося дефицита качественных площадей мы наблюдаем всю меньшую готовность многих собственников идти на уступки арендаторам. Если же арендодатели и готовы обсуждать более гибкие условия аренды, то только с крупными или известными на рынке компаниями. Более того, ввиду главного тренда на рынке, связанного с низкими темпами нового строительства, условия «рынка арендатора» все больше сменяются условиями «рынка арендодателя».

Все это говорит о том, что в 2019-2020 гг. в наиболее популярных локациях и субрынках рост ставок аренды продолжится.

По предварительным итогам 4 квартала и всего года мы можем утвердительно сказать, что рынок арендатора сменился на рынок арендодателя. Ввиду повышения ставок и востребованности объектов класса А/Б+, многие собственники снимают с экспонирования здания, ранее предлагавшиеся на продажу. Данные факторы безусловно отражаются на доходности бизнес-центров, поскольку помимо роста ставок, увеличивается ликвидность высококачественных объектов. С учетом этого, в следующем году мы ожидаем увеличения инвестиционных сделок купли-продажи.

#### Средние запрашиваемые базовые ставки аренды в разрезе площадей на начало декабря 2018 г.

Площадь помещений	Средний уровень	до 100 м <sup>2</sup>	100-200 м <sup>2</sup>	200-500 м <sup>2</sup>	500-1000 м <sup>2</sup>	1000-3000 м <sup>2</sup>
класс А	26 200р.	37 400р.	34 600р.	26 400р.	23 100р.	24 200р.
класс Б+	16 900р.	18 100р.	17 000р.	17 000р.	16 400р.	16 100р.
класс Б-	14 800р.	15 100р.	14 300р.	14 300р.	14 500р.	13 600р.



Арендные ставки указаны без учета НДС и эксплуатационных расходов.

ЧТК — четвертое транспортное кольцо

\*в данном сегменте отсутствуют предложения данного класса

**Предложения на рынке продаж офисной недвижимости класса С и В в ВАО г. Москвы**

№	Назначение	Месторасположение	Площадь	Цена предложения, руб./ руб.кв.м.	Источник информации
1	офисное здание	Москва, м. Авиамоторная, улица 1-я Энтузиастов, 4	960,1	124 986,98	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/201017002/">https://www.cian.ru/sale/commercial/201017002/</a>
2	офисное здание	Москва, м. Авиамоторная, ш. Энтузиастов, 21С1	10 661,0	84 419,85	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/201407076/">https://www.cian.ru/sale/commercial/201407076/</a>
3	офисное здание	Москва, м. Авиамоторная, ул. Плеханова, 15АС3	6 520,7	117 987,33	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/194775533/">https://www.cian.ru/sale/commercial/194775533/</a>
4	офисное здание	Москва, м. Авиамоторная, улица 2-я Энтузиастов, 5	566,0	53 003,53	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/201009418/">https://www.cian.ru/sale/commercial/201009418/</a>
5	офисное здание	Москва, м. Авиамоторная, ш. Энтузиастов, 50А	1 263,5	120 000,00	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/199296538/">https://www.cian.ru/sale/commercial/199296538/</a>
6	офисное здание	Москва, ВАО, р-н Соколиная гора, просп. Буденного, 32А	1 066,0	89 118,20	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/188354312/">https://www.cian.ru/sale/commercial/188354312/</a>
7	офисное здание	Москва, м. Соколиная Гора, Электродный проезд, 8	1 627,0	140 135,22	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/189131401/">https://www.cian.ru/sale/commercial/189131401/</a>
8	офисное здание	Москва, м. Авиамоторная, просп. Буденного, 30А	2 057,0	85 075,35	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/199289127/">https://www.cian.ru/sale/commercial/199289127/</a>
9	офисное здание	Москва, м. Перово, Полимерная ул., 4А	1 525,0	78 688,52	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/195688009/">https://www.cian.ru/sale/commercial/195688009/</a>
10	офисное здание	Москва, м. Перово, ул. Лазо, 9	1 085,5	119 760,48	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/196701979/">https://www.cian.ru/sale/commercial/196701979/</a>
11	офисное здание	Москва, м. Перово, ул. Лазо, 8	3 425,0	45 255,47	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/171052353/">https://www.cian.ru/sale/commercial/171052353/</a>
Минимальное значение				45 255,47	
Максимальное значение				140 135,22	
Среднее значение				95 629,10	

Вывод: Диапазон цен офисных зданий в ВАО г. Москвы находится в диапазоне от 45 255,47 до 140 135,22 за 1 кв.м.

## 12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

В соответствии с Федеральным стандартом оценки № 1, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 № 256, а также Стандартами РОО, процедура оценки рыночной стоимости проводится с использованием трех подходов:

- доходного подхода;
- затратного подхода;
- сравнительного подхода.

Оценщик при проведении оценки обязан использовать указанные подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

### ***Затратный подход***

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

Главным метоодообразующим принципом затратного подхода является принцип замещения. Согласно этому принципу, разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем за приобретение прав на земельный участок и строительство на нем аналогичного здания.

### ***Сравнительный подход***

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах.

Сравнительный подход базируется на трех основных принципах оценки недвижимости – спроса и предложения, замещения, вклада.

Основным условием применения сравнительного подхода является активность рынка недвижимости и доступность качественной информации о недавних и надежных сделках с аналогичными объектами.

### ***Доходный подход***

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости, основанных на капитализации ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Капитализация дохода – процесс приведения (пересчета) ожидаемого потока будущих доходов к единой величине, равной их суммарной текущей (сегодняшней) стоимости.

Согласно доходному подходу стоимость объекта недвижимости определяется его потенциальной способностью приносить доход.

Основные принципы оценки доходной недвижимости – принцип ожидания (стоимость объекта недвижимости определяется сегодняшней (текущей стоимостью) всех его будущих доходов) и принцип замещения (максимальная стоимость не должна превышать наименьшей цены, по которой может быть приобретен другой аналогичный объект с аналогичной полезностью).

Процедура определения стоимости предполагает использование конкретного метода, входящего в состав того или иного подхода. Оценщики вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов. Метод оценки представляет совокупность и последовательность применения специфических приемов и инструментов, расчетов, аналитических выкладок, а также корректировок.

Оценщики для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляют согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

## **13. ОЦЕНКА С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА**

### **13.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ РАСЧЕТОВ**

В общем случае, процедура оценки затратным подходом включает следующие последовательные шаги<sup>5</sup>:

- 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

<sup>5</sup> п. 24 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014

физического износа и устареваний;

- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

### **13.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

Для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования.

В Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных Минимуществом России<sup>6</sup>, изложены следующие методы оценки земельных участков:

- метод сравнения продаж;
- метод распределения;
- метод выделения;
- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

К сравнительному подходу относится метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения; к доходному подходу - метод капитализации земельной ренты, метод остатка и метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета затрат на воспроизводство или затрат на замещение улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения. Отнесение методов к тому или иному методологическому подходу часто носит условный характер, так как каждый из перечисленных методов может содержать отдельные элементы всех трех подходов.

При выполнении настоящей работы, Оценщики использовали метод сравнения продаж (в терминологии ФСО №7 - метод корректировок). Отсутствие достаточного количества аналогов не позволяет применить методы регрессионного анализа и методы качественного анализа.

Данный метод применяется для оценки земельных участков как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями, так и не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса). Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

В рамках метода сравнения продаж произведены следующие действия:

- исследование земельного рынка г. Москва (ЮЗАО), сбор информации о сделках и предложениях по покупке или продаже земельных участков, аналогичных оцениваемому;
- проверка информации на надежность, точность и соответствие ее рыночным данным;

---

<sup>6</sup> «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденные распоряжением Минимущества России № 568-р от 07.03.2002 г.

- выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения (цена за единицу площади);
- сравнение сопоставимых земельных участков с оцениваемым по элементам сравнения (категория земли, разрешенное использование, местоположение, масштаб) и внесение корректировок в цены сравниваемых объектов относительно оцениваемого по каждому элементу сравнения;
- сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение.

**Выбор объектов-аналогов.**

При поиске информации о сделках и предложениях к продаже Оценщиками были отобраны участки, расположенные в различных районах г. Москва (ЗАО, ЮВАО и ЮЗАО), которые по своим основным параметрам (категория земли, разрешенное использование) могут рассматриваться как сопоставимые объекты.

Оцениваемое здание расположено в границах земельного участка площадью 1 023,0 кв.м. Земельный участок принадлежит собственнику здания на праве долгосрочной аренды.

Оценщиками были подобраны 3 участка-аналога категории земель – земли населенных пунктов, для строительства коммерческих объектов, реализации подлежат права долгосрочной аренды земельных участков.

Все выбранные объекты-аналоги сопоставимы с объектом оценки по условиям финансирования, условиям и времени продажи (предложения).

Краткая характеристика объектов-аналогов и расчет стоимости земельного участка методом сравнения продаж представлены в таблице 11,12

Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости (нежилое здание), расположенного по адресу:  
г. Москва, шоссе Энтузиастов, вл. 38, корп.25, площадью 2 032,20 кв.м.

**Табл. 11. Описание объектов-аналогов**

Характеристика объекта-аналога	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Категория	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешенное использование земли	для строительства коммерческих объектов	для строительства коммерческих объектов	под торгово-бытовое строительство
Описание	Земельный участок для строительства коммерческих объектов, коммуникации по границе, в собственности	Земельный участок для строительства коммерческих объектов, коммуникации по границе, в собственности	Продажа участка под застройку, 5419 м <sup>2</sup> , Строгинский бульвар 26/2. В шаговой доступности от станции метро - 15 метров до "Строгино". Удобные подъездные пути, развитая инфраструктура. Рельеф ровный. Находится в пределах МКАД. Продажа прав аренды.
Место расположения	г. Москва, ул. Ивано Франко, 8	г. Москва, ул. Профсоюзная, 116	г. Москва, Строгинский бульвар, 26/2
Округ	ЗАО	ЮЗАО	СЗАО
Общая площадь, кв.м.	2 000	3 700	5 419,00
Цена предложения, руб.	75 000 000	75 000 000	120 000 000,00
Цена предложения, руб./кв. м.	37 500,00	20 270,27	22 144
Источник информации	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/201401366/">https://www.cian.ru/sale/commercial/201401366/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/201401742/">https://www.cian.ru/sale/commercial/201401742/</a>	<a href="http://www.beboss.ru/kn/msk/8583">http://www.beboss.ru/kn/msk/8583</a>

Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости (нежилое здание), расположенного по адресу:  
г. Москва, шоссе Энтузиастов, вл. 38, корп.25, площадью 2 032,20 кв.м.

**Табл. 12. Определение рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом**

Элементы сравнения	Единицы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена предложения, руб./кв. м.	руб./кв. м		37 500	20 270	22 144
<b>1. Качество передаваемых прав</b>					
<b>1.1. Обременение</b>		Залог (учитывая цель и задачу оценки, при расчетах не учитывается)	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		<b>37 500</b>	<b>20 270</b>	<b>22 144</b>
<b>1.2. Качество прав на земельный участок</b>		право долгосрочной аренды	продажа права собственности	продажа права собственности	продажа права аренды
Корректировка	%		-15%	-15%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		<b>31 875</b>	<b>17 230</b>	<b>22 144</b>
<b>2. Условия финансирования</b>		типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		<b>31 875</b>	<b>17 230</b>	<b>22 144</b>
<b>3. Особые условия</b>		особые условия продажи не зарегистрированы	особые условия продажи не зарегистрированы	особые условия продажи не зарегистрированы	особые условия продажи не зарегистрированы
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		<b>31 875</b>	<b>17 230</b>	<b>22 144</b>
<b>4. Условия рынка</b>	-	-	-	-	-
<b>4.1. Изменение цен во времени</b>		фев-19	фев-19	фев-19	фев-19
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		<b>31 875</b>	<b>17 230</b>	<b>22 144</b>
<b>4.2. Отличие цены предложения от цены сделки</b>			уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено
Корректировка	%		-10,20%	-10,20%	-10,20%
Корректировка	руб.		-3251,3	-1757,4	-2258,7
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м		<b>28 624</b>	<b>15 472</b>	<b>19 885</b>



Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости (нежилое здание), расположенного по адресу:  
г. Москва, шоссе Энтузиастов, вл. 38, корп.25, площадью 2 032,20 кв.м.

Элементы сравнения	Единицы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
<b>5. Категория земель</b>		земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Корректировка			0%	0%	0%
Скорректированная цена на условия сделки			<b>28 624</b>	<b>15 472</b>	<b>19 885</b>
<b>6. Вид разрешенного использования</b>		для эксплуатации административного здания	для строительства коммерческих объектов	для строительства коммерческих объектов	под торгово-бытовое строительство
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м		<b>28 624</b>	<b>15 472</b>	<b>19 885</b>
<b>7. Местоположение</b>					
<b>7.1. Местоположение</b>		г. Москва, шоссе Энтузиастов, вл.38, корп.25	г. Москва, ул. Ивано Франко, 8	г. Москва, ул. Профсоюзная, 116	г. Москва, Строгинский бульвар, 26/2
Округ		ВАО	ЗАО	ЮЗАО	СЗАО
Цены на коммерческую недвижимость за 1 кв.м. ( <a href="https://regionalrealty.ru/moskva/stats/commercial/">https://regionalrealty.ru/moskva/stats/commercial/</a> )*		233 212	332 554	321 075	298 871
Корректировка	%		-29,9%	-27,4%	-22,0%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м		<b>20 073</b>	<b>11 238</b>	<b>15 517</b>
<b>7.3. Состояние подъездных путей, возможность круглогодичного доступа к объекту</b>		отличный подъезд	отличный подъезд	отличный подъезд	отличный подъезд
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м		<b>20 073</b>	<b>11 238</b>	<b>15 517</b>
<b>8. Физические характеристики</b>					
<b>8.1. Площадь земельного участка</b>	кв. м	1 023,00	2 000,00	3 700,00	5 419,00
Коэффициент		1,00	0,92	0,85	0,82
Корректировка			8,00%	17,00%	22,00%

Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости (нежилое здание), расположенного по адресу:  
г. Москва, шоссе Энтузиастов, вл. 38, корп.25, площадью 2 032,20 кв.м.

Элементы сравнения	Единицы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м		<b>21 679</b>	<b>13 149</b>	<b>18 930</b>
<b>8.2. Состояние участка</b>		ровный	ровный	ровный	ровный
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м		<b>21 679</b>	<b>13 149</b>	<b>18 930</b>
<b>9. Дополнительные характеристики</b>					
<b>9.1. Доступные инженерные коммуникации</b>		коммуникации по границе	коммуникации по границе	коммуникации по границе	коммуникации по границе
Корректировка,	руб.		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м		<b>21 679</b>	<b>13 149</b>	<b>18 930</b>
Рыночная стоимость земельного участка на основе сравнительного подхода	руб./кв. м.	<b>17 919,00</b>			
Рыночная стоимость земельного участка на основе сравнительного подхода	руб.	<b>18 331 000,00</b>			

Источник: расчеты Оценщиков

### **Расчет стоимости Объекта оценки с применением метода корректировок**

Чтобы привести объекты сравнения к исследуемому объекту на дату оценки, выполнялись корректировки цен предложений объектов-аналогов по каждому из ценообразующих факторов (каждой позиции элементов сравнения), характерному для рынка земельных участков.

Корректировки объектов проводились по следующим показателям, приближающим выбранные объекты-аналоги к оцениваемому объекту:

- поправка на торг;
- передаваемые имущественные права;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- условия рынка (дата предложения);
- местоположение и окружение;
- физические характеристики, в том числе:
- категория земель;
- разрешенное использование;
- площадь (масштаб);
- транспортная доступность;
- наличие инженерных коммуникаций.

В качестве окончательного решения о величине рыночной стоимости, определенной с применением сравнительного подхода, принималось взвешенное значение.

### **Обоснование вносимых поправок. Комментарии к таблице 12.**

При корректировке цен объектов-аналогов все поправки производятся от объекта-аналога к Объекту оценки, корректируются цены аналогов, то есть в процессе корректировки определяется, сколько бы стоил аналог, если бы он имел те же характеристики, что и Объект оценки.

**Объем передаваемых прав.** Оценка подлежит долгосрочное право аренды земельного участка. У аналога №3 также продается право аренды. По подобранным участкам-аналогам №1,2 продаже подлежит право собственности. Необходимо внести корректировку.

Согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2018. Земельные участки» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018 г., таблица 15, корректировка для аналогов №1,2 составит 0,85 или -15%.

Таблица 15

цены земельных участков под офисно-торговую застройку		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
объект оценки	собственность	1,00	1,18	1,30
	долгосрочная аренда	0,85	1,00	1,11
	краткосрочная аренда	0,77	0,91	1,00

**Условия финансирования.** Данная корректировка предполагает учет специфических условий финансирования. Всем объектам-аналогам, равно как и Объекту оценки, присущи типичные условия финансирования. Корректировка равна нулю.

**Условия продажи** по всем объектам-аналогам являются рыночными, следовательно, корректировка равна нулю.

**Условия рынка (время продажи).** Данная поправка используется для учета темпов роста цен, в случае наличия продолжительного временного лага между датой продажи (датой публичной оферты) и датой оценки. Временной период, в котором подобраны объекты-аналоги сопоставим с датой оценки (31 мая 2019). Корректировка не требуется.

**Условия предложения. Поправка на торг** сделана с учетом того, что реальная цена предложения несколько отличается от стартовой цены (цены в результате переговоров продавца и покупателя).

Согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2018. Земельные участки» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018 г., таблица 122, скидка на торг для земельных участков под офисно-торговую застройку по мнению оценщиков находится в интервале от 6,3% до 14%, среднее значение составляет 10,2%.

**Границы расширенного интервала значений  
скидки на торг**

Таблица 122

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,9%	7,3%	16,4%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,2%	6,3%	14,0%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,4%	10,3%	20,6%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,4%	7,0%	15,8%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,3%	5,3%	13,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,9%	9,1%	18,7%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,8%	7,0%	16,6%

Оценщиком принято среднее значение скидки на торг в размере -10,2%.

**Корректировка на категорию земли.** Все подобранные объекты-аналоги, как и Объект оценки, относятся к земельным участкам категории – земли населенных пунктов, поэтому корректировка не требуется.

**Корректировка на разрешенное использование.** Все подобранные объекты-аналоги предназначены для строительства коммерческих объектов (торгово-офисных зданий), способных приносить прибыль. Объект оценки используется для эксплуатации административного здания, которое возможно сдавать в аренду и получать прибыль. Таким образом, учитывая сопоставимость по данному параметру объектов-аналогов и объекта оценки, корректировка не вводилась.

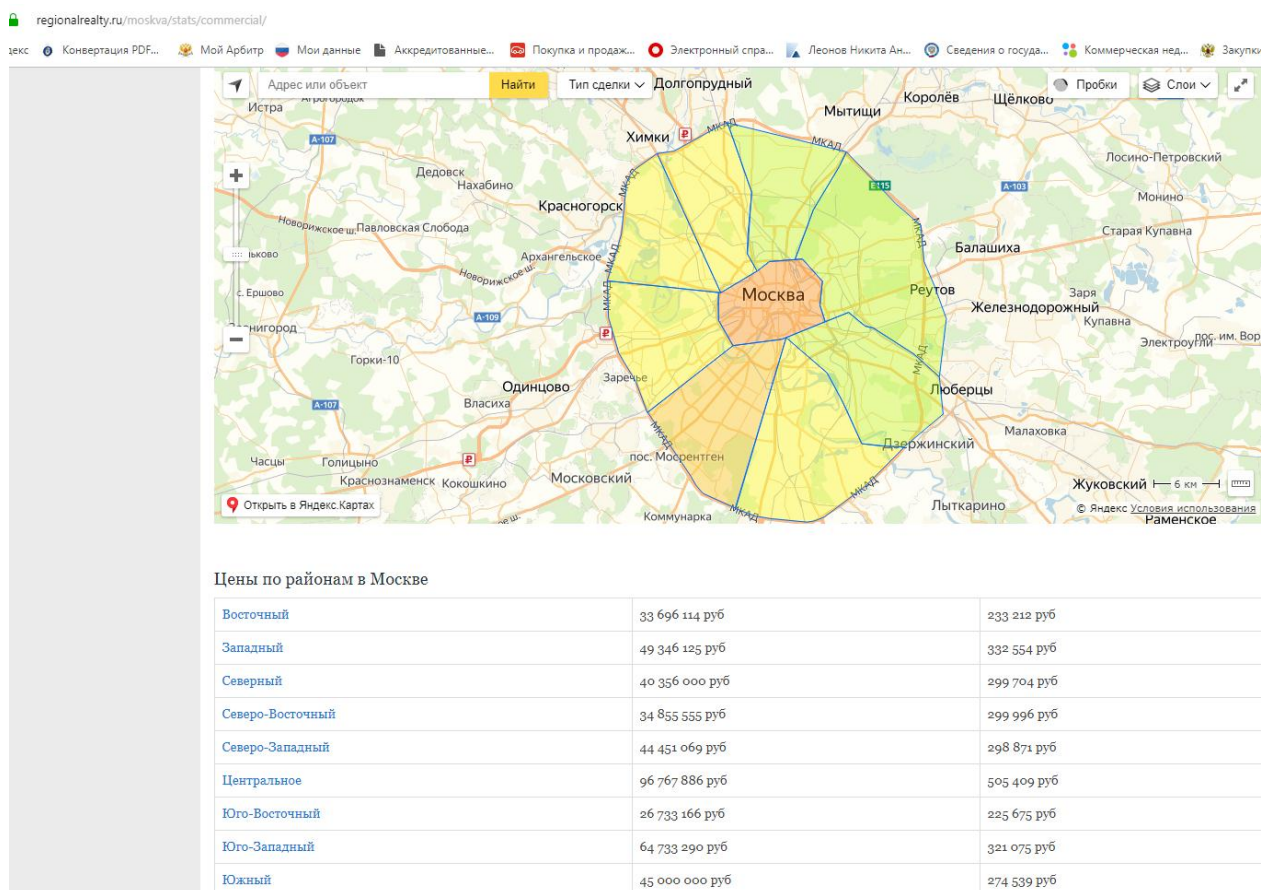
**Местоположение и окружение.** Важным фактором в формировании стоимости объектов недвижимого имущества является местоположение и окружение земельного участка. Объект оценки расположен в Восточном административном округе г. Москвы. Аналоги расположены в ЮАО и ЮЗАО и ЗАО.

Корректировка вводилась исходя из отношения цен за коммерческую недвижимость в соответствующих АО города Москвы на основании данных сайта в сети Интернет: <https://regionalrealty.ru/moskva/stats/commercial/>.

**Табл. 13. Расчет корректировки на местоположение**

Местоположение	г. Москва, шоссе Энтузиастов, вл.38, корп.25	г. Москва, ул. Ивано Франко, 8	г. Москва, ул. Профсоюзная, 116	г. Москва, Строгинский бульвар, 26/2
Округ	ВАО	ЗАО	ЮЗАО	СЗАО
Цены на коммерческую недвижимость за 1 кв.м.	233 212	332 554	321 075	298 871
Корректировка		-29,9%	-27,4%	-22,0%

Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости (нежилое здание), расположенного по адресу:  
г. Москва, шоссе Энтузиастов, вл. 38, корп.25, площадью 2 032,20 кв.м.



<https://regionalrealty.ru/moskva/stats/commercial/>

### Площадь (масштаб).

Площадь земельного участка оказывает влияние на величину его стоимости. Чем больше площадь продаваемого участка, тем он, как правило, стоит дешевле по сравнению с аналогичным по назначению, но меньшей площади.

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

Размер корректировки на площадь для земельных участков был рассчитан на основе исследования зависимости цены на земельные участки от площади.

В «Справочнике оценщика недвижимости-2018. Земельные участки» / Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2018г., рис 19, для земельных участков под офисно-торговую застройку представлены коэффициенты диапазона.

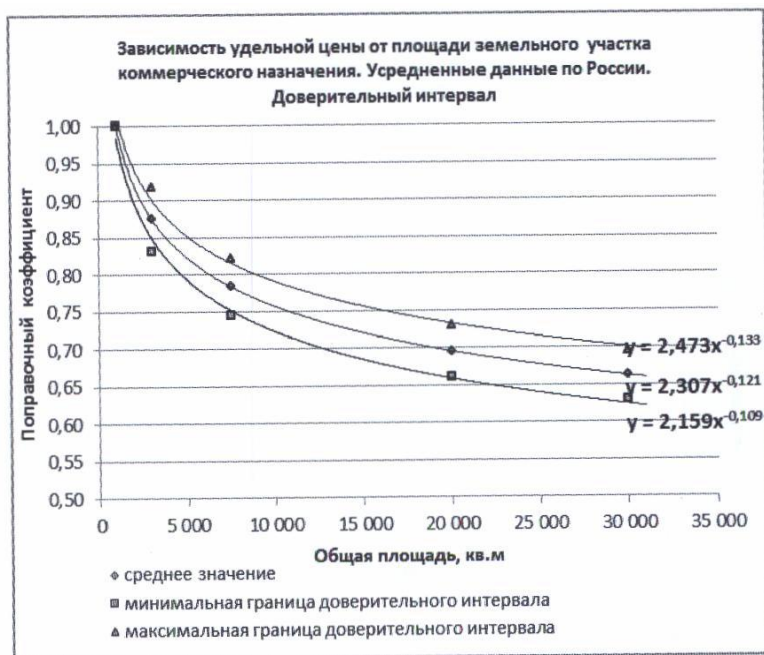


Рис. 19

Наиболее точно эту зависимость для земельных участков под коммерческую застройку описывает следующее уравнение:

$$KS = 2,307 \cdot S^{-0,121}, \text{ где:}$$

KS – коэффициент корректировки;

S – площадь земельного участка, соток.

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_{II} = \left( \frac{C_{OO}}{C_{OA}} - 1 \right) \times 100\%$$

, где:

КП – размер корректировки на площадь земельного участка;

СОО – расчетное значение коэффициента корректировки удельной стоимости земельного участка на размер его площади для объекта оценки;

СОА – расчетное значение коэффициента корректировки удельной стоимости земельного участка на размер его площади для объекта-аналога.

Табл. 14. Расчет корректировки на площадь

Площадь земельного участка	кв. м	1 023,00	2 000,00	3 700,00	5 419,00
Коэффициент		1,00	0,92	0,85	0,82
Корректировка			8,00%	17,00%	22,00%

### Транспортная доступность.

Корректировка не требуется, так как объекты-аналоги обладают сопоставимой транспортной доступностью с Объектом оценки. Подъездные дороги имеют твердое (асфальтовое) покрытие.

### Корректировка на наличие коммуникаций.

Наличие или отсутствие коммуникаций существенно влияет на стоимость земельных участков. Изменение стоимости в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом<sup>7</sup>:

<sup>7</sup> «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки» / Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2018г., табл. 62, стр. 173

Корректировки на наличие коммуникаций для цен  
земельных участков, расположенных в Москве и  
Московской области

Таблица 62

Коммуни- кации	Аналог								
	Отсутств уют	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э,Г	Э, В, К, Т, Комм	Г, В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм	
Объект оценки	Отсутст- вуют	0%	-15%	-18%	-14%	-30%	-26%	-30%	-40%
	Э	17%	0%	-4%	1%	-18%	-14%	-17%	-30%
	Г	22%	4%	0%	5%	-15%	-10%	-14%	-26%
	В, К, Т, Комм	16%	-1%	-5%	0%	-19%	-15%	-18%	-30%
	Э,Г	43%	22%	17%	23%	0%	5%	1%	-14%
	Э, В, К, Т, Комм	36%	16%	11%	17%	-5%	0%	-4%	-18%
	Г, В, К, Т, Комм	42%	21%	16%	22%	-1%	4%	0%	-15%
	Э, Г, В, К, Т, Комм	66%	42%	36%	43%	16%	22%	17%	0%

В данном случае, оцениваемый участок рассматривается как условно свободный, наличие коммуникаций учитывается при расчете здания. Аналогии также имеют коммуникации по границе, для них корректировка не вводится.

### 13.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

В рамках затратного подхода величина затрат, необходимых на замещение / воспроизводство может быть определена следующими методами:

- методом сравнительной единицы;
- методом поэлементного расчета (разбивки на компоненты);
- количественным методом (методом сметного расчета).

При расчете затрат на замещение в настоящих расчетах был применен метод сравнительной единицы.

Информационной базой для расчета стоимости строительства в рамках указанного метода расчета служат сборники и справочники КО-ИНВЕСТ (в данном случае сборник «Общественные здания» от 2016 г.).

Последовательность определения стоимости в общем случае включает:

1. Выбор объекта-аналога из базы нормативных данных (справочники КО-ИНВЕСТ).
2. Корректировку показателя единичной стоимости объекта-аналога с учетом отличий от оцениваемого здания. Корректировка показателей единичной стоимости производится в соответствии с указаниями и разъяснениями по применению, изложенными в выбранной базе нормативных данных.
3. Определение стоимости оцениваемого здания в базисном уровне цен используемой нормативной базы. Определение стоимости оцениваемого здания в базисном уровне цен производится путем умножения строительного объема или площади оцениваемого здания на скорректированный показатель единичной стоимости.
4. Пересчет стоимости из базисного уровня цен используемой нормативной базы в цены на дату оценки с применением индексов цен.

В справочных показателях стоимости учтены следующие основные затраты:

- прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих);
- накладные расходы (по нормативам Госстроя России – в процентах от фонда оплаты труда рабочих - строителей и механизаторов, дифференцированных по видам работ);
- прибыль в строительстве в процентах от фонда оплаты труда рабочих;
- средняя величина затрат для условий точечной застройки объектов;

– усредненная величина доначислений к стоимости по 7 главам сводного расчета стоимости в размере 20% от суммы вышеперечисленных составляющих, непредвиденные работы и затраты и ряд местных налогов.

– Для расчета величины затрат на замещение оцениваемого здания подбирается объект-аналог, т.е. здание (сооружение), наиболее схожее по основным характеристикам с оцениваемым зданием. При этом к основным характеристикам относят:

- функциональное назначение;
  - объемно-планировочные показатели (объем, общая площадь, преобладающая высота этажа, наличие, тип и характеристики специального оборудования);
  - преобладающие материалы;
  - типы установленных инженерных систем;
  - класс конструктивной системы здания.
- Корректировка величины затрат на замещение при отличии объекта-аналога от оцениваемого здания производится по следующим факторам:
- объемно-планировочные и конструктивные параметры;
  - регионально-экономические, природно-климатические и местные условия осуществления строительства.

Основная формула расчета затрат на замещение оцениваемого здания выглядит следующим образом:

$$C_{зз,у} = C_{баз} * V(S) * K_n * K_o * K_{np},$$

где:  $C_{зз,у}$  – затраты на замещение оцениваемого здания;

$C_{баз}$  – стоимость единицы измерения объекта-аналога по Справочнику в базовых ценах;

$V(S)$  – количество единиц измерения оцениваемого здания (объем, площадь, длина и пр.);

$K_n$  – поправочный коэффициент, учитывающий отличия оцениваемого здания от объекта-аналога по Справочнику;

$K_o$  – индекс пересчета стоимости оцениваемого здания из цен на дату выхода справочника в уровень цен на дату оценки;

$K_{np}$  – коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя.

Далее вносились поправки, выраженные в виде корректирующих коэффициентов к стоимости всего здания.

Расчет индексов пересчета производится по формуле, приведенной ниже, полученные результаты сведены в расчетной

$$K_o = K_1 * K_2 * K_3 * \dots * K_n$$

**Табл. 15. Расчет индекса пересчета цены аналога на дату оценки**

Показатель	КС-1	Источник информации
Для справочника «Общественные здания», 2008г		
$K_1$ - регионально-климатический коэффициент для г. Москвы	<b>1,000</b>	Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник Оценщика». М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2016, раздел 5.1
$K_2$ - корректирующий коэффициент стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений для г. Москвы на 01.10.2018 по сравнению с 01.01.2017	<b>1,281</b>	Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» № 105, – Москва, КО-ИНВЕСТ, октябрь 2018 (раздел 2.2.2.1, стр. 59)
$K_3$ - корректирующий коэффициент стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений для города Москвы на дату оценки по сравнению с 01.10.2018	<b>1,013</b> (118,93 /117,395)	Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» № 105, – Москва, КО-ИНВЕСТ, октябрь 2018 (стр. 102)
$K_4$ - корректирующий коэффициент стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений для города Москвы на 01.01.2017 по сравнению с 01.01.2016	<b>1,039</b> (110,395 /106,207)	Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» № 105, – Москва, КО-ИНВЕСТ, октябрь 2018 (стр. 102)
$K_2$ - индекс пересчета с базовых цен выхода Справочника оценщика «Общественные	<b>1,349</b>	Расчеты Оценщиков



Показатель	КС-1	Источник информации
здания» на дату оценки		

### Определение прибыли предпринимателя

Прибыль предпринимателя в затратном подходе следует определять как часть рыночной стоимости здания, представляющую собой вознаграждение *предпринимателя (инвестора)* за риск использования собственного капитала (инвестиций) для создания объекта недвижимости. В общем случае прибыль предпринимателя следует определить как процент на капитал, используемый предпринимателем для получения прибыли»<sup>8</sup>.

Для определения величины прибыли предпринимателя Оценщик использовал «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и схожие типы объектов», Лейфер Л.А., стр. 89, табл. 46.

Границы расширенного интервала значений прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов

Таблица 46

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	18,5%	12,2%	24,8%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	20,0%	13,7%	26,2%
3. Высококласная торговая недвижимость	21,5%	14,6%	28,4%

Согласно данному сборнику, значение прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство офисных объектов может составлять 24,8% (принято максимальное значение, учитывая местоположение объекта оценки).

<sup>8</sup> Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости.- СПб.: Питер, 2001

Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости (нежилое здание), расположенного по адресу:  
г. Москва, шоссе Энтузиастов, вл. 38, корп.25, площадью 2 032,20 кв.м.

**Табл. 16. Расчет затрат на замещение оцениваемых зданий с учетом прибыли предпринимателя и НДС**

№№	Наименование	Площадь общая, кв.м.	Площадь застройки, кв.м.	Объем, куб.м.	Источник информации	Описание аналога	Стоимость единицы измерения, руб.	Коэффициент перехода к текущим ценам	Прибыль предпринимателя, %	НДС, %	Затраты на замещение объекта оценки, руб.
1	Нежилое здание	2 032,20	1 010,00	9 110,00	Сборник "Общественные здания" 2016г., т. 03.03.000.00 06	Административные двухэтажные здания объемом до 10000 куб.м., КС-1, standart-69. Копия страницы справочника приведена далее	7466	1,349	24,8%	20%	137 401 000

*Источник: расчеты Оценщиков*

Сборник "Общественные здания" 2016г., т. ОЗ.03.000.0006:

ОБЩЕСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ 2016

для условий строительства в Московской области, Россия  
в уровне цен на 01.01.2016

АДМИНИСТРАТИВНЫЕ ЗДАНИЯ											Этажность: 2 • Высота, м: 4,4		КС-7								
<b>ОПИСАНИЕ:</b> Количество этажей: 2 В графе «особостроительные работы» учтено печное отопление											ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ — Деревянные щитовые оштукатуренные ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Деревянные утепленные КРОВЛЯ — Деревянные стропила / обрешетка из досок / волнистые асбоцементные листы					ПОЛЫ — Деревянные					
<b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b> ФУНДАМЕНТЫ — Бутобетонный / бутовой СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Деревянные											Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.										
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ											ОБЪЕМ, м³		ПЛОЩАДЬ, м²		КЛАСС		ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ		ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ		
гпОЗ.03.000.0004											до 10000				Бюджет		руб. на 1 м³		8 715		
ФУНДАМЕНТЫ ПОД ЗЕМЛЯНОЙ ЧАСТЬЮ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНО С ОТДЕЛКОЙ	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ ПЕРЕГОРОДКИ САНТЕХ. КАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	КРОВЛЯ	ЛЕСНИЦЫ БАЛКОНЫ ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧЕЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБООБСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧЕЕ СИСТЕМЫ И СРЕДСТВА ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ				
гпОЗ.03.000.0004	263,05 3,02%	1916,04 21,98%	522,45 5,99%	870,76 9,99%	611,35 7,01%		870,76 9,99%	1044,92 11,99%	870,76 9,99%	522,45 5,99%	611,35 7,01%		348,30 4,00%	263,05 3,02%		8715,25 100,00%					
АДМИНИСТРАТИВНЫЕ ЗДАНИЯ ХОЗЯЙСТВЕННОГО КОРПУСА											Этажность: 2 • Высота, м: 4,4		КС-1								
<b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b> ФУНДАМЕНТЫ — Бетонные / бутобетонные / железобетонные СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ — Деревянные оштукатуренные / из гипсовых плит / из гипсобетонных плит											ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные КРОВЛЯ — Деревянные стропила / обрешетка из досок / волнистые асбоцементные листы					ПОЛЫ — Асфальтовые / цементные / деревянные / керамическая плитка					
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																					
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ											ОБЪЕМ, м³		ПЛОЩАДЬ, м²		КЛАСС		ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ		ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ		
гпОЗ.03.000.0005											до 10000				Бюджет		руб. на 1 м³		8 740		
ФУНДАМЕНТЫ ПОД ЗЕМЛЯНОЙ ЧАСТЬЮ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНО С ОТДЕЛКОЙ	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ ПЕРЕГОРОДКИ САНТЕХ. КАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	КРОВЛЯ	ЛЕСНИЦЫ БАЛКОНЫ ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧЕЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБООБСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧЕЕ СИСТЕМЫ И СРЕДСТВА ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ				
гпОЗ.03.000.0005	351,08 4,02%	1573,17 18,00%	438,95 5,02%	962,12 11,01%	698,89 8,00%		874,25 10,00%	874,25 10,00%	1049,98 12,01%	523,18 5,99%	629,19 7,20%	208,39 2,38%	139,04 1,59%	296,25 3,39%	120,90 1,38%	8739,65 100,00%					
АДМИНИСТРАТИВНЫЕ ЗДАНИЯ											Этажность: 2 • Высота, м: 4,4		КС-1								
<b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b> ФУНДАМЕНТЫ — Бетонные / бутобетонные / железобетонные СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ — Деревянные оштукатуренные / из гипсовых плит / из гипсобетонных плит											ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные КРОВЛЯ — Деревянные стропила / обрешетка из досок / волнистые асбоцементные листы					ПОЛЫ — Асфальтовые / цементные / деревянные / керамическая плитка					
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																					
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ											ОБЪЕМ, м³		ПЛОЩАДЬ, м²		КЛАСС		ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ		ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ		
гпОЗ.03.000.0006											до 10000				Бюджет		руб. на 1 м³		7 466		
ФУНДАМЕНТЫ ПОД ЗЕМЛЯНОЙ ЧАСТЬЮ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНО С ОТДЕЛКОЙ	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ ПЕРЕГОРОДКИ САНТЕХ. КАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	КРОВЛЯ	ЛЕСНИЦЫ БАЛКОНЫ ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧЕЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБООБСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧЕЕ СИСТЕМЫ И СРЕДСТВА ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ				
гпОЗ.03.000.0006	673,12 9,02%	1342,62 17,98%	223,28 2,99%	746,46 10,00%	299,87 4,02%		746,46 10,00%	596,15 7,98%	596,15 7,98%	673,12 9,02%	874,25 11,71%	263,22 3,53%	153,57 2,06%	179,35 2,40%	98,74 1,32%	7466,38 100,00%					
АДМИНИСТРАТИВНЫЕ ЗДАНИЯ											Этажность: 3 • Высота, м: 4,4		КС-1								
<b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b> ФУНДАМЕНТЫ — Бетонные / бутобетонные / железобетонные СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ — Перегородки — кирпичные / оштукатуренные / из бетонных или гипсовых плит											ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные КРОВЛЯ — Деревянные стропила / оцинкованная кровельная сталь					ПОЛЫ — Деревянные / цементные / асфальтовые / мозаичные / керамическая плитка					
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																					
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ											ОБЪЕМ, м³		ПЛОЩАДЬ, м²		КЛАСС		ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ		ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ		
гпОЗ.03.000.0007											до 10000				Бюджет		руб. на 1 м³		9 767		
ФУНДАМЕНТЫ ПОД ЗЕМЛЯНОЙ ЧАСТЬЮ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНО С ОТДЕЛКОЙ	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ ПЕРЕГОРОДКИ САНТЕХ. КАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	КРОВЛЯ	ЛЕСНИЦЫ БАЛКОНЫ ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧЕЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБООБСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧЕЕ СИСТЕМЫ И СРЕДСТВА ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ				
гпОЗ.03.000.0007	490,14 5,02%	1854,90 18,99%	490,14 5,02%	877,88 8,99%	585,27 5,99%		1075,40 11,01%	976,64 10,00%	782,77 8,01%	490,14 5,02%	907,30 9,29%	694,91 7,11%	102,37 1,05%	365,96 3,75%	73,34 0,75%	9767,15 100,00%					

Общественные здания  
Укрупненные показатели стоимости строительства

\* Модификация

© КО-ИНВЕСТ 2016

173

### Определение накопленного износа

Накопленный износ - это потеря стоимости объекта, которая может происходить в результате физического разрушения, функционального, внешнего устаревания, или комбинации этих источников.

*Физический износ* - вызываемый постепенной утратой материалами, из которых построен объект, первоначальных качеств, в результате чего ухудшаются их эксплуатационные качества, и снижается их стоимость.

*Функциональное устаревание* - проявляющееся при несоответствии параметров объекта современным требованиям.

*Внешнее (экономическое) устаревание* - возникает в результате неблагоприятного изменения экономической, политической, экологической обстановки (внешней по отношению к объекту недвижимости).

Накопленный износ оцениваемых объектов определяется по формуле:

$$I_o = 1 - (1 - I_{\text{физ}}) * (1 - U_{\text{функ}}) * (1 - U_{\text{вн}}),$$

где:  $I_o$  – накопленный износ;

$I_{\text{физ}}$  – физический износ;

$U_{\text{функ}}$  – функциональное устаревание;

$U_{\text{вн}}$  – внешнее устаревание.

### Определение накопленного износа

#### *Физический износ.*

1) Величина физического износа здания определялась экспертным методом согласно Методических рекомендаций НСОД<sup>9</sup>. При этом использовались данные таблицы удельных весов отдельных конструктивных элементов зданий, соответствующей таблицы Справочника. Каждому конструктивному элементу присвоена величина физического износа по результатам осмотра и в соответствии с вышеуказанными Правилами оценки физического износа зданий, далее с учетом удельных весов конструктивных элементов эти величины пересчитаны в величину износа строения. Расчет физического износа оцениваемого здания, в зависимости от физического износа отдельных конструктивных элементов, приведен ниже в таблице

**Табл. 17. Расчет физического износа объекта экспертным методом**

Наименование конструктивных элементов	Удельный вес конструктивных элементов согласно таблице УПВС	Удельный вес конструктивных элементов фактический	Износ элементов, %	Процент износа к строению, %
Фундаменты	9,02%	9,02%	40,00%	3,61%
Полы	7,98%	7,98%	40,00%	3,19%
Стены	17,98%	17,98%	40,00%	7,19%
Перегородки	2,99%	2,99%	40,00%	1,20%
Перекрытия и покрытия	10,00%	10,00%	40,00%	4,00%
Кровля	4,02%	4,02%	40,00%	1,61%
Проемы	10,00%	10,00%	30,00%	3,00%
Отделка	7,98%	7,98%	20,00%	1,60%
Отопление и вентиляция	3,53%	3,53%	30,00%	1,06%
Водоснабжение и	2,06%	2,06%	30,00%	0,62%

<sup>9</sup> Методические рекомендации по составлению, актуализации и экспертизе отчетов об оценке объектов недвижимого имущества, изымаемых в целях размещения олимпийских объектов федерального значения и (или) предоставляемых в рамках Федерального закона № 310-ФЗ, включающих расчет платы за установление сервитута и (или) расчет размера убытков, подлежащих возмещению правообладателям объектов недвижимости в связи с их изъятием, или в связи с установлением сервитута, утвержденные решением Национального Совета по оценочной деятельности (протокол № 5 от 23.12.2009 г.). Приложение Е. Материалы к 9 Разделу «Признаки износа, количественная оценка конструкций, элементов конструкций жилых, общественных и производственных зданий».

Наименование конструктивных элементов	Удельный вес конструктивных элементов согласно таблице УПВС	Удельный вес конструктивных элементов фактический	Износ элементов, %	Процент износа к строению, %
канализация				
Электроснабжение и освещение	2,40%	2,40%	30,00%	0,72%
Слаботочные системы	1,32%	1,32%	30,00%	0,40%
Прочие системы и спецоборудование	20,72%	20,72%	30,00%	6,22%
<b>Износ физический, %</b>	100,00%	100,00%	30,00%	<b>34,40%</b>
<b>Износ физический приведенный, %</b>				<b>34,40%</b>

Источник: расчеты Оценщиков

Таким образом, физический износ объекта оценки составит: **34,40%**

*Функциональное устаревание.* По результатам обследования признаков функционального устаревания не выявлено (в здании ранее проводился ремонт соответствующий классу С офисного здания).

*Внешнее устаревание (экономическое устаревание)*

Внешнее (экономическое) устаревание представляет собой обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменения окружающей инфраструктуры, законодательных решений в области налогообложения и т.п.

В данном случае, экономическое устаревание, учитывая местоположение объекта оценки, отсутствует.

#### Расчет стоимости здания

Стоимость здания определяется как сумма затрат на замещение оцениваемого здания, уменьшенная на величину накопленного износа.

Результаты расчетов приведены в Таблице ниже.

Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости (нежилое здание), расположенного по адресу:  
г. Москва, шоссе Энтузиастов, вл. 38, корп.25, площадью 2 032,20 кв.м.

**Табл. 18. Определение рыночной стоимости объекта затратным подходом**

№ №	Наименование	Площадь общая, кв.м.	Затраты на замещение объекта оценки, руб.	Физический износ, %	Физический износ, руб.	Экономическое и функциональное устаревания, руб.	Совокупный износ, руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с НДС	Рыночная стоимость права пользования земельным участком, руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС
1	Нежилое здание	2 032,20	137 401 000	34,40%	47 265 944	0	47 265 944	<b>90 135 000</b>	<b>18 331 000,00</b>	<b>108 466 000,00</b>
<b>Итого:</b>										<b>108 466 000,00</b>

*Источник: расчеты Оценщиков*

*Таким образом, рыночная стоимость объекта недвижимости (нежилое здание) и земельного участка (согласно площади застройки), расположенных по адресу: Московская обл., г. Москва, шоссе Энтузиастов, вл. 38, корп.25, рассчитанная с использованием затратного подхода, с учетом НДС округленно, составляет:*

**108 466 000,00 (Сто восемь миллионов четыреста шестьдесят шесть тысяч) рублей РФ**

## **14. ОЦЕНКА С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА**

### **14.1. ВЫБОР МЕТОДА ОЦЕНКИ И ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ РАСЧЕТОВ**

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

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 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;

При выполнении настоящей работы, Оценщики использовали метод корректировок. Отсутствие достаточного количества аналогов не позволяет применить методы регрессионного анализа и методы качественного анализа.

При применении метода корректировок используется следующая последовательность действий:

- исследование рынка и сбор информации о сделках и предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому;
- проверка информации на надежность, точность и соответствие ее рыночным данным;
- выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения (цена за единицу площади, объема и др.);
- сравнение сопоставимых объектов с оцениваемой недвижимостью по элементам сравнения с использованием единиц сравнения и внесение корректировок в цены сравниваемых объектов относительно оцениваемого по каждому элементу сравнения;
- согласование скорректированных значений цен объектов-аналогов.

### **14.2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ**

Объектом оценки является Нежилое здание, расположенное по адресу: РФ, Московская обл., г. Москва, шоссе Энтузиастов, вл. 38, корп.25.

В качестве объектов-аналогов Оценщики рассматривают отдельно стоящие здания административного назначения.

**Табл. 19. Описание объектов-аналогов**

Характеристика объекта-аналога	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
<b>Назначение</b>	Офисное класса С*	Офисное класса С*	Офисное класса С*
<b>Описание</b>	<p>Продажа отдельно стоящего здания в Восточном Округе. 1060м2. три этажа. Евро ремонт. Огороженная территория 2900м2. Год постройки 1955. капитальный ремонт в 2015 году</p>	<p>Первая линия домов. Шаговая доступность от метро шоссе Энтузиастов 12 мин. пешком. Выполнена стандартная офисная отделка. Железобетонные перекрытия. Отдельный вход. Офисное здание, Административное здание. Всего этажей: 3. Общая площадь здания 2057 кв. м</p>	<p>Продается двухэтажное, отдельно-стоящее панельное здание с подвалом 1987 года постройки, общей площадью 1524,9 м2. Здание имеет три отдельных входа. Находится на второй линии домов. Земельный участок 27 соток находится в долгосрочной аренде.</p> <p>Выделенные мощности на электроэнергию составляют 80 кВт. Планировка кабинетная. Помещения внутри здания состоят из кабинетов, нескольких санузлов и душевых, двух кухонь, подсобных, складских помещений с отделкой и без отделки. Высота потолков от 2,65 до 5,6 метров. Территория огорожена, с двумя выездами и парковкой на 25 машиномест.</p> <p>Безопасность: видеонаблюдение, круглосуточная охрана, круглосуточный доступ.</p> <p>Здание расположено в 12 мин. пешком от м.Перово, 7 мин. пешком от ж/ст. Кусково, рядом с ТРК Перово Молл, в пешей доступности от Перовского сквера и Большого Перовского пруда, Кусковского лесопарка.</p> <p>Отлично подойдет под офисно-складскую деятельность, под сервисное обслуживание, хостел, кулл-центр.</p>
<b>Место расположения</b>	Москва, ВАО, р-н Соколиная гора, просп. Буденного, 32А	Москва, м. Авиамоторная, просп. Буденного, 30А	Москва, м. Перово, Полимерная ул., 4А



Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости (нежилое здание), расположенного по адресу:  
г. Москва, шоссе Энтузиастов, вл. 38, корп.25, площадью 2 032,20 кв.м.

Характеристика объекта-аналога	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь, кв.м.	1 066,0	2 057,0	1 524,9
Площадь з/у под зданием, кв.м.	2 900	1 023	2 700
Предложенная цена с учетом НДС, руб..	95 000 000	175 000 000	120 000 000
Стоимость прав на земельный участок, руб.**	25 650 000	47 250 000	32 400 000
Предложенная цена с учетом НДС, руб. без учета стоимости прав на земельный участок	69 350 000	127 750 000	87 600 000
Предложенная цена с учетом НДС, руб./кв. м.	65 056	62 105	57 446
Источник информации	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/188354312/">https://www.cian.ru/sale/commercial/188354312/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/199289127/">https://www.cian.ru/sale/commercial/199289127/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/195688009/">https://www.cian.ru/sale/commercial/195688009/</a>

\* Объекты-аналоги позиционируют себя как класс В, но на основании беседы с лицами, разместившими объявления, анализа приведенных описаний и фотоматериалов в объявлении, можно сделать вывод что аналоги не соответствуют требованиям, предъявляемым к классу В (<http://www.ocenchik.ru/docs/163.html>), а соответствуют классу С.

Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости (нежилое здание), расположенного по адресу:  
г. Москва, шоссе Энтузиастов, вл. 38, корп.25, площадью 2 032,20 кв.м.

Краткая классификация офисной недвижимости

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

**\*\* Для исключения влияния фактора плотности застройки, из цены каждого аналога вычиталась стоимость соответствующего земельного участка, которая рассчитана на основании сборника «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», Л.А. Лейфер, Нижний Новгород, 2018 г., стр. 145, табл. 78, согласно которому стоимость земельного участка в ЕОН составляет 27%.**

**Значения доли стоимости, приходящейся на  
улучшения в общей стоимости ЕОН, усредненные по  
городам России, и границы доверительных интервалов**

**Таблица 78**

<b>Класс объектов</b>	<b>Среднее</b>	<b>Доверительный интервал</b>	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	0,77	0,74	0,79
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	0,78	0,76	0,80
3. Высококласная торговая недвижимость	0,78	0,75	0,80

**Табл. 20. Определение рыночной стоимости сравнительным подходом**

Элементы сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		1	2	3
Цена предложения с учетом НДС, руб./кв.м.		65 056	62 105	57 446
<b>Разница между стоимостью предложения и ценой продажи</b>		цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка		-11,50%	-11,50%	-11,50%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		57 575	54 963	50 840
<b>Условия рынка (время продажи)</b>	май 2019	май 2019	май 2019	май 2019
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		57 575	54 963	50 840
<b>Адрес местоположения, транспортная доступность</b>	г. Москва, шоссе Энтузиастов, вл.38, корп.25	Москва, ВАО, р-н Соколиная гора, просп. Буденного, 32А	Москва, м. Авиамоторная, просп. Буденного, 30А	Москва, м. Перово, Полимерная ул., 4А
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		57 575	54 963	50 840
<b>Техническое состояние здания и качество отделки</b>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		57 575	54 963	50 840
<b>Площадь, кв. м</b>	2 032,2	1 066,0	2 057,0	1 524,9
	0,74	0,79	0,74	0,76
Корректировка		-6,10%	0,10%	-2,70%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		54 063	55 018	49 467
<b>Наличие коммуникаций</b>	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		54 063	55 018	49 467
<b>Целевое назначение и использование</b>	административно-офисные и производственно-складские помещения	Офисное, без производственно-складских помещений	Офисное, без производственно-складских помещений	Офисное, с производственно-складскими помещениями
Корректировка		-7,90%	-7,90%	3,60%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		49 792	50 672	51 248
Рыночная стоимость улучшений, руб./кв.м. с учетом НДС		50 571		
Рыночная стоимость улучшений с учетом площади, руб./кв.м. с учетом НДС		102 770 000		
Рыночная стоимость права аренды земельного участка, кв.м.		18 331 000		
<b>Рыночная стоимость по сравнительному подходу с учетом НДС, руб.</b>		<b>121 101 000</b>		

### **Обоснование вносимых поправок.**

При корректировке цен объектов-аналогов все поправки производятся от объекта-аналога к Объекту оценки, корректируются цены аналогов, то есть в процессе корректировки определяется сколько бы стоил аналог, если бы он имел те же характеристики, что и Объект оценки.

**Корректировка на учет НДС.** Поскольку цены продаж по аналогам учитывают НДС, корректировка не требуется.

**Условия предложения. Корректировка на торг** сделана с учетом того, что реальная цена предложения несколько отличается от стартовой цены (цены в результате переговоров продавца и покупателя).

Согласно данным «Сборнику рыночных корректировок-2018, Яскевич Е.Е., стр. 102, скидка на торг при продаже офисных объектов в Московской области составляет в 2018 г. в среднем 11,5%.

#### **1.10. Скидки на уторгование для недвижимости по городам РФ**

Таблица 63. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2018 г., %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
<b>Крупные города</b>									
Воронеж	5-7 (6)	7-9 (8)	5-8 (7)	9-11 (10)	6-7 (6,5)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	9-11 (10)
Екатеринбург	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	5-7 (6)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Краснодар	5-7 (6)	10-11 (10,5)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	10-11 (10,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	10-13 (11,5)
Москва	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-9 (8)	11-12 (11,5)	8-10 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)
Новосибирск	5-8 (6,5)	7-10 (8,5)	6-8 (7)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Ростов-на-Дону	5-7 (6)	8-10 (9)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-11 (10,5)	8-9 (8,5)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
Санкт-Петербург	5-6 (5,5)	6-9 (7,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	6-10 (8)	10-12 (11)	9-11 (10)	10-13 (11,5)	9-12 (10,5)
Среднее по крупным городам в марте 2018 г.	5,85	8,64	7,14	10,5	7,00	10,28	8,28	11,29	10,85
<b>Средние города</b>									
Владивосток	4-6 (5)	8-10 (9)	6-8 (7)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	8-10 (9)	11-12 (11,5)	11-13 (12)
Омск	5-7 (6)	8-10 (9)	6-7 (7,5)	11-12 (11,5)	5-9 (7)	10-12 (11)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	-
Севастополь	8-11 (9,5)	12-14 (13)	-	13-15 (14)	-	11-13 (12)	-	10-13 (11,5)	12-15 (13,5)
Ставрополь	6-7 (6,5)	9-12 (10,5)	5-9 (7)	9-12 (10,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	12-14 (13)	12-14 (13)
Тамбов	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	7-11 (9)	10-12 (10,5)	7-9 (8)	10-12 (11)	7-10 (8,5)	10-14 (12)	11-13 (12)
Тверь	5-7 (6)	9-11 (10)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	10-14 (12)	11-13 (12)
Среднее по средним городам в марте 2018 г.	6,58	10,33	7,60	11,58	7,2	11,08	8,80	11,91	12,50
<b>Небольшие города и населенные пункты</b>									
Московская область в марте 2018 г.	5-8 (7,5)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	11-15 (13)	12-15 (13,5)
Примечание. В скобках указано среднее значение. По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.									

**Объем передаваемых прав.** В связи с наличием по всем объектам-аналогам и Объекту оценки права собственности, данная корректировка равна нулю.

**Условия финансирования.** Данная корректировка предполагает учет специфических условий финансирования. Всем объектам-аналогам, равно как и Объекту оценки, присущи типичные условия финансирования. Корректировка равна нулю.

**Условия продажи** по всем объектам-аналогам являются рыночными, следовательно, корректировка равна нулю.

**Условия рынка (время продажи).** Данная поправка используется для учета темпов роста цен, в случае наличия продолжительного временного лага между датой продажи (датой публичной оферты) и датой оценки. Временной период, в котором подобраны объекты-аналоги сопоставим с датой оценки (31 мая 2019), корректировка не требуется.

**Местоположение.** Важным фактором в формировании стоимости объектов недвижимого имущества является местоположение. В данном случае, местоположение аналогов и объекта оценки сопоставимо, корректировка не вводится.

**Площадь (масштаб).** Площадь объекта недвижимости оказывает влияние на величину его стоимости. Чем больше площадь продаваемого здания, тем стоимость единицы его площади меньше стоимости единицы площади здания аналогичного по назначению, но меньшей площади.

Корректировка определялась согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Лейфер Л.А., стр. 189, рис. 50, согласно которому зависимость стоимости от площади имеет вид:  $KS = 2,307 * S^{(-0,121)}$ .  
Корректировка составила:

Местоположение	Москва, 3-я Владимирская, д. 23	Москва, м. Авиамоторная, ш. Энтузиастов, 21С1	Москва, м. Авиамоторная, просп. Буденного, 30А	Москва, м. Перово, ул. Лазо, 9
Площадь, кв.м.	2 032,2	1 066,0	2 057,0	1 524,9
Коэффициент	0,74	0,79	0,74	0,76
Корректировка		-6,10%	0,10%	-2,70%

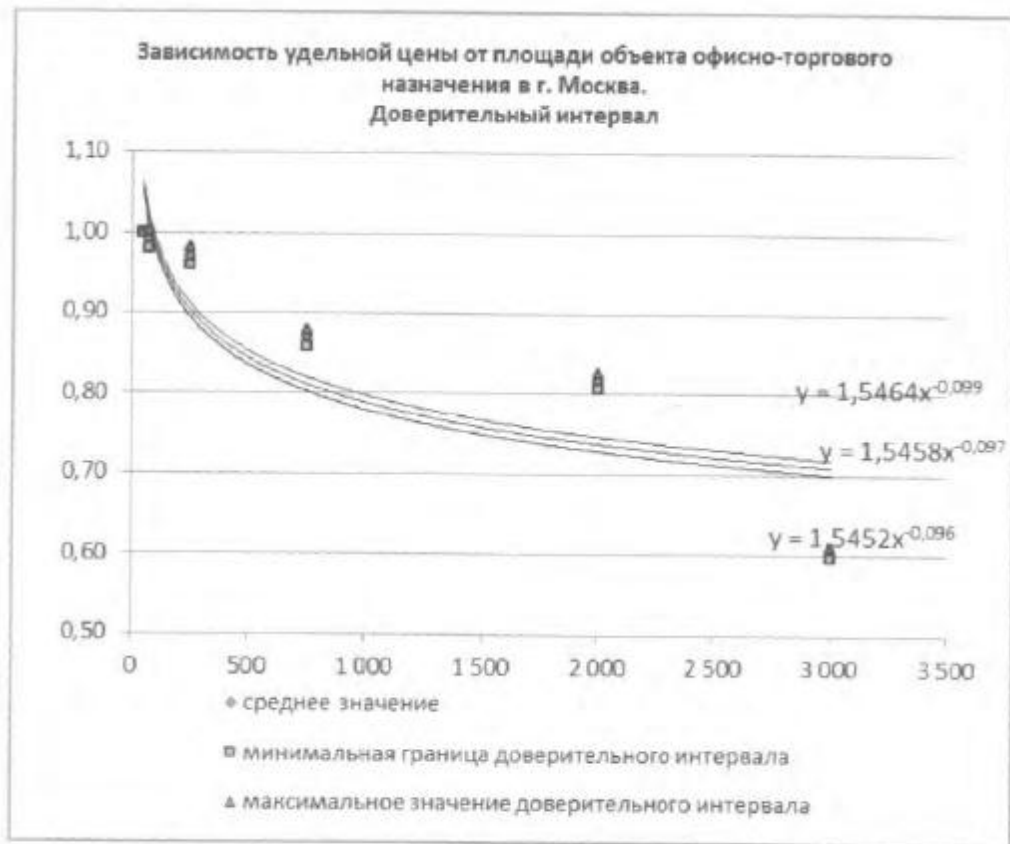


Рис. 50<sup>14</sup>

**Корректировка на состояние и качество отделки.** При расчете корректировка не вводилась для аналогов, т.к. техническое состояние отделки объекта оценки и объектов-аналогов – хорошее.

**Корректировка на наличие коммуникаций.** Все объекты-аналоги, как и объект оценки, имеют все коммуникации, поэтому корректировка не требуется.

**Корректировка на материал стен.** Все объекты-аналоги, как и объект оценки – кирпичные здания, поэтому корректировка не требуется.

**Корректировка на состав площадей**

В состав объекта оценки входят как административные помещения, так и производственно-складские. В состав объектов-аналогов входят помещения административно-офисного назначения.

Для расчета определена рыночная стоимость 1 кв.м. зданий производственно-складского назначения. Формула для определения рыночной стоимости:

$$P_{\text{пр-скл}} = P_{\text{компл.}} / (1,51 * S_{\text{адм}} + S_{\text{пр-скл}}), \text{ где}$$

Рпр-скл – стоимость 1 кв.м. производственно-складских зданий в составе комплекса, руб./кв.м.;

1,51 – отношение арендной ставки за административные помещения к производственно-складские помещения на территории 1 базы согласно информации, представленной в «Справочнике оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2017 г., таблица 152, стр. 246.

**Значения корректировок, усредненные по городам  
России, и доверительный интервал**

Таблица 152

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,51	1,47	1,54
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,23	1,21	1,25
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,51	1,47	1,55
Отношение удельной арендной ставки бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,24	1,22	1,27

Садм – площадь административной части комплекса, кв.м.;

Спр-скл – площадь производственно-складской части комплекса, кв.м.

Далее стоимость 1 кв.м. скорректирована, учитывая индивидуальные особенности объектов.

**Табл. 21. Расчет корректировки на состав площадей**

Наименование	Объект оценки, площадь кв.м.	Объект-аналог №1, площадь кв.м.	Объект-аналог №2, площадь кв.м.	Объект-аналог №3, площадь кв.м.
Общая площадь, кв.м.	<b>2 032,20</b>	<b>1 066,00</b>	<b>2 057,00</b>	<b>1 524,90</b>
Площадь производственной части, кв.м.	<b>474,7</b>	0,0	0,0	500,0
Площадь административной части, кв.м.	<b>1557,5</b>	1 066,00	2 057,00	1 024,90
<b>Удельные веса</b>				
Производственные помещения	0,23	0,00	0,00	0,33
Административные помещения	0,77	1,00	1,00	0,67

Наименование	Объект оценки, площадь кв.м.	Объект-аналог №1 площадь кв.м.	Объект-аналог №2 площадь кв.м.	Объект-аналог №3 площадь кв.м.
Итого:	1,00	1,00	1,00	1,00
Производственные помещения	0,23	0,00	0,00	0,33
Административные помещения	1,16	1,51	1,51	1,01
Коэффициенты отношения	1,39	1,51	1,51	1,34
<b>Корректирующие коэффициенты</b>		0,92	0,92	1,04
<b>Корректировка</b>		-7,90%	-7,90%	3,60%

Таким образом, рыночная стоимость объекта недвижимости (нежилое здание) и земельного участка, расположенных по адресу: Московская обл., г. Москва, шоссе Энтузиастов, вл. 38, корп.25, рассчитанная с использованием сравнительного подхода, с учетом НДС округленно, составляет:

**121 101 000,00 (Сто двадцать один миллион сто одна тысяча) рублей РФ**

## 15. ОЦЕНКА С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Доходный подход определяет стоимость объекта приведением ожидаемых будущих доходов к их текущей стоимости на момент оценки.

Основные принципы оценки доходного актива — принцип ожидания и принцип замещения.

Принцип ожидания для данного подхода является основным метообразующим принципом. Он гласит, что стоимость (V) актива определяется нынешней (сегодняшней, текущей) ценностью (PV — от англ. present value) всех его будущих доходов (I): , где (k) — период владения активом.

Формализуется данный подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью, в настоящую (текущую) стоимость.

В рамках доходного подхода различают метод прямой капитализации и метод капитализации доходов по норме отдачи на капитал.

В основе этих методов лежит анализ и оценка чистого операционного дохода и коэффициента капитализации или дисконтирования.

- Рассчитывается потенциальный валовой доход (ПВД) на основе анализа текущих ставок на рынке аренды для объектов-аналогов;

- Рассчитываются потери от неполной загрузки (сдачи в аренду) и не взысканных арендных платежей на основе анализа рынка;

- Рассчитанную величину вычитают из ПВД и определяют действительный валовой доход (ДВД);

- Рассчитывается стоимость операционных расходов (ОР) возникающих при эксплуатации недвижимости;

- Далее, стоимость ОР вычитается и из ДВД. В результате получают величину чистого операционного дохода (ЧОД);

На последнем этапе, величина чистого операционного дохода ЧОД пересчитывается в текущую стоимость одним из двух методов:

- метод прямой капитализации;
- метод капитализации по норме отдачи на капитал.

### **Метод прямой капитализации**

Метод прямой капитализации позволяет капитализировать постоянные доходы в текущую стоимость объекта, он наиболее применим к объектам, приносящим стабильный фиксированный



доход. При этом используются одномоментные показатели. Стоимость имущества рассчитывается по формуле капитализации дохода:

$$V=I / R, \text{ где:}$$

$V$  – рыночная стоимость объекта недвижимости (улучшения земельного участка + стоимость имеющегося права на земельный участок);

$I$  – величина дохода;

$R$  – коэффициент капитализации.

В данном отчете при использовании доходного подхода рыночная стоимость оцениваемых объектов определялась с помощью метода прямой капитализации, т.к. объекты находятся в стадии генерации типичных доходов и в дальнейшем будут приносить стабильный доход.

Для определения потенциального валового дохода была рассчитана ставка арендной платы.

Расчет арендной ставки проводился методом сравнения продаж.

Ниже представлены наиболее типичные текущие рыночные арендные ставки по объектам.

В качестве единицы сравнения по всем аналогам выбрана цена за единицу площади - 1 кв.м., как наиболее удобной и общепринятой параметр для выбранных объектов сравнения.

Расчет средневзвешенной ставки арендной платы за помещения объекта оценки основывался на арендных ставках приведенных аналогов с учетом внесения корректировок, учитывающих различия сравниваемых объектов, с последующим присвоением каждому объекту весового коэффициента.

Корректировки объектов проводились по следующим показателям, приближающим выбранные объекты-аналоги к объекту оценки: торг (условия предложения); условия рынка (время публичной оферты); местоположение; размер (площадь); этаж; состояние.

В рамках данного подхода рассчитывалась рыночная стоимость нежилого здания торгово-административно-хозяйственного назначения.

#### ***Обоснование величины арендопригодных площадей***

Проанализировав экспликацию нежилых помещений объекта оценки (приведена в Выписке из технического паспорта на здание), были выявлены следующие площади в здании: учрежденческие 1557,5 кв.м., из них 1030,80 основная площадь; складские 262,0 кв.м. из них 246,9 кв.м. основная площадь; производственные 212,7 кв.м. из них 198,9 кв.м. основная.

Учитывая то, что в объявлениях даны арендные ставки за общую площадь, оценщиком принято решение при расчетах использовать общую площадь, в данном случае, арендопригодная площадь составит: 1557,5 кв.м. административная часть и 474,7 кв.м.- производственно-складская.

#### ***Определение потенциального валового дохода***

**Потенциальный валовой доход (ПВД)** – доход, который можно получить от недвижимости при 100% занятости без учета всех потерь и расходов.

Потенциальный валовой доход определяется следующим образом:

$$ПВД = A_{кор} \times S_{ПВД},$$

где:

$A_{кор}$  – скорректированная ставка аренды объекта оценки;

$S_{ПВД}$  – площадь объекта оценки, сдаваемая в аренду.

При расчете потенциального валового дохода обычно используются рыночные данные об аренде площадей с учетом мест общего пользования оцениваемого помещения или его аналогов, а также прогнозы специалистов относительно возможных изменений арендных ставок.

Для расчета использовались цены предложений по объектам-аналогам с учетом операционных и эксплуатационных расходов (на основании беседы с лицами, разместившими объявления о сдаче в аренду помещений) и с учетом НДС.

В данном случае проводится расчет ПВД отдельно для административной части и отдельно для производственно-складской части здания.

**Табл. 22. Объекты-аналоги по аренде для административной части здания**

Характеристика объекта-аналога	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
<b>Назначение</b>	административно-офисное, класс С	административно-офисное, класс С	административно-офисное, класс С
<b>Описание</b>	Офис в офисном здании. 3 минуты пешком от метро Авиамоторная. Вокруг здания развитая инфраструктура: банки, нотариусы, налоговая № 22 кафе, рестораны и так далее. 10 минут до центра на машине. Коммунальные платежи включены в стоимость арендной платы. На плане помещение под номером № 17	Собственник! Предлагается в аренду офисное помещение свободного назначения в Бизнес Центре, в близости от м. Шоссе Энтузиастов (5 минут). Наземная парковка. Предоставляется юридический адрес. Офис 25 кв.м. на 4 м этаже здания с ремонтом. Коридорно-кабинетная система, телефония и высокоскоростной интернет. . Выплачиваем агентам вознаграждение - 100% от месячной арендной платы.	Сдаётся офис м.Шоссе Энтузиастов, 7 минут пешком, S=40 кв.м., 4 этаж, без лифта, блок из двух смежных кабинетов в каждом окна. Кондиционер. 11000 руб. за кв.м. в год. Оптиковолокно. Договор субаренды от управляющей компании. В цену входят коммунальные платежи, дополнительно оплачивается интернет и уборка. Круглосуточная охрана. Предоставляется юридический адрес. Бесплатно предоставляется комната для переговоров. Парковка. На территории две столовых для сотрудников. Стоимость аренды: 11000 руб/м2/год (36667 руб в месяц) В цену включено: затраты на электричество, коммунальные расходы.
<b>Место расположения</b>	Москва, шоссе Энтузиастов, 9	Москва, ВАО, ул Электродная, д.2с13	Москва, Электродная ул, д.2
<b>Общая площадь, кв.м.</b>	85	25	40
<b>Ежемесячная арендная ставка без учета НДС и с учетом операционных расходов, руб.</b>	14 084	11 000	9 167
<b>Ежемесячная арендная ставка с учетом НДС и с учетом операционных расходов, руб.</b>	16 901	13 200	11 000
<b>Источник информации</b>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_14_2_m_1398382173">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_14_2_m_1398382173</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_25_m_314089018">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_25_m_314089018</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_ofisa_40_m2_m._shosse_entuziastov_v_861446019">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_ofisa_40_m2_m._shosse_entuziastov_v_861446019</a>

### Описание корректировок

#### Корректировка на условия аренды

Учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между продавцом и покупателем. Корректировка на условия аренды учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между арендатором и арендодателем. Ее величина зависит от устойчивости рынка.

Согласно данным «Сборнику рыночных корректировок-2018, Яскевич Е.Е., стр. 102, скидка на торг при аренде офисных объектов в городе Москва составляет в 2018 г. в среднем 8,0%.

#### 1.10. Скидки на уторгование для недвижимости по городам РФ

Таблица 63. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2018 г., %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
<b>Крупные города</b>									
Воронеж	5-7 (6)	7-9 (8)	5-8 (7)	9-11 (10)	6-7 (6,5)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	9-11 (10)
Екатеринбург	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	5-7 (6)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Краснодар	5-7 (6)	10-11 (10,5)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	10-11 (10,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	10-13 (11,5)
Москва	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-9 (8)	11-12 (11,5)	8-10 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)
Новосибирск	5-8 (6,5)	7-10 (8,5)	6-8 (7)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Ростов-на-Дону	5-7 (6)	8-10 (9)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-11 (10,5)	8-9 (8,5)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
Санкт-Петербург	5-6 (5,5)	6-9 (7,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	6-10 (8)	10-12 (11)	9-11 (10)	10-13 (11,5)	9-12 (10,5)
Среднее по крупным городам в марте 2018 г.	5,85	8,64	7,14	10,5	7,00	10,28	8,28	11,29	10,85
<b>Средние города</b>									
Владивосток	4-6 (5)	8-10 (9)	6-8 (7)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	8-10 (9)	11-12 (11,5)	11-13 (12)
Омск	5-7 (6)	8-10 (9)	6-7 (7,5)	11-12 (11,5)	5-9 (7)	10-12 (11)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	-
Севастополь	8-11 (9,5)	12-14 (13)	-	13-15 (14)	-	11-13 (12)	-	10-13 (11,5)	12-15 (13,5)
Ставрополь	6-7 (6,5)	9-12 (10,5)	5-9 (7)	9-12 (10,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	12-14 (13)	12-14 (13)
Тамбов	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	7-11 (9)	10-12 (10,5)	7-9 (8)	10-12 (11)	7-10 (8,5)	10-14 (12)	11-13 (12)
Тверь	5-7 (6)	9-11 (10)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	10-14 (12)	11-13 (12)
Среднее по средним городам в марте 2018 г.	6,58	10,33	7,60	11,58	7,2	11,08	8,80	11,91	12,50
<b>Небольшие города и населенные пункты</b>									
Московская область в марте 2018 г.	5-8 (7,5)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	11-15 (13)	12-15 (13,5)
Примечание. В скобках указано среднее значение. По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.									

**Корректировка на условия рынка (время предложения)** является одним из основных элементов сравнения сопоставимых продаж, в связи с тем, что рыночные условия с течением времени меняются. Временной период, в котором подобраны аналоги сопоставим с датой проведения оценки. Корректировка равна нулю.

#### Корректировка на местоположение и транспортную доступность

Важным фактором, определяющим стоимость объекта недвижимости, является место его расположения. Это объясняется тем, что места расположения объекта оценки и его аналога могут существенным образом отличаться по таким показателям, как транспортная доступность, развитость инфраструктуры населенного пункта, в котором располагается аналог, состав окружения и т. п. В основе определения размера поправки на местоположение лежали следующие показатели: удобство парковки и подъезда, активность улицы (интенсивность движения населения и автотранспорта), транспортная доступность. В данном случае, местоположение подобранных аналогов сопоставимо с местоположением объекта оценки и корректировка на местоположение в данном случае не вводится.

**Корректировка на состояние и качество отделки**

При расчете корректировка не вводилась, т.к. техническое состояние отделки объекта оценки и объектов-аналогов – хорошее.

**Корректировка на площадь**

Площадь, также как и многие факторы сказывается на величине стоимости объектов недвижимости. Чем больше площадь сравниваемого объекта, тем дешевле стоит его 1 кв.м. по сравнению с аналогичным по назначению и классу объектом, но меньшей площади. Чем меньше площадь, тем больше потенциальных покупателей и выше спрос. В данном случае корректировка не вводилась, т.к. помещения объекта оценки возможно сдавать частями.

**Корректировка на наличие коммуникаций**

Учитывая сопоставимость, корректировка равна 0%.

**Корректировка на назначение объекта**

Корректировка не вводится, т.к. объект оценки и аналоги возможно использовать для административно-офисных целей.

**Табл. 23. Расчет стоимости права пользования объектом оценки**

Элементы сравнения	Объект оценки	Объекты -аналоги		
		1	2	3
Цена предложения с учетом НДС и без учета операционных расходов, руб./кв.м.		16901	13200	11000
<b>Разница между стоимостью предложения и ценой продажи</b>		цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка		-8,00%	-8,00%	-8,00%
Скорректированная ставка, руб./кв.м.		15549	12144	10120
<b>Условия рынка (время продажи)</b>	май 2019	май 2019	май 2019	май 2019
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная ставка, руб./кв.м.		15549	12144	10120
<b>Адрес местоположения, транспортная доступность</b>	г. Москва, шоссе Энтузиастов, вл.38, корп.25	Москва, шоссе Энтузиастов, 9	Москва, ВАО, ул Электродная, д.2с13	Москва, Электродная ул, д.2
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка, руб./кв.м.		15549	12144	10120
<b>Качество отделки</b>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		15549	12144	10120
<b>Площадь, кв. м</b>	1030,8	85,0	25,0	40,0
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная ставка, руб./кв.м.		15549	12144	10120
<b>Наличие коммуникаций</b>	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка, руб./кв.м.		15549	12144	10120

Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости (нежилое здание), расположенного по адресу:  
г. Москва, шоссе Энтузиастов, вл. 38, корп.25, площадью 2 032,20 кв.м.

Элементы сравнения	Объект оценки	Объекты -аналоги		
		1	2	3
<b>Целевое назначение здания</b>	административно-офисные	административно-офисное, класс С	административно-офисное, класс С	административно-офисное, класс С
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка, руб./кв.м.		15549	12144	10120
<b>Рыночная годовая арендная ставка с учетом НДС, руб./кв.м./год за офисные помещения</b>	<b>12 604</b>			

**Табл. 24. Объекты-аналоги по аренде для производственно-складской части здания**

Характеристика объекта-аналога	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
<b>Назначение</b>	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
<b>Описание</b>	ОСЗ, 954 м2, 2 этажа под любой вид производства, склад, автосервис. Охраняемая территория производственно-складского комплекса, все коммуникации - отопление, водоснабжение, 100 кВт, прилегающий участок 0,25 га, рабочее состояние, прямая аренда, собственник, ставка 550 руб/м2/месяц, включая НДС, и эксплуатационные расходы. Торг.	Помещение 357 м2, одноэтажное отдельно стоящее здание на охраняемой территории производственно-складского комплекса, 1 этаж, потолки 4 м, электричество 110 кВт, вода, канализация, 3 ворот, 2 отдельных входа, отличные подъездные пути. Прямая аренда от собственника, 600 руб/м2/месяц, включая НДС и эксплуатацию.	Помещение под производство, склад, 112 м2, 1 этаж, отапливаемое, потолки 3,2 м, ворота с улицы, 2 отдельных входа, вода, охраняемая территория производственно-складского комплекса, круглосуточный доступ, прямая аренда, собственник. стоимость - 600 руб/м2/мес, включая НДС и эксплуатацию.
<b>Место расположения</b>	Москва, ВАО, р-н Соколиная гора, ул. Буракова, 27к28	Москва, ВАО, р-н Соколиная гора, ул. Буракова, 27к25	Москва, м. Перово, Новогиреевская ул., 14К3
<b>Общая площадь, кв.м.</b>	954	357	112
<b>Ежемесячная арендная ставка без учета НДС и с учетом операционных расходов, руб.</b>	5 500	6 000	6 000
<b>Ежемесячная арендная ставка с учетом НДС и с учетом операционных расходов, руб.</b>	6 600	7 200	7 200
<b>Источник информации</b>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/210393136/">https://www.cian.ru/rent/commercial/210393136/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/202405637/">https://www.cian.ru/rent/commercial/202405637/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/210962726/">https://www.cian.ru/rent/commercial/210962726/</a>

### Описание корректировок

#### Корректировка на условия аренды

Учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между продавцом и покупателем. Корректировка на условия аренды учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между арендатором и арендодателем. Ее величина зависит от устойчивости рынка.

Согласно данным «Сборнику рыночных корректировок-2018, Яскевич Е.Е., стр. 102, скидка на торг при аренде производственно-складских объектов в городе Москва составляет в 2018 г. в среднем 9,0%.

#### 1.10. Скидки на уторгование для недвижимости по городам РФ

Таблица 63. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2018 г., %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
<b>Крупные города</b>									
Воронеж	5-7 (6)	7-9 (8)	5-8 (7)	9-11 (10)	6-7 (6,5)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	9-11 (10)
Екатеринбург	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	5-7 (6)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Краснодар	5-7 (6)	10-11 (10,5)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	10-11 (10,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	10-13 (11,5)
Москва	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-9 (8)	11-12 (11,5)	8-10 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)
Новосибирск	5-8 (6,5)	7-10 (8,5)	6-8 (7)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Ростов-на-Дону	5-7 (6)	8-10 (9)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-11 (10,5)	8-9 (8,5)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
Санкт-Петербург	5-6 (5,5)	6-9 (7,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	6-10 (8)	10-12 (11)	9-11 (10)	10-13 (11,5)	9-12 (10,5)
Среднее по крупным городам в марте 2018 г.	5,85	8,64	7,14	10,5	7,00	10,28	8,28	11,29	10,85
<b>Средние города</b>									
Владивосток	4-6 (5)	8-10 (9)	6-8 (7)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	8-10 (9)	11-12 (11,5)	11-13 (12)
Омск	5-7 (6)	8-10 (9)	6-7 (7,5)	11-12 (11,5)	5-9 (7)	10-12 (11)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	-
Севастополь	8-11 (9,5)	12-14 (13)	-	13-15 (14)	-	11-13 (12)	-	10-13 (11,5)	12-15 (13,5)
Ставрополь	6-7 (6,5)	9-12 (10,5)	5-9 (7)	9-12 (10,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	12-14 (13)	12-14 (13)
Тамбов	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	7-11 (9)	10-12 (10,5)	7-9 (8)	10-12 (11)	7-10 (8,5)	10-14 (12)	11-13 (12)
Тверь	5-7 (6)	9-11 (10)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	10-14 (12)	11-13 (12)
Среднее по средним городам в марте 2018 г.	6,58	10,33	7,60	11,58	7,2	11,08	8,80	11,91	12,50
<b>Небольшие города и населенные пункты</b>									
Московская область в марте 2018 г.	5-8 (7,5)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	11-15 (13)	12-15 (13,5)
Примечание. В скобках указано среднее значение. По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.									

**Корректировка на условия рынка (время предложения)** является одним из основных элементов сравнения сопоставимых продаж, в связи с тем, что рыночные условия с течением времени меняются. Временной период, в котором подобраны аналоги сопоставим с датой проведения оценки. Корректировка равна нулю.

#### Корректировка на местоположение и транспортную доступность

Важным фактором, определяющим стоимость объекта недвижимости, является место его расположения. Это объясняется тем, что места расположения объекта оценки и его аналога могут существенным образом отличаться по таким показателям, как транспортная доступность, развитость инфраструктуры населенного пункта, в котором располагается аналог, состав окружения и т. п. В основе определения размера поправки на местоположение лежали следующие показатели: удобство парковки и подъезда, активность улицы (интенсивность движения населения и автотранспорта), транспортная доступность. В данном случае, местоположение подобранных аналогов сопоставимо с местоположением объекта оценки и корректировка на местоположение в данном случае не вводится.



**Корректировка на состояние и качество отделки**

При расчете корректировка не вводилась, т.к. техническое состояние отделки объекта оценки и объектов-аналогов – рабочее.

**Корректировка на площадь**

Площадь, также как и многие факторы сказывается на величине стоимости объектов недвижимости. Чем больше площадь сравниваемого объекта, тем дешевле стоит его 1 кв.м. по сравнению с аналогичным по назначению и классу объектом, но меньшей площади. Чем меньше площадь, тем больше потенциальных покупателей и выше спрос. В данном случае корректировка не вводилась, т.к. помещения объекта оценки возможно сдавать частями.

**Корректировка на наличие коммуникаций**

Учитывая сопоставимость, корректировка равна 0%.

**Корректировка на назначение объекта**

Корректировка не вводится, т.к. объект оценки и аналоги возможно использовать для производственно-складских целей.

Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости (нежилое здание), расположенного по адресу:  
г. Москва, шоссе Энтузиастов, вл. 38, корп.25, площадью 2 032,20 кв.м.

**Табл. 25. Расчет стоимости права пользования объектом оценки**

Элементы сравнения	Объект оценки	Объекты -аналоги		
		1	2	3
Цена предложения с учетом НДС и без учета операционных расходов, руб./кв.м.		6600	7200	7200
<b>Разница между стоимостью предложения и ценой продажи</b>		цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка		-9,00%	-9,00%	-9,00%
Скорректированная ставка, руб./кв.м.		6006	6552	6552
<b>Условия рынка (время продажи)</b>	май 2019	май 2019	май 2019	май 2019
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная ставка, руб./кв.м.		6006	6552	6552
<b>Адрес местоположения, транспортная доступность</b>	г. Москва, шоссе Энтузиастов, вл.38, корп.25	Москва, ВАО, р-н Соколиная гора, ул. Буракова, 27к28	Москва, ВАО, р-н Соколиная гора, ул. Буракова, 27к25	Москва, м. Перово, Новогиреевская ул., 14К3
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка, руб./кв.м.		6006	6552	6552
<b>Качество отделки</b>	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		6006	6552	6552
<b>Площадь, кв. м</b>	474,7	954,0	357,0	112,0
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная ставка, руб./кв.м.		6006	6552	6552
<b>Наличие коммуникаций</b>	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%

Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости (нежилое здание), расположенного по адресу:  
г. Москва, шоссе Энтузиастов, вл. 38, корп.25, площадью 2 032,20 кв.м.

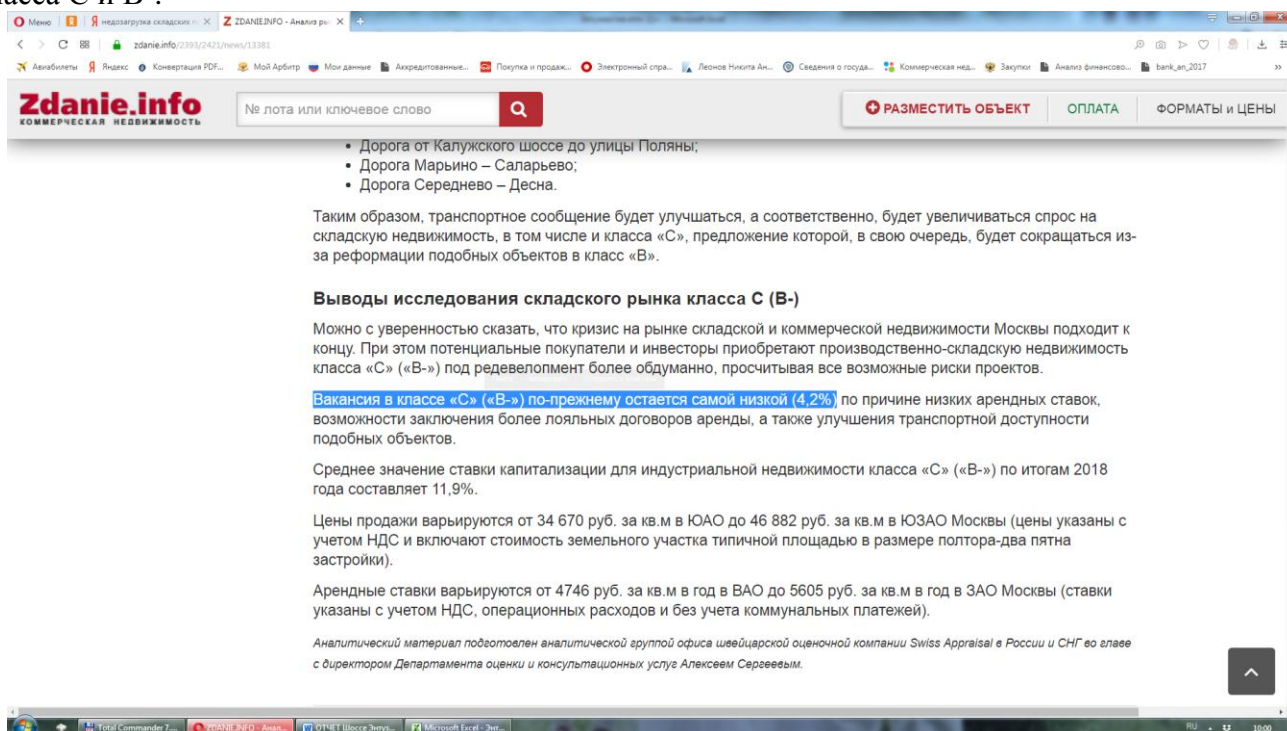
Элементы сравнения	Объект оценки	Объекты -аналоги		
		1	2	3
Скорректированная ставка, руб./кв.м.		6006	6552	6552
<b>Целевое назначение здания</b>	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка, руб./кв.м.		6006	6552	6552
<b>Рыночная годовая арендная ставка с учетом НДС, руб./кв.м./год за производственно-складские помещения</b>	<b>6 370</b>			

### Определение действительного валового дохода

**Действительный валовой доход (ДВД)** – определяется как ПВД за вычетом потерь от недоиспользования помещений и неполучение платежей.

При использовании помещений в свете перспективы развития среды, окружающей объект оценки, недозагрузка должна расти с ростом предложения аналогичных объектов. В зарубежной практике недозагрузка на уровне 5-20% считается нормальной (позволяющей оперативно ремонтировать освобождённые помещения и иметь площади, которые могут быть сданы по более высоким ставкам при росте рыночных цен на недвижимость). Учитывая местоположение объекта оценки, недозагрузка принимается на уровне 8,4%<sup>10</sup>.

Для производственно-складских помещений процент недозагрузки применялся на основании данных анализа рынка складской недвижимости г. Москвы за первый квартал 2019 г. (источник информации: <https://zдание.info/2393/2421/news/13381>) и составила 4,2% для складских помещений класса С и В-.



### Определение чистого операционного дохода

**Чистый операционный доход (ЧОД)** – действительный валовой доход за вычетом операционных расходов определяется по формуле:

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР} - \text{РЗ}, \text{ где:}$$

**ОР** – операционные расходы;

**РЗ** – отчисления в фонд замещения.

**ОР** – это периодические ежегодные эксплуатационные расходы на содержание недвижимости, непосредственно связанные с получением действительного валового дохода. Операционные расходы состоят из условно постоянных и условно переменных расходов.

#### Определение операционных расходов

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

При оценке объекта недвижимости обычно выделяют следующие статьи операционных расходов:

Условно-постоянные:

<sup>10</sup> <https://naibecar.com/research/>

- налог на недвижимость;
  - эксплуатационные расходы;
  - расходы на текущий ремонт;
- Условно-переменные:
- расходы на управление объектом.

Операционные расходы (включая в себя и эксплуатационные и коммунальные расходы) принимаются на основании Справочника рыночных данных СРД №23 за 2018 г. и со ставили: для административных помещений 4 218 руб./кв.м./год а для производственно-складских – 1 850 руб./кв.м./год.



СРД-23, ноябрь 2018 г.

### 1.5. Эксплуатационные и операционные расходы для различных помещений в Москве, Санкт-Петербурге, Московской области

**Использование:** при проведении расчетов по доходному подходу и корректировок для сравнительного подхода.

Таблица 1.5.1

Средние величины операционных и эксплуатационных расходов для различных помещений, руб./кв.м. в год\*

№ п/п	Город/ Класс	А	В	С
1	Москва**			
1.1	<b>Офисные помещения:</b>			
	Операционные расходы	7 962	5 880	4 218
	Эксплуатационные расходы	5 346	4 120	2 788
1.2	<b>Торговые помещения</b>			
	Операционные расходы	8 780	7 430	5 590
	Эксплуатационные расходы	6 276	4 890	3 790
1.3	<b>Производственно-складские помещения</b>			
	Операционные расходы	2 920	2 620	1 850
	Эксплуатационные расходы	2 310	1 894	1 390
2	Санкт/Петербург			
2.1	<b>Офисные помещения</b>			
	Операционные расходы	6 560	5 588	3 650
2.2	<b>Торговые помещения</b>			
	Операционные расходы	7 310	5 990	4 610
2.3	<b>Производственно-складские помещения</b>			
	Операционные расходы	2 305	1 990	1 420
	Эксплуатационные расходы	1 820	1 598	1 040
3	Московская область			
3.1.	<b>Производственно-складские помещения</b>			
	Операционные расходы	1 760-2 580	1 390-2 396	990-1 870

\* Расценки даны с учетом НДС.

\*\* Расценки для класса «В» и «С» офисных и торговых помещений снижаются для Московской области на 10 - 14% по сравнению с Москвой.

Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. Для Управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1 до 5% от

### Определение ставки дисконтирования и капитализации

Ставка капитализации используется для расчета текущей стоимости объекта недвижимости на основе прогнозируемого годового дохода. Ставка капитализации определяется как сумма нормы прибыли на доступные альтернативные инвестиционные возможности с сопоставимыми рисками и нормы возврата инвестированного капитала. Из-за отсутствия информации по сопоставимым объектам, достаточной для применения метода рыночной экстракции, ставка капитализации определялась суммированием ставки дисконтирования (нормы отдачи на вложенный капитал) и нормы возврата инвестированного капитала.

Расчет ставки дисконтирования производится методом кумулятивного построения (суммирования). Данный метод предполагает определение базовой безрисковой ставки и премий за риски, связанные с инвестициями в недвижимость, ликвидности данного типа недвижимости и

Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости (нежилое здание), расположенного по адресу:  
г. Москва, шоссе Энтузиастов, вл. 38, корп.25, площадью 2 032,20 кв.м.

рисками управления этими инвестициями (инвестиционный менеджмент).

В качестве **безрисковой ставки** принята рублевая доходность по ОФЗ-46020 со сроком погашения в 2036 году, которая на дату оценки составила 8,242%<sup>11</sup>.

The screenshot shows a browser window with several tabs and a main content area. The main content area displays a table of bond data for OФЗ-46020-AD. Below the table, there is a contact information section for managers@rusbonds.ru and a footer with copyright information for 2004-2019, IA "Финмаркет".

Облигация_выпуск	Дата погаш.	Дата oferty	Дюрац. дней	Дюрац. модиф.	Цена. % ном./чист.	Цена. % ном./гряз.	Дох-ть эфф. % год.	Торги, сделок	Торги, млн. руб.	Спряд. блп	Расчет к ofercie
ОФЗ-46020-АД	06.02.2036		3407	8,6235	89,532	91,555	8,242	113	1.8058		Нет

Дата расчета: 31.05.2019  
Экспорт найденных данных в формат MS Excel

managers@rusbonds.ru | о проекте

123022, Москва, ул.1905 года, д.7  
Телефоны проекта Русбондс: (495) 988-7677 (многоканальный), 988-7602 Факс: (499) 259-33-22/35-27

© 2004-2019, ИА "Финмаркет" Условия использования информации, размещенной на данном сайте.

**Премия за риск вложения в недвижимость** Инвестирование в недвижимость, приносящую доход, является наиболее прибыльным. Привлекательность приобретения доходной недвижимости заключается в отдаче от инвестиций после погашения операционных расходов. Однако в этом случае выше риск из-за низкой ликвидности недвижимости и длительности срока окупаемости вложенных средств.

Вложения в недвижимость, как и вложения в корпоративные ценные бумаги являются долгосрочными.

Известно, что любое ожидание представляет собой вероятностную категорию. Всегда существует вероятность (риск) неполучения расчетного результата. У разных активов эти риски разные. Например, с точки зрения будущего дохода операции, связанные с недвижимостью, обладают более высоким риском, чем операции с ценными бумагами. А операции с ценными бумагами вероятнее всего более рискованны, чем банковские депозиты, и т.п. В литературе существует много определений риска. Все они носят, как правило, качественный характер. Например, риск определяется как возможность получения нежелательных результатов (убытки, потери, ущерб, банкротство и т.д.) как в общем случае, так и по отдельным видам риска. Под риском понимается вероятность (угроза) потери предприятием части своих ресурсов, недополучения доходов или появления дополнительных расходов в результате осуществления своей деятельности. При этом риск используется как критерий сравнимости инвестиционных проектов. Сравнивая инвестиционные проекты, говорят о разных степенях риска. Классической мерой степени риска является стандартное отклонение дохода от некоторой средневзвешенной величины.

Ясно одно, чем выше степень риска получения дохода от того или иного вида деятельности, тем выше в абсолютном выражении должна быть ставка дисконтирования этого дохода при оценке актива, связанного с этой деятельностью, т.е. норма прибыли на инвестиции в актив

<sup>11</sup> <http://www.rusbonds.ru>

пропорциональна риску инвестирования в этот актив.

При этом очевидно, для инвестора существует какой-то минимальный уровень доходности, ниже которого он даже не будет рассматривать возможность вложений денежных средств в какой-либо актив.

Экономический смысл премии за риск состоит в требовании инвестора снизить цену покупки (объем инвестиций) из-за наличия соответствующего риска. Буквально, при покупке того или иного доходного актива инвестор, сознавая, что существует какая-то вероятность потери будущих доходов или издержек на устранение негативных последствий нежелательного события, если оно произойдет, потребует для себя премии в виде снижения цены покупки в размере текущей стоимости будущих издержек на устранение этих последствий в будущем.

Несмотря на все риски, инвестиции в бизнес недвижимости имеют множество преимуществ, особенно если сравнивать их с общепринятыми активами, такими, как акции и облигации. В отличие от инвестирования в данные активы, инвестиции в бизнес недвижимости более стабильны: Объект недвижимости относится к фиксированному активу, и цена на объект недвижимости возрастает параллельно с ростом инфляции, что обеспечивает более стабильный уровень получаемого дохода.

Стоит особо отметить и тот факт, что при той ситуации, которая сложилась сегодня на рынке недвижимости, можно смело рассчитывать на достаточно высокий и стабильный коэффициент получаемой прибыли от инвестиционных вложений.

В целом, инвестиции в недвижимость подвержены рискам, которые вызываются как внешними, так и внутренними по отношению к собственности факторами.

Среди них можно выделить:

- Ухудшение общей экономической ситуации: риск присутствует (степень риска около среднего), т.к. в мире наблюдается напряженная экономическая ситуация (в Европе и США, а соответственно не останутся в стороне и остальные страны).
- Увеличение конкурирующих объектов – степень риска около среднего.
- Изменение федерального или местного законодательства - изменение налогового законодательства, правил зонирования, застройки, изменение федерального или местного законодательства, данная составляющая влияет на рынок недвижимости, в связи с этим, уровень риска близок к среднему.
- Риски, связанные с инфляцией оказывают незначительное влияние, значение данной составляющей принимается чуть выше минимального значения.
- Неэффективное управление недвижимостью: данная составляющая оказывает существенное влияние, в связи с этим степень риска чуть выше минимального значения.
- Неполучение арендных платежей, незначительно влияет на стоимость недвижимости, в связи с этим, значение данной составляющей чуть ниже среднего значения.
- непрофессионализм инвестора – от уровня профессионализма инвестора зависит и стоимость объектов недвижимости, риск принят чуть ниже среднего значения.
- Криминогенные факторы, отсутствие полной гарантии от злоупотреблений и мошенничества со стороны сотрудников инвестора (особенно для институциональных инвесторов). Данная составляющая оказывает влияние, в связи с этим применяется ближе к среднему значению риска.
- Финансовые проверки. Данная составляющая оказывает косвенное влияние, в связи с этим применяется ближе к среднему значению риска.
- Неправильное оформление договоров аренды. Данная составляющая оказывает косвенное влияние, в связи с этим применяется на уровне минимального значения риска.

Кроме того, практически во всех случаях большое значение имеют физические характеристики объекта – его местоположение, доступность. Эти факторы могут сказаться на арендном доходе и возможности его изменения, затратах на строительство и т.п.

Если говорить о юридическом аспекте – большое значение имеет то, в чей юрисдикции актив, как он структурирован с точки зрения перехода прав.

Расчет премии за риск вложения в недвижимость представлен в таблице ниже. Возможное

значение премии по каждому фактору принималось в диапазоне от 0 до 10 баллов.

**Табл. 26. Расчет величины премии за риск**

Риски инвестирования в недвижимость	Степень зависимости									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Ухудшение общей экономической ситуации			1							
Увеличение числа конкурирующих объектов	1									
Изменение федерального или местного законодательства	1									
Риски, связанные с инфляцией	1									
Неэффективное управление недвижимостью	1									
Неполучение арендных платежей	1									
Неэффективный менеджмент, непрофессионализм инвестора	1									
Криминогенные факторы, отсутствие полной гарантии от злоупотреблений и мошенничества со стороны сотрудников инвестора (особенно для институциональных инвесторов).	1									
Финансовые проверки	1									
Неправильное оформление договоров аренды	1									
<b>Количество наблюдений</b>	<b>9</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Взвешенный итог</b>	<b>9</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Сумма</b>	<b>12</b>									
<b>Количество факторов</b>	<b>10</b>									
<b>Средневзвешенное значение округленно, балла</b>	<b>1,20</b>									
<b>Величина премии за риск инвестирования в недвижимость (1 балл = 1%)</b>	<b>1,20%</b>									

**Премия за низкую ликвидность.** Ликвидность (от лат. liquidus — жидкий, перетекающий) — экономический термин, обозначающий способность активов быть быстро проданными по цене, близкой к рыночной. Ликвидный — обращаемый в деньги. Обычно различают высоколиквидные, низколиквидные и неликвидные ценности (активы). Чем легче и быстрее можно получить за актив полную его стоимость, тем более ликвидным он является.

Премия за низкую ликвидность – это поправка на длительность экспозиции при продаже объектов недвижимости. Предполагаем, что владелец, выручив средства от продажи оцениваемых помещений, мог бы вложить эти средства в другой надежный проект по безрисковой ставке, поэтому данная премия вычисляется по формуле:

$$П = (R_p \times L)/Q, \text{ где}$$

**П** – премия за низкую ликвидность,

**R<sub>p</sub>** – безрисковая ставка,

**L** – период экспозиции,

**Q** – общее количество месяцев в году.

В данном случае, учитывая особенности объекта оценки (его местоположение, технические характеристики (площадь, этажность, планировка, состояние и т.д.), а также учитывая ситуацию на рынке коммерческой недвижимости в г. Москва на дату оценки, можно отнести объект оценки к объектам со средней ликвидностью, а срок реализации объекта оценки может составлять от 3-х до 6-ти месяцев. На основании проведенных интервью с риэлторами одних из крупнейших



агентств недвижимости г. Москвы (Московское агентство недвижимости RusREALTY, т. +7 (495) 506 53 48, г. Москва, ул. Воронцовская д.6 стр.2; АН «Азбука жилья», т. 8-985-991-50-68 (г. Москва, пер. Сивцев Вражек, 29/16, этаж 6), период экспозиции для объекта оценки, учитывая величину площадей, местоположения и иных параметров был определён в размере 6-ти месяцев. Таким образом, для объекта оценки:

$$П = (8,242\% \times 6) / 12 = 4,12\%.$$

#### **Премия за управление (инвестиционный менеджмент)**

Управление инвестициями в недвижимость требует определенных усилий (выбор варианта финансирования, отслеживание рынка, принятие решения о продаже или удержания объекта недвижимости и др.), которые должны компенсироваться путем включения в премию за инвестиционный менеджмент (управление).

Премия за управление представляет собой объективное требование инвестора, помещающего свои денежные средства в доходную недвижимость, а не в безрисковый инструмент, не требующий управления.

Премия за инвестиционный менеджмент определяется в интервале от 0 до 5 %, в зависимости от сложности управления инвестициями. По мнению специалистов управляющих компаний:

- Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал», тел. (495) 797-31-52, (495) 797-31-52
- Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ОТКРЫТИЕ", тел. (495) 232-59-73 / (495) 234-44-08

данная премия для объекта оценки будет составлять 0,5%, так как объект не вызывает высокой сложности в управлении.

**Табл. 27. Расчет ставки дисконтирования**

№ п/п	Компоненты	Значения
1.	Безрисковая ставка, %	8,242%
2.	Поправка на риск вложения в недвижимость, %	1,200%
3.	Поправка на низкую ликвидность, %	4,120%
4.	Поправка на инвестиционный менеджмент, %	0,500%
5.	<b>Ставка дисконтирования, %</b>	<b>14,062%</b>

При известной ставке дисконтирования ставка капитализации определяется по формуле:

$$R = k + N, \text{ где:}$$

**R** – ставка капитализации;

**k** – ставка дисконтирования;

**N** – норма возврата капитала;

Норму возврата определяется с учетом возмещения капитальных затрат по ставке дисконтирования (по методу Инвуда).

Главная особенность метода Инвуда в том, что формирование фонда возмещения производится по норме, равной норме отдачи на собственный капитал.

Для этого метода, улучшения генерируют снижающийся во времени поток дохода: 1-й год - X д.е., 2-й год - (X - n) д.е., 3-й год - ((X - n) - n) д.е. и т.д. С экономической точки зрения снижение потока дохода объясняется тем, что в процессе эксплуатации объекта недвижимости его улучшения, являющиеся источником дохода, изнашиваются и физически и морально (теряют доходные свойства). Однако, откладывая часть дохода, который генерирует объект недвижимости, в фонд возмещения, собственник, используя его аккумулирующие свойства, компенсирует эти потери полностью.

Совокупный доход собственника формируется из двух составляющих: из дохода, который генерирует объект недвижимости, и дохода фонда возмещения.

Это значит, что при формировании фонда возмещения по ставке процента, равной ставке дохода на капитал (в нашем случае номинальной ставки дисконтирования), имеет место равновеликий (постоянный) поток совокупного дохода. Именно это имеют в виду, когда говорят о том, что метод Инвуда используется для оценки активов, генерирующих постоянный по величине поток доходов.

Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости (нежилое здание), расположенного по адресу:  
г. Москва, шоссе Энтузиастов, вл. 38, корп.25, площадью 2 032,20 кв.м.

Основная формула расчета имеет следующий вид:

$$N = \frac{i}{(1+i)^n - 1}, \text{ где}$$

**N** - норма возврата капитала;

**i** - ставка дисконтирования.

**n** - остаточный экономический срок жизни коммерческого здания составляет – 30 лет  
(<http://www.becar.ru/subs/press2php?mes=8719>; С.В.Грибовский. - Издательский дом «Питер», 2001, стр.149)

Тогда норма возврата составит  $N = 0,277\%$ .

Таким образом, **ставка капитализации составит:**  $14,062\% + 0,277\% = 14,339\%$ .

### Определение рыночной стоимости здания по доходному подходу

Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта доходным подходом, по методу капитализации, представлен ниже в таблице ниже.

**Табл. 28. Определение рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом**

Наименование показателя	Офисные помещения	производственно-складские
	1557,5	474,7
Площадь аренды, кв.м	1557,5	474,7
Стоимость аренды, руб./кв.м/год	12 604	6 370
ПВД (потенциальный валовый доход), руб.	19 631 208	3 023 839
Потери от простоя и неполучения арендной платы (% от ПВД)	8,4%	4,2%
ДВД(действительный валовый доход), руб.	17 982 186	2 896 838
Операционные и эксплуатационные расходы	6 569 535	878 195
ЧОД (Чистый операционный доход), руб.	11 412 651	2 018 643
Единая ставка капитализации, %	14,339%	14,339%
<b>Рыночная стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб. с НДС</b>	<b>79 592 000,00</b>	<b>14 078 000,00</b>
<b>Рыночная стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб. с НДС</b>	<b>93 670 000,00</b>	

Таким образом, рыночная стоимость объекта недвижимости (нежилое здание) и земельного участка, расположенных по адресу: Московская обл., г. Москва, шоссе Энтузиастов, вл. 38, корп.25, рассчитанная с использованием доходного подхода, с учетом НДС округленно, составляет:

**93 670 000,00 (Девяносто три миллиона шестьсот семьдесят тысяч) рублей РФ**

## 16. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

### Анализ существенности расхождения результатов оценки, полученных различными подходами

В соответствии с требованием п. 25 Федерального стандарта оценки №1 (ФСО № 1), «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)».

Согласно проводимым исследованиям (оценщиком использованы данные «Справочника «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки» (под ред. Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2017 г.):

- коллективная экспертная оценка: значение полуширины интервала неопределенности величины рыночной стоимости при доходном подходе на неактивном рынке может составлять 16,5%.
- коллективная экспертная оценка: значение полуширины интервала неопределенности величины рыночной стоимости при сравнительном подходе на неактивном рынке может составлять 12,0%.
- коллективная экспертная оценка: значение полуширины интервала неопределенности величины рыночной стоимости при затратном подходе на неактивном рынке может составлять 20,0%.

Таким образом, для объекта оценки диапазоны стоимости по подходам составят:

Табл. 29. Диапазоны стоимости по подходам

Подход	Результат подхода, руб. (с учетом НДС)	Интервал неопределенности (диапазон стоимости)	Нижняя граница стоимости по подходу, руб. (с учетом НДС)	Верхняя граница стоимости по подходу, руб. (с учетом НДС)
Сравнительный	121 101 000	12,00%	106 568 880	135 633 120
Доходный	93 670 000	16,50%	78 214 450	109 125 550
Затратный	108 466 000	20,00%	86 772 800	130 159 200

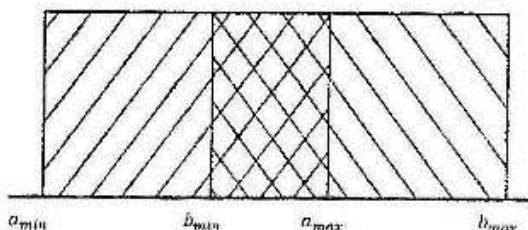


Рис. Расхождение между результатами двух оценок следует признать не существенным.

Вывод о расхождении результатов. В данном случае, результаты, полученные в рамках трех подходов пересекаются, следовательно, расхождение результатов оценки между этими подходами, следует признать несущественным.

### **Согласование результатов расчетов стоимости недвижимого имущества, полученных с применением различных подходов.**

Для согласования результатов оценки, полученных с использованием различных подходов, используется метод анализа иерархий (МАИ), являющийся математической процедурой для иерархического представления элементов, определяющих суть любой проблемы.

Метод состоит в декомпозиции проблемы на более простые составляющие части и дальнейшей обработке последовательных суждений Эксперта, по парным сравнениям. В результате чего, может быть выражена относительная степень (интенсивность) взаимодействия элементов в иерархии.

Целью согласования результатов используемых подходов являются определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой стоимостной оценки.

Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости определяются следующими критериями:

1. Возможностью отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя.
2. Качеством информации, на основании которой проводился анализ.
3. Способностью подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег во времени.
4. Способностью учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

В качестве инструмента согласования результатов оценок, полученных с использованием различных методов оценки, используем метод анализа иерархий (МАИ). Суть этого метода заключается в способности отразить действительные намерения потенциальных типичных покупателей (инвесторов) и продавцов отразить точность и качество информации, способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания и ситуацию рынка. А затем устанавливаются приоритеты в критериях согласования с помощью построения обратнo симметричных матриц сравнения.

Устанавливаем приоритеты в критериях согласования с использованием следующей шкалы отношений

- 1 - Равная важность
- 3 - Умеренное превосходство
- 5 - Существенное превосходство
- 7 - Значительное (явное) превосходство
- 9 - Сильное превосходство
- 2,4,6,8 - Промежуточные значения

При сравнении критериев обычно возникает вопрос, какой из критериев более важен, при сравнении альтернатив – какая из них более вероятна.

**Таблица 1. Влияние на достоверность величины рыночной стоимости**

	Исходные данные	Методология расчета	Вектор строки W1	
Исходные данные	1	2	1,41	<b>0,67</b>
Методология расчета	1/2	1	0,71	<b>0,33</b>
			2,12	

**Таблица 2. Влияние на качество методологии расчета**

	Учет принципа наиболее эффективного использования	Обоснованность предпосылок выбранного метода расчета	Кол-во и значимость субъективных показателей и предположений	Вектор строки W2	
Учет принципа наиболее эффективного использования	1	1/3	1	0,69	<b>0,22</b>
Обоснованность предпосылок выбранного метода расчета	3	1	1	1,44	<b>0,46</b>
Кол-во и значимость субъективных показателей и предположений	1	1	1	1,00	<b>0,32</b>
				3,14	

**Таблица 3. Влияние на качество исходной информации**

Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости (нежилое здание), расположенного по адресу:  
г. Москва, шоссе Энтузиастов, вл. 38, корп.25, площадью 2 032,20 кв.м.

	Полнота	Достоверность	Соответствие требованиям рыночной стоимости	Вектор строки W3	
Полнота	1	2	1/2	1,00	<b>0,297</b>
Достоверность	1/2	1	1/3	0,55	<b>0,163</b>
Соответствие требованиям рыночной стоимости	2	3	1	1,82	<b>0,540</b>
				3,37	

**Таблица 4. Учет принципа наиболее эффективного использования**

	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Вектор строки W4	
Затратный подход	1	2	1/2	1,00	<b>0,286</b>
Сравнительный подход	1/2	1	1/4	0,50	<b>0,143</b>
Доходный подход	2	4	1	2,00	<b>0,571</b>
				3,50	

**Таблица 5. Обоснованность выполнения предпосылок выбранного метода расчета**

	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Вектор строки W5	
Затратный подход	1	1/2	1/3	0,55	<b>0,155</b>
Сравнительный подход	2	1	5	2,15	<b>0,607</b>
Доходный подход	3	1/5	1	0,84	<b>0,238</b>
				3,55	

**Таблица 6. Количество и значимость субъективных показателей и предположений**

	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Вектор строки W6	
Затратный подход	1	1/3	1	0,69	<b>0,179</b>
Сравнительный подход	3	1	6	2,62	<b>0,678</b>
Доходный подход	1	1/6	1	0,55	<b>0,142</b>
				3,86	

**Таблица 7. Полнота исходной информации**

	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Вектор строки W7	
Затратный подход	1	1/3	1	0,69	<b>0,221</b>
Сравнительный подход	3	1	1/3	1,00	<b>0,319</b>
Доходный подход	1	3	1	1,44	<b>0,460</b>
				3,14	

**Таблица 8. Достоверность исходной информации**

	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Вектор строки W8	
Затратный подход	1	1/3	1/2	0,55	<b>0,151</b>
Сравнительный подход	3	1	4	2,29	<b>0,630</b>
Доходный подход	2	1/4	1	0,79	<b>0,218</b>
				3,63	

**Таблица 9. Соответствие требованиям рыночной стоимости**

	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Вектор строки W9	
Затратный подход	1	1/3	1/5	0,41	<b>0,105</b>
Сравнительный подход	3	1	1/3	1,00	<b>0,258</b>
Доходный подход	5	3	1	2,47	<b>0,637</b>
				3,87	

**Вектор приоритетов альтернатив относительно выбора методологии расчета равен:**

	0,286	0,155	0,179	0,22	<b>0,192</b>
<b>W<sub>м</sub>=(W4,W5,W6)*W2=</b>	0,143	0,607	0,678	0,46	<b>0,527</b>
	0,571	0,238	0,142	0,32	<b>0,281</b>

**Вектор приоритетов альтернатив относительно качества исходной информации равен:**

	0,221	0,151	0,105	0,297	<b>0,147</b>
<b>W<sub>и</sub>=(W7,W8,W9)*W3=</b>	0,319	0,630	0,258	0,163	<b>0,337</b>

Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости (нежилое здание), расположенного по адресу:  
г. Москва, шоссе Энтузиастов, вл. 38, корп.25, площадью 2 032,20 кв.м.

	0,460	0,218	0,637	0,540	<b>0,516</b>
<b>Результирующий вектор приоритетов альтернатив равен:</b>					<b>W<sub>a</sub></b>
	0,147	0,192	0,67	Затратный	<b>0,162</b>
<b>W<sub>a</sub>=(W<sub>и</sub>,W<sub>м</sub>)*W<sub>1</sub>=</b>	0,337	0,527	0,33	Сравнительный	<b>0,400</b>
	0,516	0,281		Доходный	<b>0,438</b>

Таким образом, удельный вес результатов, полученных разными подходами в данном отчете, на основании проведенных расчетов, принимаем: затратный – 0,162; сравнительный – 0,400; доходный – 0,438.

Сводная таблица по рыночной стоимости объекта оценки в целом с учетом весовых коэффициентов для каждого подхода представлена ниже. С учетом представленных выводов по примененным подходам и с учетом анализа полученных результатов по критериям приведенным выше Оценщик присвоил следующие веса результатам примененных подходов:

Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости (нежилое здание), расположенного по адресу:  
г. Москва, шоссе Энтузиастов, вл. 38, корп.25, площадью 2 032,20 кв.м.

**Табл. 30. Согласование результатов, полученных с применением различных подходов к оценке рыночной стоимости Объектов оценки**

№№	Наименование	Площадь, кв.м.	Адрес	Подходы						Рыночная стоимость с НДС, руб. (с учетом стоимости прав на земельный участок)
				затратный	вес	сравнительный	вес	доходный	вес	
1	Нежилое здание	2 032,20	г. Москва, шоссе Энтузиастов, вл. 38, корп.25	108 466 000	0,162	121 101 000	0,400	93 670 000	0,438	107 049 000
<b>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС</b>										<b>107 049 000,00</b>
<b>В том числе: стоимость права аренды земельного участка, руб.</b>										<b>18 331 000,00</b>

*Источник: расчеты Оценщиков*

Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости (нежилое здание), расположенного по адресу:  
г. Москва, шоссе Энтузиастов, вл. 38, корп.25, площадью 2 032,20 кв.м.

## 17. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

В результате проведенного анализа и выполненных расчетов Оценщики делают следующее заключение:

*Итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости (нежилое здание), расположенного по адресу: г. Москва, шоссе Энтузиастов, вл. 38, корп.25, по состоянию на 31 мая 2019 г., без учета НДС округленно составляет:*

**89 207 500,00 (Восемьдесят девять миллионов двести семь тысяч пятьсот) рублей 00 копеек РФ**

№	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС, руб.
1	Нежилое здание	2 032,20	<b>88 718 000,00</b>	<b>73 931 666,67</b>
2	Право долгосрочной аренды земельного участка	1 023,00	<b>18 331 000,00</b>	<b>15 275 833,33</b>
<b>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.</b>			<b>107 049 000,00</b>	<b>89 207 500,00</b>

Оценщик

**Чищенин Андрей Валерьевич** \_\_\_\_\_

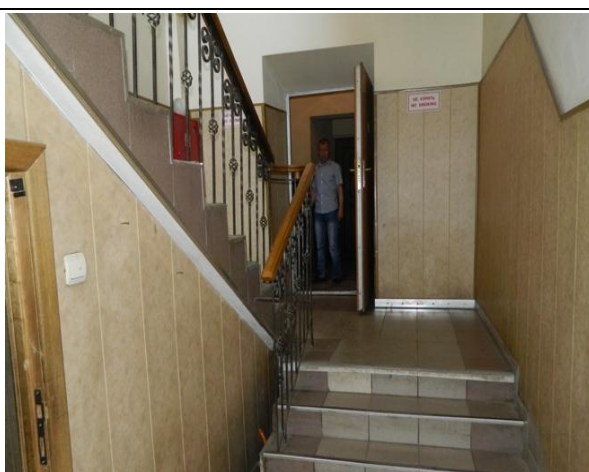
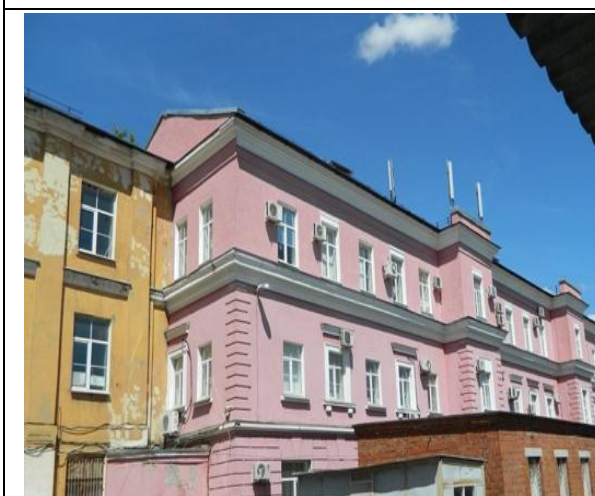


Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости (нежилое здание), расположенного по адресу:  
г. Москва, шоссе Энтузиастов, вл. 38, корп.25, площадью 2 032,20 кв.м.

## **18. ПРИЛОЖЕНИЕ**

### **Фотографии объекта оценки**

Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости (нежилое здание), расположенного по адресу:  
г. Москва, шоссе Энтузиастов, вл. 38, корп.25, площадью 2 032,20 кв.м.



Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости (нежилое здание), расположенного по адресу:  
г. Москва, шоссе Энтузиастов, вл. 38, корп.25, площадью 2 032,20 кв.м.



Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости (нежилое здание), расположенного по адресу:  
г. Москва, шоссе Энтузиастов, вл. 38, корп.25, площадью 2 032,20 кв.м.



Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости (нежилое здание), расположенного по адресу:  
г. Москва, шоссе Энтузиастов, вл. 38, корп.25, площадью 2 032,20 кв.м.



Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости (нежилое здание), расположенного по адресу:  
г. Москва, шоссе Энтузиастов, вл. 38, корп.25, площадью 2 032,20 кв.м.

### **Источники информации и объекты-аналоги**

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

2

Строительно-монтажные работы

месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование		месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование	
	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал		Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал
Март 08	57,243	4,105	47,872	1,444	Март 15	106,419	0,486	77,699	6,621
Июнь 08	60,454	5,609	49,800	4,027	Июнь 15	107,369	0,893	78,025	0,420
Сентябрь 08	63,872	5,654	52,124	4,666	Сентябрь 15	106,131	-1,154	82,317	5,501
Декабрь 08	66,546	4,186	52,520	0,760	Декабрь 15	106,207	0,072	87,496	6,291
Март 09	66,014	-0,799	53,521	1,906	Март 16	106,277	0,066	90,613	3,562
Июнь 09	65,469	-0,826	53,766	0,458	Июнь 16	107,243	0,908	89,269	-1,483
Сентябрь 09	66,815	2,056	53,991	0,419	Сентябрь 16	109,648	2,243	88,551	-0,803
Декабрь 09	66,163	-0,975	54,290	0,554	Декабрь 16	110,395	0,681	85,584	-3,352
Март 10	66,759	0,900	54,963	1,239	Март 17	111,327	0,844	85,949	0,427
Июнь 10	69,018	3,385	56,375	2,569	Июнь 17	112,008	0,612	85,722	-0,264
Сентябрь 10	72,303	4,760	57,036	1,173	Сентябрь 17	114,175	1,934	85,800	0,090
Декабрь 10	74,304	2,767	59,274	3,923	Декабрь 17	115,656	1,297	86,546	0,870
Март 11	73,088	-1,636	61,272	3,371	Март 18	116,043	0,334	86,095	-0,521
Июнь 11	73,883	1,087	61,403	0,213	Июнь 18	116,723	0,586	90,400	5,000
Сентябрь 11	75,224	1,815	61,853	0,733	Сентябрь 18	117,395	0,576	94,146	4,143
Декабрь 11	76,802	2,097	62,424	0,923	Декабрь 18	118,930	1,307	95,545	1,486
Март 12	78,829	2,640	63,157	1,174	Март 19	119,663	0,616	97,028	1,552
Июнь 12	84,795	7,569	64,427	2,011	Июнь 19	120,360	0,583	98,534	1,552
Сентябрь 12	90,330	6,527	64,659	0,359	Сентябрь 19	121,023	0,551	100,063	1,552
Декабрь 12	95,748	5,998	64,879	0,340	Декабрь 19	121,651	0,519	101,616	1,552
Март 13	97,784	2,127	65,715	1,289	Март 20	122,244	0,488	103,193	1,552
Июнь 13	98,059	0,281	66,553	1,275	Июнь 20	122,803	0,457	104,794	1,552
Сентябрь 13	104,157	6,218	67,079	0,790	Сентябрь 20	123,326	0,426	106,420	1,552
Декабрь 13	105,390	1,184	66,905	-0,260	Декабрь 20	123,815	0,396	108,072	1,552
Март 14	102,129	-3,095	67,189	0,425	Март 21	124,269	0,367	109,749	1,552
Июнь 14	103,541	1,383	66,308	-1,310	Июнь 21	124,688	0,337	111,452	1,552
Сентябрь 14	104,906	1,319	67,258	1,432	Сентябрь 21	125,073	0,308	113,182	1,552
Декабрь 14	105,904	0,951	72,874	8,350					



2.2.2.1 КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА  
ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ  
(ДЛЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ)

на 01.10.2018 г. по сравнению с 01.01.2017 г.

Рекомендуются при использовании только справочников КО-ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика» выпуска 2017 г.; показатели справочника умножаются на показатели данной таблицы, без использования региональных коэффициентов таблица 8.2.1

Для расположенных севернее Полярного круга территорий тех краев и областей, которые помечены знаком «\*», следует дополнительно применить повышающий коэффициент 1.2

Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ									
	с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	мелких стеновых ячеистых и слоистых блоков	кирпича	железобетона		панелей "сэндвич"	стекла, свето- прозрач- ного ма- териала	панелей "сэндвич"	древе- сины	
	с несущими конструкциями преимущественно из:									
железо- бетона, стали, кирпича	железо- бетона и стали	древе- сины	железобетона в бескар- касных системах		стали в каркас- ных си- стемах	железо- бетона, стали (кроме ЛСТК)	железо- бетона, стали (кроме ЛСТК)	легкие стальные тонко- стенные конструк- ции (ЛСТК)	древе- сины и др. кон- струк- тивных материалов	
Класс конструктивных систем										
	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7
<b>Северный район</b>										
Республика Карелия *	1,118	1,016	1,109	1,143	1,071	1,052	1,083	1,067	1,116	1,209
Республика Коми (южнее Полярного круга)	1,210	1,088	1,210	0,949	1,129	1,137	1,153	1,145	1,149	1,187
Республика Коми (север. Полярного круга)	1,475	1,326	1,475	1,156	1,376	1,386	1,406	1,396	1,401	1,447
Архангельская область (южнее Поляр. круга)	1,257	1,057	1,274	1,100	1,143	1,147	1,164	1,136	1,162	1,291
Архангельская область (север. Поляр. круга)	1,529	1,267	1,550	1,339	1,391	1,396	1,416	1,383	1,414	1,572
Вологодская область	1,020	0,905	1,001	0,911	0,954	0,953	0,982	0,998	0,976	0,972
Мурманская область *	1,426	1,278	1,488	1,135	1,355	1,359	1,375	1,340	1,369	1,405
<b>Северо-Западный район</b>										
г.Санкт-Петербург	1,197	1,152	1,293	0,980	1,215	1,206	1,218	1,217	1,190	1,169
Ленинградская область	1,159	1,052	1,275	0,871	1,113	1,129	1,138	1,125	1,120	1,110
Новгородская область	0,963	0,921	0,963	0,874	0,938	0,966	0,975	0,973	0,969	0,949
Псковская область	0,849	0,765	0,790	0,797	0,796	0,809	0,835	0,865	0,871	0,862
<b>Центральный район</b>										
Брянская область	0,837	0,819	0,781	0,792	0,812	0,845	0,854	0,876	0,863	0,803
Владимирская область	0,976	0,942	0,921	0,866	0,914	0,945	0,943	0,946	0,944	0,993
Ивановская область	1,029	0,925	0,954	0,928	0,929	0,931	0,941	0,963	0,976	0,953
Калужская область	0,973	0,896	0,984	0,796	0,942	0,957	0,962	0,972	0,961	0,961
Костромская область	0,809	0,732	0,745	0,703	0,772	0,796	0,816	0,841	0,799	0,785
г.Москва	1,261	1,278	1,494	1,019	1,347	1,352	1,375	1,301	1,394	1,349
Московская область	1,148	1,176	1,232	1,101	1,200	1,184	1,212	1,187	1,179	1,151
Орловская область	0,842	0,858	0,818	0,818	0,839	0,870	0,875	0,893	0,873	0,842
Рязанская область	0,885	0,802	0,836	0,838	0,850	0,870	0,885	0,913	0,883	0,842
Смоленская область	0,817	0,767	0,799	0,796	0,830	0,837	0,866	0,871	0,869	0,834
Тверская область	0,912	0,881	0,958	0,814	0,934	0,950	0,969	0,981	0,990	0,914
Тульская область	0,997	0,902	0,983	0,933	0,952	0,961	0,985	0,994	0,974	0,958
Ярославская область	1,005	0,908	0,953	0,830	0,939	0,954	0,967	0,967	0,956	0,967
<b>Волго-Вятский район</b>										
Республика Марий Эл	0,934	0,789	0,871	0,803	0,832	0,849	0,871	0,868	0,875	0,867
Республика Мордовия	0,938	0,846	0,908	0,870	0,894	0,912	0,932	0,939	0,946	0,923
Чувашская Республика	0,919	0,826	0,910	0,835	0,896	0,891	0,945	0,929	0,943	0,942
Кировская область	0,995	0,894	0,933	0,854	0,944	0,948	0,978	0,982	0,987	0,957
Нижегородская область	0,842	0,777	0,741	0,760	0,751	0,794	0,808	0,819	0,824	0,826
<b>Центрально-Черноземный район</b>										
Белгородская область	0,922	0,836	0,889	0,910	0,880	0,884	0,904	0,912	0,948	0,930
Воронежская область	0,931	0,907	0,954	0,892	0,962	0,956	0,989	0,993	0,989	0,961
Курская область	0,929	0,903	0,946	0,779	0,922	0,944	0,965	0,960	0,951	0,975
Липецкая область	0,886	0,860	0,864	0,808	0,855	0,866	0,893	0,918	0,888	0,887
Тамбовская область	0,891	0,824	0,840	0,845	0,837	0,853	0,879	0,888	0,896	0,869
<b>Поволжский район</b>										
Республика Калмыкия	0,951	0,825	0,876	0,953	0,831	0,840	0,866	0,927	0,827	0,909
Республика Татарстан	0,987	0,942	1,014	0,864	0,979	0,989	1,021	1,015	0,992	0,964
Астраханская область	0,907	0,862	0,877	0,850	0,886	0,947	0,937	0,938	0,947	0,933
Волгоградская область	0,988	0,899	1,051	0,863	0,962	0,973	1,008	0,995	1,019	1,021
Пензенская область	1,026	0,960	1,041	0,832	0,987	1,017	1,017	1,025	1,002	0,980
Самарская область	0,868	0,838	0,799	1,081	0,852	0,863	0,892	0,886	0,886	0,867
Саратовская область	0,962	0,876	0,898	1,166	0,873	0,864	0,918	0,926	0,867	0,883
Ульяновская область	0,968	0,864	0,902	0,897	0,890	0,900	0,936	0,953	0,954	0,927

2  
Строительно-монтажные работы



Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости (нежилое здание), расположенного по адресу:  
г. Москва, шоссе Энтузиастов, вл. 38, корп.25, площадью 2 032,20 кв.м.

**Коммерческая земля, 20 сот.**  
Москва, ЗАО д-н Филин-Давыдовское, ул. Ивана Франко, 8 На карте  
Кунцевская - 7 мин. пешком Славянский бульвар - 23 мин. пешком  
Плоскогорная - 23 мин. пешком

**75 000 000 Р**  
3 750 000 Р за сот.

**+7 963 750-42-35**  
Пожалуйста, свяжитесь, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставляйте отзыв после звонка

**Узнайте больше**  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

**Условия сделки**

Цена	75 000 000 Р
Ставка	37 500 Р за м <sup>2</sup>
Наполн	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

<https://www.cian.ru/sale/commercial/201401366/>

**ПРОДАЖА** Обновлено 14.04.2018, 7:23, ID: 8583

**Продажа земельного участка, 5419 м<sup>2</sup>, Строгинский бульвар 26/2**

**Площадь: 5419 м<sup>2</sup>**  
Цена продажи: 120 000 000 руб.  
Цена: 22 145 руб./м<sup>2</sup>

Строгинский бульвар, 26/2, Москва, Россия  
м. Строгино (1 мин.)

**Об объекте**

Рельеф: ровный  
Здание находится в пределах МКАД  
Административный округ: Северо-Западный административный округ

**Производственные/складские помещения**

Подземные пути: автотранспорт

**Схемы участка**

**Описание объекта**

**Контактные данные**  
+7 (985) 77X-XX-XX  
Показать телефон

<https://www.beboss.ru/kn/msk/8583>

**Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости (нежилое здание), расположенного по адресу:  
г. Москва, шоссе Энтузиастов, вл. 38, корп.25, площадью 2 032,20 кв.м.**

**Коммерческая земля, 37 сот.**  
Москва ЮЗАО р-н Кожухово, Профсоюзная ул. 116 На карте  
Кожухово - 8 мин. пешком Беляево - 8 мин. пешком

**75 000 000 Р**  
2 027 028 Р за сот.

**Ирина**  
от 711 352 Р/мес  
Платежи за аренду  
Оставить заявку

**Ирина**  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2004 года  
Еще 35 объектов

**+7 963 750-42-35**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN, и оставьте отзыв после звонка

**Продажа Zvezd Retail**  
ЖК «Звезда» в центре. Более 24 000 жителей. Высота потолков от 3,2 м.  
Тел.: +7(495) 156-21-99

**K2 Бизнес Парк, класс А**  
Объем продаж вырос: от 150 до 20 000 кв. м. Большая парковка на соседней территории. Меньше парковки бесплатно!  
Тел.: +7(495) 124-48-17

**Деловой центр JAZZ**  
ДЦ JAZZ - престиж и комфорт! Продажа офиса от 60 кв. м. Конференц-зала, 200 кв. м от метро  
Тел.: +7(495) 124-48-17

Условия сделки	
Цена	75 000 000 Р
Ставка	20 271 Р за кв. м
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

<https://www.cian.ru/sale/commercial/201401742/>

**Здание (B+), 1 525 м²**  
Москва ВАО р-н Новогиреево, Полимерная ул. 4А На карте  
Перово - 15 мин. пешком Новогиреево - 21 мин. пешком  
Щелковское шоссе, 5 км от МКАД

**120 000 000 Р**  
78 659 Р за м²

**Ирина Захарова**  
Еще 29 объектов

**+7 916 091-32-20**  
**+7 926 623-00-40**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN, и оставьте отзыв после звонка

**ЖК Стрелок**  
Коммерческая недвижимость в ЖК премиум-класса рядом с м. Восточная. Застройка «МонАрх»/МС.  
Тел.: +7(495) 421-10-97

**Продажа Zvezd Retail**  
ЖК «Звезда» в центре. Более 8 000 жителей. Планировка остекления. Оранжерея. Склад 210 кв. м.  
Тел.: +7(495) 151-03-87

**Деловой центр JAZZ**  
ДЦ JAZZ - престиж и комфорт! Продажа офиса от 60 кв. м. Конференц-зала, 200 кв. м от метро  
Тел.: +7(495) 124-48-17

Продается двухэтажное, отделочно-стоящее панельное здание с подвалом 1987 года постройки, общей площадью 1524,9 м². Здание имеет три отдельных входа. Находится на второй линии домов. Земельный участок 27 соток находится в долгосрочной аренде.  
Выделенные мощности на электросети составляют 80 кВт. Планировка кабинетов. Помещения внутри здания состоят из кабинетов, нескольких санузлов и душевых, двух кухонь, подсобных складских помещений с отделкой и без отделки. Высота потолков от 2,65 до 5,6 метров.  
Территория опорожена, с двумя выездами и парковкой на 25 машиномест.  
Безопасность: видеонаблюдение, круглосуточная охрана, круглосуточный доступ.  
Здание расположено в 12 мин. пешком от м.Перово, 7 мин. пешком от ж/ст. Куусково, рядом с ТРК Перово Молл, в пешей доступности от Перовского сквера и Большого Перовского пруда, Куусковского лесопарка. Отлично подойдет под офисно-складскую деятельность, под сервисное обслуживание, хостел, культур-центр.

Площадь	Этажность	Класс	Год постройки
1 525 м²	2 этажа	B+	1987

**Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости (нежилое здание), расположенного по адресу:  
г. Москва, шоссе Энтузиастов, вл. 38, корп.25, площадью 2 032,20 кв.м.**

**Здание, 1 525 м²**  
120 000 000 Р  
78 689 Р за м²

**Ирина Захарова**  
Еще 29 объектов  
**+7 916 091-32-20**  
**+7 926 623-00-40**

**Условия сделки**  
Цена: 120 000 000 Р  
Ставка: 78 689 Р за м²  
Налог: НДС включено 20 000 000 в  
Тип сделки: Свободная продажа

**О здании**  
Год постройки: 1987  
Высота потолков: 2,5 м  
Возможное назначение: Административное здание  
Состояние: Состояние  
Типовой ремонт  
Категория здания: Действующее  
Мебель: Есть  
Общая площадь: 1 525 м²  
Линия домов: Вторая  
Площадь участка: 0,27 га  
Статус участка: В аренде

**Вход**  
Отдельный с улицы

**Парковка**  
Наземная  
Количество парковочных мест: 25

Естественная вентиляция  
Центральное кондиционирование  
Центральное отопление  
Гидрантная система пожаротушения

Москва, ВАО, р-н Новогиреево, Полимерная ул., 4А  
Перово 15 мин. пешком  
Новогиреево 21 мин. пешком

<https://www.cian.ru/sale/commercial/195688009/>

**Здание (В-), 1 066 м²**  
95 000 000 Р  
89 119 Р за м²

**Телус**  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2004 года  
Еще 66 объектов

**Условия сделки**  
Цена: 95 000 000 Р  
Ставка: 89 119 Р за м²

**1 066 м²**  
Площадь

**3 этажа**  
Этажность

**В-**  
Класс

**1955**  
Год постройки

продажа отдельно стоящего здания в Восточном Округе, 1060х2, три этажа. Евро ремонт. Огороженная территория 2900х2. Год постройки 1955. капитальный ремонт в 2015 году

**Узнайте больше**  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.  
**Показать телефон**

**Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости (нежилое здание), расположенного по адресу:  
г. Москва, шоссе Энтузиастов, вл. 38, корп.25, площадью 2 032,20 кв.м.**

**Здание, 1 066 м²**  
89 119 ₽ за м²

**Условия сделки**

Цена	95 000 000 ₽
Ставка	89 119 ₽ за м²
Налог	НДС включен: 15 833 333 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

**О здании**

Год постройки	1955	Высота потолков	3,5 м
Возможное назначение	Административное здание	Состояние	Типовой ремонт
Категория здания	Действующее	Общая площадь	1 066 м²
Линия домов	Вторая		
Площадь участка	0,29 га	Статус участка	В аренде
Парковка	Наземная	Количество парковочных мест	22

Москва, ВАО, р-н Соколиная гора, просп. Буденного, 32А  
 ● Соколиная гора 19 мин. пешком ● Шоссе Энтузиастов 20 мин. пешком  
 ● Авиамоторная 27 мин. пешком

<https://www.cian.ru/sale/commercial/188354312/>

**Здание (В), 2 057 м²**  
Москва ВАО, р-н Соколиная гора, просп. Буденного, 30А. На карте  
 ● Шоссе Энтузиастов - 12 мин. пешком

**175 000 000 ₽**  
85 076 ₽ за м²

**Условия сделки**

Цена	175 000 000 ₽
Ставка	85 076 ₽ за м²
Налог	НДС включен: 29 166 666 ₽

**О здании**

Площадь	2 057 м²	Этажность	3 этажа	Класс	В
---------	----------	-----------	---------	-------	---

ИД 2078. Первая линия домов. Шаговая доступность от метро шоссе Энтузиастов 12 мин. пешком. Выполнена стандартная офисная отделка. Железобетонные перекрытия. Класс В+. Отдельно стоящий объект. Отдельный вход. Офисное здание. Административное здание. Всего этажей: 3. Общая площадь здания 2057 кв. м. Энциклопедия.

<https://www.cian.ru/sale/commercial/199289127/>

Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости (нежилое здание), расположенного по адресу:  
г. Москва, шоссе Энтузиастов, вл. 38, корп.25, площадью 2 032,20 кв.м.

Все объявления в Москве / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Снять / Офисное помещение

### Офисное помещение, 14.2 м²

20 000 руб в месяц  
залог 20 000 руб

Добавить в избранное Добавить заметку Размещено 1 июля в 13:25

8 966 324-46-98

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

михаил  
Арендодатель  
На Avito с июля 2012  
Завершено 18 объявлений

3 объявления пользователя

№ 1398382173, ☎ 265 (+8)

Площадь: 14.2 м², Класс здания: с

Адрес: Москва, шоссе Энтузиастов, 9  
Авиамоторная (300 м) Андроновка (1.6 км) Римская (2 км)  
Посмотреть карту

Офис в офисном здании. 3 минуты пешком от метро Авиамоторная. Вокруг здания развитая инфраструктура: банки, нотариусы, налоговая № 22 кафе, рестораны и так далее. 10 минут до центра на машине. Коммунальные платежи включены в стоимость арендной платы.  
На плане помещение под номером № 17

Сponsored by SpaceLab  
регистрация ЛИЦЕНЗИИ получай ПОДАРКИ  
kaspersky

Гиперэкстензия для дома купить!

[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/ofisnoe\\_pomeschenie\\_14.2\\_m\\_1398382173](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_14.2_m_1398382173)

Аренда коммерческой недвижимости / Офисное помещение, 25 м²

### Офисное помещение, 25 м²

27 500 руб в месяц  
залог 55 000 руб

Добавить в избранное Добавить заметку Размещено 7 мая в 13:55

8 495 799-13-14

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Собственник - УК Мэтр  
Роше  
Агентство  
На Avito с июня 2012  
Завершено 2844 объявления

15 объявлений пользователя

Контактное лицо  
Отдел аренды

№ 314089018, ☎ 6524 (+4)

Площадь: 25 м², Класс здания: с

Адрес: ул Электродная, д 2С13  
Шоссе Энтузиастов (400 м) Андроновка (1.2 км)  
Соколиная гора (1.7 км) Посмотреть карту

Собственник Предлагается в аренду офисное помещение свободного назначения в Бизнес Центре, в близости от м. Шоссе Энтузиастов (5 минут). Наземная парковка. Предоставляется юридический адрес. Офис 25 кв. м. на 4 м этаже здания с ремонтом. Коридорно-кабинетная система, телефония и высокоскоростной интернет. Выплачиваем агентом вознаграждение - 100% от месячной арендной платы.

Играй-пейвай Вирго

[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/ofisnoe\\_pomeschenie\\_25\\_m\\_314089018](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_25_m_314089018)

Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости (нежилое здание), расположенного по адресу:  
г. Москва, шоссе Энтузиастов, вл. 38, корп.25, площадью 2 032,20 кв.м.

Аренда офиса 40 м2 м. Шоссе Энтузиастов в

36 667 руб в месяц  
залог: 36 667 руб, без комиссии

Добавить в избранное Добавить заметку Размещено 19 мая в 14:13

8 495 138-73-52

Написать сообщение

Алекс Недвижимость  
Агентство  
На Авито с января 2013

Контактное лицо  
Елена Викторовна

№ 861446019, ☎ 510 (+5)

Алекс Недвижимость  
Компания Алекс Недвижимость приглашает ознакомиться с более чем 3000 актуальными предложениями коммерческой недвижимости в Москве и Подмосковье.

2149 объявлений агентства

Площадь: 40 м²

Адрес: Электродная ул, д 2

Скрыть карту

[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/arenda\\_ofisa\\_40\\_m2\\_m.\\_shosse\\_entuziastov\\_v\\_861446019](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_ofisa_40_m2_m._shosse_entuziastov_v_861446019)

Производство (В), от 533 до 954 м²

Москва ВАО р-н Соколиная гора, ул. Бурлакова 27х28 на карте

Шоссе Энтузиастов - 12 мин. пешком Автомоторная - 21 мин. пешком  
Андроновка - 27 мин. пешком

от 293 150 до 524 700 руб/мес.

6 600 руб за м² в год.

Следить за изменениями цены

Исключены эксплуатационные расходы НДС: без комиссии

ИВС:  
ID 284367  
Отдел аренды  
Нет отзывов  
Еще 19 объектов

+7 925 010-79-47

Попытка, скажите, что нашли это объявление на CIAN. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

ЖК бизнес-класса «Резиденция архитекторов»  
Площадь от 71 до 456 м2 в клубной среде бизнес-класса.  
Полный аркадный бизнес-соуэраймент.  
Охрана, парковка и витринное остекление.  
4 минуты до Садового кольца.  
+7 495 100-76-82

Застроены АР Development. Проектная декларация на сайте: <http://protopro.ru>

Аренда недвижимости от А301  
Помещение на первом этаже.  
Отдельный вход. Витринное остекление.  
+7 495 480 79 67

ЖК премиум-класса «Резиденция архитекторов»  
Возврат от 72 до 916 м2. Объект от 40 до 2000 м2. Полное от н. Витринное остекление и парковка от метро ЦАО.  
+7 495 123 56 62

Застроены АР Development. Проектная декларация на сайте: <http://protopro.ru> ("Возврат") (стрит-ритейл) – улочка торговли

Узнайте больше  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Позвонить телефону

Условия сделки

Цена от 293 150 руб/мес. до 524 700 руб/мес.

Тип аренды Прямая аренда

**Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости (нежилое здание), расположенного по адресу:  
г. Москва, шоссе Энтузиастов, вл. 38, корп.25, площадью 2 032,20 кв.м.**

Производство, от 533 до 954 м<sup>2</sup>

от 293 150 до 524 700 Р/мес.

6 600 Р за м<sup>2</sup> в год

РБО ID 284367  
Отдел аренды  
Нет отзывов  
Еще 19 объектов

**+7 925 010-79-47**

Помогите, скажите, что нашли это объявление на CIAN.ru, и оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Условия сделки	Цена	Тип аренды	Прямая Аренда
Цена	от 293 150 до 524 700 Р/мес.	Срок аренды	Длительный
Ставка	6 600 Р за м <sup>2</sup> /год	Минимальный срок аренды	11 мес.
Налог	НДС включен: 48 503-86 914 Р	Арендные каникулы	-
Обеспечительный платеж	524 700 Р	Стоимость парковки	-
Коммунальные платежи	-	Комиссия от клиента	-
Эксплуатационные расходы	Включены		
Предоплата	1 месяц		

Уточнить условия Показать отзывы

Номер налоговой: 20  
Юридический адрес: Предоставляется  
Высота потолков: 3 м  
Состояние: Типовой ремонт  
Ворота: На нулевой отметке  
Материал пола: Плитка  
Мощность, кВт: 100

Москва, ВАО, р-н Соколиная гора, ул. Буракова, 27х28  
▲ Шоссе Энтузиастов 12 мин. пешком ▲ Авиамоторная 21 мин. пешком ▲ Андроновка 27 мин. пешком

На карте Панорама Похожие рядом

<https://www.cian.ru/rent/commercial/210393136/>

Производство (В), 357 м<sup>2</sup>

Москва ВАО р-н Соколиная гора, ул. Буракова, 27х25 На карте

▲ Шоссе Энтузиастов - 12 мин. пешком ▲ Соколиная гора - 27 мин. пешком  
▲ Андроновка - 28 мин. пешком

В избранное Показать отзывы

3 фото

357 м<sup>2</sup> Площадь  
1 из 1 Этаж  
4 м Выс. потолков  
Свободно Помещение

Помещение 357 м<sup>2</sup>, одноэтажное отдельно стоящее здание на охраняемой территории производственно-складского комплекса, 1 этаж, потолки 4 м, электричество 110 кВт, вода, канализация, 3 ворот, 2 отдельных входа, отличные подъездные пути. Прямая аренда от собственника, 600 руб/м<sup>2</sup>/мес, включая НДС и эксплуатацию.

Узнайте больше  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	Тип аренды	Прямая Аренда
214 200 Р/мес.		

214 200 Р/мес. 7 200 Р за м<sup>2</sup> в год

РБО ID 284367  
Отдел аренды  
Нет отзывов  
Еще 19 объектов

**+7 925 010-79-47**

Помогите, скажите, что нашли это объявление на CIAN.ru, и оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Продана недвижимость от А101  
Помещение на первом этаже.  
Отдельный вход. Витринное остекление.  
+7 495 480 78 67

ЖК бизнес-класса «Резиденция композиторов»  
Помещение от 71 до 450 м<sup>2</sup> в клубном квартале бизнес-класса.  
Потребы арендной бизнес-сухарармент.  
Свободы паркинг и витринное остекление.  
4 минуты до Садового кольца.  
+7 495 125 16 92

Застройщик АР Development. Проектная декларация на сайте ar-development.ru

Коммерческие помещения от 130 000 руб./м<sup>2</sup>  
Продажа помещений на 1-м этаже в ЖК «Садко-Бурж». Выгода в инвестиции на этапе строительства – помещения от 50 м<sup>2</sup>. Прямые помещения от 80 м<sup>2</sup>. Высокий трафик – более 24 000 человек.  
+7 495 125 12 28

Проектная декларация на сайте застройщика ar-development.ru

**Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости (нежилое здание), расположенного по адресу:  
г. Москва, шоссе Энтузиастов, вл. 38, корп.25, площадью 2 032,20 кв.м.**

**214 200 Р/мес.**  
7 200 Р за м<sup>2</sup> в год

Следить за изменениями цены  
Включены эксплуатационные расходы: НДС, без комиссии

ИФО: ID 284367  
Отдел аренды  
Нет отзывов  
Еще 19 объектов

**+7 925 010-79-47**  
Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Условия сделки	Цена	Тип аренды	Права Аренда
Стевка	214 200 Р/мес.	7 200 Р за м <sup>2</sup> /год	Длительный
Налог	НДС включен: 35 700 Р	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	214 200 Р	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

Уточнить условия Показать фото

Номер налоговой: 20  
Высота потолков: 4 м  
Состояние: Типовой ремонт  
Количество мокрых точек: 4  
Мощность, кВт: 110

Парковка: На территории  
Тип парковки: Для грузового транспорта

Москва, ВАО, р-н Соколиная гора, ул. Буркова, 27х25  
Шоссе Энтузиастов 12 мин. пешком  
Соколиная гора 27 мин. пешком  
Андроновка 28 мин. пешком

На карте Панорама Показывать рядом

<https://www.cian.ru/rent/commercial/202405637/>

**Производство (В), 112 м<sup>2</sup>**  
Москва ВАО, р-н Соколиная гора, ул. Буркова, 27х25

Шоссе Энтузиастов - 12 мин. пешком  
Соколиная гора - 27 мин. пешком  
Андроновка - 28 мин. пешком

14 фото

**67 200 Р/мес.**  
7 200 Р за м<sup>2</sup> в год

ИФО: ID 284367  
Отдел аренды  
Нет отзывов  
Еще 19 объектов

**+7 925 010-79-47**  
Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

112 м<sup>2</sup> Площадь  
1 из 4 Этаж  
3,2 м Выс. потолков  
Свободно Помещение

Помещение под производство, склад, 112 м<sup>2</sup>, 1 этаж, отапливаемое, потолки 3,2 м, ворота с улицы, 2 отдельных входа, вода, охраняемая территория производственно-складского комплекса, круглосуточный доступ, прямая аренда, собственник, стоимость - 600 руб/м<sup>2</sup>/мес, включая НДС и эксплуатацию.

Узнайте больше  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.  
Показать телефон

Условия сделки	Цена	Тип аренды	Права Аренда
Стевка	67 200 Р/мес.	7 200 Р за м <sup>2</sup> /год	Длительный
Налог	НДС включен: 10 000 Р	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	67 200 Р	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		



Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости (нежилое здание), расположенного по адресу:  
г. Москва, шоссе Энтузиастов, вл. 38, корп.25, площадью 2 032,20 кв.м.

**Производство, 112 м²**  
67 200 руб/мес.  
7 200 руб за м² в год

ИИИ:  
ID 284367  
Отдел аренды  
Нет отзывов  
Еще 19 объектов

**+7 925 010-79-47**  
Позвоните, чтобы получить это объявление на CIAN. И оставьте отзыв после визита

**Условия сделки**

Цена	67 200 руб/мес.	Тип аренды	Прочая Аренда
Ставка	7 200 руб за м²/год.	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включено: 11 200 руб	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	67 200 руб	Арендные каникулы	Нет
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Включены	Комиссия от клиента	-
Продолжительность	1 месяц		

**Инфраструктура**

- Офисные помещения: Нет
- Будет: Нет

Помещение под производство, склад, 112 м2, 1 этаж, стальной пол, потолки 3,2 м, ворота с улицы, 2 отдельных входа, вода, охраняемая территория производственно-складского комплекса, круглосуточный доступ, прямая аренда, собственник, стоимость - 600 руб/м2/мес, включая НДС и эксплуатацию.

Укажите больше  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.  
[Позвать телефон](#)

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

Продажа недвижимости от А101  
Помещение на первом этаже.  
Сдаётся в аренду. Внутреннее остекление.  
+7 495 480 78 67

«Бизнес Федерация»  
В продаже складские торговые помещения под крупный бизнес, от 60 кв.м. Доля в собственности.  
Тел: +495) 191-13-21

ЖК бизнес-класса «Резиденция конноспортов»  
Помещение от 71 до 451 м2 в клубном квартале бизнес-класса.  
Отличный вариант бизнес-спонсорства.  
Своя парковка и авторизованное остекление.  
в пешей доступности от Садового кольца  
+7 495) 106 78 82  
Застройщик АРД Development. Проектная декларация на сайте ardevelopment.ru

<https://www.cian.ru/rent/commercial/210962726/>

Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости (нежилое здание), расположенного по адресу:  
г. Москва, шоссе Энтузиастов, вл. 38, корп.25, площадью 2 032,20 кв.м.

## **Документы оценщика**

## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 010907-1

« 17 » апреля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

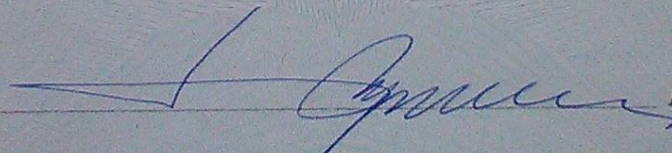
выдан

Чищине Андрею Валерьевичу

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

от « 17 » апреля 20 18 г. № 60

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 17 » апреля 20 21 г.

Диплом является государственным документом о профессиональной подготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 1434

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
**ДИПЛОМ**  
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ  
ПП-1 № 787345

Настоящий диплом выдан Ищуре (фамилия, имя, отчество)  
Андрею Валерьевичу  
в том, что он(а) с 04 октября 2010 г. по 21 июля 2011 г.  
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Информационном центре  
техники, методики высшего профессионального образования Санкт-Петербургский федеральный университет имени Ломоносова (наименование организации)  
по специальности "Финансы и кредит" (Вексельная стоимость)  
информационного центра (наименование профессии, специальности, квалификации)

Государственная аттестационная комиссия решением от 23 июля 2011 г.  
уходствует право (соответствие квалификации) Ищуре  
Андрея Валерьевича

на ведение информационной деятельности в сфере вексельной и срочной  
информационности (наименование профессии, специальности, квалификации)

Город Санкт-Петербург 2011

Телефон: 8 (813) 494-3211, 494-3212, 494-3213, 494-3214, 494-3215, 494-3216

190000, Россия, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, оф. 233  
www.cpa-russia.org

phone/fax +7 (812) 334-69-02  
Info@cpa-russia.org



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ  
**СООБЩЕСТВО  
ПРОФЕССИОНАЛОВ  
ОЦЕНКИ**

№ 0009 от 20 ноября 2009 года  
в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков

**Выписка  
из реестра саморегулируемой  
организации оценщиков**

от 10.04.2014 года

№0801

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства  
Саморегулируемой организации оценщиков «Сообщество  
профессионалов оценки» выдана по заявлению

Чищенья Андрея Валерьевича

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

о том, что Чищенья Андрей Валерьевич

(ФИО оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства  
Саморегулируемой организации оценщиков «Сообщество  
профессионалов оценки» и включен(а) в реестр оценщиков  
16.04.2012 года за регистрационным №0483.

Директор



Т.В. Каткова

## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 012257-2 « 17 » мая 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

### «Оценка движимого имущества»

выдан Чищенину Андрею Валерьевичу

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

от « 17 » мая 20 18 г. № 65

Директор  А.С. Бункин

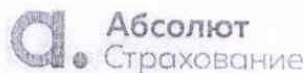
Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 17 » мая 20 21 г.

Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости (нежилое здание), расположенного по адресу:  
г. Москва, шоссе Энтузиастов, вл. 38, корп.25, площадью 2 032,20 кв.м.



		<b>ИНГОССТРАХ</b> <i>Ingosstrakh</i>
<b>ДОГОВОР (ПОЛИС)</b> <b>ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА</b> № 433-524-031994/19		г. Воронеж
15» мая 2019 г.		
<b>1. СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	1.1. <b>Чищени Андрей Валерьевич</b> Паспортные данные: Паспорт Гражданина РФ серии 20 03 №964851 выдан выдан Коминтерновским РОВД 28.08.2003 28.08.2003 г. Адрес регистрации: Россия, г. Воронеж, ул. Хользунова, д. 606-249	
<b>2. СТРАХОВЩИК:</b>	2.1. <b>Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»</b> Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2. Филиал СПАО "Ингосстрах" в Воронежской области 394036 г.Воронеж, ул.Мира, д.4	
<b>3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ)/ РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:</b>	3.1. С «15» мая 2019 г. по «14» мая 2020 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. 3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.	
<b>4. СТРАХОВАЯ СУММА:</b>	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1 настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000,00 (триста тысяч рублей 00 копеек). 4.1.1. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере 300 000,00 (триста тысяч рублей 00 копеек); 4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000,00 (сто тысяч рублей 00 копеек).	
<b>5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:</b>	5.1. 1 100,00 (одна тысяча сто рублей 00 копеек) за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «28» мая 2019 г. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.	
<b>6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:</b>	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 12.12.2017 г. (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.	
<b>7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности	
<b>8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий. 8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.	
<b>9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:</b>	9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.	
<b>10. ФРАНШИЗА:</b>	10.1. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.	
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b> Чищени Андрей Валерьевич	<b>СТРАХОВЩИК:</b> СПАО «Ингосстрах» Начальник ОСИиО Филиала в Воронежской области	
От Страхователя: Чищени А.В.	От Страховщика: Ефимовская Ю.Б. Доверенность №6509233-524/18	





Общество с ограниченной ответственностью  
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)  
1:5280, г. Москва, ул. Ленинская +7 (495) 987-18-36 ИНН: 7728178835  
Слободы, д.26, стр.4 info@absolutins.ru КПП: 772501001  
www.absolutins.ru

**ПОЛИС № 022-073-002784/18**

страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-002784/18 от 21.09.2018 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования гражданской ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Международный центр оценки и консалтинга»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	127422, г. Москва, ул. Тимирязевская, 23
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	20 000 000 (Двадцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	20 000 000 (Двадцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	10 000 (Десять тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» ноября 2018 г. по «31» октября 2019 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинения вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам;</li> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушения договора на проведение оценки;</li> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</li> </ul>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба;</li> <li>- причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.</li> </ul> <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p>

Страховщик:  
ООО «Абсолют Страхование»  
Представитель страховой компании  
на основании Доверенности №80/18 от 25.01.2018г.



(Потапова Е.Ю.)

«21» сентября 2018г.

Страхователь:  
ООО «Международный центр оценки и консалтинга»  
Генеральный директор на основании Устава



(Перелечко О.В.)

«21» сентября 2018г.

Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости (нежилое здание), расположенного по адресу:  
г. Москва, шоссе Энтузиастов, вл. 38, корп.25, площадью 2 032,20 кв.м.

## **Документы заказчика**

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

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА  
Московский городской комитет по государственной регистрации прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним

Дата выдачи: " " 10 НОЯ 2002 г.

Документы-  
основания:

Договор купли-продажи КФ № 133 от «28» октября 1996 г. с Фондом имущества г. Москвы.  
Свидетельство МРП №335737 от 30.11.1993 г. Свидетельство МРП о регистрации изменений в учредительных документах № 335737 – ии3 от 15.12.1998 г. Устав ООО «Научно-производственное объединение «Космос» (новая редакция), зарегистрирован 15.12.1998 г. в реестре за № 335737-иу3.

Субъект права:

Общество с ограниченной ответственностью "Научно-производственное объединение "Космос"  
ИНН: 7720068118  
Адрес: 111123, г. МОСКВА, ш. ЭНТУЗИАСТОВ, д. 38, корп. 25  
Зарегистрировано: 30.11.1993 г., МОСКОВСКАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ ПАЛАТА, свидетельство № 335737

Вид права:

собственность

Объект права:

все здание  
Адрес: МОСКВА, ш. ЭНТУЗИАСТОВ, д.38, корп.25  
Площадь: 2032,2 кв.м  
Кадастровый (или условный) номер: 36555

Ограничения

(обременения) права: АРЕНДА

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "05" февраля 1999 года  
сделана запись регистрации № 77-01/00-01/1999-331

« 10 НОЯ 2002 » года внесены изменения по заявлению № 77-01/04-471/2002-586

Регистратор



Кузнецова М. А.

77 АА 025135



ПРАВИТЕЛЬСТВО г.МОСКВЫ  
**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
**Реестр No 3264**

на право собственности от 15.11.96

Собственник: юридическое(физическое) лицо  
Товарищество с ограниченной ответственностью  
"Научно-производственное объединение  
"Космос"

Юридический адрес:  
111123 г.Москва, шоссе Энтузиастов, дом 38

Реквизиты:  
р/с 467119 к/с 5161963 Кутузовский КБ

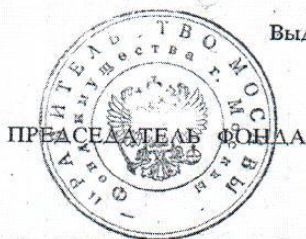
Основание:  
договор купли-продажи No КФ133 от 28.10.96

Объект собственности:  
здание

По адресу:  
г.Москва, шоссе Энтузиастов,  
дом 38, корп.25

Здание или помещения площадью: 2032.20 кв.м;  
Паспорт БТИ No 04-1819/2

Выдано Фондом имущества г.Москвы



*Т.В.Антофеев*

**КОНКУРСНЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ  
ООО «НПО «Космос»**

Логинов Олег Анатольевич  
Тел.: 8 (495) 269 55 05  
[oleg@olegloginov.ru](mailto:oleg@olegloginov.ru)

Адрес для корреспонденции:  
117105, г. Москва, а/я 68, Логинову О.А.

По месту требования

**Справка о балансовой стоимости актива**

Решением Арбитражного суда города Москвы от 27.03.2015 г. (резольтивная часть была оглашена 20.03.2015 г.) по делу № А40-4760/14-124-7Б ООО «НПО «Космос» (ОГРН 1037739161525, ИНН/КПП 7720068118/772001001, место нахождения: 111123, город Москва, шоссе Энтузиастов, дом 38, корпус 25) признано несостоятельным (банкротом), открыто конкурсное производство. Конкурсным управляющим должника – ООО «НПО «Космос» утвержден арбитражный управляющий Логинов Олег Анатольевич, член НП СРО АУ «Развитие» (ОГРН: 1077799003435, ИНН: 7703392442, юридический адрес: 117105, г. Москва, шоссе Варшавское, д.1, корп.1-2, оф.36).

В целях проведения оценки активов должника, настоящим сообщая что по состоянию на дату проведения оценки у Конкурсного управляющего имеются данные о балансовой стоимости объекта оценки по состоянию 28.12.2015 г.:

1. Здание, назначение: нежилое, этаж 1-3, площадь (общая) 2032,2 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 77:03:0004011:1005, расположенное по адресу: г. Москва, шоссе Энтузиастов, д. 38, корп. 25 – первоначальная стоимость объекта -5 176 643,05 руб., текущая амортизация 3 991 738,73 руб., **остаточная балансовая стоимость – 1 184 904,32 руб.**

Указанные активы находятся в залоге у ООО «СУ Космос-М».

Конкурсный управляющий  
ООО «НПО «Космос»



Логинов О.А.

Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости (нежилое здание), расположенного по адресу:  
г. Москва, шоссе Энтузиастов, вл. 38, корп.25, площадью 2 032,20 кв.м.

Приложение 1  
к постановлению Правительства Москвы  
от 1 декабря 1998 г. N 915

Форма 1а  
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Восточное N 2 ТБТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 1652/2 Литер -  
по состоянию на 10.02.2003 г.

Информация по зданию (строению) нежилое

Кадастровый номер	-		
Предыдущий кадастровый номер	-		
Учетный номер объекта	04200037		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)	шоссе Энтузиастов		
Дом	38	Корп.	25
		Строение	-
Функциональное назначение	нежилое		
Общая площадь всего (кв.м.)	2018,5	Количество квартир	-
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.	-	Материал стен	кирпичный
лестничных клеток	-	Год постройки	1935
технического подполья технического этажа	-	Этажность (без учета подземных этажей)	3
вент. камер	-	Подземных этажей	1
других помещений	-	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	435,5
Площадь застройки (кв.м.)	1010	Памятник архитектуры	нет
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	2018,5 -



01 33 07 0017596

Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости (нежилое здание), расположенного по адресу:  
г. Москва, шоссе Энтузиастов, вл. 38, корп.25, площадью 2 032,20 кв.м.

Описание объекта права: здания (строения)

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ООО "Научно-производственное объединение "Космос"		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	-		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	2018,5	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	2018,5
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы  
24.08.2006г. N 3307322.

Начальник ТБТИ

Г.И. Бархатова

17.09.2007

Подпись



М.П.

Егорова

Надежда Алексеевна  
заместитель начальника  
Восточного № 2 ТБТИ

Исполнитель

Витенина И.В.

17.09.2007

Подпись

РУКОВОДИТЕЛЬ ГРУППЫ  
**П. В. ЗУЕВА**

Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости (нежилое здание), расположенного по адресу:  
г. Москва, шоссе Энтузиастов, вл. 38, корп.25, площадью 2 032,20 кв.м.

По адресу: шоссе Энтузиастов, 38, кор.25

стр. 3

Помещение N II Тип: Производствен.

ф.25

Последнее обследование 10.02.2003

Помещение переоборудовано без разрешения

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	тамбур	3,1		3,1	произв.			250
	2	мастерская	32,9	32,9		произв.			
	3	псм.подсобное	2,3		2,3	произв.			
	4	мастерская	19,3	19,3		произв.			
	5	мастерская	18,0	18,0		произв.			
	5а	шкаф	1,1		1,1	произв.			
	6	кабинет	14,4	14,4		произв.			
	6а	коридор	7,3		7,3	произв.			
Итого по помещению			98,4	84,6	13,8				
---Нежилые помещения всего			98,4	84,6	13,8				
в т.ч. Производствен.			98,4	84,6	13,8				

Помещение N III Тип: Учрежденческие

ф.25

Последнее обследование 10.02.2003

Помещение переоборудовано без разрешения

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	тамбур	2,3		2,3	учрежд.			385
	2	коридор	25,3		25,3	учрежд.			
	3	красный уголок	12,7	12,7		учрежд.			
	4	умывальная	1,8		1,8	учрежд.			
	5	уборная	1,8		1,8	учрежд.			
	6	раздевалка	1,7		1,7	учрежд.			
	7	душевая	1,8		1,8	учрежд.			
	8	комната отдыха	8,0	8,0		учрежд.			
	9	кухня	5,7		5,7	учрежд.			
	10	комната охраны	11,3	11,3		учрежд.			
	11	гардеробная	12,8		12,8	учрежд.			
	12	комната охраны	11,6	11,6		учрежд.			
	13	тамбур	2,4		2,4	учрежд.			
	14	комната отдыха	3,5	3,5		учрежд.			
	15	клетка лестнич	16,6		16,6	учрежд.			
Итого по помещению			119,3	47,1	72,2				
---Нежилые помещения всего			119,3	47,1	72,2				
в т.ч. Учрежденческие			119,3	47,1	72,2				

Итого по этажу 1			814,2	551,6	262,6				
---Нежилые помещения всего			814,2	551,6	262,6				
в т.ч. Производствен.			212,7	198,9	13,8				
Складские			212,9	197,8	15,1				
Учрежденческие			388,6	154,9	233,7				

**3** **Восточное №2**  
**территориальное бюро**  
**технической инвентаризации**  
**города Москвы**



Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости (нежилое здание), расположенного по адресу:  
г. Москва, шоссе Энтузиастов, вл. 38, корп.25, площадью 2 032,20 кв.м.

По адресу: шоссе Энтузиастов, 38, кор.25

стр. 4

Помещение N I Тип: Учрежденческие  
Последнее обследование 10.02.2003  
Помещение переоборудовано без разрешения

ф. 25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
				основ.	вспом.				
2	1	коридор	91,3		91,3	учрежд.			385
	2	кабинет	20,3	20,3		учрежд.			
	3	кабинет	13,8	13,8		учрежд.			
	4	кабинет	32,7	32,7		учрежд.			
	5	склад	18,8	18,8		складс.			
	6	кабинет	14,4	14,4		учрежд.			
	7	кабинет	25,2	25,2		учрежд.			
	8	кабинет	14,5	14,5		учрежд.			
	8a	кабинет	16,8	16,8		учрежд.			
	9	кабинет	17,5	17,5		учрежд.			
	10	кабинет	13,8	13,8		учрежд.			
	11	кабинет	14,2	14,2		учрежд.			
	12	кабинет	25,8	25,8		учрежд.			
	13	кабинет	16,0	16,0		учрежд.			
	14	кабинет	16,5	16,5		учрежд.			
	15	кабинет	12,5	12,5		учрежд.			
	16	кабинет	13,5	13,5		учрежд.			
	17	кабинет	9,4	9,4		учрежд.			
	18	кабинет	16,7	16,7		учрежд.			
	19	кабинет	12,6	12,6		учрежд.			
	20	пом.подсобное	2,7		2,7	учрежд.			
	21	умывальная	7,7		7,7	учрежд.			
	22	уборная	0,9		0,9	учрежд.			
	23	уборная	0,9		0,9	учрежд.			
	24	уборная	1,0		1,0	учрежд.			
	25	умывальная	7,7		7,7	учрежд.			
	26	уборная	1,1		1,1	учрежд.			
	27	уборная	1,1		1,1	учрежд.			
	28	уборная	1,0		1,0	учрежд.			
	29	кабинет	15,4	15,4		учрежд.			
	30	кабинет	11,9	11,9		учрежд.			
	31	кабинет	8,3	8,3		учрежд.			
	32	кабинет	16,5	16,5		учрежд.			
	33	коридор	5,3		5,3	учрежд.			
	34	кабинет	18,5	18,5		учрежд.			
	35	кабинет	7,5	7,5		учрежд.			
	36	кабинет	12,9	12,9		учрежд.			
	37	кабинет	11,5	11,5		учрежд.			
	38	диспетчерская	13,8	13,8		учрежд.			
	A	клетка лестнич	19,7		19,7	учрежд.			

Итого	по помещению	581,7	441,3	140,4				
---	Нежилые помещения всего	581,7	441,3	140,4				
	в т.ч. Складские	18,8	18,8					
	Учрежденческие	562,9	422,5	140,4				

**3** **Восточное №2**  
**территориальное бюро**  
**технической инвентаризации**  
**города Москвы**

Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости (нежилое здание), расположенного по адресу:  
г. Москва, шоссе Энтузиастов, вл. 38, корп.25, площадью 2 032,20 кв.м.

По адресу: шоссе Энтузиастов, 38, кор.25

стр. 5

Помещение N II Тип: Учрежденческие  
Последнее обследование 10.02.2003

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
2	1	клетка лестнич	16,7		16,7	учрежд.			385
Итого по помещению			16,7		16,7				
---Нежилые помещения всего			16,7		16,7				
в т.ч. Учрежденные			16,7		16,7				
Итого по этажу 2			598,4	441,3	157,1				
---Нежилые помещения всего			598,4	441,3	157,1				
в т.ч. Складские			18,8	18,8					
Учрежденные			579,6	422,5	157,1				

**3** *Восточное №2  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы*

Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости (нежилое здание), расположенного по адресу:  
г. Москва, шоссе Энтузиастов, вл. 38, корп.25, площадью 2 032,20 кв.м.

По адресу: шоссе Энтузиастов, 38, кор.25

стр. 6

Помещение N I Тип: Учрежденческие  
Последнее обследование 10.02.2003  
Помещение переоборудовано без разрешения

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
		основ.		вспом.					
3	1	коридор	74,8			74,8			400
	2	кабинет	15,5	15,5				учрежд.	
	3	кабинет	18,6	18,6				учрежд.	
	4	кабинет	16,1	16,1				учрежд.	
	5	кабинет	18,3	18,3				учрежд.	
	6	склад	18,9	18,9				складс.	
	7	кабинет	12,2	12,2				учрежд.	
	7а	кабинет	22,2	22,2				учрежд.	
	7б	коридор	2,9			2,9		учрежд.	
	7в	кабинет	11,5	11,5				учрежд.	
	7г	коридор	2,6			2,6		учрежд.	
	7д	кабинет	15,3	15,3				учрежд.	
	8	кабинет	41,8	41,8				учрежд.	
	8а	кабинет	13,0	13,0				учрежд.	
	9	кабинет	12,2	12,2				учрежд.	
	10	кабинет	15,9	15,9				учрежд.	
	11	кабинет	15,6	15,6				учрежд.	
	12	кабинет	13,9	13,9				учрежд.	
	13	умывальная	6,1			6,1		учрежд.	
	14	уборная	2,7			2,7		учрежд.	
	15	уборная	1,2			1,2		учрежд.	
16	умывальная	8,7			8,7		учрежд.		
17	уборная	2,7			2,7		учрежд.		
18	уборная	1,2			1,2		учрежд.		
19	кабинет	13,9	13,9				учрежд.		
20	кабинет	15,0	15,0				учрежд.		
21	зал актовый	182,4	182,4				учрежд.		
А	клетка лестнич	19,3			19,3		учрежд.		

Итого по помещению	594,5	472,3	122,2				
---Нежилые помещения всего	594,5	472,3	122,2				
в т.ч. Складские	18,9	18,9					
Учрежденческие	575,6	453,4	122,2				

Итого по этажу 3	594,5	472,3	122,2				
---Нежилые помещения всего	594,5	472,3	122,2				
в т.ч. Складские	18,9	18,9					
Учрежденческие	575,6	453,4	122,2				

**3** Восточное №2  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы

Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости (нежилое здание), расположенного по адресу:  
г. Москва, шоссе Энтузиастов, вл. 38, корп.25, площадью 2 032,20 кв.м.

По адресу: шоссе Энтузиастов, 38, кор.25

стр. 7

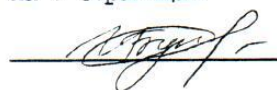
Итого по зданию	2018,5	1476,6	541,9				
---Нежилые помещения всего	2018,5	1476,6	541,9				
в т.ч. Производствен.	212,7	198,9	13,8				
Складские	262,0	246,9	15,1				
Учрежденческие	1543,8	1030,8	513,0				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы  
24.08.2006г. N 3307322.

Экспликация на 7 страницах


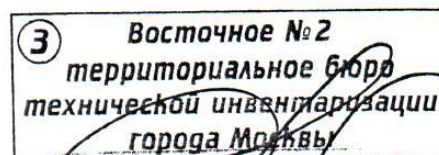
17.09.2007 г.

Исполнитель



Бутенина И.В.

2007.3.001180



РУКОВОДИТЕЛЬ ГРУППЫ  
П. В. ЗУЕВА

Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости (нежилое здание), расположенного по адресу:  
г. Москва, шоссе Энтузиастов, вл. 38, корп.25, площадью 2 032,20 кв.м.

## ДОГОВОР ДОЛГОСРОЧНОЙ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ М - 03 - 030468

(Номер договора)

06 08 2008  
(Число) (Месяц) (Год)

77:03:0004011:4

(Кадастровый №)

30308265

(Условный №)

(Предыдущий Кадастровый №)

г. Москва

Департамент земельных ресурсов города Москвы, именуемый в дальнейшем "Арендодатель", в лице начальника территориального управления Департамента земельных ресурсов города Москвы в Восточном административном округе г.Москвы Останковой Людмилы Митрофановны, действующего на основании Положения о Департаменте земельных ресурсов города Москвы и доверенности от 16.11.2007г. №33-И-2951/7 от имени Правительства г.Москвы, с одной Стороны, и Общество с ограниченной ответственностью "Научно-производственное объединение "Космос", именуемое в дальнейшем "Арендатор", в лице президента Чернякова Андрея Валерьевича, действующего на основании Устава, с другой Стороны, в соответствии с распоряжением префекта Восточного административного округа города Москвы от 03.06.2008г. № 665-В-РП (ДЗР от 06.06.2008 г. Рег. № РД4-1891/8) заключили настоящий Договор о нижеследующем:

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

1.1.Предметом Договора является земельный участок, именуемый в дальнейшем "Участок", площадью 1023 (одна тысяча двадцать три) кв.м. из состава земель населенных пунктов, имеющий адресные ориентиры: г.Москва, шоссе Энтузиастов, вл. 38, корп. 25, предоставляемый в пользование на условиях аренды для эксплуатации здания под административные цели.

Управление Федеральной регистрационной службы по Москве  
Номер регистрационного округа 77-77-14  
Произведена государственная регистрация  
Дата регистрации 09 ОКТ 2008  
Номер регистрации 77-77-14/008/2008-957  
Регистратор ЯДРЕНЦЕВА И.И.  
(Ф.И.О.)



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

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

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

План земельного Участка (Приложение 2,2а) является составной и неотъемлемой частью Договора.

1.4. На участке расположены: 3-этажное капитальное здание.

## **2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

2.1. Договор заключен сроком до 24 января 2033 года.

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

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

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

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

## **3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА**

3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

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

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

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

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

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

#### **4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА**

Арендатору:

4.1. Не изменять функционального назначения земельного участка.

4.2. Выполнять работы по благоустройству прилегающей территории.

4.3. Привести в соответствие имущественные документы на здание с документами БТИ в части общей площади.

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

#### **5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА**

**Арендатор имеет право:**

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



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

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

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

5.2. С согласия Арендодателя и/или решения полномочного (уполномоченного) органа власти, в установленном порядке, сдавать арендуемый по настоящему Договору аренды земельный участок (часть Участка) в субаренду с изменением величины арендной платы по Договору аренды в случаях, если субарендатор использует Участок под иную цель, нежели та, которая определена настоящим Договором; в срочное пользование до одного года - с государственной регистрацией таких договоров.

5.3. По истечении срока действия настоящего Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить Договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению Арендатора, направленному Арендодателю не позднее, чем за три месяца до истечения срока действия настоящего Договора.

Преимущественное право заключения Договора аренды на новый срок может быть реализовано Арендатором при условии отсутствия градостроительных ограничений на дальнейшую аренду земельного Участка (его части) и отсутствия нарушений им законодательства и/или условий Договора.

5.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

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

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

**Арендатор обязан:**

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

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

5.9. Обеспечить полномочным представителям Арендодателя, органов государственного контроля за использованием и охраной земель свободный

доступ на Участок. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог и проездов и т.п., расположенных на Участке. При необходимости проведения на Участке городскими службами и организациями аварийно ремонтных работ, иных подобных работ обеспечить им беспрепятственный доступ и возможность выполнения этих работ на Участке.

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

5.11. После подписания данного Договора и/или дополнительных соглашений к нему Арендатор обязан обратиться с заявлением о государственной регистрации с выполнением всех условий по регистрации в Управление Федеральной регистрационной службы по Москве.

5.12. Письменно известить Арендодателя в случае отчуждения принадлежащих Арендатору зданий и иных сооружений, расположенных на Участке, их частей или долей в праве на эти объекты в течение десяти дней с момента регистрации сделки и в тот же срок обратиться с ходатайством в Департамент земельных ресурсов города Москвы об изменении, либо прекращении ранее установленного права на Участок (его часть).

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

5.14. Не нарушать прав соседних землепользователей, не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом Участке и прилегающих к нему территориях.

5.15. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации юридического лица, платежных и иных реквизитов.

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

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

## **6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ**

### **Арендодатель имеет право:**

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

- невнесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- использования Участка не по целевому назначению;
- неосвоения или неиспользования Участка в течение 2 лет или иных сроков,

установленных градостроительной документацией;

- неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;
- использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и /или г. Москвы;
- осуществления без согласия на то Арендодателя или без регистрации сделок, предусмотренных настоящим Договором, с правом (долей в праве) аренды Участка, размещения без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке;
- в случае отмены распорядительного акта, явившегося основанием для заключения настоящего Договора;
- в случае самовольного строительства на земельном участке.

Расторгнуть настоящий Договор также и по иным основаниям, предусмотренным законодательными актами Российской Федерации и г. Москвы.

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

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

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

**Арендодатель обязан:**

6.5. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

6.6. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

6.7. В десятидневный срок опубликовать в средствах массовой информации сведения об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации, платежных и иных реквизитов.

Установленный абзацем первым пункта 6.7. порядок оперативного извещения об изменении указанных реквизитов не требует отдельного дополнительного соглашения к Договору.

## 7. САНКЦИИ

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора виновная Сторона несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством и настоящим Договором.

7.2. В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю пени. Пени за просрочку платежа составляют 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации в день от суммы задолженности.

7.3. В случае самовольной передачи Арендатором своих прав аренды (доли в праве) в залог (ипотеку), в совместную деятельность или в качестве

7  
вклада в уставный капитал юридического лица, отчуждения права аренды (доли в праве), а также в случае предоставления Участка другим лицам в безвозмездное или возмездное пользование (субаренду) без согласия Арендодателя, либо использования земельного участка не по целевому назначению Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

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

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

## **8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА**

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

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

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

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

## **9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ**

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

## 10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

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

Приложения к Договору:

№ 1 - Расчет арендной платы

№ 2,2а - План земельного участка и План границ земельного участка



Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости (нежилое здание), расположенного по адресу:  
г. Москва, шоссе Энтузиастов, вл. 38, корп. 25, площадью 2 032,20 кв.м.

Приложение № 1  
к Договору аренды  
№ М-03-030468  
от "06" августа 2008 г.

Арендная плата ФЛС № М-03-\_\_\_\_\_

Наименование арендатора: Общество с ограниченной ответственностью "Научно-производственное объединение "Космос"  
Землеустроительное дело № 030308265  
Адрес участка: шоссе Энтузиастов, вл. 38, корп. 25  
Кадастровый номер участка: № 77:03:0004011:4

**1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ**

1.1. Площадь участка всего	1023 кв. м
1.2. Кадастровая стоимость земельного участка, всего*	20827840.11 руб.
1.3. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	1.5 %
1.4. Годовая арендная плата**	312417.60 руб.

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

**2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА.**

- 2.1. Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 5 числа первого месяца квартала.  
2.2. Пени за просрочку платежа составляют 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации в день от суммы задолженности.

Получатель платежа: ИНН 7705031674 КПП 770501001  
Управление федерального казначейства МФ РФ по г. Москве (для Департамента земельных ресурсов города Москвы)  
Расчетный счет № 40101810800000010041  
Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г. Москва  
БИК 044583001  
КБК 07111105010020001120; ОКАТО 45263583000  
Назначение платежа: Арендная плата за землю за \_\_ квартал \_\_\_\_ года.  
ФЛС № \_\_\_\_\_ . НДС не облагается.

Расчет арендных платежей произведен на основании Постановлений Правительства Москвы от 25.04.06 № 273-ПП, от 24.05.2005г. №356-ПП, от 04.12.2007г. №1046-ПП.

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

От Арендодателя:  
Начальник территориального управления  
Департамента земельных ресурсов города  
Москвы в ВАО г.Москвы  
на основании доверенности

М.П.  
" "



От Арендатора:  
Президент



А.В.Черняков

2008 г.





Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости (нежилое здание), расположенного по адресу:  
г. Москва, шоссе Энтузиастов, вл. 38, корп.25, площадью 2 032,20 кв.м.

Приложение 2 а  
к договору аренды  
№ М-03-030468  
от «06» августа 2008 г.

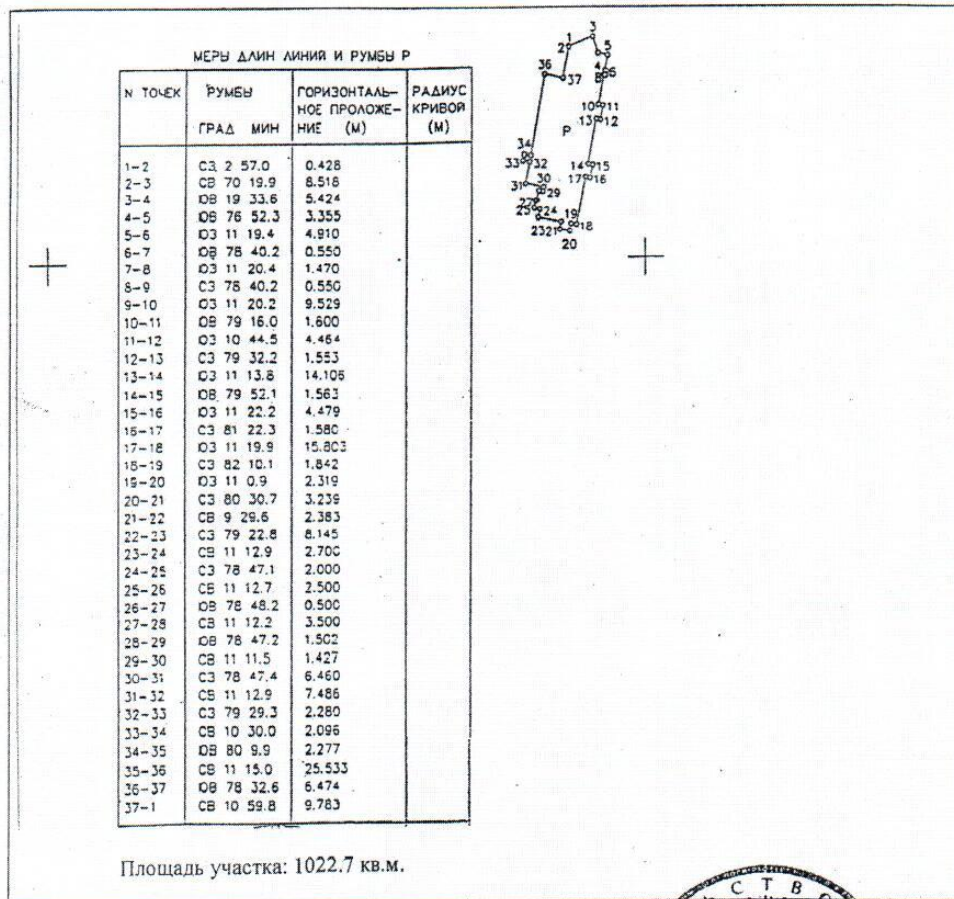
ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ ГОРОДА МОСКВЫ  
ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ  
ВОСТОЧНОГО АДМИНИСТРАТИВНОГО ОКРУГА

ПЛАН ГРАНИЦ  
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

По адресу: шоссе Энтузиастов, вл. 38, корп. 25

Кадастровый № 77:03:0004011:4

Общество с ограниченной ответственностью  
"Научно-производственное объединение "Космос"



Площадь участка: 1022.7 кв.м.

Масштаб 1:2000

Начальник управления

*Л.М. Остановова*



Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости (нежилое здание), расположенного по адресу:  
г. Москва, шоссе Энтузиастов, вл. 38, корп.25, площадью 2 032,20 кв.м.

75049



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ  
(Управление Росреестра по Москве)

Большая Тульская ул., д. 15, Москва, 115191  
тел. (495) 957-68-16, 957-69-57 факс: (495) 954-28-65

E-mail: 77\_upr@rosreestr.ru  
http://www.to77.rosreestr.ru

№ \_\_\_\_\_  
на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА  
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 24.10.2013

№ 04/020/2013-883

На основании запроса от 23.10.2013 г., поступившего на рассмотрение 23.10.2013 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:03:0004011:4
	наименование объекта:	Земельный участок
	назначение объекта:	Земли населенных пунктов, эксплуатация административного здания
	площадь объекта:	1023 кв.м
	инвентарный номер, литер:	
	этажность (этаж):	
	номера на поэтажном плане:	
	адрес (местоположение) объекта:	г.МОСКВА, ШОССЕ ЭНТУЗИАСТОВ влад.38 корп.25
состав:		
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.1. данные о правообладателе отсутствуют
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. не зарегистрировано
4.	Ограничение (обременение) права:	
4.1.1.	вид:	Аренда, ВСЬ ОБЪЕКТ для эксплуатации здания под административные цели
	дата государственной регистрации:	09.10.2008
	номер государственной регистрации:	77-77-14/008/2008-957
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с даты государственной регистрации до 24.01.2033

Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости (нежилое здание), расположенного по адресу:  
г. Москва, шоссе Энтузиастов, вл. 38, корп.25, площадью 2 032,20 кв.м.

	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "Научно-производственное объединение "Космос", ИНН: 7720068118
	основание государственной регистрации:	Распоряжение префекта ВАО г. Москвы от 03.06.2008 №665-В-РП; Договор аренды земельного участка от 06.08.2008 №М-03-030468
5.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6.	Правопритязания:	отсутствуют
7.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Валуев Алексей Сергеевич

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

СПЕЦИАЛИСТ 1 РАЗРЯДА

(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)

Пономаренко А. А.

(фамилия, инициалы)

Получение заявителем выписки из ЕГРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг **не требуется**. Данную информацию указанные органы **обязаны** запрашивать у Росреестра **самостоятельно**. (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)

A912377

Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости (нежилое здание), расположенного по адресу:  
г. Москва, шоссе Энтузиастов, вл. 38, корп.25, площадью 2 032,20 кв.м.

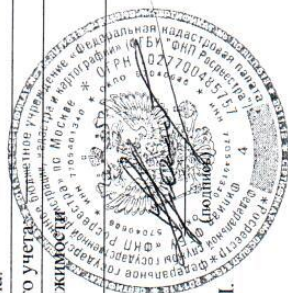
филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве

(полное наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА  
"22" октября 2013 г. № 77/501/13-515292

КП.1

1	Кадастровый номер: 77:03:0004011:4	2	Лист № 1	3	Всего листов: 3
4	Номер кадастрового квартала: 77:03:0004011				
<b>Общие сведения</b>					
5	Предыдущие номера: —	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 01.01.2007		
7					
8	Местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г. Москва, ш Энтузиастов, вл 38, корпус 25				
9	Категория земель: Земли населенных пунктов				
10	Разрешенное использование: ЭКСПЛУАТАЦИИ АДМИНИСТРАТИВНОГО ЗДАНИЯ				
11	Площадь: 1023 кв. м				
12	Кадастровая стоимость (руб.): 42878011.77				
13	Сведения о правах: —				
14	Особые отметки: Кадастровый номер 77:03:0004011:4 равнозначен кадастровому номеру 77:03:04011:004. Координаты характерных точек границ земельного участка определены с точностью ниже нормативной и требуют уточнения при проведении кадастровых работ.				
15	Сведения о природных объектах: —				
16	16.1	Номера образованных участков: —			
	16.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —			
	16.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: —			
	16.4	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): —			



Инженер 2 кат.  
(наименование должности)

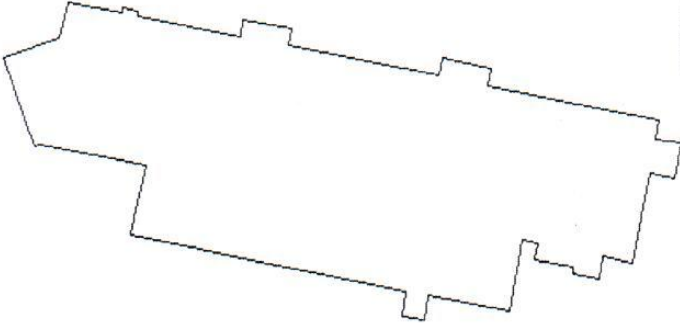
А. С. Фролова  
(инициалы, фамилия)

М.П.

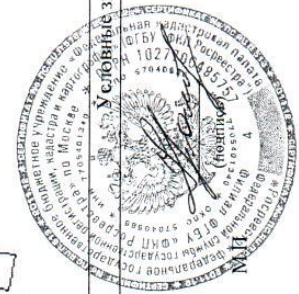
Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости (нежилое здание), расположенного по адресу:  
г. Москва, шоссе Энтузиастов, вл. 38, корп.25, площадью 2 032,20 кв.м.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА  
"22" октября 2013 г. № 77/501/13-515292

1	Кадастровый номер: 77:03:0004011:4 План (чертеж, схема) земельного участка	2	Лист № 2	3	Всего листов: 3
4					
5	Масштаб 1:600				

Условные знаки: —



Инженер 2 кат.  
(наименование должности)

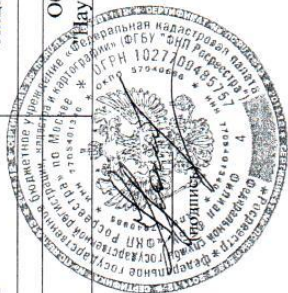
А. С. Фролова  
(инициалы, фамилия)

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

"22" октября 2013 г. № 77/501/13-515292

КП.3

1		Кадастровый номер: 77:03:0004011:4		2	Лист № 3	3	Всего листов: 3
<b>Сведения о частях земельного участка и обременениях</b>							
4	Номер п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика части	Лица, в пользу которых установлены обременения		
	1	2	3				
1	—	—	весь	Аренда	Общество с ограниченной ответственностью "Космос"		


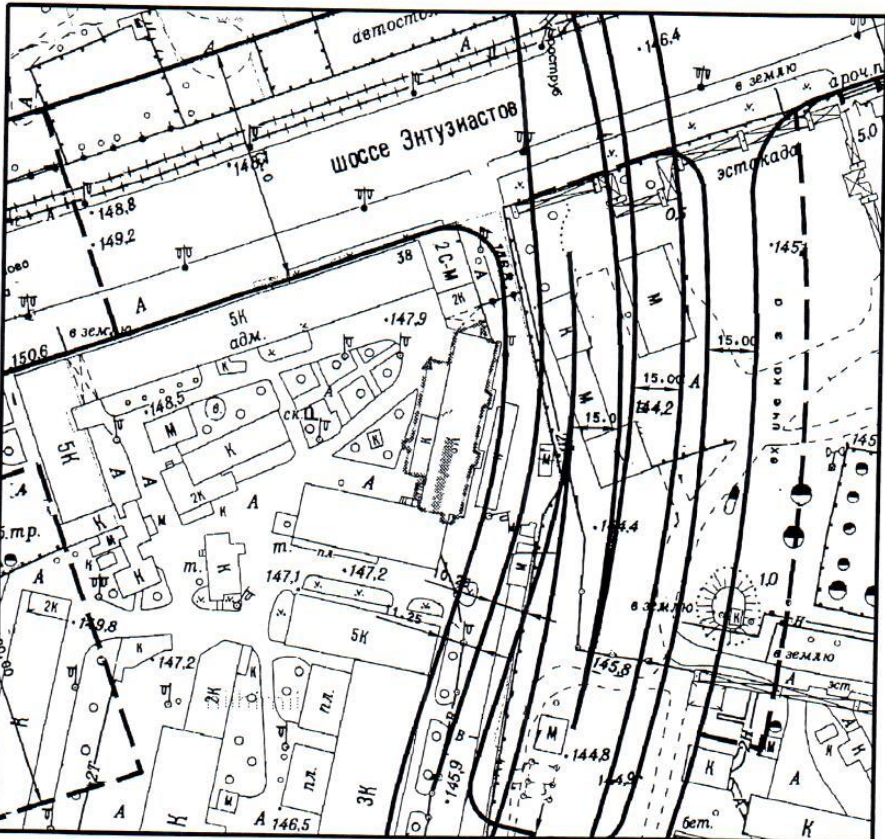


Инженер 2 кат.  
(наименование должности)

А. С. Фролова  
(инициалы, фамилия)

М.П.

Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости (нежилое здание), расположенного по адресу:  
г. Москва, шоссе Энтузиастов, вл. 38, корп.25, площадью 2 032,20 кв.м.

	<p align="center"><b>Правительство Москвы</b> <b>Московский земельный комитет</b></p>	<p>Адрес: 113054, Москва, ул. Бахрушина, 20. Тел: 959 - 09 - 52</p>
<p align="center"><b>ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА</b></p>		<p align="right">Экз № 2</p>
<p>Учетный номер № М-03-505018 от <u>14.11.2002</u></p>	<p align="center"><b>Восточный</b> <b>административный округ</b> <b>г. Москвы</b></p>	<p align="right"><b>Площадь участка</b> <b>0.1023 га</b></p>
		
<p>Границы участка нанесены на цифровую картографическую основу Государственного земельного кадастра г. Москвы по материалам геодезических работ</p>	<p><b>Масштаб</b> <b>1:2000</b></p>	<p align="center"><b>Кадастровый номер</b> <b>770304011004</b></p> <p align="center"><b>Номенклатура</b> <b>листа плана масштаба</b> <b>1:2000 - А-Х-16</b></p>
<p align="center">Условные обозначения</p>	<p align="center">— граница земельного участка</p>	

План земельного участка обязателен при государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, план не является правоудостоверяющим документом.

Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости (нежилое здание), расположенного по адресу:  
г. Москва, шоссе Энтузиастов, вл. 38, корп.25, площадью 2 032,20 кв.м.

## Характеристики земельного участка

### 1. Общая характеристика земельного участка

№ п/п	Наименование	Характеристика
1.1	Адрес земельного участка	шоссе Энтузиастов, вл. 38, корп. 25
1.2	Территориально- экономическая зона	14
1.3	Наименование землепользователя	Общество с ограниченной ответственностью "Научно-производственное объединение "Космос"
1.4	Номер землеустроительного дела	03/ 03/08265
1.5	Номер договора / дата и номер распорядительного документа о предоставлении, установлении прав на землю	М-03-505018 /28.08.2002 г. № 21 п.12
1.6	Основная цель использования	для эксплуатации административного здания
1.7	Примечание	

### 2. Посторонние (включенные) землепользователи

	Номер на плане	Наименование землепользователя	Площадь, га
2.1	нет	нет	нет

### 3. Обременения земельного участка правами иных лиц

	Номер на плане	Вид обременения	Примечание
3.1.	нет	нет	нет

### 4. Ограничения земельного участка

	Номер на плане	Вид ограничения	Примечание
4.1.	нет	нет	нет

### 5. Примечания

5.1.	нет
------	-----

Начальник ТОРЗ ВАО



И.Н. Самойленко  
2002 г.



Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости (нежилое здание), расположенного по адресу:  
г. Москва, шоссе Энтузиастов, вл. 38, корп.25, площадью 2 032,20 кв.м.

КП.1

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист №	1	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

Здания	
(вид объекта недвижимого имущества)	

"23" октября 2013 г. № 77/501/13-519212	
Кадастровый номер:	77:03:0004011:1005
Номер кадастрового квартала:	77:03:0004011
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	111123 Москва, город Москва, р-н Перово, шос Энтузиастов, д 38, корп 25		
2	Основная характеристика:	площадь	2018.5	кв.м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Этажность:	3	1	
		количество этажей	количество подземных этажей	
5	Материал стен:	Кирпичные		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	1935		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	231255060		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	4200037		
10	Особые отметки:	—		
11	Наименование органа кадастрового учета:	филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве		

Документовед		Т. Ю. Гришаева
(полное наименование должности)	М.П.	(инициалы, фамилия)

Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости (нежилое здание), расположенного по адресу:  
г. Москва, шоссе Энтузиастов, вл. 38, корп.25, площадью 2 032,20 кв.м.

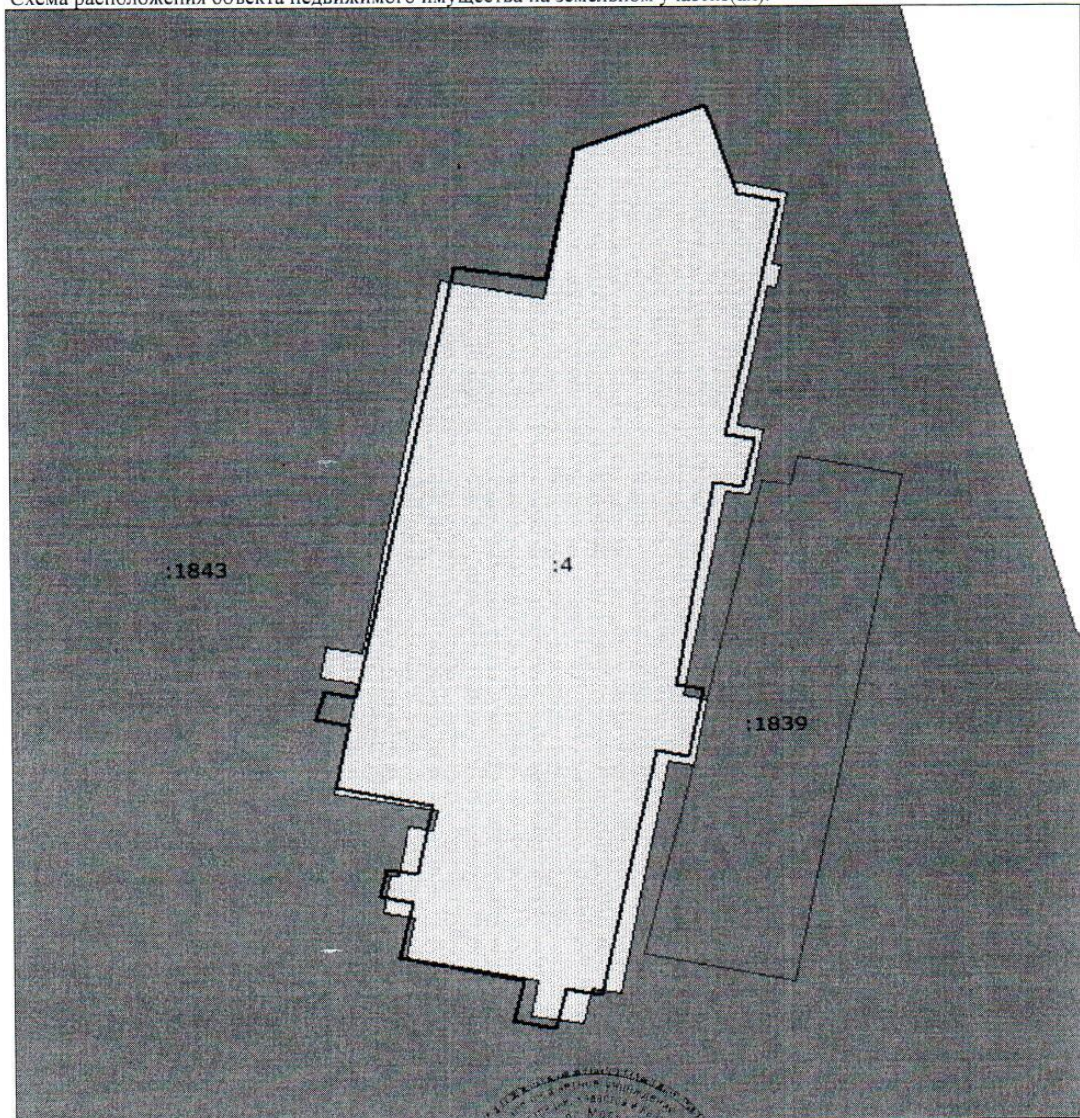
КП.2

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Здания			
(вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	2	Всего листов:	2
"23" октября 2013 г. № 77/501/13-519212			
Кадастровый номер:	77:03:0004011:1005		

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах):



Масштаб 1: 400

Документовед	(подпись)	Т. Ю. Гришаева
(полное наименование должности)	М.П.	(инициалы, фамилия)

Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости (нежилое здание), расположенного по адресу:  
г. Москва, шоссе Энтузиастов, вл. 38, корп. 25, площадью 2 032,20 кв.м.

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ**

учреждение на \_\_\_\_\_ (назначение здания) \_\_\_\_\_ (вместимость) \_\_\_\_\_  
по ш. Энтузиастов дом № 38 стр. корп. № 25  
\_\_\_\_\_ АО г. Москвы

Кварт. №	<u>1652</u>
Инвент. №	<u>2</u>
Шифр фонда	<u>79</u>
Шифр проекта	<u>инд.</u>

1. Общие сведения  
Владелец ООО «Научно-производственное объединение «Космос» Число этажей 3

Год постройки 1935 переоборудовано надстроено пристройка в 1975 г. Год последнего кап. ремонта \_\_\_\_\_ г.

Кроме того, имеется: подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин (подчеркнуть)

Материал крыши асбест. площадь крыши 1203 кв. м

Фасад камен. швов площадь фасадов \_\_\_\_\_ кв. м

Число лестниц 1 шт.; их уборочная площадь 60 кв. м

Уборочная площадь общих коридоров и мест общ. польз. \_\_\_\_\_ кв. м

Объем 910 куб. м

Общая площадь по зданию 2018,5 кв. м, в т.ч. общей, без учета балконов и лоджий 2018,5 кв. м

из них:

а. Жилые помещения: Общ. площ. \_\_\_\_\_ кв. м, в т.ч. общей площади, без учета балконов и лоджий \_\_\_\_\_ кв. м

жилой площади \_\_\_\_\_ кв. м

Общая площадь, относящаяся к общему имуществу кондоминиума \_\_\_\_\_ кв. м

**А. Распределение жилой площади**

№ п/п	Жилая площадь находится	Количество		Общая площадь без учета балконов и лоджий	В том числе и жилая	Текущие изменения							
		жилых квартир	жилых комнат			количество				в том числе и жилая			
						жилых квартир	жилых комнат	общая площадь без учета балконов и лоджий	в том числе и жилая	жилых квартир	жилых комнат	общая площадь без учета балконов и лоджий	в том числе и жилая
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	В квартирах												
2	В помещен. коридорн. системы												
3	В общежитиях												
4	Служебная жилая площадь												
5	Маневренная жилая площадь												
	Итого												
	Из общего числа жилой площади находится:												
6	а) в мансардах												
	б) в мезонинах												
	в) в цокольных этажах												
	г) в подвалах												
	Итого												

**Распределение квартир по числу комнат (без общежит. и коридорн. сист.)**

№ п/п	Квартиры	Число квартир	Общая площ. без учета балк. и лодж.	Жилая площадь	Текущие изменения					
					число квартир	об. пл. без уч. балк. и лодж.	жилая площадь	число квартир	об. пл. без уч. балк. и лодж.	жилая площадь
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Однокомнатные									
2	Двухкомнатные									
3	Трехкомнатные									
4	Четырехкомнатные									
5	Пятикомнатные									
6	Шестикомнатные									
7	В семь и более комнат									

**3 Восточное №2  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы**

Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости (нежилое здание), расположенного по адресу:  
г. Москва, шоссе Энтузиастов, вл. 38, корп.25, площадью 2 032,20 кв.м.

I. Нежилые помещения: общая площадь 2018,5 кв. м

№ п/п	Классификация помещений	Общая		Основная		Текущие изменения								
		всего	в т.ч. аренд. дум.	всего	в т.ч. аренд. дум.	общая		основная		общая		основная		
						всего	в т.ч. аренд.	всего	в т.ч. аренд.	всего	в т.ч. аренд.	всего	в т.ч. аренд.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
1	Тип жилого в н/ж пом. (гостиница, казарма и т.д.)													
2	Торговая													
3	Производственная	212,7		198,9										
4	Складская	262,0		246,9										
5	Бытового обслуж.													
6	Гаражи													
7	Учрежденческая	1573,8		1030,8										
8	Обществ. питания													
9	Школьная													
10	Учебно-научная													
11	Лечебно-санитарн.													
12	Культ.-просветит.													
13	Детские сады и ясли													
14	Театров и зрел. предпр.													
15	Творческие мастерские													
16	Профтехобразования													
17	Прочая													

Итого: 2018,5 1476,6

В том числе: 1. Площадь подвалов: общая 11,4, основная 11,4 2. Цокольн. эт.: общая \_\_\_\_\_, основная \_\_\_\_\_, площадь, используемая жилищной конторой для собственных нужд \_\_\_\_\_ кв. м

№ п/п	Использование помещений	Всего	Основная	Текущие изменения			
				всего	основная	всего	основная
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Учрежденческая:						
	а) жилищная контора						
	б) комн. детские, дружин. и др.						
2	Культурно-просветительная:						
	а) кр. уголки, клубы, библиотеки						
3	Прочая:						
	а) мастерские						
	б) склады жилищн. контор						
	в) теплоузел						
	г) котельная						
	в том числе: на газе						
	на тверд. топливе						
	<b>Итого</b>						

Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости (нежилое здание), расположенного по адресу:  
г. Москва, шоссе Энтузиастов, вл. 38, корп.25, площадью 2 032,20 кв.м.

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

Дата записи	Водопровод	Канализация		Отопление								Ванны				Горячее водоснаб.		Газоснабжение		Лифты			Напряжение электросети (вольт)		Группа благоустройств.
		Местная	Центральная	Печное	Печное-газовое	От АТВ	От ТЭЦ	Центральное		Калориферное	С горячим водоснабжением	С газовыми колонками	С газовыми колонками	С дровяными колонками	Без колонок и горячей воды	От колонок	Центральное	Баллонное	Мусоропровод	Пассажирский	Грузовой	127	220		
								От собственной котельной	От групп. или кварт. котельной													На тверд. топливе	На газе	На тверд. топливе	
1	2019		2019																			127	220	2019	151

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

№ или литер по плану	Наименование	Эт.	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв. м)	Высота (м)	Объем (куб. м)
1	2	3	4	5	6	7
к.25	укрепление	3		737,0	11,10	8181
A	пристройка	1		224,2	2,85	639
B	---	2		24,0	7,00	168
B	---	1		8,2	3,70	30
a	подвал			20,9	3,05	64
b	сход в подв.			6,8		
B	мансар			5,4	2,80	15
Z	---			4,7	2,80	13
<i>Итого:</i>				1010,3		9110

Площадь застройки: 1010,3 м<sup>2</sup>

(площадь здания по цоколю, открытые сходы, крыльца, площадки перед подъездами, приемники, и т. д.)

всего - 2529,2 м<sup>2</sup>

Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости (нежилое здание), расположенного по адресу:  
г. Москва, шоссе Энтузиастов, вл. 38, корп.25, площадью 2 032,20 кв.м.

2.п. на 1935<sub>а</sub>.

IV. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки

Группа капит. I Средняя жилая площадь квартиры - Сборник № 28  
вид внутренней отделки повышен. Средняя внутренняя высота помещений 3,72 Таблица № 90

№№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль, и т. п.)	Удельный вес конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	Износ в процентах	Приведение процента износа на удельный вес конструктивных элементов делённое на 100	
1	Фундаменты	бутовый	сквозные трещины	6		6	45	2,7	
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены б. Перегородки	кирпичные " " , деревян.	сквоз. осад. трещ. между стк. от верха, встав. в зазоры в мест. сохнет.	26		26	55	19,3	
3	Перекрытия: чердачные междужатные подвальные	ме/б.	междуком. перекрыт. трещ. в неск. местах и ст. трещ. балк.	8		8	55	4,4	
		Крыша	смазочная	трещ. на покров. кровли	11		11	55	6,1
		Полы	паркет, ламинат, линолеум, мин. ватн. наст.	замена	9		9	40	3,6
6	Проемы: оконные дверные	простые деревянные	замена окон. рам и наличн.	10		10	30	3,0	
		Отдел. работы: Наружная отделка архитектур. оформл. Внутрен. отделка	расшировка швов мест. выбоир. для вставл. снегозащ. маст. окр., штукатур., керам. тил. наст.	защитные окр. олов	6		6	40	2,4
8	Санитарные и электротехнические работы	Центр. отопление	от ТЭЦ	газично	19	19	40	7,6	
		Печное отопл.		газично					
		Водопровод	гор. сеть	железные					
		Канализация	гор. в гор. сеть	сан. тех. приборы и трубы					
		Радио	гор. сеть	гор. покрытие					
		Телефон	ТС	жидк. наст.					
		Телевидение		жидк. наст.					
		Ванны: с газовой колон. с дровян. колон. с горяч. водосн.		жидк. наст.					
		Горячее водоснаб.	центральное	тепл. в местах					
		Вентиляция	приточно-вытяжная	каретки					
		Газоснабжение		арматура					
Мусоропровод									
Лифты									
Электроосвещение	220V								
9	Разные работы	штукатур.		5		5	40	2,0	
Итого						100		46,1	
Процент износа, приведённый к 100 по формуле									
								$46,1 \times 100 = 46\%$	
								$\frac{46,1}{100}$	

**Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости (нежилое здание), расположенного по адресу:  
г. Москва, шоссе Энтузиастов, вл. 38, корп.25, площадью 2 032,20 кв.м.**

V. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки „А“ з.п. 1975г

Группа капит. I Средняя жилая площадь квартиры \_\_\_\_\_ Сборник № 28  
 вид внутренней отделки краска Средняя внутренняя высота помещений 2,50 Таблица № 84а

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль, и т. п.)	Удельный вес конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	Износ в процентах	Произведение процента износа на удельный вес конструктивных элементов деленное на 100
1	Фундаменты	бутовый	емкие трещ. в цоколе	4	0,58	2,32	15	0,3
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены б. Перегородки	кирпичные	глубокие трещ. и выстр. швов высоки	35	0,58	2,03	20	4,1
3	Перекрытия: чердачные междуэтажные подвальные	цеб.	незначит. смещ. швы швы вручную швы в стыках выпукл. след	24		24	20	4,8
4	Крыша	русская	вздутие швов. и обрешет. верх. сл. маст.	2		2	25	0,5
5	Полы	линолеум, штукатурка	истертость шп. разрыв, отстав. шп.	6		6	25	1,5
6	Проемы: оконные дверные	деревянные	нашатались окон перекл. подотка осев. шп. шп. шп.	7		7	25	1,8
7	Отдел. работы: Наружная отделка архитект. оформл. Внутрен. отделка	фасадная шп. шп. шп. шп. шп.	выцветив. крас. отслаив. шп. шп.	8		8	25	2,0
8	Санитарные и электротехнические работы: Центр. отопление Печное отопл. Водопровод Канализация Радио Телефон Телевидение Ванны: с газовой колон. с дровян. колон. с горяч. водосн. Горячее водоснаб. Вентиляция Газоснабжение Мусоропровод Лифты Электроосвещение	от ТЭЦ гор. сеть соед. в гор. сеть гор. сеть АТС трисопробод центральное проточка всест.	ослабление сален. наливов и шп. шп. шп. шп. шп.	11		11	20	2,2
9	Разные работы	настил пола		3		3	20	0,6
Итого				100		83,62		17,8
Процент износа, приведенный к 100 по формуле				процент износа (гр. 9) × 100		удельный вес (гр. 7)		
				17,8 × 100		83,62		≈ 21%

Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости (нежилое здание), расположенного по адресу:  
г. Москва, шоссе Энтузиастов, вл. 38, корп.25, площадью 2 032,20 кв.м.

VI. Техническое описание холодных пристроек

Литер по плану	Назначение	Этажность	Описание конструктивных элементов и их удельные веса										№ сборки	№ таблицы	Удельный вес оценки объекта в %	Износ в %
			Фундаменты	стены и перегородки	перекрытия	крыша	полы	Проемы:		отделочные работы	внутренние санитарно-и электротехнические устройства	прочие работы				
								оконные	дверные							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
6	магистр	1		кирп.	дер.	рубероид.	бетон.	мрам. пар.	мрам. пар.				28	1658	1.0 к.1.1	
2	—	1		кирп.	дер.	рубероид.	бетон.	мрам. пар.	мрам. пар.				28	1658	1.0 к.1.1	





Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости (нежилое здание), расположенного по адресу:  
г. Москва, шоссе Энтузиастов, вл. 38, корп.25, площадью 2 032,20 кв.м.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14		
20	Проемы	оконные перепл.	кв. м												
21		двери внутрен.	шт.												
22		двери наружные	шт.												
23	Фасад — наружн. отделка		кв. м												
24	Внутренние санитарные и электрические устройства	канализ. водопровод отопление	трубы центр. отоп.	п/м											
25			радиаторы	секц.											
26			панельное или калориферное	кв. м											
27			печи на твердом или газов. топл.	шт.											
28			АГВ колонки	шт.											
29			умывальники	шт.											
30			раковины	шт.											
31			водопров. трубы	п/м											
32			унитазы	шт.											
33			сmyвные бачки	шт.											
34			канализац. трубы	п/м											
35			трубы горяч. водосн.	п/м											
36			ванны	шт.											
37			души	шт.											
38			колонки газ. или на тверд. топл.	шт.											
39			трубы газовые	п/м											
40			плиты	газовые 2-х конф.	шт.										
41				газовые 4-х конф.	шт.										
42				электрические	шт.										
43	телевидение	общая антенна													
44	лифты	шт.													
45	световая электропр.	п/м													
46	силовая электропр.	п/м													
47	вводные устройства	шт.													
48	электрощитов	шт.													
49	вентиляц. стволы и трубы	п/м													
50	мусоропр. стволы	п/м													
51	балконы/лоджии	шт.													
52	эркеры	шт.													
53	лестницы	ступени	шт.												
54		площадки	кв. м												
55		ограждения	п/м												
56	мусоросб. камеры	шт.													
57	бойлерные	шт.													
58	тепловые узлы	шт.													
59	водоподкачки	шт.													

Потребность в капремонте по строению \_\_\_\_\_ руб.

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г.      Работу выполнил \_\_\_\_\_  
(должность, Ф.И.О., подпись)

Восточное-2 ТБТИ

Э К С П Л И К А Ц И Я

По адресу: шоссе Энтузиастов, 38, кор.25

ф.22

лист 1

Помещение N I Тип: Складские  
Последнее обследование 29.09.1995  
Необходима текущая инвентаризация

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	П л о щ а д и						Вы- со- та
			без летних	в т.ч. основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
п	1	склад	11,4	11,4		склад.			270
Итого		по помещению	11,4	11,4					
-----		Нежилое всего	11,4	11,4					
		в т.ч. Складские	11,4	11,4					
Общая площадь (с летними)			11,4						
Итого		по этажу п	11,4	11,4					
-----		Нежилое всего	11,4	11,4					
		в т.ч. Складские	11,4	11,4					
Общая площадь (с летними)			11,4						

**ВОСТОЧНОЕ-2  
ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ  
БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ  
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ  
г. МОСКВА**

Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости (нежилое здание), расположенного по адресу:  
г. Москва, шоссе Энтузиастов, вл. 38, корп.25, площадью 2 032,20 кв.м.

По адресу: шоссе Энтузиастов, 38, кор.25

ф.22

лист 2

Помещение N I Тип: Учрежденческие  
Последнее обследование 10.02.2003  
Помещение переоборудовано без разрешения

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	П л о щ а д и						Вы- со- та
			без летних	в т.ч.		л е т н и х			
			основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.		
1	1	тамбур	4,0		4,0			учрежд.	332
	2	коридор	12,5		12,5			учрежд.	332
	3	склад	15,5	15,5				склад.	332
	4	коридор	22,4		22,4			учрежд.	332
	5	склад	18,6	18,6				склад.	332
	6	склад	14,6	14,6				склад.	332
	7	коридор	2,8		2,8			учрежд.	332
	8	аппаратная	21,6	21,6				учрежд.	332
	9	пом.подсобное	5,1		5,1			учрежд.	332
	10	коридор	45,4		45,4			учрежд.	332
	11	склад	27,7	27,7				склад.	332
	12	склад	12,1	12,1				склад.	332
	13	кабинет	10,8	10,8				учрежд.	332
	14	фотостудия	27,8	27,8				учрежд.	332
	15	фотостудия	6,0	6,0				учрежд.	332
	16	фотостудия	13,5	13,5				учрежд.	332
	17	уборная	2,6		2,6			учрежд.	332
	18	душевая	6,0		6,0			учрежд.	332
	19	тамбур	3,6		3,6			учрежд.	332
	20	мастерская	36,4	36,4				произв.	332
	21	мастерская	35,2	35,2				произв.	250
	22	мастерская	4,9	4,9				произв.	332
	23	склад	11,4	11,4				склад.	332
	24	коридор	6,7		6,7			склад.	332
	24а	пом.подсобное	5,3		5,3			склад.	332
	25	склад	6,3	6,3				склад.	332
	26	склад	3,7	3,7				склад.	332
	27	склад	46,3	46,3				склад.	332
	28	пом.подсобное	3,1		3,1			склад.	332
	29	гардеробная	11,6		11,6			учрежд.	332
	29а	санузел	4,3		4,3			учрежд.	332
	30	коридор	7,4		7,4			учрежд.	332
	31	коридор	5,6		5,6			учрежд.	250
	32	коридор	5,1		5,1			учрежд.	250
	33	комната охраны	12,7	12,7				учрежд.	250
	34	пом.подсобное	7,3		7,3			учрежд.	250
	35	комната охраны	15,4	15,4				учрежд.	250
	36	склад	25,4	25,4				склад.	250
	37	склад	16,2	16,2				склад.	250
	38	мастерская	37,8	37,8				произв.	332
	A	клетка лестнич	15,8		15,8			учрежд.	332

Итого	по помещению	596,5	419,9	176,6				
-----	Нежилые всего	596,5	419,9	176,6				
	в т.ч. Производствен.	114,3	114,3					
	Складские	212,9	197,8	15,1				
	Учрежденческие	269,3	107,8	161,5				
Общая площадь (с летними)		596,5						

ВОСТОЧНОЕ-2  
ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ  
БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ  
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ  
г. МОСКВА

Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости (нежилое здание), расположенного по адресу:  
г. Москва, шоссе Энтузиастов, вл. 38, корп.25, площадью 2 032,20 кв.м.

ф.22

По адресу: шоссе Энтузиастов, 38, кор.25

ЛИСТ 3

Помещение N II Тип: Производствен.  
Последнее обследование 10.02.2003  
Помещение переоборудовано без разрешения

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	П л о щ а д и						Вы- со- та
			без летних	в т.ч.			л е т н и х		
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	тамбур	3,1		3,1	произв.			250
	2	мастерская	32,9	32,9		произв.			
	3	пом.подсобное	2,3		2,3	произв.			
	4	мастерская	19,3	19,3		произв.			
	5	мастерская	18,0	18,0	11,3	произв.			
	5а	шкаф <i>КОРИДОР</i>	1,1	7,1	1,1	произв.			
	6	кабинет	14,4	14,4		произв.			
	6а	коридор	7,3		7,3	произв.			
Итого по помещению			98,4	84,6	13,8				
----- Нежилые всего			98,4	84,6	13,8				
в т.ч. Производствен.			98,4	84,6	13,8				
Общая площадь (с летними)			98,4						

Помещение N III Тип: Учрежденческие  
Последнее обследование 10.02.2003  
Помещение переоборудовано без разрешения

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	П л о щ а д и						Вы- со- та
			без летних	в т.ч.			л е т н и х		
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	тамбур	2,3		2,3	учрежд.			385
	2	коридор	25,3		25,3	учрежд.			
	3	красный уголок	12,7	12,7		учрежд.			
	4	умывальная	1,8		1,8	учрежд.			
	5	уборная	1,8		1,8	учрежд.			
	6	раздевалка	1,7		1,7	учрежд.			
	7	душевая	1,8		1,8	учрежд.			
	8	комната отдыха	8,0	8,0		учрежд.			
	9	кухня	5,7		5,7	учрежд.			
	10	комната охраны	11,3	11,3		учрежд.			
	11	гардеробная	12,8		12,8	учрежд.			
	12	комната охраны	11,6	11,6		учрежд.			
	13	тамбур	2,4		2,4	учрежд.			
	14	комната отдыха	3,5	3,5		учрежд.			
	15	клетка лестнич	16,6		16,6	учрежд.			
Итого по помещению			119,3	47,1	72,2				
----- Нежилые всего			119,3	47,1	72,2				
в т.ч. Учрежденческие			119,3	47,1	72,2				
Общая площадь (с летними)			119,3						

ВОСТОЧНОЕ-2  
ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ  
БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ  
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ  
г. МОСКВА

Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости (нежилое здание), расположенного по адресу:  
г. Москва, шоссе Энтузиастов, вл. 38, корп.25, площадью 2 032,20 кв.м.

По адресу: шоссе Энтузиастов, 38, кор.25

ф.22

лист 4

Итого	по этажу 1	814,2	551,6	262,6				
-----	Нежилое всего	814,2	551,6	262,6				
	в т.ч. Производствен.	212,7	198,9	13,8				
	Складские	212,9	197,8	15,1				
	Учрежденческие	388,6	154,9	233,7				
Общая площадь (с летними)		814,2						

**ВОСТОЧНОЕ-2**  
**ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ**  
**БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ**  
**ИНВЕНТАРИЗАЦИИ**  
**г. МОСКВА**

Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости (нежилое здание), расположенного по адресу:  
г. Москва, шоссе Энтузиастов, вл. 38, корп.25, площадью 2 032,20 кв.м.

По адресу: шоссе Энтузиастов, 38, кор.25

ф.22

лист 5

Помещение N I Тип: Учрежденческие  
Последнее обследование 10.02.2003  
Помещение переоборудовано без разрешения

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	П л о щ а д и						Вы- со- та
			без летних	в т.ч.		л е т н и х			
			основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.		
2	1	коридор	91,3		91,3			учрежд.	385
	2	кабинет	20,3	20,3				учрежд.	
	3	кабинет	13,8	13,8				учрежд.	
	4	кабинет	32,7	32,7				учрежд.	
	5	склад	18,8	18,8				склад.	
	6	кабинет	14,4	14,4				учрежд.	
	7	кабинет	25,2	25,2				учрежд.	
	8	кабинет	14,5	14,5				учрежд.	
	8а	кабинет	16,8	16,8				учрежд.	
	9	кабинет	17,5	17,5				учрежд.	
	10	кабинет	13,8	13,8				учрежд.	
	11	кабинет	14,2	14,2				учрежд.	
	12	кабинет	25,8	25,8				учрежд.	
	13	кабинет	16,0	16,0				учрежд.	
	14	кабинет	16,5	16,5				учрежд.	
	15	кабинет	12,5	12,5				учрежд.	
	16	кабинет	13,5	13,5				учрежд.	
	17	кабинет	9,4	9,4				учрежд.	
	18	кабинет	16,7	16,7				учрежд.	
	19	кабинет	12,6	12,6				учрежд.	
	20	пом.подсобное	2,7		2,7			учрежд.	
	21	умывальная	7,7		7,7			учрежд.	
	22	уборная	0,9		0,9			учрежд.	
	23	уборная	0,9		0,9			учрежд.	
	24	уборная	1,0		1,0			учрежд.	
	25	умывальная	7,7		7,7			учрежд.	
	26	уборная	1,1		1,1			учрежд.	
	27	уборная	1,1		1,1			учрежд.	
	28	уборная	1,0		1,0			учрежд.	
	29	кабинет	15,4	15,4				учрежд.	
	30	кабинет	11,9	11,9				учрежд.	
	31	кабинет	8,3	8,3				учрежд.	
	32	кабинет	16,5	16,5				учрежд.	
	33	коридор	5,3		5,3			учрежд.	
	34	кабинет	18,5	18,5				учрежд.	
	35	кабинет	7,5	7,5				учрежд.	
	36	кабинет	12,9	12,9				учрежд.	
	37	кабинет	11,5	11,5				учрежд.	
	38	диспетчерская	13,8	13,8				учрежд.	
	А	клетка лестнич	19,7		19,7			учрежд.	

Итого	по помещению	581,7	441,3	140,4				
-----	Нежилые всего	581,7	441,3	140,4				
	в т.ч. Складские	18,8	18,8					
	Учрежденческие	562,9	422,5	140,4				
Общая площадь (с летними)		581,7						

ВОСТОЧНОЕ-2  
ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ  
БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ  
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ  
г. МОСКВА

Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости (нежилое здание), расположенного по адресу:  
г. Москва, шоссе Энтузиастов, вл. 38, корп.25, площадью 2 032,20 кв.м.

По адресу: шоссе Энтузиастов, 38, корп.25 ф.22

ЛИСТ 6

Помещение N II Тип: Учрежденческие  
Последнее обследование 10.02.2003

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	П л о щ а д и						Вы- со- та
			без летних	в т.ч.		л е т н и х			
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
2	1	клетка лестнич	16,7		16,7	учрежд.			385
Итого по помещению			16,7		16,7				
----- Нежилье всего			16,7		16,7				
в т.ч. Учрежденческие			16,7		16,7				
Общая площадь (с летними)			16,7						

Итого по этажу 2			598,4	441,3	157,1				
----- Нежилье всего			598,4	441,3	157,1				
в т.ч. Складские			18,8	18,8					
Учрежденческие			579,6	422,5	157,1				
Общая площадь (с летними)			598,4						

**ВОСТОЧНОЕ-2  
ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ  
БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ  
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ  
г. МОСКВА**



Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости (нежилое здание), расположенного по адресу:  
г. Москва, шоссе Энтузиастов, вл. 38, корп.25, площадью 2 032,20 кв.м.

По адресу: шоссе Энтузиастов, 38, кор.25

ф.22

ЛИСТ 7

Помещение N I Тип: Учрежденческие  
Последнее обследование 10.02.2003  
Помещение переоборудовано без разрешения

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	П л о щ а д и						Вы- со- та	
			без летних	в т.ч.		л е т н и х				
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.		
3	1	коридор	74,8			74,8			учрежд.	400
	2	кабинет	15,5	15,5					учрежд.	
	3	кабинет	18,6	18,6					учрежд.	
	4	кабинет	16,1	16,1					учрежд.	
	5	кабинет	18,3	18,3					учрежд.	
	6	склад	18,9	18,9					склад.	
	7	кабинет	12,2	12,2					учрежд.	
	7а	кабинет	22,2	22,2					учрежд.	
	7б	коридор	2,9			2,9			учрежд.	
	7в	кабинет	11,5	11,5					учрежд.	
	7г	коридор	2,6			2,6			учрежд.	
	7д	кабинет	15,3	15,3					учрежд.	
	8	кабинет	41,8	41,8					учрежд.	
	8а	кабинет	13,0	13,0					учрежд.	
	9	кабинет	12,2	12,2					учрежд.	
	10	кабинет	15,9	15,9					учрежд.	
	11	кабинет	15,6	15,6					учрежд.	
	12	кабинет	13,9	13,9					учрежд.	
	13	умывальная	6,1			6,1			учрежд.	
	14	уборная	2,7			2,7			учрежд.	
	15	уборная	1,2			1,2			учрежд.	
	16	умывальная	8,7			8,7			учрежд.	
	17	уборная	2,7			2,7			учрежд.	
	18	уборная	1,2			1,2			учрежд.	
	19	кабинет	13,9	13,9					учрежд.	
	20	кабинет	15,0	15,0					учрежд.	
	21	зал актовый	182,4	182,4					учрежд.	
	А	клетка лестнич	19,3			19,3			учрежд.	

Итого	по помещению	594,5	472,3	122,2				
-----	Нежилые всего	594,5	472,3	122,2				
	в т.ч. Складские	18,9	18,9					
	Учрежденческие	575,6	453,4	122,2				
Общая площадь (с летними)		594,5						

Итого	по этажу 3	594,5	472,3	122,2				
-----	Нежилые всего	594,5	472,3	122,2				
	в т.ч. Складские	18,9	18,9					
	Учрежденческие	575,6	453,4	122,2				
Общая площадь (с летними)		594,5						

**ВОСТОЧНОЕ-2  
ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ  
БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ  
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ  
г. МОСКВА**

Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости (нежилое здание), расположенного по адресу:  
г. Москва, шоссе Энтузиастов, вл. 38, корп.25, площадью 2 032,20 кв.м.

По адресу: шоссе Энтузиастов, 38, кор.25

ф.22

ЛИСТ 8

Итого	по зданию	2018,5	1476,6	541,9				
-----	Нежилие всего	2018,5	1476,6	541,9				
	в т.ч. Производствен.	212,7	198,9	13,8				
	Складские	262,0	246,9	15,1				
	Учрежденческие	1543,8	1030,8	513,0				
Общая площадь (с летними)		2018,5						

Экспликация на 8 листах

19.02.2003 г.

Исполнитель



Евсеева С.Н.

**ВОСТОЧНОЕ-2  
ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ  
БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ  
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ  
г. МОСКВА**

Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости (нежилое здание), расположенного по адресу:  
г. Москва, шоссе Энтузиастов, вл. 38, корп.25, площадью 2 032,20 кв.м.

Документы заказчика на \_\_\_\_\_ листах прошиты и пронумерованы

Конкурсный управляющий ООО «НПО «Космос» \_\_\_\_\_