

# ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

## № 108-17

Заказчик:	
Организационно-правовая форма	Открытое акционерное общество
Полное наименование	Открытое акционерное общество «ЗАРУБЕЖСТРОЙ»
Сокращенное наименование	ОАО «ЗАРУБЕЖСТРОЙ»
ОГРН	1027739078564
Дата присвоения ОГРН	16.08.2002 года
Место нахождения	101100 г. Москва, пер. Златоустинский Малый, д. 6, стр. 3
Объект оценки:	
Вид объекта недвижимости	Нежилые помещения в количестве 2 объектов, принадлежащие ОАО «ЗАРУБЕЖСТРОЙ»
Адрес	г. Москва, пер. Златоустинский Малый, д. 6, стр. 3
Вид права	Собственность
Ограничения (обременения) права	Ипотека
Цель оценки:	
Определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.	
Вид стоимости, определенный заданием на оценку:	
Рыночная (в соответствии с Федеральным стандартом «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденным приказом Минэкономразвития России № 298 от 20.05.2015 г.	
Предполагаемое использование результатов оценки:	
Результат оценки предполагается использовать для реализации объектов оценки в рамках процедуры банкротства (конкурсное производство).	

ИП БАТУЛИН Д. Н.  
тел. 8-933-933-1661  
e-mail: [dbatulin@mail.ru](mailto:dbatulin@mail.ru)

**1. ИНФОРМАЦИЯ ПО ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ**

Информация по отчету об оценке

Дата составления отчета об оценке	02 октября 2017 года.	Порядковый номер отчета об оценке	108-17
-----------------------------------	-----------------------	-----------------------------------	--------

**2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ**

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Договор на проведение оценки б/н между ОАО «ЗАРУБЕЖСТРОЙ» в лице конкурсного управляющего Докукина А.Е. и ИП Батулиным Д. Н. от 31.08.2017 года

Общая информация, идентифицирующая объекты оценки, результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, итоговая величина стоимости объектов оценки, ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости объектов оценки приведена ниже:

Общая информация, идентифицирующая объекты оценки

Вид объекта недвижимости	Кадастровый номер	Адрес	Вид права	Ограничения (обременения) права	Балансовая стоимость (руб.)
Нежилое помещение	77:01:0001033:2517	г. Москва, пер. Златоустинский Малый, д. 6, стр. 3	Собственность	Арест; Запрещение сделок с имуществом; Запрещение сделок с имуществом; Запрещение сделок с имуществом; Ипотека	Сведения отсутствуют
Нежилое помещение	77:01:0001033:2518	г. Москва, пер. Златоустинский Малый, д. 6, стр. 3	Собственность	Запрещение сделок с имуществом; Запрещение сделок с имуществом; Запрещение сделок с имуществом; Ипотека	Сведения отсутствуют
Вид объекта недвижимости	Кадастровый номер	Рыночная стоимость, руб. полученная при применении			Итоговая стоимость, руб. без НДС
		затратного подхода	сравнительного подхода	доходного подхода	
Нежилое помещение	77:01:0001033:2517	Не применялся	65692031,00	17677552,00	40244400,00
Нежилое помещение	77:01:0001033:2518	Не применялся	65776883,00	17700384,00	40296300,00

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости объектов оценки

Результат оценки предполагается использовать при реализации объектов оценки, в рамках процедуры банкротства (конкурсное производство). Иное применение итоговой стоимости объекта оценки не предусмотрено.

**3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ**

Объекты оценки

Вид объекта недвижимости	Кадастровый номер	Адрес	Вид права	Ограничения (обременения) права	Балансовая стоимость (руб.)
Нежилое помещение	77:01:0001033:2517	г. Москва, пер. Златоустинский Малый, д. 6, стр. 3	Собственность	Арест; Запрещение сделок с имуществом; Запрещение сделок с имуществом; Запрещение сделок с имуществом; Ипотека	Сведения отсутствуют
Нежилое помещение	77:01:0001033:2518	г. Москва, пер. Златоустинский Малый, д. 6, стр. 3	Собственность	Запрещение сделок с имуществом; Запрещение сделок с имуществом; Запрещение сделок с имуществом; Ипотека	Сведения отсутствуют

Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки

Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимого имущества №77-00-4001/5006/2016-9116 от 10.10.2016г.

Реквизиты лица, владеющего объектом оценки

Организационно-правовая форма	Открытое акционерное общество
Полное наименование	Открытое акционерное общество «ЗАРУБЕЖСТРОЙ»
Сокращенное наименование	ОАО «ЗАРУБЕЖСТРОЙ»
ОГРН	1027739078564
Дата присвоения ОГРН	16.08.2002 года
Место нахождения	101100 г. Москва, пер. Златоустинский Малый, д. 6, стр. 3

Имущественные права на объекты оценки

Вид права	Собственность
-----------	---------------

Цель оценки

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

Предполагаемое использование результатов оценки

Результат оценки предполагается использовать для реализации объектов оценки в рамках процедуры банкротства (конкурсное производство).

Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки

Отчет об оценке объекта оценки действителен только для предполагаемого использования результатов оценки.

Вид стоимости

Рыночная (в соответствии с Федеральным стандартом «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденным приказом Минэкономразвития России № 298 от 20.05.2015 г.

Дата оценки

Дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки	30.09.2017 года
---	-----------------

Срок проведения оценки

Дата оценки – дата составления отчета об оценке.

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

- Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме для предполагаемого использования результатов оценки.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект оценки будет отчужден на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в отчете об оценке.
- Мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, экологических, социальных или иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на стоимость объекта оценки.
- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда или отдельному договору с Заказчиком.
- От Оценщика не требуется, и он не принимает на себя ответственности за описание правового положения объекта оценки и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права на объект оценки. Предполагается, что права на объект оценки полностью соответствуют требованиям законодательства РФ, если иное не оговорено специально. Объект оценки считается свободным от каких либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете об оценке.
- Информация, предоставленная заказчиком и собственником объекта оценки (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы),

- подписанная уполномоченным на то лицом и заверенная в установленном порядке, считается достоверной, если у Оценщика нет оснований считать иначе.
7. Информация используемая в отчете об оценке, позволяет делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки.
8. Обязанностью Оценщика в рамках составления отчета об оценке не является проведение экспертизы прав на объект оценки, технологической экспертизы объекта оценки; экологической экспертизы.
9. Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (чертежи, схемы, рисунки, фотографии). Любые чертежи, схемы, рисунки, фотографии, содержащиеся в отчете об оценке, могут отражать приблизительные размеры и внешний вид, и призваны помочь получить визуальное представление об объекте оценки или методологии оценки и расчетов. Пользователю не следует полагаться на эти чертежи, схемы, рисунки, фотографии в случае любого другого их использования.
10. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых дефектов (дефектов, наличие которых при исследовании документов представленных Заказчиком и визуальном осмотре объекта оценки установить не представляется возможным), влияющих на состояние объекта оценки. Оценщик не несет ответственность ни за наличие таких скрытых дефектов, ни за необходимость выявления таковых. Ответственность также не возникает и в случае обнаружения скрытых дефектов впоследствии.
11. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении объекта оценки, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра.
12. После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости объекта оценки не обязан приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.
13. Оценщик при проведении оценки основывается на предположении, что состояние объекта на дату осмотра (11.09.2017г.) и дату оценки одинаково.

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

Сведения о заказчике оценки	
Организационно-правовая форма	Открытое акционерное общество
Полное наименование	Открытое акционерное общество «ЗАРУБЕЖСТРОЙ»
Сокращенное наименование	ОАО «ЗАРУБЕЖСТРОЙ»
ОГРН	1027739078564
Дата присвоения ОГРН	16.08.2002 года
Место нахождения	101100 г. Москва, пер. Златоустинский Малый, д. 6, стр. 3
Сведения об оценщике	
Фамилия	Батулин
Имя	Даниил
Отчество	Николаевич
Документ, удостоверяющий личность	Паспорт гражданина Российской Федерации
Серия и номер документа, удостоверяющего личность	01 05 709677
Дата выдачи указанного документа	30.05.2005 года.
Орган, выдавший указанный документ	Территориальный отдел милиции «Заречье» УВД города Бийска Алтайского края
Место нахождения оценщика	659300, Алтайский край, г. Бийск, пер. Романа Гилева, 15/1, 12.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве в Некоммерческом Партнерстве Саморегулируемая Организация Оценщиков «СИБИРЬ» № 039 от 04.09.2009 года.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Алтайский государственный университет, 2003 год. Диплом о профессиональной переподготовке: серия ПП № 551941, выдан 04 июля 2003 года. Квалификация: Оценка стоимости предприятия (бизнеса). Алтайский государственный технический университет им. И. И. Ползунова, 2006 год. Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» регистрационный номер 131/2006. Алтайская академия экономики и права (институт), 2009 год. Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» регистрационный номер 175.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис страхования профессиональной ответственности оценщика № 22/263/17 от 20 января 2017 года. Страховщик: АО АСК «Инвестстрах». Страховая сумма: 3000000,00 рублей.
Сведения о сроке действия полиса страхования профессиональной ответственности оценщика	с 20 января 2017 года по 19 января 2018 года.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 06.10.2003 года.
Перечень лиц, привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке (организации и специалисты):	Организации и специалисты к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались.
Квалификация к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах:	Отсутствует.
Степень участия в проведении оценки объекта оценки:	Отсутствует.
Сведения о независимости оценщика	
1. Оценка объекта оценки проводится Оценщиком, который не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика.	
2. Оценщик не имеет имущественного интереса в объекте оценки, и не состоит с учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – Заказчика в близком родстве или свойстве.	
3. В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещных или обязательственных права вне договора.	
4. Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика.	
5. Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.	
6. Отсутствует вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.	
7. Размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.	

#### 5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

- Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме для предполагаемого использования результатов оценки.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект оценки будет отчужден на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в отчете об оценке.
- Мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, экологических, социальных или иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на стоимость объекта оценки.
- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда или отдельному договору с Заказчиком.
- От Оценщика не требуется, и он не принимает на себя ответственности за описание правового положения объекта оценки и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права на объект оценки. Предполагается, что права на объект оценки полностью соответствуют требованиям законодательства РФ, если иное не оговорено специально. Объект оценки считается свободным от каких либо пре-

тензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете об оценке.

6. Информация, предоставленная заказчиком и собственником объекта оценки (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), подписанная уполномоченным на то лицом и заверенная в установленном порядке, считается достоверной, если у Оценщика нет оснований считать иначе.

7. Информация используемая в отчете об оценке, позволяет делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки.

8. Обязанностью Оценщика в рамках составления отчета об оценке не является проведение экспертизы прав на объект оценки, технологической экспертизы объекта оценки; экологической экспертизы.

9. Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (чертежи, схемы, рисунки, фотографии). Любые чертежи, схемы, рисунки, фотографии, содержащиеся в отчете об оценке, могут отражать приблизительные размеры и внешний вид, и призваны помочь получить визуальное представление об объекте оценки или методологии оценки и расчетов. Пользователю не следует полагаться на эти чертежи, схемы, рисунки, фотографии в случае любого другого их использования.

10. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых дефектов (дефектов, наличие которых при исследовании документов представленных Заказчиком и визуальном осмотре объекта оценки установить не представляется возможным), влияющих на состояние объекта оценки. Оценщик не несет ответственность ни за наличие таких скрытых дефектов, ни за необходимость выявления таковых. Ответственность также не возникает и в случае обнаружения скрытых дефектов впоследствии.

11. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении объекта оценки, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра.

12. После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости объекта оценки не обязан приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.

13. Оценщик при проведении оценки основывается на предположении, что состояние объекта на дату осмотра (11.09.2017г.) и дату оценки одинаково.

## 6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

### Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объектов оценки

1. Федеральный стандарт «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденный приказом Минэкономразвития России №297 от 20.05.2015 г.

2. Федеральный стандарт «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденный приказом Минэкономразвития России №298 от 20.05.2015 г.

3. Федеральный стандарт «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный приказом Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015 г.

4. Федеральный стандарт «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли РФ №611 от 25.09.2014 г.

5. Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организации оценщиков «СИБИРЬ», утвержденные Решением Совета Партнерства НП СОО «СИБИРЬ» (протокол от 4 ноября 2015г.)

Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости объектов оценки при проведении оценки данных объектов оценки

Федеральный стандарт «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденный приказом Минэкономразвития России №297 от 20.05.2015 г. Настоящий федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности. (п.2 Федерального стандарта «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития России №297 от 20.05.2015 г.).

Федеральный стандарт «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденный приказом Минэкономразвития России №298 от 20.05.2015 г. Настоящий федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности. (п.2 Федерального стандарта «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденного приказом Минэкономразвития России №298 от 20.05.2015 г.).

Федеральный стандарт «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный приказом Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015 г. Настоящий федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности. (п.2 Федерального стандарта «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденного приказом Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015 г.).

Федеральный стандарт «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли РФ №611 от 25.09.2014 г. Настоящий федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности. (п.2 Федерального стандарта «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденного приказом Министерства экономического развития и торговли РФ №611 от 25.09.2014 г.).

Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организации оценщиков «СИБИРЬ», утвержденные Решением Совета Партнерства НП СОО «СИБИРЬ» (протокол от 4 ноября 2015г.) являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности (Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организации оценщиков «СИБИРЬ»)

## 7. ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ И ЛИТЕРАТУРЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Федеральный стандарт «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденный приказом Минэкономразвития России №297 от 20.05.2015 г.

Федеральный стандарт «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденный приказом Минэкономразвития России №298 от 20.05.2015 г.

Федеральный стандарт «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный приказом Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015 г.

Федеральный стандарт «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли РФ №611 от 25.09.2014 г.

Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организации оценщиков «СИБИРЬ», утвержденные Решением Совета Партнерства НП СОО «СИБИРЬ» (протокол от 4 ноября 2015г.)

Методика определения физического износа гражданских зданий (утв. Приказом Минкоммунхоза РСФСР от 27.10.1970 N 404)

Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2002.

Справочник оценщика недвижимости. Издание четвертое/ Л. А. Лейфер. – Н. Н., 2016.

### Прочая информация:

Общественные сведения, опубликованные в средствах массовой информации, отчеты, аналитические материалы, статистические данные, прогнозы, правовые и нормативные акты РФ.

Справочно-аналитический материал специалиста: нормы и правила, справочники по эксплуатации и капитальному ремонту; методики определения износа; рыночной стоимости; журналы; рекламные проекты; коммерческие предложения.

Ресурсы всемирной информационной сети Интернет.

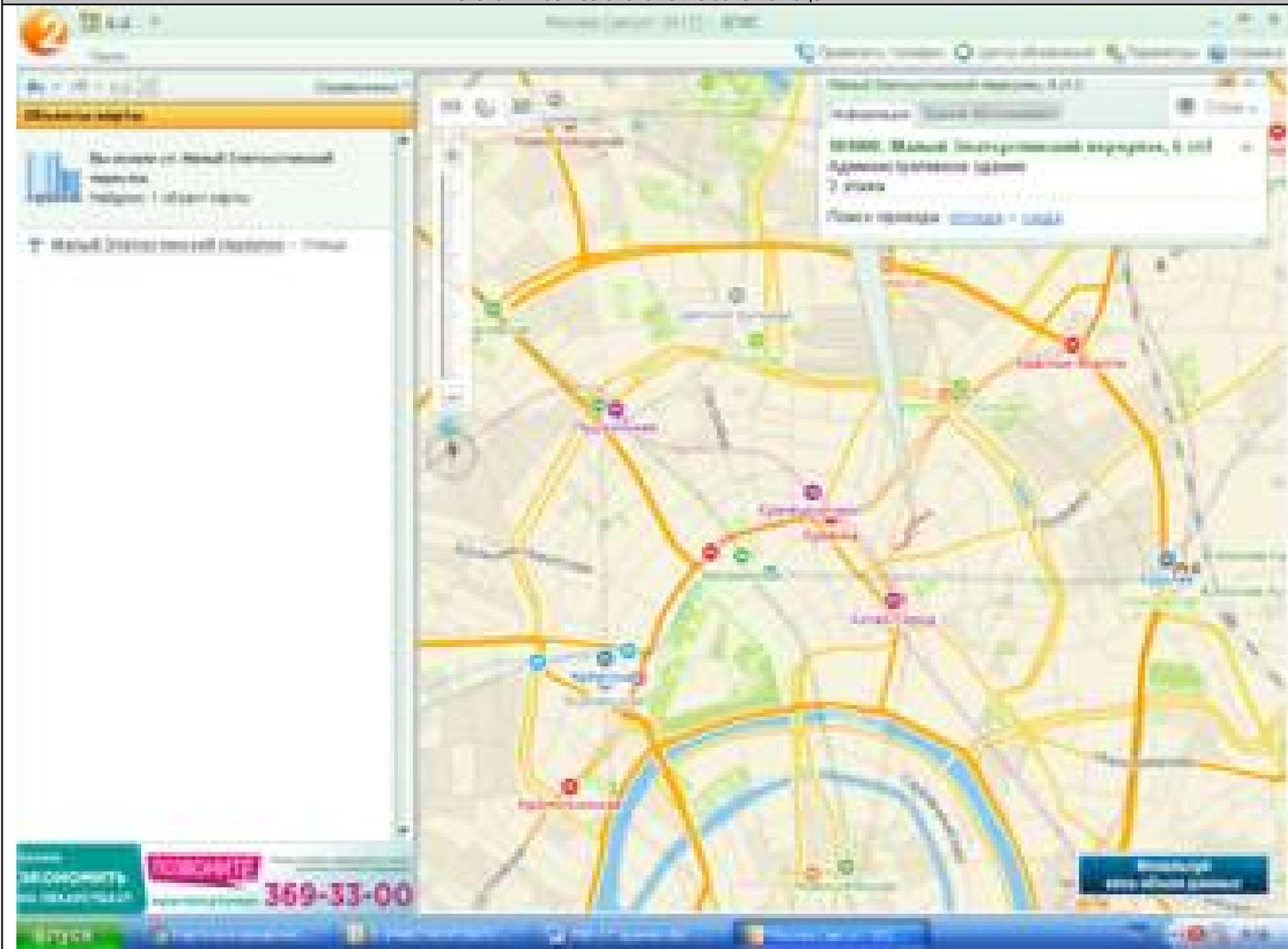
### Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки:

Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимого имущества №77-00-4001/5006/2016-9116 от 10.10.2016г.:

**8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ**

Источник информации	Визуальный осмотр объектов оценки.
Линия домов	Вторая линия домов пер. Златоустинский Малый
Территория вокруг объекта	Неогороженная неохраямая территория
Благоустройство территории	Асфальт
Парковка	Стихийная
Транспортная доступность	Хорошая (остановка общественного транспорта «Ильинские ворота») и станция метро «Китай город» порядка 500 метров.
Подъездные пути	Асфальтированный внутриквартальный проезд
Преобладающая застройка	Административные здания. (типовая зона характеризуется как «Культурный и исторический центр города»)

Схематичное местоположение объектов оценки



Описание объекта оценки №1

Вид объекта недвижимости	Кадастровый номер	Адрес (местоположение)	Вид права	Ограничения (обременения) права	Балансовая стоимость (руб.)
Нежилое помещение	77:01:0001033:2517	г. Москва, пер. Златоустинский Малый, д. 6, стр. 3	Собственность	Арест; Запрещение сделок с имуществом; Запрещение сделок с имуществом; Запрещение сделок с имуществом; Ипотека	Сведения отсутствуют

**Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки**

*Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимого имущества №77-00-4001/5006/2016-9116 от 10.10.2016г.:*

**Копии поименованных выше документов содержатся в Приложении 1 к отчету об оценке**

**Сведения об имущественных правах на объекты оценки**

Вид права	Собственность
<b>Сведения об обременениях, связанных с объектами оценки</b>	
Ограничения (обременения) права	Арест; Запрещение сделок с имуществом; Запрещение сделок с имуществом; Запрещение сделок с имуществом; Ипотека
Иные ограничения (обременения) связанные с объектом оценки	В документах, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки, отсутствуют. По результатам визуального осмотра объектов оценки не выявлены.

**Сведения о физических свойствах объектов оценки**

Источник сведений	<i>Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №99/2017/12696963 от 24.03.2017г.:</i>
Кадастровый номер	77:01:0001033:2517
Наименование	Нежилое помещение
Назначение	Нежилое помещение
Адрес	г. Москва, пер. Златоустинский Малый, д. 6, стр. 3
Площадь	387,1 кв.м.
Вид права	Собственность
Ограничения (обременения) права	Ипотека

Сведения об износе объекта оценки			
Сведения об износе		В документах, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки, отсутствуют.	
Сведения об устареваниях объектов оценки			
Источник сведений		В документах, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, отсутствуют.	
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объектов оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объектов оценки			
Источник информации		Визуальный осмотр объектов оценки.	
Наименование элемента, входящего в состав объекта	Количественные характеристики элементов, входящих в состав объекта	Качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта (определенные при проведении визуального осмотра)	Физические характеристики элементов, входящих в состав объекта
Полы	Не установлены	Бетонные	Отдельные мелкие выбоины.
	Не установлены	Из керамических плиток	Мелкие сколы и трещины отдельных плиток.
	Не установлены	Ламинат	Мелкие повреждения и незначительная усушка отдельных клепок
Окна	Не установлены	Оконные блоки пластиковые	Мелкие трещины в местах сопряжения коробок со стенами.
Двери	Не установлены	Металлические	Отдельные уплотнительные прокладки изношены, отдельные поверхностные трещины в местах сопряжения коробок со стенами.
	Не установлены	Деревянные	Отдельные поверхностные трещины в местах сопряжения коробок со стенами.
Отделочные покрытия	Не установлены	Окраска водными составами	Местные единичные повреждения окрасочного слоя.
		Оклейка обоями	Отставание кромок местами.
		Облицовка керамическими плитками	Мелкие сколы и трещины отдельных плиток.
Система горячего водоснабжения	Не установлены	Имеется	Ослабление сальниковых набивок, прокладок смесителей и запорной арматуры.
Система центрального отопления	Не установлены	Имеется	Ослабление прокладок и набивки запорной арматуры.
Система холодного водоснабжения	Не установлены	Имеется	Ослабление сальниковых набивок и прокладок кранов и запорной арматуры.
Система канализации и водостоков	Не установлены	Имеется	Ослабление мест присоединения приборов.
Система электрооборудования	Не установлены	Имеется	Ослабление креплений и отсутствие отдельных приборов (розеток, штепселей, патронов и т.д.).
Общее состояние отделки помещений	Отделка помещений однородна. Отделка помещений выполнена с использованием современных материалов и применением современных технологий. Помещения не требуют ремонтных воздействий (состояние отделки характеризуется как среднее («Современный стандартный ремонт»)).		
Информация о текущем использовании объекта оценки			
На основании документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки			Нежилое помещение
На основании визуального осмотра объекта оценки			Нежилое помещение
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость			
На основании документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки			Не выявлены.
На основании визуального осмотра объекта оценки			Не выявлены.

**Результаты фотофиксации**







Описание объекта оценки №2

Вид объекта недвижимости	Кадастровый номер	Адрес (местоположение)	Вид права	Ограничения (обременения) права	Балансовая стоимость (руб.)
Нежилое помещение	77:01:0001033:2518	г. Москва, пер. Златоустинский Малый, д. 6, стр. 3	Собственность	Запрещение сделок с имуществом; Запрещение сделок с имуществом; Запрещение сделок с имуществом; Запрещение сделок с имуществом; Ипотека	Сведения отсутствуют

Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки

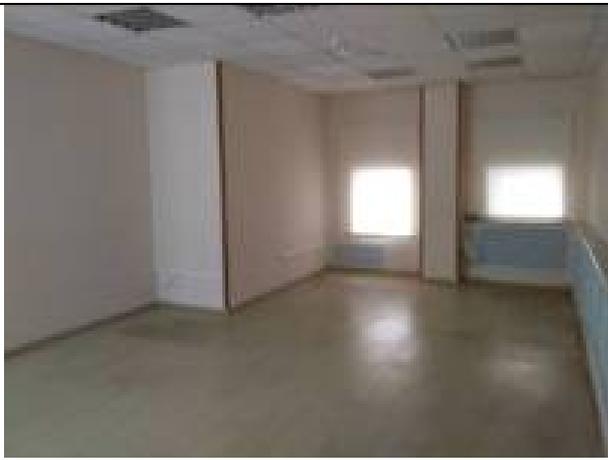
Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимого имущества №77-00-4001/5006/2016-9116 от 10.10.2016г.:

Копии поименованных выше документов содержатся в Приложении 1 к отчету об оценке

Сведения об имущественных правах на объекты оценки			
Вид права	Собственность		
Сведения об обременениях, связанных с объектами оценки			
Ограничения (обременения) права	Запрещение сделок с имуществом; Запрещение сделок с имуществом; Запрещение сделок с имуществом; Ипотека		
Иные ограничения (обременения) связанные с объектом оценки	В документах, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки, отсутствуют. По результатам визуального осмотра объектов оценки не выявлены.		
Сведения о физических свойствах объектов оценки			
Источник сведений	Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №99/2017/12696963 от 24.03.2017г.:		
Кадастровый номер	77:01:0001033:2518		
Наименование	Нежилое помещение		
Назначение	Нежилое помещение		
Адрес	г. Москва, пер. Златоустинский Малый, д. 6, стр. 3		
Площадь	387,6 кв.м.		
Вид права	Собственность		
Ограничения (обременения) права	Ипотека		
Сведения об износе объекта оценки			
Сведения об износе	В документах, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки, отсутствуют.		
Сведения об устареваниях объектов оценки			
Источник сведений	В документах, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, отсутствуют.		
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объектов оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объектов оценки			
Источник информации		Визуальный осмотр объектов оценки.	
Наименование элемента, входящего в состав объекта	Количественные характеристики элементов, входящих в состав объекта	Качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта (определенные при проведении визуального осмотра)	Физические характеристики элементов, входящих в состав объекта
Полы	Не установлены	Бетонные	Отдельные мелкие выбоины.
	Не установлены	Из керамических плиток	Мелкие сколы и трещины отдельных плиток.
	Не установлены	Ламинат	Мелкие повреждения и незначительная усушка отдельных клепок
Окна	Не установлены	Оконные блоки пластиковые	Мелкие трещины в местах сопряжения коробок со стенами.
Двери	Не установлены	Металлические	Отдельные уплотнительные прокладки изношены, отдельные поверхностные трещины в местах сопряжения коробок со стенами.
	Не установлены	Деревянные	Отдельные поверхностные трещины в местах сопряжения коробок со стенами.
Отделочные покрытия	Не установлены	Окраска водными составами	Местные единичные повреждения окрасочного слоя.
		Оклейка обоями	Отставание кромок местами.
		Облицовка керамическими плитками	Мелкие сколы и трещины отдельных плиток.
Система горячего водоснабжения	Не установлены	Имеется	Ослабление сальниковых набивок, прокладок смесителей и запорной арматуры.
Система центрального отопления	Не установлены	Имеется	Ослабление прокладок и набивки запорной арматуры.
Система холодного водоснабжения	Не установлены	Имеется	Ослабление сальниковых набивок и прокладок кранов и запорной арматуры.
Система канализации и водостоков	Не установлены	Имеется	Ослабление мест присоединения приборов.
Система электрооборудования	Не установлены	Имеется	Ослабление креплений и отсутствие отдельных приборов (розеток, штепселей, патронов и т.д.).
Общее состояние отделки помещений	Отделка помещений однородна. Отделка помещений выполнена с использованием современных материалов и применением современных технологий. Помещения не требуют ремонтных воздействий (состояние отделки характеризуется как среднее («Современный стандартный ремонт»)).		
Информация о текущем использовании объекта оценки			
На основании документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки			Нежилое помещение
На основании визуального осмотра объекта оценки			Нежилое помещение
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость			
На основании документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки			Не выявлены.
На основании визуального осмотра объекта оценки			Не выявлены.
Результаты фотофиксации			
			





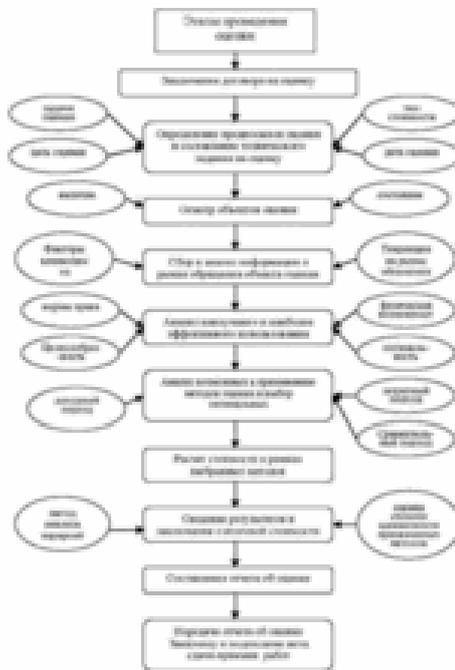


## 9. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Данный отчет об оценке является полным повествовательным отчетом об оценке, отвечающим требованиям стандартов, с применением необходимых методов оценки. В процессе составления отчета об оценке была собрана вся доступная для Оценщика информация об объекте оценки и факторах, которые каким либо образом могли бы повлиять на определяемую стоимость объекта оценки. Был проведен анализ всей имеющейся информации для того, чтобы прийти к заключению о стоимости, применяя или обосновывая отказ от применения методов в рамках затратного, сравнительного и доходного подходов.

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

Схематичное отображение этапов проведения оценки представлено ниже:



## 10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

### Необходимость анализа наиболее эффективного использования.

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

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования объекта предполагает проведение подробного исследования рыночной ситуации, характеристик оцениваемого объекта, идентификации востребованных рынком вариантов, совместимых с параметрами оцениваемого объекта, расчет доходности каждого варианта и оценку стоимости объекта оценки при каждом варианте использования.

Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта представляет вариант использования свободного или застроенного участка земли, который юридически возможен и соответствующим образом оформлен, физически осуществим, обеспечивается соответствующими финансовыми ресурсами и дает максимальную стоимость.

Оптимальное использование участка земли определяется конкурирующими факторами конкретного рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект, и не является результатом субъективных домыслов собственника, девелопера или оценщика. Поэтому анализ и выбор наиболее эффективного использования является, по сути, экономическим исследованием рыночных факторов, существенных для оцениваемого объекта.

Рыночные факторы, используемые для формулирования вывода о наиболее эффективном использовании объекта оценки на дату оценки, рассматриваются в общем, массиве данных, собираемых и анализируемых для определения стоимости объекта. Следовательно, наиболее эффективный вид использования можно квалифицировать как основу, на которую опирается рыночная стоимость.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта оценки - то использование, которому соответствует максимальная стоимость собственности. Это использование должно быть реальным и соответствовать варианту использования, выбираемому типичным инвестором на рынке.

Наилучшее использование, изложенное в данном отчете об оценке, не является абсолютным. Оно отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего использования объектов оценки, исходя из анализа текущих рыночных условий.

### Критерии анализа наиболее эффективного использования.

Вариант наиболее эффективного использования объекта оценки должен удовлетворять четырем критериям – это:

- юридическая допустимость;
- физическая осуществимость;
- финансовая обеспеченность;
- максимальная продуктивность.

Последовательность рассмотрения данных критериев в ходе анализа различных вариантов использования объекта оценки, для выбора наиболее эффективного обычно соответствует приведенной выше. В первую очередь рассматриваются юридическая допустимость и физическая осуществимость, затем оцениваются финансовая обеспеченность и максимальная продуктивность. Данная последовательность процедуры анализа обусловлена тем, что наиболее эффективный вариант использования, даже при наличии необходимого финансирования, неосуществим, если он юридически запрещен или невозможна его физическая реализация.

### Юридическая допустимость.

Проверка юридической допустимости каждого рассматриваемого варианта использования осуществляется во всех случаях в первую очередь.

Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки (**см. Приложение 1 к отчету об оценке**) позволяют классифицировать объекты оценки, как объекты недвижимости. Юридически допустимым использованием объектов оценки является использование их в качестве объектов недвижимости.

### Физическая осуществимость.

Выбор наиболее эффективного варианта использования объекта оценки должен опираться на физическую его осуществимость. Критерии физической осуществимости для объектов недвижимости – район, конструктивные (архитектурные) и объемно – планировочные показатели, техническое состояние объекта, обеспеченность (возможность обеспечения) коммуникациями, наличие подъездных путей – влияют на предполагаемый вариант использования объекта недвижимости.

В процессе анализа физической осуществимости эффективного варианта использования рассматривалось физическое состояние объектов оценки для определения возможности их дальнейшей эксплуатации. Объекты в настоящее время не эксплуатируются, состояние основных конструктивных элементов в хорошем состоянии. Состояние отделки в хорошем состоянии. Таким образом, использование объектов с учетом их текущего физического состояния в качестве нежилых помещений (с учетом функционального назначения объектов, определенного как административно-офисное, исходя из площади помещений, отнесенных в соответствии с экспликацией помещений к административно-офисным помещениям) физически осуществимо.

### **Финансовая обеспеченность.**

Следующий этап отбора вида использования – анализ финансовой обеспеченности. Вариант считается финансово приемлемым, если он обеспечивает доход от эксплуатации, равный или превышающий объем эксплуатационных затрат, расходы на финансирование и требуемую схему возврата капитала. Таким образом, все виды использования, которые могут обеспечить положительный доход, рассматривались как выполнимые в финансовом отношении.

Идентификация видов использования, выполнимых в финансовом отношении, базируется на анализе спроса, предложения и местоположения.

*Объекты оценки расположены в Басманном р-не г. Москвы. Транспортная доступность хорошая. Преобладающая застройка района – многоэтажные жилые дома и административно-офисные помещения. Местонахождение объекта является административным центром района и города и перепрофилирование объекта, по мнению Оценщика финансово нецелесообразно, а кроме того юридически недопустимо. Оценщик придерживается мнения, что с учетом юридически допустимого и физически осуществимого варианта использования финансово обеспеченное использование объекта оценки соответствует текущему – нежилые помещения (административно-офисные).*

### **Максимальная продуктивность.**

Максимальная продуктивность — это наибольшая стоимость объекта оценки, как такового. Таким образом, реализация данного критерия предполагает из всех юридически разрешенных, физически реализуемых и обеспечивающих положительную величину дохода вариантов выбор того вида использования, который обеспечивает максимальную стоимость объекта оценки.

**С учетом изложенных выше юридически допустимых, физически осуществимых и финансово обеспеченных вариантов использования максимально продуктивным будет использование объектов оценки в качестве нежилых помещений (административно-офисные).**

## **11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ**

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

### **Мировая конъюнктура**

За месяц мировая конъюнктура немного улучшилась при том, что после выборов в США появились новые риски. Значительно улучшились опережающие индикаторы – PMI индексы, показавшие рост позитивных ожиданий как в секторе услуг, так и в секторе промышленности. Ожидаемое в декабре повышение базовой ставки ФРС США фактически уже учтено рынками, поэтому реакция на это решение ожидается ровной. Движение нефтяных котировок остается ключевым риском ввиду большой неопределенности достижения договоренностей ограничения добычи странами ОПЕК в конце ноября в Вене. Развивающиеся рынки испытывали давление из-за роста ожиданий фискальной рефляции в США. В целом внешний фон остается умеренно благоприятным, несмотря на снижение цен на нефть.

### **Валовой внутренний продукт**

Росстатом опубликована предварительная оценка динамики ВВП в III квартале 2016 года. Снижение ВВП замедлилось до 0,4 % г/г (третий квартал подряд, с начала 2016 г.) по сравнению с падением на 3,7 % г/г в III квартале годом ранее, благодаря позитивной динамике добывающих производств и сельского хозяйства, а также наметившемуся замедлению спада в строительстве. В целом за девять месяцев 2016 г. валовой внутренний продукт (с учетом предварительной оценки III квартала) сократился на 0,7 % г/г, что совпадает с оценкой Минэкономразвития России. В октябре сезонно сглаженный индекс ВВП, по оценке Минэкономразвития России, показал нулевую динамику. Позитивную динамику с сезонной корректировкой показали обрабатывающие производства и строительство. За десять месяцев 2016 г. снижение ВВП оценивается в 0,7 % г/г, в том числе за октябрь – на 0,5 % г/г.

### **Промышленное производство**

Ситуация в промышленном производстве в целом в октябре несколько улучшилась относительно предыдущего месяца. Индекс промышленного производства снизился на 0,2 % год к году против снижения на 0,8 % в сентябре, по итогам десяти месяцев 2016 г. – вырос на 0,3 % год к году. Добыча полезных ископаемых в октябре продолжает показывать положительные темпы (0,8 % год к году), за десять месяцев – рост на 2,2 % год к году. Обрабатывающие производства в октябре вдвое замедлили темпы снижения против сентября (-0,8 % год к году). Снижение за январь-сентябрь составило 0,9 % год к году. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды выросло на 1,1 % в октябре и на 0,7 % в январе-октябре год к году. Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный индекс также показывает, что динамика промышленного производства в октябре положительна (0,3 % м/м). С исключением сезонных и календарных факторов добыча полезных ископаемых не изменилась в сравнении с предыдущим месяцем, производство и распределение электроэнергии, газа и воды также показало нулевую динамику, обрабатывающие производства выросли на 0,5 % м/м.

### **Сельское хозяйство**

Объем производства продукции сельского хозяйства продолжает показывать положительную динамику – в октябре 2016 г., по предварительной оценке, он составил 781,1 млрд. рублей (+2,4 % г/г), в январе – октябре 2016 г. – 4675,5 млрд. рублей (+2,9 % г/г). Сезонно сглаженный индекс производства продукции сельского хозяйства в октябре вернулся в положительную область (0,1 % м/м).

### **Инвестиции и строительство**

В III квартале динамика инвестиций в основной капитал перешла в положительную область (+0,3 % г/г) на фоне низкой базы прошлого года (-13,0 % г/г в III кв. 2015 г.), сезонно очищенный рост составил +0,6 % кв./кв. По итогам девяти месяцев сокращение инвестиций замедлилось до -2,3 % г/г. Пересмотрены данные за 2015-2016 гг. по объему работ по виду деятельности «Строительство» за счет уточнения итогов 2015 года. В результате падение в 2015 году сократилось до -4,8 % г/г (ранее -7,0 % г/г), а по итогам девяти месяцев 2016 г. усилилось до -5,8 % г/г (ранее -4,4 % г/г). В октябре наблюдается наименьший отрицательный темп прироста с декабря 2014 года. Сокращение составило -0,8 % г/г (сезонно сглаженный индекс увеличился на 1,6 % м/м), по итогам десяти месяцев сокращение замедлилось до -5,0 % г/г. Динамика вводов жилых домов остается в отрицательной области (-13,0% г/г в октябре, с устранением сезонности – -3,9 % м/м), введено 6,1 млн. кв. м общей площади. С начала года снижение составило 6,4 % г/г. По оперативным данным, по итогам девяти месяцев сальдированный финансовый результат по основным видам экономической деятельности вырос на 20,6 % г/г. Наибольший положительный вклад в прирост финансовых результатов деятельности организаций внесли операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг, транспорт и обрабатывающие производства.

### **Инфляция**

В октябре, по данным Росстата, потребительская инфляция ускорилась до 0,4 % с 0,2 % в сентябре. При этом основной вклад в инфляцию октября внесло удорожание продовольственных товаров, в основном за счет сезонного возобновления роста цен на плодоовощную продукцию. Рост цен на непродовольственные товары замедлился, а на услуги цены снизились. В годовом выражении инфляция продолжает снижаться – до 6,1 % с 6,4 % в сентябре, чему способствуют низкий рост потребительских цен в текущем году и высокая база предыдущего года. С начала года по 14 ноября прирост потребительских цен сохранился на минимальном уровне – 4,8 %, что на 6,9 п. пункта ниже прироста потребительских цен за аналогичный период прошлого года.

### **Рынок труда**

На рынке труда в октябре отмечено снижение численности рабочей силы, которое связано со снижением численности занятого населения, обусловленное окончанием цикла сельскохозяйственных работ и сокращением туристического потока. Безработица продемонстрировала характерное для осенне-зимнего периода увеличение, и ее уровень составил в октябре 5,4 % от рабочей силы. С исключением сезонного фактора безработица осталась на уровне предыдущего месяца – 5,5 % от рабочей силы.

### **Доходы населения и потребительский рынок**

В октябре 2016 г. получили продолжение положительные тенденции в динамике реальной заработной платы: третий месяц подряд отмечается рост показателя в годовом выражении. Однако с исключением сезонного фактора рост реальной заработной платы, по предварительным данным, в октябре составил всего 0,1 % м/м. Реальные располагаемые доходы по-прежнему остаются волатильными: после существенного замедления сокращения в сентябре, данные за октябрь свидетельствуют об усугублении негативной динамики. Аналогичные тенденции демонстрирует и сезонно очищенная динамика реальных располагаемых доходов: после роста, зафиксированного в сентябре 2016 г., снижение в октябре составило 0,7 % м/м. Позитивные изменения в динамике потребительского спроса, наблюдаемые с июля текущего года, в октябре сменились ускорением сокращения оборота розничной торговли в годовом выражении. После околонулевой динамики в июле-августе 2016 г. и роста, зафиксированного в сентябре, динамика оборота розничной торговли с исключением сезонного фактора в октябре 2016 г. вновь вернулась в область отрицательных значений: снижение составило 0,5 % м/м. Платные услуги населению с исключением сезонного фактора в октябре текущего года сократились на 0,5 % м/м.

## Внешняя торговля

В январе-сентябре 2016 г. наблюдалось сокращение экспорта товаров на 22,8 % г/г до 201,6 млрд. долл. США. Импорт товаров также сократился на 3,5% г/г до 129,6 млрд. долл. США, но начиная с III квартала 2016 г. отмечается восходящий тренд: динамика импорта товаров второй месяц подряд находится в положительной области. В результате внешнеторговый оборот составил 331,2 млрд. долл. США. Темпы снижения российской внешней торговли замедлились и составили -16,3 % к январю-сентябрю 2015 года. Индекс физического объема экспорта товаров в январе-сентябре 2016 г. вырос на 2,7 % г/г, при этом отмечается рост поставок по всем товарным группам в структуре экспорта кроме машин, оборудования и транспортных средств. Сокращение индекса физического объема импорта товаров составило 0,2 % г/г. Закупки продовольственных товаров и с/х сырья, металлов и изделий из них сократились на 4,7 % г/г и 0,9 % г/г, по остальным товарным группам в структуре импорта наблюдается рост. После стабилизации импорта инвестиционных товаров, в сентябре 2016 г. отмечается сокращение при сохранении негативной динамики потребительского импорта. В январе-октябре 2016 г. внешнеторговый оборот, по оценке, (по методологии платежного баланса) составил 380,6 млрд. долл. США, снизившись на 14,7 % г/г. Экспорт товаров в январе-октябре 2016 г. снизился на 21,3 % до 226,0 млрд. долл. США, импорт – на 2,8 % до 154,6 млрд. долл. США.

## Банковский сектор

Продолжается снижение активов банковского сектора, сопровождаемое, в целом, улучшением их структуры. В октябре кредитная активность улучшилась по сравнению с сентябрем, но все равно остается на невысоком уровне. Качество кредитного портфеля улучшается – просроченная задолженность как по кредитам в рублях, так и по кредитам в валюте продолжает снижаться. Депозиты населения показывают положительную динамику, депозиты юридических лиц – отрицательную. За октябрь количество действующих кредитных организаций сократилось с 649 до 643. Кредитные организации продолжают показывать высокую прибыль.

## Федеральный бюджет

За десять месяцев 2016 г. поступление доходов в федеральный бюджет сократилось, что было обусловлено падением нефтегазовых доходов из-за снижения цен на углеводородное сырье, прежде всего на нефть. Указанные структурные изменения не были компенсированы достаточным ростом поступлений не нефтегазовых доходов, что привело к росту дефицита федерального бюджета. Кассовое исполнение расходов федерального бюджета за десять месяцев 2016 г. увеличилось в номинальном выражении к соответствующему периоду 2015 года, в основном по разделу социальная политика, а по разделам национальная оборона и национальная безопасность и правоохранительная деятельность, напротив, – сократилось.

## Денежно-кредитная политика

Совет директоров Банка России 28 октября 2016 г. принял решение сохранить ключевую ставку на уровне 10,0% годовых, сохраняя, тем самым, умеренно жесткую денежно-кредитную политику в качестве условия закрепления тенденции к снижению инфляции. Банк России подтвердил, что при соответствии динамики инфляции и экономической активности базовому прогнозу необходимо поддерживать данный уровень ключевой ставки до конца 2016 г. с возможностью ее снижения в I полугодии 2017 года.

(Источник информации: Мониторинг о текущей ситуации в экономике Российской Федерации в январе-октябре 2016 года ([http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/805a4a24-197c-4e72-89ef-529075e25741/monitoring\\_macro\\_1-10.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=805a4a24-197c-4e72-89ef-529075e25741](http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/805a4a24-197c-4e72-89ef-529075e25741/monitoring_macro_1-10.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=805a4a24-197c-4e72-89ef-529075e25741)))

По результатам изучения информационных ресурсов сети Интернет влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки на рынок оцениваемых объектов, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, предшествующий дате оценки не выявлено.

## Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

### Объект является нежилым помещением (административным)

#### Классификация офисных помещений:

Классификация офисов приближена к мировым стандартам с разделением на классы – А, В, С, D. Иногда применяют несколько иную классификацию офисных помещений, подразделяя их по качеству на офисы западного стандарта (что приблизительно соответствует классам "А" и "В", а в последнее время – и "С") и офисы отечественного стандарта (классы "D" и "E").

**Офисы класса "А"** – самые престижные помещения, располагаются в новых офисных комплексах, архитектура которых имеет несомненную культурную ценность. Характеризуются высоким качеством отделки и инженерии, автоматизированными системами жизнеобеспечения, наличием подземного паркинга, высоким уровнем сервиса. Данный класс предполагает современную свободную планировку, дорогую отделку, подвесные потолки и многое другое.

Как правило, эти здания имеют самый высокий уровень сервиса: развернутую инфраструктуру централизованного обеспечения арендаторов оргтехники, оптико-волоконную связь, ресепшн, конференц-залы, средства бытового обслуживания и отдыха. Все это содержится в безупречном состоянии. Здания обеспечены собственными службами безопасности, управления и обслуживания и охраняемыми стоянками (чаще подземными).

В последние годы стандарты офисов класса "А" значительно повысились. Появились так называемые "разумные" здания, предусматривающие полную оптимизацию и автоматизацию всех систем жизнеобеспечения.

Иногда в России класс "А" специалисты подразделяют на подклассы: "А1", "А2" и "А3". Различия между ними небольшое. Например, подкласс "А1" имеет ресторан, а подкласс "А2" может его не иметь. Полный евростандарт – подкласс "А1". Обычно на класс здания влияют, помимо месторасположения, такие коммерческие характеристики, как наличие парковочных мест, вид связи и пр., проектные решения (свободная планировка, шаг колонн, материалы и др.).

**Офисы класса "В"** – это помещения с почти такими же характеристиками, что и офисы класса "А". Они могут находиться в новых или в только что реконструированных зданиях, имеющих необходимые инженерные коммуникации. В них может отсутствовать центральная система кондиционирования. Эти офисы не столь престижны и спектр предлагаемых услуг не такой широкий – парковка, например, чаще всего расположена на открытом воздухе. К этому классу относятся также офисы класса "А" после 5-7 лет эксплуатации.

**Офисы класса "С"** – это помещения, не предназначенных изначально для офисной деятельности и арендованные обычно у НИИ или производственного предприятия. Иногда их называют "советскими". Последний ремонт в них может быть сделан более 10 лет назад с использованием имевшихся в то время материалов. В таком помещении обычно нет современной связи, центрального кондиционирования, система вентиляции – обычная, а туалетная комната в коридоре.

Класс "С" предполагает достаточно скромный набор услуг: телефон, возможен выход в Интернет, отопление в холодное время года. Такие площади оптимальны для некрупных фирм, нуждающихся в простом офисе.

**Офисы класса "D"** – офисные помещения в зданиях с устаревшими инженерными коммуникациями, деревянными перекрытиями, отсутствием специализированных служб жизнеобеспечения. Как правило, такие помещения нуждаются в капитальном ремонте, в них часто случаются крупные пожары.

**Офисы класса "E"** – помещения в зданиях, не приспособленных для размещения офисов и требующих реконструкции. Это могут быть переоборудованные подвальные и полуподвальные помещения, квартиры в жилых зданиях, переданные в нежилой фонд, иногда с отдельным входом и автостоянкой на 2-4 машины. При условии удачного расположения, ремонта европейского класса, оснащения качественной мебелью и оргтехникой такие офисы вполне могут конкурировать с офисами более высокого класса.

## Исходя из приведенной классификации объект оценки можно отнести к офисам класса В.

## Состояние рынка объектов недвижимости (офисных помещений) в г. Москве.

Аналитики компании Knight Frank оценили ситуацию на офисном рынке Москвы, обозначили ключевые тенденции в I полугодии 2017 года, а также озвучили прогнозы развития рынка офисной недвижимости столицы.

Динамика\* основных показателей офисного рынка Москвы

Показатель	Класс «А»	Класс «В»
Общий объем качественного предложения (тыс.кв.м),	15 876	
в том числе (тыс.кв.м):	3 905	11 971
Введено в эксплуатацию в I полугодии 2017 года (тыс.кв.м),	21	
в том числе (тыс.кв.м):	14	7
Доля свободных площадей (%)	19,1 (-1,6 п.п.)	14,1 (-1,4 п.п.)
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды** (руб./кв.м/год)	22 904 (-5,7%)	13 289 (-0,7%)
Диапазон запрашиваемых ставок аренды** (руб./кв.м/год)	10 000 – 45 000	7 500 – 35 000
Диапазон ставок операционных расходов (руб./кв.м/год)	4 000 – 7 500	2 500 – 4 500

\* Изменение по сравнению с показателем IV квартала 2016 года.

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

Константин Лосюков, Директор департамента офисной недвижимости, Knight Frank: «Мы наблюдаем значительное снижение ввода новых бизнес-центров в I полугодии 2017 года. Действительно, зачем строить новые, если рынок предлагает сотни тысяч пустых метров? Нельзя сказать, что рынок офисной недвижимости находится в стагнации. Скорее, он проходит посткризисные стадии. Главное, что есть пусть и умеренный, но стабильный спрос, что ведет к снижению объема свободных площадей по итогам этого полугодия, особенно в классе «В», который наиболее востребован в кризисные времена. И сейчас в сегменте значение доли вакантных площадей приближается к традиционным для рынков Европы уровням в 8-12%. В офисах класса «А» пока этот показатель высок – около 20%.

При нынешних темпах строительства бизнес-центров и объемах спроса еще 2-3 года может уйти на преодоление последствий кризиса. Если же появятся новые позитивные факторы для роста экономики, такие как рост цен на нефть, укрепление рубля, снятие санкций, тогда процесс восстановления рынка пойдет быстрее».

### Предложение на офисном рынке Москвы

По итогам I полугодия 2017 года общий объем предложения качественных офисных площадей в Москве составил 15,9 млн кв.м, из которых 25%, или 3,9 млн кв.м, соответствует классу «А» и 75%, или 11,9 млн кв.м, – классу «В».

В I полугодии 2017 года продолжилась тенденция снижения объемов ввода в эксплуатацию новых объектов. За рассматриваемый период была введена 21 000 кв.м, что в 8 раз меньше аналогичного показателя 2016 года. Девелоперы откладывают начало строительства новых объектов, а сроки завершения уже строящихся переносятся. Часто застройщики сокращают офисную составляющую проектов или вовсе отказываются от нее.

Динамика ввода в эксплуатацию офисов классов «А» и «В» в Москве



По итогам I полугодия 2017 года доля свободных площадей в офисах класса «А» составила 19,1%, что эквивалентно 760 000 кв.м в абсолютных значениях. В офисах класса «В» свободно 1,27 млн кв.м, что составляет 14,1% от всего объема предложения. Благодаря низкому объему ввода в эксплуатацию новых объектов и наличию небольшого, но стабильного спроса доля свободных площадей медленно, но снижается. В офисах класса «А» наблюдалось снижение на 1,6 п. п. в сравнении с концом 2016, а в офисах класса «В» – на 1,4 п. п.

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



До конца 2017 года ожидается небольшой рост доли вакантных площадей в офисах класса «А» по сравнению с I полугодием 2017 за счет ввода в эксплуатацию новых офисных центров. В офисах класса «В» значение доли вакантных площадей продолжит снижаться.

### Спрос на офисные помещения в Москве

II квартал 2017 года продолжил тренд I квартала, когда объем сделок с офисной недвижимостью Москвы оказался значительно меньше аналогичных показателей за прошлые периоды.

По итогам I полугодия 2017 объем сделок с офисами классов «А» и «В» в Москве составил 185 000 кв.м, что меньше чем за аналогичный период 2016 года более чем 2 раза.

Увеличились сроки экспозиции офисных объектов, и мы наблюдаем возвращение на рынок практики заключения с консультантами эксклюзивных договоров на сдачу объекта в аренду, которые предлагают собственники тех объектов, где долгое время не могут найти арендатора.

Несмотря на то, что крупнейшие сделки за отчетный период принадлежат компаниям из банковского сектора и сектора розничной торговли, наибольший совокупный объем сделок за I полугодие 2017 года заключен производственными компаниями.

В отличие от прошлых лет, когда на один из секторов могло приходиться более 30% от всего объема сделок, в I полугодии 2017 спрос со стороны компаний из различных секторов более равномерный, и доля каждого из них не превышает 18%.

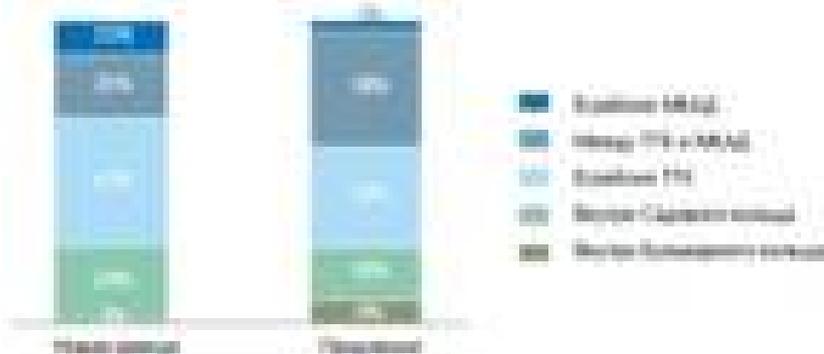


- \* Товары повседневного спроса.
- \*\* Технологии/Медиа/Телекоммуникации.
- \*\*\* Транспорт и Логистика/Некоммерческие организации.

Ухудшающаяся с каждым месяцем транспортная ситуация в центре города и наличие выбора свободных площадей в качественных офисных зданиях за пределами Садового кольца увеличили спрос на помещения, располагающиеся в районе Третьего транспортного кольца. Доля сделок новой аренды в данном районе по итогам I полугодия 2017 года составила более 40%. Также отмечается рост доли сделок новой аренды в офисных центрах, расположенных в районе между ТТК и МКАД.

Смещение спроса в районы между Третьим транспортным кольцом и МКАД отмечается и по поступающим запросам от потенциальных арендаторов, которые чаще всего ищут офисы в Северо-западном деловом районе Москвы.

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

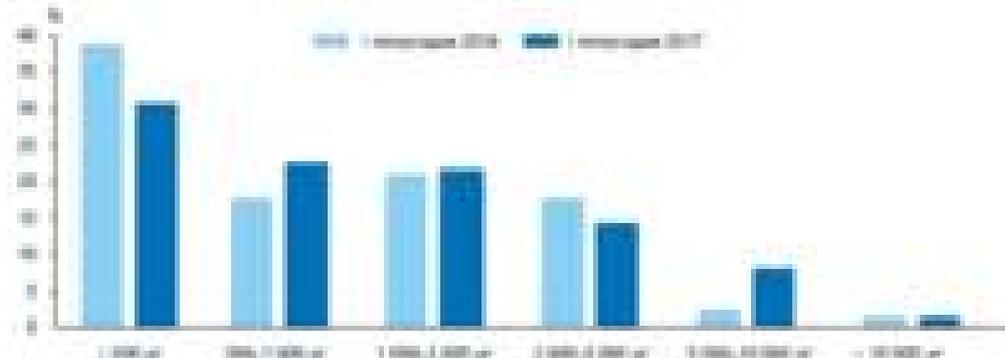


Распределение объема сделок в зависимости от расположения офисного здания



В I полугодии 2017 года по сравнению с аналогичным периодом 2016 отмечается рост количества сделок **софисными блоками площадью до 500 кв.м.** Доля таких небольших сделок в общем количестве по итогам первых шести месяцев составила 39%, увеличившись на 9 п. п. по сравнению с аналогичным периодом 2016 года.

Распределение количества сделок с офисной недвижимостью по размеру офисного блока



В течение I полугодия 2017 года ожидалось, что крупные холдинги, объединяющие несколько аффилированных компаний, будут консолидировать и оптимизировать свои офисные площади. Однако, активно анализируя рынок офисной недвижимости Москвы в течение первых шести месяцев 2017, большинство компаний, которые планировали подобную консолидацию, отказались от этой идеи. Таким образом, на рынке не было заключено крупных сделок с офисными блоками площадью более 20 000 – 30 000 кв.м, которые могли бы оказать значительное влияние на показатели общего объема сделок и чистого поглощения.

Ключевые сделки по аренде и продаже офисных площадей в Москве в I полугодии 2017 года

Компания	Площадь (кв.м)	Бизнес-центр	Класс	Адрес	Тип сделки
ВВДО	11030	«Новоспаский Двор»	«В+»	Дербеневская наб., д. 7	Аренда
Россельхозбанк	9200	«Инком Сити»	«В+»	1-й Красногвардейский пр-д, д. 7, стр. 1	Покупка
РН-Шельф-Арктика и РН-Эксплорейшн	5500	«Атлантик»	«А»	Можайский Вал ул., д. 8	Аренда
ЛОКО-Банк	4467	«Скайлайт»	«А»	Ленинградский пр-т, д. 39	Покупка
Московский Исследовательский Центр Самсунг	4375	«Двинцев»	«А»	Двинцев ул., д. 12, корп. 1	Аренда
Panasonic	3122	Офисный центр на ул. Шаболовка, д. 31	«В+»	Шаболовка ул., д. 31	Аренда
Тойота Банк	3030	«Серебряный Город»	«А»	Серебряническая наб., д. 29	Аренда
Солнечные продукты	3018	White Stone	«А»	4-й Лесной пер., д. 4	Аренда
DPD	2821	«ЛеФОРТ»	«В+»	Электровзводская ул., д. 27	Аренда
Regus	2594	«Воздвиженка Центр»	«А»	Воздвиженка ул., д. 10	Аренда
«Глаксосмитклайн»	2576	«Крылатские холмы»	«А»	Крылатская ул., д. 17	Аренда
«Инград Недвижимость»	2523	«Эрмитаж Плаза»	«А»	Краснопролетарская ул., д. 2, стр. 13/4	Аренда
Workki	2500	Neo Geo	«В+»	Бутлерова ул., д. 17	Аренда
Hays	2500	«Павелецкая Плаза»	«А»	Павелецкая пл., д. 2	Аренда
ФГУП ВО «Безопасность»	2428	Офисный центр на ул. Александра Солженицына, д. 7	«В+»	Александра Солженицына ул., д. 7	Аренда
Shire	2402	«Демидов»	«А»	Тимура Фрунзе ул., д. 15	Аренда
X5 («Перекресток»)	2400	«РТС Таганский»	«В+»	Средняя Калитниковская ул., д. 26/27	Аренда
Hogan Lovells	2212	«Саммит»	«А»	Тверская ул., д. 22	Аренда
Komatsu	2125	«Диапазон»	«В+»	1-й Волоколамский пр-д, д. 10	Аренда
CARCADE	2123	«Фабрика Станиславского»	«В+»	Станиславского ул., д. 21	Аренда

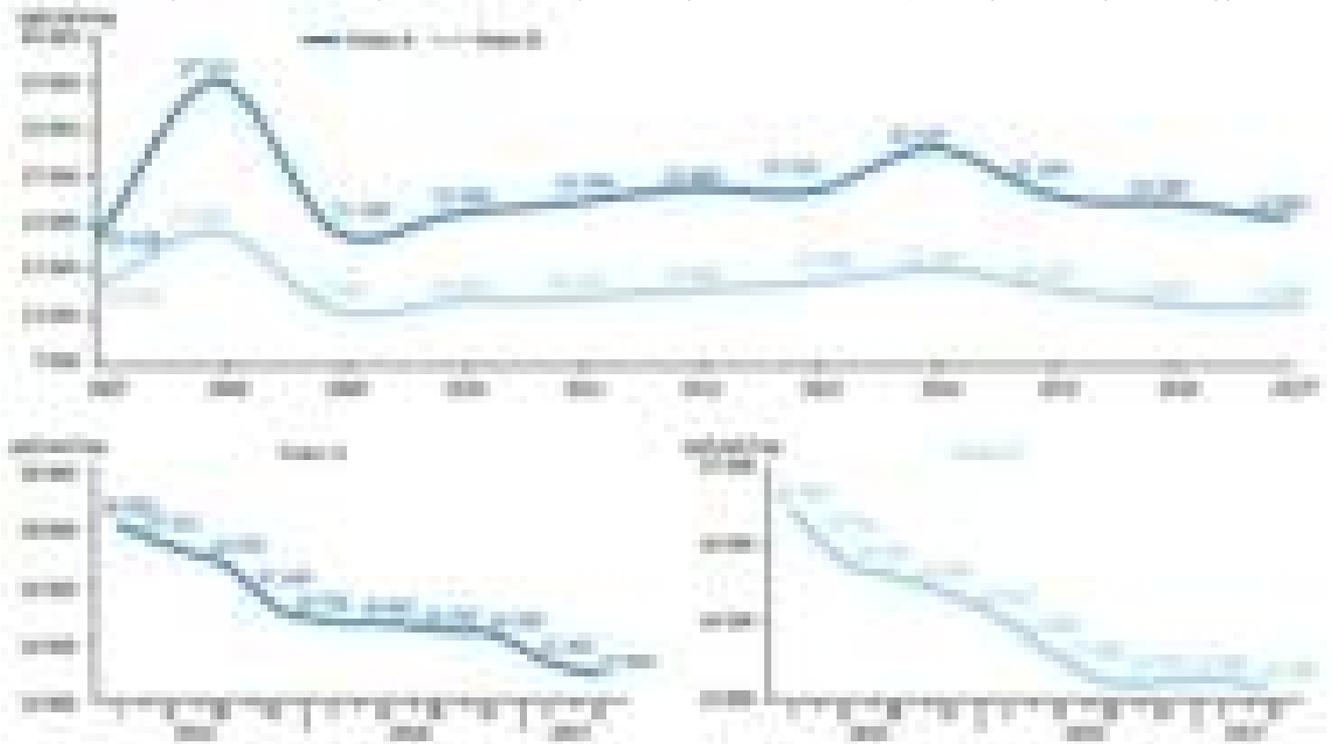
**Коммерческие условия аренды офисов в столице**

Небольшой рост средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды в офисах класса «В», который был отмечен по итогам I квартала 2017 года, не получил своего продолжения во II квартале 2017 года: ставки снова начали снижаться. По итогам I полугодия 2017 года падение составило 0,7%, а сам показатель достиг значения 13 289 руб./кв.м/год.

По итогам I полугодия 2017 показатель средневзвешенной ставки аренды в офисах класса «А» продолжил свое снижение и достиг значения 22 904 руб./кв.м/год, уменьшившись почти на 6% с начала года.

Стоит отметить, что в офисах класса «В» можно наблюдать некоторую стабилизацию средневзвешенной запрашиваемой ставки аренды. После драматичного падения ставок, которое наблюдалось с конца 2014 года до середины 2016 с ежеквартальными темпами снижения на 3-6%, в конце 2016 – I половине 2017 годов значение средневзвешенной запрашиваемой ставки аренды стабилизировалось, и ежеквартальные колебания находятся в пределах 1%.

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



**Прогноз развития рынка офисной недвижимости Москвы**

Эксперты Knight Frank ожидают, что до конца 2017 года будут введены в эксплуатацию офисные центры, ввод которых был намечен на I полугодие 2017 года, а также ранее запланированные к вводу во II полугодии объекты. Однако совокупный годовой объем нового предложения не превысит 250 000 кв.м, что является новым «антирекордом».

Район	Класс	2016		2017		2018	
		Вакантные площади, кв. м	Доля вакантных площадей, %	Вакантные площади, кв. м	Доля вакантных площадей, %	Вакантные площади, кв. м	Доля вакантных площадей, %
Центральный	А	10000	10,0	10000	10,0	10000	10,0
	В	10000	10,0	10000	10,0	10000	10,0
	С	10000	10,0	10000	10,0	10000	10,0
	Д	10000	10,0	10000	10,0	10000	10,0
Северный	А	10000	10,0	10000	10,0	10000	10,0
	В	10000	10,0	10000	10,0	10000	10,0
	С	10000	10,0	10000	10,0	10000	10,0
	Д	10000	10,0	10000	10,0	10000	10,0
Южный	А	10000	10,0	10000	10,0	10000	10,0
	В	10000	10,0	10000	10,0	10000	10,0
	С	10000	10,0	10000	10,0	10000	10,0
	Д	10000	10,0	10000	10,0	10000	10,0
Западный	А	10000	10,0	10000	10,0	10000	10,0
	В	10000	10,0	10000	10,0	10000	10,0
	С	10000	10,0	10000	10,0	10000	10,0
	Д	10000	10,0	10000	10,0	10000	10,0
Восточный	А	10000	10,0	10000	10,0	10000	10,0
	В	10000	10,0	10000	10,0	10000	10,0
	С	10000	10,0	10000	10,0	10000	10,0
	Д	10000	10,0	10000	10,0	10000	10,0

\* Без учета операционных расходов и НДС (18%).

По прогнозам аналитиков Knight Frank, до конца 2017 доля вакантных площадей в офисах класса «В» продолжит снижаться и составит около 13,7%. В то же время доля вакантных площадей в офисах класса «А» за счет ввода в эксплуатацию новых объектов незначительно вырастет – до 20,2%.

Средние запрашиваемые ставки аренды на качественные офисные площади Москвы до конца года стабилизируются, и возможные колебания будут составлять 2-3% по сравнению с уровнем показателя конца I полугодия 2017 года.

В целом, до конца года не ожидается значительных изменений на офисном рынке, и окончание года будет аналогично его началу с точки зрения основных показателей и тенденций.

(Источник информации: <https://zдание.info/2393/2420/news/10969>).

При исследовании рынка объекта оценки Оценщик руководствовался следующими критериями поиска аналогов (в порядке значимости): сопоставимое функциональное назначение (офисное помещение), местоположение (наименьшая удаленность от объекта оценки, сопоставимая площадь, сопоставимое техническое состояние. Ограничение выборки по времени: 6 месяцев до даты определения стоимости. Ограничение выборки не менее 3 объектов.

**На основании анализа рынка Оценщиком установлено:**

1. Проведенный Оценщиком анализ рынка объектов недвижимости (помещений) позволил выявить следующие предложения к продаже (по объемам сопоставимым с объектом оценки в соответствии с заданными критериями подбора аналогов):

Адрес: г. Москва,	Наименование	Общая площадь, м <sup>2</sup>	Цена предложения, руб.	Цена предложения за м <sup>2</sup> , руб.	Источник информации
Тверской бульвар, 18, стр. 2	Офис	617,0	125000000,00	202593,19	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/163872145/">https://www.cian.ru/sale/commercial/163872145/</a>
Ул. Большая Дмитровка, 32	Офис	550,0	118000000,00	214545,45	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/155774631/">https://www.cian.ru/sale/commercial/155774631/</a>
Ул. Мясницкая, 24	Офис	237,0	52000000,00	219409,28	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/159606416/">https://www.cian.ru/sale/commercial/159606416/</a>
Кривоколенный пер., 12, стр. 1	Офис	553,0	136500000,00	246835,44	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/158981745/">https://www.cian.ru/sale/commercial/158981745/</a>
Дмитровский пер. 4, стр. 1	Офис	259,0	64000000,00	247104,25	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/153787402/">https://www.cian.ru/sale/commercial/153787402/</a>
Ул. Петровка, 20/1	Офис	222,0	61864251,00	278667,80	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/164456307/">https://www.cian.ru/sale/commercial/164456307/</a>
Ул. Кузнецкий мост, 19, стр. 1	Офис	590,0	168000000,00	284745,76	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/162796340/">https://www.cian.ru/sale/commercial/162796340/</a>
Ул. Моховая, 11, стр. 13	Офис	368,5	110000000,00	298507,46	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/157266717/">https://www.cian.ru/sale/commercial/157266717/</a>

**Диапазон цен предложения, руб./м<sup>2</sup>** **202593,19-298507,46**  
**Среднее значение из диапазона цен предложения, руб./м<sup>2</sup>** **249051,08**

**Копии поименованных выше источников информации в соответствии с требованиями Федерального стандарт «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденном приказом Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015 г. в Приложении 2 к отчету об оценке**  
 Обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов, использованных при определении стоимости

Ценообразующий фактор	Значение (диапазон значений)	Обоснование значения (диапазона значений)
Стоимость объекта-аналога	0-∞ руб.	Устанавливается на основании исследования фактически состоявшихся сделок.
Торг при приведении цены предложения объекта-аналога к цене сделки	0-∞ руб. или 0-∞ %.	Устанавливается нормативно или на основании переговоров (при использовании информации о предложении к продаже).
Территориальные характеристики объекта-аналога	0-∞ руб. или 0-∞ %.	Устанавливается на основании исследования фактически состоявшихся сделок (предложений) или нормативно.
Технические характеристики объекта-аналога	0-∞ руб. или 0-∞ %.	Устанавливается на основании исследования фактически состоявшихся сделок (предложений) или нормативно.
Объемно-планировочные характеристики объекта-аналога	0-∞ руб. или 0-∞ %.	Устанавливается на основании исследования фактически состоявшихся сделок (предложений) или нормативно.
Схожесть объекта-аналога с объектом оценки	-	Устанавливается на основании исследования вышеперечисленных факторов.

**Анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость**

Других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость при анализе рынка объекта оценки не выявлено.

2. Проведенный Оценщиком анализ рынка объектов недвижимости (помещений) позволил выявить следующие предложения к аренде (по объектам сопоставимым с объектом оценки в соответствии с заданными критериями подбора аналогов):

Адрес: г. Москва,	Наименование	Общая площадь, м <sup>2</sup>	Цена предложения, руб. с НДС в мес.	Цена предложения, руб. без НДС в мес.	Цена предложения за м <sup>2</sup> , руб. без НДС в мес.	Источник информации
Малый Златоустинский пер. 6, стр. 1	Офис	112,0	-	142334,00	1270,84	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/163505858/">https://www.cian.ru/rent/commercial/163505858/</a>
Ул. Мясницкая, 8/2	Офис	260,0	-	368334,00	1416,67	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/161932984/">https://www.cian.ru/rent/commercial/161932984/</a>
Ул. Мясницкая, 8/2, стр. 1	Офис	262,0	393000,00	333050,85	1271,19	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/143973015/">https://www.cian.ru/rent/commercial/143973015/</a>
Ул. Маросейка, 9	Офис	240,0	-	400000,00	1666,67	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/163496432/">https://www.cian.ru/rent/commercial/163496432/</a>
Ул. Мясницкая, 6, стр. 17/3	Офис	262,0	439942,00	372832,20	1423,02	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/163909150/">https://www.cian.ru/rent/commercial/163909150/</a>
Большой Златоустинский пер. 2/8, стр. 1	Офис	262,0	-	440000,00	1679,39	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/164469296/">https://www.cian.ru/rent/commercial/164469296/</a>
Ул. Мясницкая, 22/2, стр. 1	Офис	256,0	445867,00	377853,39	1475,99	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/164173471/">https://www.cian.ru/rent/commercial/164173471/</a>
Ул. Мясницкая, 16	Офис	346,0	605558,00	513184,75	1483,19	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/164173755/">https://www.cian.ru/rent/commercial/164173755/</a>

**Диапазон цен предложения, руб./м<sup>2</sup> в мес.**

**1270,84-1679,39**

**Среднее значение из диапазона цен предложения, руб./м<sup>2</sup> в мес.**

**1460,87**

**Копии поименованных выше источников информации в соответствии с требованиями Федерального стандарт «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденном приказом Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015 г. в Приложении 2 к отчету об оценке**

Обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов, использовавшихся при определении стоимости

Ценообразующий фактор	Значение (диапазон значений)	Обоснование значения (диапазона значений)
Стоимость объекта-аналога	0-∞ руб.	Устанавливается на основании исследования фактически состоявшихся сделок.
Торг при приведении цены предложения объекта-аналога к цене сделки	0-∞ руб. или 0-∞ %.	Устанавливается нормативно или на основании переговоров (при использовании информации о предложении к продаже).
Территориальные характеристики объекта-аналога	0-∞ руб. или 0-∞ %.	Устанавливается на основании исследования фактически состоявшихся сделок (предложений) или нормативно.
Технические характеристики объекта-аналога	0-∞ руб. или 0-∞ %.	Устанавливается на основании исследования фактически состоявшихся сделок (предложений) или нормативно.
Объемно-планировочные характеристики объекта-аналога	0-∞ руб. или 0-∞ %.	Устанавливается на основании исследования фактически состоявшихся сделок (предложений) или нормативно.
Финансовые составляющие арендной ставки объекта-аналога	0-∞ руб. или 0-∞ %.	Устанавливается на основании исследования фактически состоявшихся сделок (предложений) или нормативно.
Схожесть объекта-аналога с объектом оценки	-	Устанавливается на основании исследования вышеперечисленных факторов.

**Анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость**

Других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость при анализе рынка объекта оценки не выявлено.

**Выводы по результатам анализа рынка помещений:**

1. В результате анализа рынка выявлено достаточное количество предложений к продаже объектов, сопоставимых с объектом оценки в соответствии с заданными критериями подбора аналогов, однако предложение значительно превышает спрос, то есть наблюдается диспаритет между предложенной ценой и платежеспособным спросом, то есть для выхода на сделку продавец должен максимально приблизить свои ценовые ожидания к ценовым ожиданиям платежеспособного покупателя, что не всегда выполнимо, ввиду чего на рынке снижается активность сделок (таким образом, рынок можно охарактеризовать как неактивный).
2. Диапазон цен предложений достаточно небольшой (разброс цен составляет порядка 30%), что говорит о сбалансированности рынка.
3. Срок экспозиции объектов на рынке (исходя из даты размещения предложения) достаточно большой.
4. В результате анализа рынка выявлено достаточное количество предложений к аренде объектов, сопоставимых с объектом оценки в соответствии с заданными критериями подбора аналогов, однако предложение значительно превышает спрос, то есть для выхода на сделку продавец должен максимально приблизить свои ценовые ожидания к ценовым ожиданиям платежеспособного покупателя, что не всегда выполнимо, ввиду чего на рынке снижается активность сделок (таким образом, рынок можно охарактеризовать как неактивный).
5. Диапазон цен предложений достаточно небольшой (разброс цен составляет порядка 30%), что говорит о сбалансированности рынка.
6. Срок экспозиции объектов на рынке (исходя из даты размещения предложения) достаточно большой.
7. Рынок аренды более насыщен как предложениями, так и спросом, то есть сделки на нем совершаются значительно чаще, нежели на рынке продаж.

**12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ**

**12.1. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ**

**Согласно ФСО №1: Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.**

**Подход к оценке** представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

**Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

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

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

## 12.2. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

### Обоснование отказа от использования затратного подхода.

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки. Оценщику абсолютно не известны случаи подобного приобретения помещения, когда покупатель приобретал в собственность помещение в объекте недвижимости посредством его строительства. Помимо этого в соответствии с ФСО-7 затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке. В отношении объектов оценки рынок достаточно развит для применения сравнительного подхода, кроме того, ввиду развитого рынка разумный покупатель (или продавец) в первую очередь ориентируется на рыночные показатели (цены сделок или предложений по аналогичным объектам). На основании изложенного затратный подход при определении стоимости объектов оценки не применялся.

### Обоснование использования сравнительного подхода.

Сравнительный подход применяется, так как существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов (см. **11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ**).

### Обоснование использования доходного подхода.

Доходный подход основывается на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В данном случае, с учетом текущей ситуации на рынке (см. **11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ**) представляется возможным прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы со степенью достоверности, позволяющей применить доходный подход. На основании изложенного доходный подход при определении стоимости объекта оценки применялся.

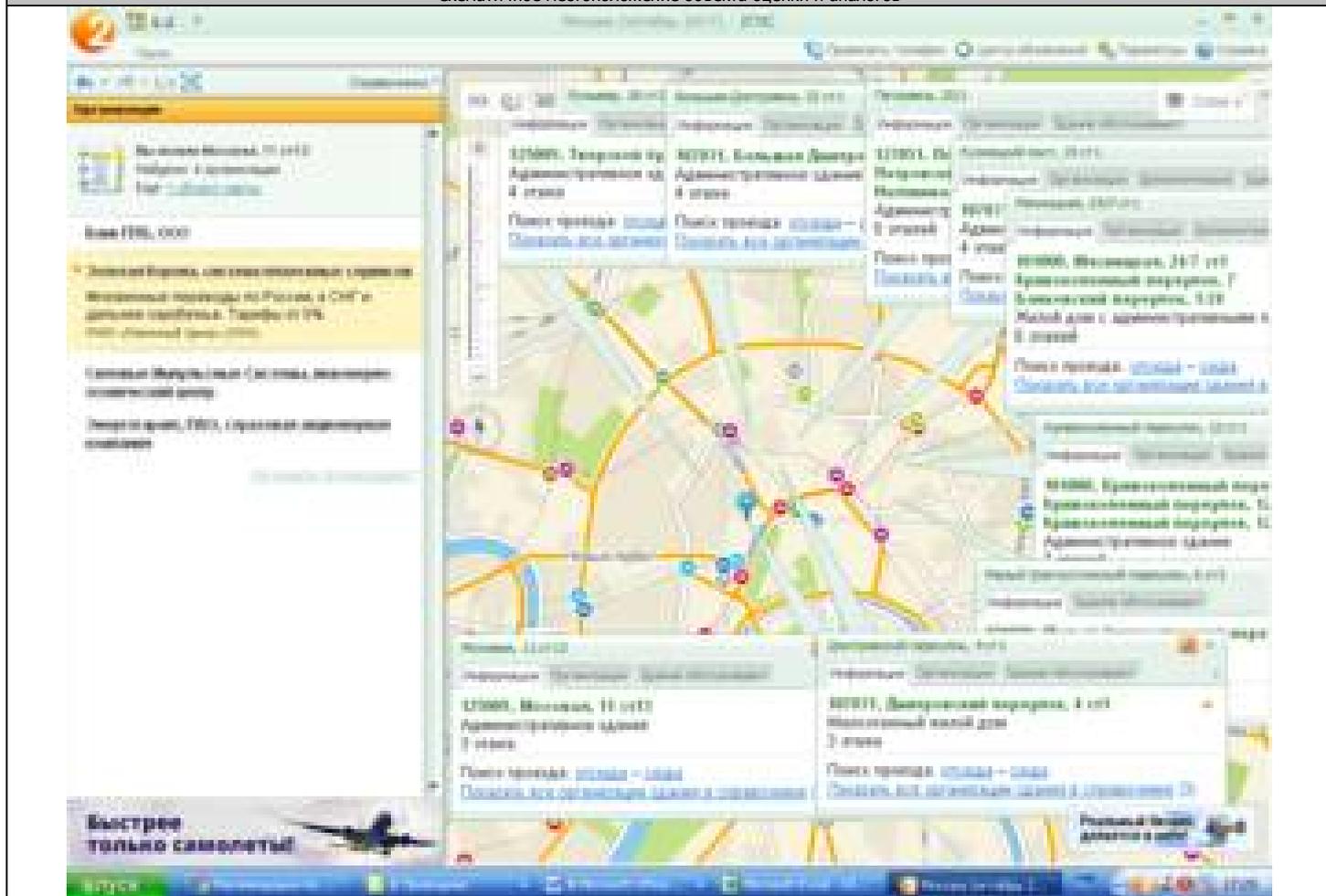
## 13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

В рамках сравнительного подхода Оценщик счел возможным применить метод сравнения продаж, который основан на предположении, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т.е. основываясь на информации об аналогичных сделках. Другими словами, подход имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленный на продажу объект недвижимости не заплатит большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и назначению объект. Следующие предложения были приняты как аналоги и использованы в расчетах:

Адрес: г. Москва,	Наименование	Общая площадь, м <sup>2</sup>	Цена предложения, руб.	Цена предложения за м <sup>2</sup> , руб.	Источник информации
Тверской бульвар, 18, стр. 2	Офис	617,0	125000000,00	202593,19	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/163872145/">https://www.cian.ru/sale/commercial/163872145/</a>
Ул. Большая Дмитровка, 32	Офис	550,0	118000000,00	214545,45	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/155774631/">https://www.cian.ru/sale/commercial/155774631/</a>
Ул. Мясницкая, 24	Офис	237,0	52000000,00	219409,28	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/159606416/">https://www.cian.ru/sale/commercial/159606416/</a>
Кривоколенный пер., 12, стр. 1	Офис	553,0	136500000,00	246835,44	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/158981745/">https://www.cian.ru/sale/commercial/158981745/</a>
Дмитровский пер. 4, стр. 1	Офис	259,0	64000000,00	247104,25	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/153787402/">https://www.cian.ru/sale/commercial/153787402/</a>
Ул. Петровка, 20/1	Офис	222,0	61864251,00	278667,80	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/164456307/">https://www.cian.ru/sale/commercial/164456307/</a>
Ул. Кузнецкий мост, 19, стр. 1	Офис	590,0	168000000,00	284745,76	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/162796340/">https://www.cian.ru/sale/commercial/162796340/</a>
Ул. Моховая, 11, стр. 13	Офис	368,5	110000000,00	298507,46	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/157266717/">https://www.cian.ru/sale/commercial/157266717/</a>

Сводная информация об объектах оценки и аналогах:

Схематичное местоположение объекта оценки и аналогов



Адрес: г. Москва	Наименование	Общая площадь, м <sup>2</sup>	Типовая зона*	Расположение относительно «красной линии» (нахождение непосредственно на магистрали улицы)*	Этаж/Этажность	Наличие отдельного входа	Состояние отделки	Необходимость проведения ремонта
пер. Златоустинский Малый, д. 6, стр. 3	Нежилое помещение	387,1	«Культурный и исторический центр»	Вторая линия домов	2/3	Нет	Современный стандартный ремонт	Ремонт не требуется
пер. Златоустинский Малый, д. 6, стр. 3	Нежилое помещение	387,6	«Культурный и исторический центр»	Вторая линия домов	3/3	Нет	Современный стандартный ремонт	Ремонт не требуется
Тверской бульвар, 18, стр. 2	Офис	617,0	«Культурный и исторический центр»	Вторая линия домов	2/4	Нет	Современный стандартный ремонт	Ремонт не требуется
Ул. Большая Дмитровка, 32	Офис	550,0	«Культурный и исторический центр»	«Красная линия»	4/5	Нет	Современный стандартный ремонт	Ремонт не требуется
Ул. Мясницкая, 24	Офис	237,0	«Культурный и исторический центр»	«Красная линия»	6/6	Нет	Современный стандартный ремонт	Ремонт не требуется
Кривоколенный пер., 12, стр. 1	Офис	553,0	«Культурный и исторический центр»	«Красная линия»	4/7	Нет	Современный стандартный ремонт	Ремонт не требуется
Дмитровский пер. 4, стр. 1	Офис	259,0	«Культурный и исторический центр»	«Красная линия»	2/4	Есть	Современный стандартный ремонт	Ремонт не требуется
Ул. Петровка, 20/1	Офис	222,0	«Культурный и исторический центр»	«Красная линия»	3/5	Нет	Современный стандартный ремонт	Ремонт не требуется
Ул. Кузнецкий мост, 19, стр. 1	Офис	590,0	«Культурный и исторический центр»	«Красная линия»	3/4	Нет	Современный стандартный ремонт	Ремонт не требуется
Ул. Моховая, 11, стр. 13	Офис	368,5	«Культурный и исторический центр»	Вторая линия домов	2/2	Есть	Современный стандартный ремонт	Ремонт не требуется

\*Типовая зона, расположение относительно красной линии определено оценщиком исходя из местоположения объектов (по картографическому материалу имеющемуся в отчете), а также исходя из типичной зоны застройки района объекта оценки и аналогов.

**Выбор единицы сравнения.** Поскольку объекты аналоги различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения можно столкнуться с определенными сложностями. Поэтому данные необходимо привести к общему знаменателю. Таким общим знаменателем может стать соответствующая единица сравнения – общая цена, цена за квадратный метр общей площади, цена за квадратный метр жилой площади и т.д.

*В данном случае, так как использовались объекты, которые отличаются по своей общей площади, то в качестве единицы сравнения нами была выбрана стоимость 1 кв.м общей площади объекта. Ввиду того, что объекты оценки с аналогами отличаются по ряду ценообразующих факторов, необходимо внесение в стоимость использованных аналогов корректировок.*

#### Обоснование проведенных корректировок:

**Поправка на торг** применялась для объектов-аналогов, выставленных на продажу. Величина поправки на торг принята в размере среднего значения из доверительного интервала в соответствии с таблицей 92. Справочника оценщика недвижимости. Издание четвертое, том II/ Л. А. Лейфер. – Н. Н., 2016, стр. 299 (скидка на торг на неактивном рынке для высококлассных офисов) **-16,3 %**.

**Поправка на местоположение («Красную линию»):** Объекты оценки расположены внутри квартала (вторая линия домов), в то время как подобранные аналоги расположены как внутри квартала (вторая линия домов), так и на «красной линии».

Поправочный коэффициент на местоположение относительно «Красной линии» (для объектов находящихся на «Красной линии» к объектам внутри квартала) принят в размере среднего значения из доверительного интервала в соответствии с таблицей 25 Справочника оценщика недвижимости. Издание четвертое, том II/ Л. А. Лейфер. – Н. Н., 2016, стр. 109 в размере: **0,79 (-21,0%)**. (Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала к удельной цене такого же объекта, расположенного на «Красной линии»).

**Поправка на местоположение (этаж):** Объекты оценки как и аналоги расположены на втором этаже и выше. Поправка на этаж не вводится.

**Поправка на местоположение (наличие отдельного входа):** Ряд аналогов имеет отдельный вход, в то время как доступ в объекты оценки осуществляется через общую входную группу. Поправочный коэффициент на «наличие отдельного входа» (для аналогов имеющих отдельный вход) принят в размере среднего значения (для офисно-торговых объектов) в соответствии с таблицей 46 Справочника оценщика недвижимости. Издание четвертое, том II/ Л. А. Лейфер. – Н. Н., 2016, стр. 157 в размере: **1,00 : 1,24 = 0,806 (-19,4%)**. (Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом **1,24**).

**Поправка на местоположение (наличие отдельного входа):** Объекты оценки, как и аналоги не имеют отдельного входа (вход через общую входную группу). Поправка на наличие отдельного входа не вводится.

**Поправка на состояние отделки (необходимости ремонтных воздействий):** Объекты оценки имеют среднее состояние («Современный стандартный ремонт»), необходимость ремонтных воздействий отсутствует. Подобранные аналоги имеют такой же тип отделки и также не требуют ремонтных воздействий. Поправка на состояние отделки (необходимости ремонтных воздействий) не вводится.

**Поправка на площадь:** учитывает тот факт, что объекты разной площади имеют разную стоимость единицы площади.

Поправочный коэффициент на площадь принят в размере усредненного значения из доверительного интервала в соответствии с таблицей 38 Справочника оценщика недвижимости. Издание четвертое, том II/ Л. А. Лейфер. – Н. Н., 2016, стр. 133. в соответствии с таблицей:

Диапазон площадей объекта оценки, м.кв.	Диапазон площадей объекта аналога, м.кв.		
	100-250	250-500	500-750
250-500	0,91	1,00	1,06

**Взвешивание скорректированных цен аналогов и вывод итоговой величины стоимости объекта оценки.** Как правило, объекты-аналоги имеют различную степень схожести с объектом оценки и подвергаются корректировкам в разной степени. Обычно, степень доверия оценщика к результатам скорректированной стоимости по объектам аналогам различна. Чем больше объект-аналог схож с объектом оценки, и чем меньше размер отношения величины суммы корректировок (по модулю), внесенных в цену аналога, к первоначальной цене объекта-аналога, тем больше степень доверия оценщика к скорректированной стоимости, полученной по данному аналогу. Расчет весовых коэффициентов ( $V_i$ ) производился по следующей формуле (из Ардинов В., Александров В. Ценообразование в строительстве и оценка недвижимости. = СПб.: , Питер, 2013):

$$V_i = \frac{\frac{P_i^a}{\sum_{i=1}^n K_i^a}}{\sum_{i=1}^n \left( \frac{P_i^a}{\sum_{i=1}^n K_i^a} \right)}, \text{ где}$$

$V_i$  - весовой коэффициент i-го объекта-аналога;

$P_i^a$  - первоначальная цена предложения i-го объекта-аналога, руб.;

$\sum_{i=1}^n K_i^a$  - общая сумма корректировок по модулю для i-го объекта-аналога, руб.,  
 $n$  - количество объектов-аналогов.

**РАСЧЕТ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА**

Наименование	Нежилое помеще- ние		Кадастровый номер		77:01:0001033:2517		Адрес		г. Москва, пер. Златоустинский Малый, д. 6, стр. 3	
Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7	Аналог 8
Цена предложения	руб.		125000000,00	118000000,00	52000000,00	136500000,00	64000000,00	61864251,00	168000000,00	110000000,00
Площадь	м.кв	387,10	617,00	550,00	237,00	553,00	259,00	222,00	590,00	368,50
Цена предложения за м <sup>2</sup>	руб.		202593,19	214545,45	219409,28	246835,44	247104,25	278667,80	284745,76	298507,46
	%		-16,30	-16,30	-16,30	-16,30	-16,30	-16,30	-16,30	-16,30
Поправка на торг	руб.		-33022,69	-34970,91	-35763,71	-40234,18	-40277,99	-45422,85	-46413,56	-48656,72
Откорректированная цена за м <sup>2</sup>	руб.		169570,50	179574,55	183645,57	206601,27	206826,25	233244,95	238332,20	249850,75
Поправка на местоположе- ние ("Красную линию")	%		0,00	-21,00	-21,00	-21,00	-21,00	-21,00	-21,00	0,00
	руб.		0,00	-37710,65	-38565,57	-43386,27	-43433,51	-48981,44	-50049,76	0,00
Откорректированная цена за м <sup>2</sup>	руб.		169570,50	141863,89	145080,00	163215,00	163392,74	184263,51	188282,44	249850,75
Поправка на местоположе- ние (этаж)	%		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Откорректированная цена за м <sup>2</sup>	руб.		169570,50	141863,89	145080,00	163215,00	163392,74	184263,51	188282,44	249850,75
Поправка местоположение (наличие отдельного входа)	%		0,00	0,00	0,00	0,00	-19,40	0,00	0,00	-19,40
	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	-31698,19	0,00	0,00	-48471,04
Откорректированная цена за м <sup>2</sup>	руб.		169570,50	141863,89	145080,00	163215,00	131694,55	184263,51	188282,44	201379,70
Поправка на состояние отделки (необходимости ремонтных воздействий)	%		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Откорректированная цена за м <sup>2</sup>	руб.		169570,50	141863,89	145080,00	163215,00	131694,55	184263,51	188282,44	201379,70
Поправка на площадь	%		6,00	6,00	-9,00	6,00	0,00	-9,00	6,00	0,00
	руб.		10174,23	8511,83	-13057,20	9792,90	0,00	-16583,72	11296,95	0,00
Откорректированная цена за м <sup>2</sup>	руб.		179744,73	150375,72	132022,80	173007,90	131694,55	167679,79	199579,39	201379,70
Сумма поправок по модулю	руб.		43196,92	81193,40	87386,48	93413,34	115409,70	110988,01	107760,27	97127,76
Отношение суммы попра- вок по модулю к первоначальной стоимости за м <sup>2</sup>			0,21	0,38	0,40	0,38	0,47	0,40	0,38	0,33
Весовой коэффициент			0,205	0,116	0,110	0,116	0,094	0,110	0,116	0,134
Стоимость за м <sup>2</sup> с учетом весовых коэффициентов	руб.	169703,00								
Стоимость объекта оценки	руб.	65692031,00								
Наименование	Нежилое помещение		Кадастровый номер		77:01:0001033:2518		Адрес		г. Москва, пер. Златоустинский Малый, д. 6, стр. 3	
Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7	Аналог 8
Цена предложения	руб.		125000000,00	118000000,00	52000000,00	136500000,00	64000000,00	61864251,00	168000000,00	110000000,00
Площадь	м.кв	387,60	617,00	550,00	237,00	553,00	259,00	222,00	590,00	368,50
Цена предложения за м <sup>2</sup>	руб.		202593,19	214545,45	219409,28	246835,44	247104,25	278667,80	284745,76	298507,46
	%		-16,30	-16,30	-16,30	-16,30	-16,30	-16,30	-16,30	-16,30
Поправка на торг	руб.		-33022,69	-34970,91	-35763,71	-40234,18	-40277,99	-45422,85	-46413,56	-48656,72
Откорректированная цена за м <sup>2</sup>	руб.		169570,50	179574,55	183645,57	206601,27	206826,25	233244,95	238332,20	249850,75
Поправка на местоположе- ние ("Красную линию")	%		0,00	-21,00	-21,00	-21,00	-21,00	-21,00	-21,00	0,00
	руб.		0,00	-37710,65	-38565,57	-43386,27	-43433,51	-48981,44	-50049,76	0,00
Откорректированная цена за м <sup>2</sup>	руб.		169570,50	141863,89	145080,00	163215,00	163392,74	184263,51	188282,44	249850,75
Поправка на местоположе- ние (этаж)	%		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Откорректированная цена за м <sup>2</sup>	руб.		169570,50	141863,89	145080,00	163215,00	163392,74	184263,51	188282,44	249850,75
Поправка местоположение (наличие отдельного входа)	%		0,00	0,00	0,00	0,00	-19,40	0,00	0,00	-19,40
	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	-31698,19	0,00	0,00	-48471,04
Откорректированная цена за м <sup>2</sup>	руб.		169570,50	141863,89	145080,00	163215,00	131694,55	184263,51	188282,44	201379,70
Поправка на состояние отделки (необходимости ремонтных воздействий)	%		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Откорректированная цена за м <sup>2</sup>	руб.		169570,50	141863,89	145080,00	163215,00	131694,55	184263,51	188282,44	201379,70
Поправка на площадь	%		6,00	6,00	-9,00	6,00	0,00	-9,00	6,00	0,00
	руб.		10174,23	8511,83	-13057,20	9792,90	0,00	-16583,72	11296,95	0,00
Откорректированная цена за м <sup>2</sup>	руб.		179744,73	150375,72	132022,80	173007,90	131694,55	167679,79	199579,39	201379,70
Сумма поправок по модулю	руб.		43196,92	81193,40	87386,48	93413,34	115409,70	110988,01	107760,27	97127,76
Отношение суммы попра- вок по модулю к первоначальной стоимости за м <sup>2</sup>			0,21	0,38	0,40	0,38	0,47	0,40	0,38	0,33
Весовой коэффициент			0,205	0,116	0,110	0,116	0,094	0,110	0,116	0,134
Стоимость за м <sup>2</sup> с учетом весовых коэффициентов	руб.	169703,00								
Стоимость объекта оценки	руб.	65776883,00								

Значения откорректированной цены за м<sup>2</sup> объектов оценки, с учетом внесенных поправок, не вполне соответствуют рыночным данным. (см. 11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ). Выпадение полученной стоимости из диапазона цен предложений обусловлено приведением цены предложения к наиболее вероятной цене продажи, а также различиями объектов оценки с аналогами по иным ценообразующим факторам.

**13.2.ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА**

Доходный подход основан на принципе ожидания, который заключается в том, что типичный инвестор приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов и выгоды и не заплатит за нее сумму большую текущей стоимости данных доходов.

В рамках доходного подхода используется два метода: метод дисконтированных денежных потоков (ДДП) и метод капитализации дохода. В основе обоих методов лежит расчет чистого операционного дохода, ассоциированного с оцениваемым объектом, который приводится в стоимость данного актива на текущий момент при помощи ставки дисконтирования или коэффициента капитализации.

В методе капитализации дохода используется денежный поток за последний отчетный или первый прогнозный год, в методе ДДП прогнозируются потоки на несколько лет вперед.

Метод капитализации дохода применяется в том случае, если не прогнозируется изменение денежных потоков, либо ожидается их стабильный рост (снижение). Метод ДДП применяется в случае нестабильности прогнозируемого дохода.

Рассчитывается общий доход от единого объекта недвижимости.

Поскольку рынок аренды ПСН помещений в настоящее время стабилен, в ближайшее время прогнозируется стабильное изменение арендных ставок, оценщик применил в рамках настоящего Отчета для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта метод прямой капитализации доходов, реализуемый следующим образом:

$$PC = \frac{ЧОД}{k}, \text{ где:}$$

PC – рыночная стоимость объекта;

ЧОД – чистый операционный доход от эксплуатации объекта;

k – коэффициент капитализации.

Применение метода прямой капитализации доходов заключается в последовательном выполнении следующих действий:

подробное исследование рынка и его анализ с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;

- определение величины арендной платы для оцениваемого объекта;
- определение величины потенциального и действительного валового доходов от эксплуатации объекта;
- определение операционных расходов;
- определение величины чистого операционного дохода от эксплуатации объекта;
- расчет коэффициента капитализации;
- определение рыночной стоимости оцениваемого объекта по вышеприведенной формуле.

### ОПРЕДЕЛЕНИЕ АРЕНДНОЙ СТАВКИ

При определении арендной ставки Оценщик счел возможным применить метод сравнения продаж, который основан на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т.е. основываясь на информации об аналогичных сделках. Другими словами, подход имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленный на продажу объект недвижимости не заплатит большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и назначению объект. Следующие предложения были приняты как аналоги и использованы в расчетах:

Адрес: г. Москва,	Наименование	Общая площадь, м <sup>2</sup>	Цена предложения, руб. с НДС в мес.	Цена предложения, руб. без НДС в мес.	Цена предложения за м <sup>2</sup> , руб. без НДС в мес.	Источник информации
Малый Златоустинский пер. 6, стр. 1	Офис	112,0	-	142334,00	1270,84	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/163505858/">https://www.cian.ru/rent/commercial/163505858/</a>
Ул. Мясницкая, 8/2	Офис	260,0	-	368334,00	1416,67	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/161932984/">https://www.cian.ru/rent/commercial/161932984/</a>
Ул. Мясницкая, 8/2, стр. 1	Офис	262,0	393000,00	333050,85	1271,19	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/143973015/">https://www.cian.ru/rent/commercial/143973015/</a>
Ул. Маросейка, 9	Офис	240,0	-	400000,00	1666,67	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/163496432/">https://www.cian.ru/rent/commercial/163496432/</a>
Ул. Мясницкая, 6, стр. 17/3	Офис	262,0	439942,00	372832,20	1423,02	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/163909150/">https://www.cian.ru/rent/commercial/163909150/</a>
Большой Златоустинский пер. 2/8, стр. 1	Офис	262,0	-	440000,00	1679,39	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/164469296/">https://www.cian.ru/rent/commercial/164469296/</a>
Ул. Мясницкая, 22/2, стр. 1	Офис	256,0	445867,00	377853,39	1475,99	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/164173471/">https://www.cian.ru/rent/commercial/164173471/</a>
Ул. Мясницкая, 16	Офис	346,0	605558,00	513184,75	1483,19	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/164173755/">https://www.cian.ru/rent/commercial/164173755/</a>

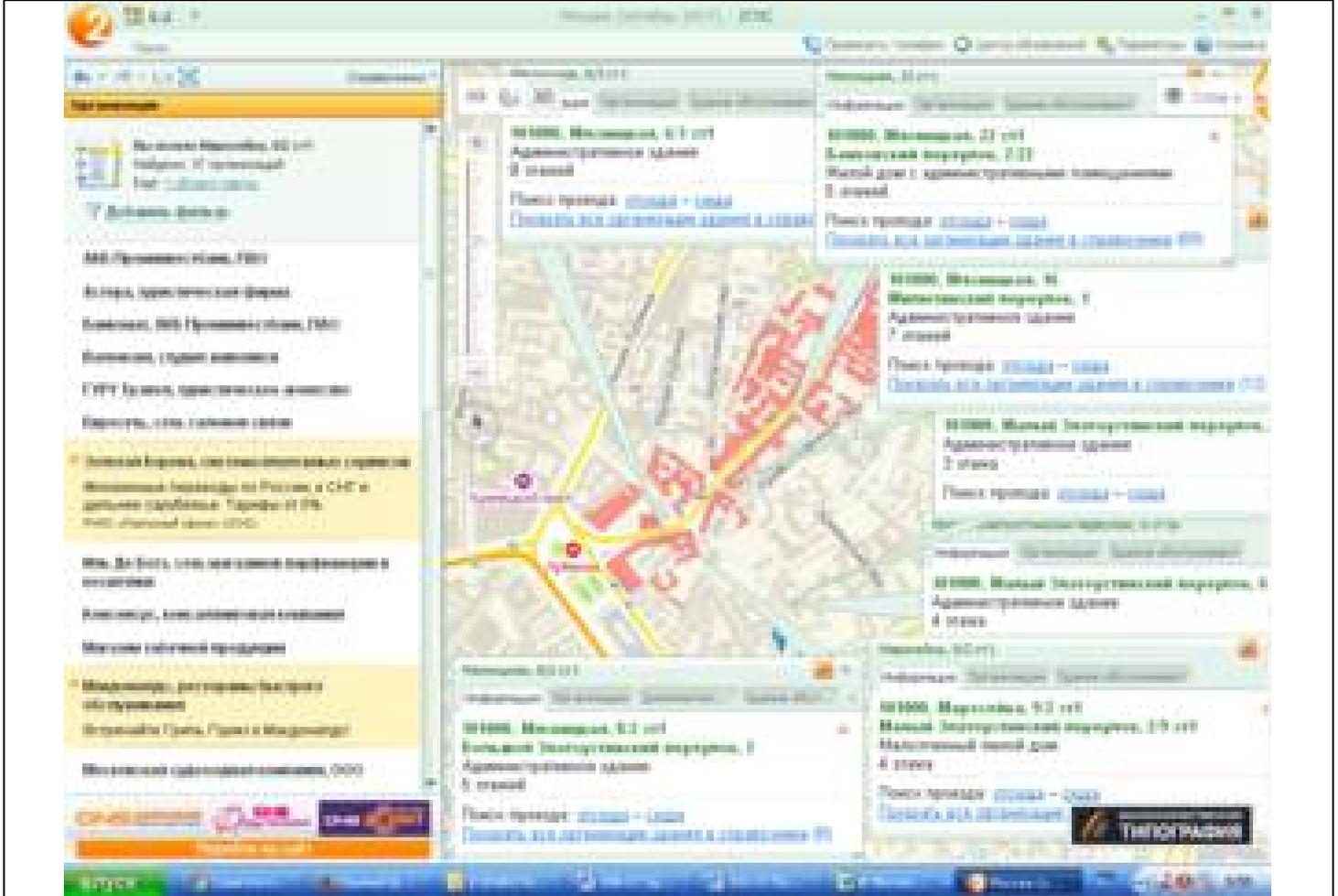
Сводная информация об объектах оценки и аналогах:

Адрес: г. Москва	Наименование	Общая площадь, м <sup>2</sup>	Типовая зона*	Расположение относительно «красной линии» (нахождение непосредственно на магистрали улицы)*	Этаж/Этажность	Наличие отдельного входа	Состояние отделки	Необходимость проведения ремонта	Состав арендной ставки
Малый Златоустинский пер. 6, стр. 1	Офис	112,0	«Культурный и исторический центр»	Вторая линия домов	2/3	Нет	Современный стандартный ремонт	Ремонт не требуется	Коммунальные и эксплуатационные расходы включены
Ул. Мясницкая, 8/2	Офис	260,0	«Культурный и исторический центр»	Вторая линия домов	3/3	Нет	Современный стандартный ремонт	Ремонт не требуется	Коммунальные и эксплуатационные расходы включены
Ул. Мясницкая, 8/2, стр. 1	Офис	262,0	«Культурный и исторический центр»	Вторая линия домов	3/4	Нет	Современный стандартный ремонт	Ремонт не требуется	Коммунальные и эксплуатационные расходы включены
Ул. Маросейка, 9	Офис	240,0	«Культурный и исторический центр»	«Красная линия»	2/5	Нет	Современный стандартный ремонт	Ремонт не требуется	Коммунальные и эксплуатационные расходы включены
Ул. Мясницкая, 6, стр. 17/3	Офис	262,0	«Культурный и исторический центр»	«Красная линия»	2/8	Нет	Современный стандартный ремонт	Ремонт не требуется	Коммунальные и эксплуатационные расходы включены
Большой Златоустинский пер. 2/8, стр. 1	Офис	262,0	«Культурный и исторический центр»	«Красная линия»	2/5	Нет	Современный стандартный ремонт	Ремонт не требуется	Коммунальные и эксплуатационные расходы включены
Ул. Мясницкая, 22/2, стр. 1	Офис	256,0	«Культурный и исторический центр»	«Красная линия»	2/2	Есть	Современный стандартный ремонт	Ремонт не требуется	Коммунальные и эксплуатационные расходы включены
Ул. Мясницкая, 16	Офис	346,0	«Культурный и исторический центр»	«Красная линия»	2/5	Нет	Современный стандартный ремонт	Ремонт не требуется	Коммунальные и эксплуатационные расходы включены
Малый Златоустинский пер. 6, стр. 1	Офис	112,0	«Культурный и исторический центр»	«Красная линия»	6/7	Нет	Современный стандартный ремонт	Ремонт не требуется	Коммунальные и эксплуатационные расходы включены

Адрес: г. Москва	Наименование	Общая площадь, м <sup>2</sup>	Типовая зона*	Расположение относительно «красной линии» (нахождение непосредственно на магистрали улицы)*	Этаж/Этажность	Наличие отдельного входа	Состояние отделки	Необходимость проведения ремонта	Состав арендной ставки
Ул. Мясницкая, 8/2	Офис	260,0	«Культурный и исторический центр»	«Красная линия»	7/7	Есть	Современный стандартный ремонт	Ремонт не требуется	Коммунальные и эксплуатационные расходы включены

\*Типовая зона, расположение относительно красной линии определено оценщиком исходя из местоположения объектов (по картографическому материалу имеющемуся в отчете), а также исходя из типичной зоны застройки района объекта оценки и аналогов.

Схематичное местоположение объекта оценки и аналогов



**Выбор единицы сравнения.** Поскольку объекты аналоги различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения можно столкнуться с определенными сложностями. Поэтому данные необходимо привести к общему знаменателю. Таким общим знаменателем может стать соответствующая единица сравнения – общая цена, цена за квадратный метр общей площади, цена за квадратный метр жилой площади и т.д.

В данном случае, так как использовались объекты, которые отличаются по своей общей площади, то в качестве единицы сравнения нами была выбрана стоимость 1 кв.м общей площади объекта. Ввиду того, что объекты оценки с аналогами отличаются по ряду ценообразующих факторов, необходимо внесение в стоимость использованных аналогов корректировок.

#### Обоснование проведенных корректировок:

**Поправка на торг** применялась для объектов-аналогов, предложенных к аренде. Величина поправки на торг принята в размере среднего значения из доверительного интервала в соответствии с таблицей 92. Справочника оценщика недвижимости. Издание четвертое, том II/ Л. А. Лейфер. – Н. Н., 2016, стр. 299 (скидка на торг на неактивном рынке для высококлассных офисов) **-13,5 %**.

**Поправка на местоположение («Красную линию»):** Объекты оценки расположены внутри квартала (вторая линия домов), в то время как подобранные аналоги расположены как внутри квартала (вторая линия домов), так и на «красной линии».

Поправочный коэффициент на местоположение относительно «Красной линии» (для объектов находящихся на «Красной линии» к объектам внутри квартала) принят в размере среднего значения из доверительного интервала в соответствии с таблицей 25 Справочника оценщика недвижимости. Издание четвертое, том II/ Л. А. Лейфер. – Н. Н., 2016, стр. 109 в размере: **0,79 (-21,0%)**. (Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала к удельной арендной такого же объекта, расположенного на «Красной линии»).

**Поправка на местоположение (этаж):** Объекты оценки как и аналоги расположены на втором этаже и выше. Поправка на этаж не вводится.

**Поправка на местоположение (наличие отдельного входа):** Объекты оценки, как и аналоги не имеют отдельного входа (вход через общую входную группу). Поправка на наличие отдельного входа не вводится.

**Поправка на состояние отделки (необходимости ремонтных воздействий):** Объекты оценки имеют среднее состояние («Современный стандартный ремонт»), необходимость ремонтных воздействий отсутствует. Подобранные аналоги имеют такой же тип отделки и также не требуют ремонтных воздействий. Поправка на состояние отделки (необходимости ремонтных воздействий) не вводится.

**Поправка на площадь:** учитывает тот факт, что объекты разной площади имеют разную стоимость единицы площади.

Поправочный коэффициент на площадь принят в размере усредненного значения из доверительного интервала в соответствии с таблицей 38 Справочника оценщика недвижимости. Издание четвертое, том II/ Л. А. Лейфер. – Н. Н., 2016, стр. 133. в соответствии с таблицей:

Диапазон площадей объекта оценки, м.кв.	Диапазон площадей объекта аналога, м.кв.		
	100-250	250-500	500-750
250-500	0,92	1,00	1,06

**Поправка на состав арендной ставки:** В состав арендной ставки аналогов включены коммунальные платежи, которые необходимо вычесть из потенциального валового дохода. Поправочный коэффициент на состав арендной ставки (коммунальные платежи) принят в размере среднего значения из доверительного интервала в соответствии с таблицей 64 Справочника оценщика недвижимости. Издание четвертое, том II/ Л. А. Лейфер. – Н. Н., 2016, стр. 207 в размере: **1,00 : 1,20 = 0,83 (-17,0%)**. (Отношение удельной ставки офисно-торгового объекта с учетом коммунальных платежей к удельной цене такого же объекта без учета коммунальных платежей **1,20**).

**Взвешивание скорректированных цен аналогов и вывод итоговой величины стоимости объекта оценки.** Как правило, объекты-аналоги имеют различную степень схожести с объектом оценки и подвергаются корректировкам в разной степени. Обычно, степень доверия оценщика к результатам скорректированной стоимости по объектам аналогам различна. Чем больше объект-аналог схож с объектом оценки, и чем меньше размер отношения величины суммы корректировок (по модулю), внесенных в цену аналога, к первоначальной цене объекта-аналога, тем больше степень доверия оценщика к скорректированной стоимости, полученной по данному аналогу. Расчет весовых коэффициентов ( $V_i$ ) производился по следующей формуле (из Ардзинов В., Александров В. Ценообразование в строительстве и оценка недвижимости. = СПб.: , Питер, 2013):

$$V_i = \frac{\frac{P_i^a}{\sum_{i=1}^n K_i^a}}{\sum_{i=1}^n \left( \frac{P_i^a}{\sum_{i=1}^n K_i^a} \right)}, \text{ где}$$

- $V_i$  - весовой коэффициент i-го объекта-аналога;  
 $P_i^a$  - первоначальная цена предложения i-го объекта-аналога, руб.;  
 $\sum_{i=1}^n K_i^a$  - общая сумма корректировок по модулю для i-го объекта-аналога, руб.,  
 $n$  - количество объектов-аналогов.

#### РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ СТАВКИ

Наименование	Нежилое помещение		Кадастровый номер 77:01:0001033:2517				Адрес г. Москва, пер. Златоустинский Малый, д. 6, стр. 3			
Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7	Аналог 8
Цена предложения	руб.		142334,00	368334,00	333050,85	400000,00	372832,20	440000,00	377853,39	513184,75
Площадь	м.кв.	387,10	112,00	260,00	262,00	240,00	262,00	262,00	256,00	346,00
Цена предложения за м <sup>2</sup>	руб.		1270,84	1416,67	1271,19	1666,67	1423,02	1679,39	1475,99	1483,19
Поправка на торг	%		-13,50	-13,50	-13,50	-13,50	-13,50	-13,50	-13,50	-13,50
	руб.		-171,56	-191,25	-171,61	-225,00	-192,11	-226,72	-199,26	-200,23
Откорректированная цена за м <sup>2</sup>	руб.		1099,28	1225,42	1099,58	1441,67	1230,92	1452,67	1276,73	1282,96
Поправка на местоположение ("Красную линию")	%		-21,00	-21,00	-21,00	-21,00	-21,00	-21,00	-21,00	-21,00
	руб.		-230,85	-257,34	-230,91	-302,75	-258,49	-305,06	-268,11	-269,42
Откорректированная цена за м <sup>2</sup>	руб.		868,43	968,08	868,67	1138,92	972,42	1147,61	1008,62	1013,54
Поправка на местоположение (этаж)	%		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Откорректированная цена за м <sup>2</sup>	руб.		868,43	968,08	868,67	1138,92	972,42	1147,61	1008,62	1013,54
Поправка местоположение (наличие отдельного входа)	%		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Откорректированная цена за м <sup>2</sup>	руб.		868,43	968,08	868,67	1138,92	972,42	1147,61	1008,62	1013,54
Поправка на состояние отделки (необходимости ремонтных воздействий)	%		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Откорректированная цена за м <sup>2</sup>	руб.		868,43	968,08	868,67	1138,92	972,42	1147,61	1008,62	1013,54
Поправка на площадь	%		-8,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	руб.		-69,47	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Откорректированная цена за м <sup>2</sup>	руб.		798,95	968,08	868,67	1138,92	972,42	1147,61	1008,62	1013,54
Поправка на состав арендной ставки	%		-17,00	-17,00	-17,00	-17,00	-17,00	-17,00	-17,00	-17,00
	руб.		-135,82	-164,57	-147,67	-193,62	-165,31	-195,09	-171,46	-172,30
Откорректированная цена за м <sup>2</sup>	руб.		663,13	803,51	720,99	945,30	807,11	952,52	837,15	841,24
Сумма поправок по модулю	руб.		607,71	613,16	550,19	721,37	615,91	726,87	638,84	641,95
Отношение суммы поправок по модулю к первоначальной стоимости за м <sup>2</sup>			0,48	0,43	0,43	0,43	0,43	0,43	0,43	0,43
Весовой коэффициент			0,114	0,127	0,127	0,127	0,127	0,127	0,127	0,127
Стоимость за м <sup>2</sup> с учетом весовых коэффициентов	руб.	823,00								
Наименование	Нежилое помещение		Кадастровый номер 77:01:0001033:2518				Адрес г. Москва, пер. Златоустинский Малый, д. 6, стр. 3			
Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7	Аналог 8
Цена предложения	руб.		142334,00	368334,00	333050,85	400000,00	372832,20	440000,00	377853,39	513184,75
Площадь	м.кв.	387,60	112,00	260,00	262,00	240,00	262,00	262,00	256,00	346,00
Цена предложения за м <sup>2</sup>	руб.		1270,84	1416,67	1271,19	1666,67	1423,02	1679,39	1475,99	1483,19
Поправка на торг	%		-13,50	-13,50	-13,50	-13,50	-13,50	-13,50	-13,50	-13,50
	руб.		-171,56	-191,25	-171,61	-225,00	-192,11	-226,72	-199,26	-200,23
Откорректированная цена за м <sup>2</sup>	руб.		1099,28	1225,42	1099,58	1441,67	1230,92	1452,67	1276,73	1282,96
Поправка на местоположение ("Красную линию")	%		-21,00	-21,00	-21,00	-21,00	-21,00	-21,00	-21,00	-21,00
	руб.		-230,85	-257,34	-230,91	-302,75	-258,49	-305,06	-268,11	-269,42
Откорректированная цена за м <sup>2</sup>	руб.		868,43	968,08	868,67	1138,92	972,42	1147,61	1008,62	1013,54
Поправка на местоположение (этаж)	%		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Откорректированная цена за м <sup>2</sup>	руб.		868,43	968,08	868,67	1138,92	972,42	1147,61	1008,62	1013,54
Поправка местоположение (наличие отдельного входа)	%		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Откорректированная цена за м <sup>2</sup>	руб.		868,43	968,08	868,67	1138,92	972,42	1147,61	1008,62	1013,54
Поправка на состояние отделки (необходимости ремонтных воздействий)	%		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Откорректированная цена за м <sup>2</sup>	руб.		868,43	968,08	868,67	1138,92	972,42	1147,61	1008,62	1013,54
Поправка на площадь	%		-8,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	руб.		-69,47	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Откорректированная цена за м <sup>2</sup>	руб.		798,95	968,08	868,67	1138,92	972,42	1147,61	1008,62	1013,54
Поправка на состав арендной ставки	%		-17,00	-17,00	-17,00	-17,00	-17,00	-17,00	-17,00	-17,00
	руб.		-135,82	-164,57	-147,67	-193,62	-165,31	-195,09	-171,46	-172,30
Откорректированная цена за м <sup>2</sup>	руб.		663,13	803,51	720,99	945,30	807,11	952,52	837,15	841,24
Сумма поправок по модулю	руб.		607,71	613,16	550,19	721,37	615,91	726,87	638,84	641,95
Отношение суммы поправок по модулю к первоначальной стоимости за м <sup>2</sup>			0,48	0,43	0,43	0,43	0,43	0,43	0,43	0,43
Весовой коэффициент			0,114	0,127	0,127	0,127	0,127	0,127	0,127	0,127
Стоимость за м <sup>2</sup> с учетом весовых коэффициентов	руб.	823,00								

## ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА (ПВД)

Потенциальный валовой доход – это сумма всех ожидаемых денежных поступлений от сдачи объекта в аренду.  
Расчет ПВД производится по формуле:

$$ПВД = S \times A, \text{ где:}$$

ПВД – потенциальный валовой доход, руб.;

S – арендопригодная площадь, м<sup>2</sup>;

A – размер арендной ставки, руб./год/м<sup>2</sup>.

### Расчет величины ПВД

Объект оценки №1	
Показатель	Значение
Площадь, м2	387,1
Арендная ставка, руб./м <sup>2</sup> в мес.	823,00
Арендная ставка, руб./м <sup>2</sup> в год.	9876,00
ПВД, руб.	3823000,00
Объект оценки №2	
Показатель	Значение
Площадь, м2	387,6
Арендная ставка, руб./м <sup>2</sup> в мес.	823,00
Арендная ставка, руб./м <sup>2</sup> в год.	9876,00
ПВД, руб. Объект оценки 2	3827938,00

### Определение чистого операционного дохода (ЧОД)

Чистый операционный доход – это рассчитанная устойчивая величина чистого годового дохода, полученная от использования оцениваемого объекта после вычитания из действительной выручки всех расходов по эксплуатации объекта (кроме амортизационных отчислений).

$$Д = Д_n - П - О_r,$$

где Д<sub>n</sub> – потенциальный доход;

П – потери от недоиспользования объекта;

О<sub>r</sub> – операционные расходы.

Величина процента недозагрузки помещений была принята в размере среднего значения из доверительного интервала в соответствии с таблицей 70 Справочника оценщика недвижимости. Издание четвертое, том II/ Л. А. Лейфер. – Н. Н., 2016, стр. 221 для высококлассных офисных объектов на неактивном рынке – **20,7%**.

Величина операционных расходов помещений была принята в размере усредненного значения из доверительного интервала в соответствии с таблицей 74 Справочника оценщика недвижимости. Издание четвертое, том II/ Л. А. Лейфер. – Н. Н., 2016, стр. 235 для высококлассных офисных объектов на неактивном рынке – **21,5%**.

### Расчет чистого операционного дохода

Объект оценки №1	
Показатель	Значение
ПВД, руб.	3823000,00
Процент недозагрузки, %	20,7
Потери от недозагрузки, руб.	791361,00
Величина операционных расходов, %	21,5
Операционные расходы, руб.	821945,00
ЧОД, руб.	2209694,00
Объект оценки №2	
Показатель	Значение
ПВД, руб.	3827938,00
Процент недозагрузки, %	20,7
Потери от недозагрузки, руб.	792383,00
Величина операционных расходов, %	21,5
Операционные расходы, руб.	823007,00
ЧОД, руб.	2212548,00

### Ставка капитализации

Величина ставки капитализации была принята в размере среднего значения из доверительного интервала в соответствии с таблицей 78 Справочника оценщика недвижимости. Издание четвертое, том II/ Л. А. Лейфер. – Н. Н., 2016, стр. 249 для высококлассных офисных объектов на неактивном рынке – **12,5%**.

Объект оценки №1	
Показатель	Значение
ЧОД, руб.	2209694,00
Ставка капитализации	0,125
Рыночная стоимость, руб.	17677552,00
Рыночная стоимость, руб. за м <sup>2</sup>	45667,00
Объект оценки №2	
Показатель	Значение
ЧОД, руб.	2212548,00
Ставка капитализации	0,125
Рыночная стоимость, руб.	17700384,00
Рыночная стоимость, руб. за м <sup>2</sup>	45667,00

Значения цены за м<sup>2</sup> объекта оценки, полученные доходным подходом не вполне соответствуют рыночным данным. **(см. 11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ). Выпадение полученной стоимости из диапазона цен предложений обусловлено особенностями определения стоимости в рамках доходного подхода и общим состоянием рынка.**

## 14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

При согласовании результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, необходимо привести описание процедуры соответствующего согласования.

Целью согласования результатов, полученных с применением используемых подходов, является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки.

Преимущество каждого подхода в определении стоимости объекта оценки, определяется по следующим критериям:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца.
2. Тип, качество и обширность информации, на основе которой проводился анализ и делались выводы.
3. Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств.
4. Способность учитывать специфические особенности объекта оценки, влияющие на его стоимость.

На протяжении всего процесса оценки доминирует (является решающим) рынок. По опыту стран, где достаточно развит институт оценки, можно утверждать, что отклонение от фактической продажной цены должно составлять 5-10%, если дата сделки купли-продажи близка к дате оценки.

Экономической основой теории оценки является положение о том, что в условиях совершенного конкурентного рынка рыночная стоимость, полученная тремя стандартными подходами, должна иметь одно и то же (либо очень близкое) значение, независимо от применяемых в рамках подхода методов. Значительное различие результатов, полученных различными подходами, свидетельствует о нестабильности или несбалансированности рынка (нестабильное, цикличное развитие рынка связанное с экономической ситуацией в стране, регионе; недостаточная информированность сторон о фактических рыночных сделках; отсутствие надежной системы финансирования; неэффективное управление имуществом и др.).

В данном случае Оценщик обоснованно не использовал затратный подход (см. 12.2. **ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ**). Оценщик определял стоимость объекта оценки в рамках сравнительного и доходного подходов. Ввиду того, что определение стоимости производилось в рамках двух различных подходов, то для определения итоговой стоимости требуется согласование результатов.

**Сравнительный подход.** В основе сравнительного подхода лежит принцип сравнения продаж аналогичных объектов. При наличии достоверной информации о продажах (предложениях к продаже), которой в данном случае располагал оценщик этому подходу можно дать очень высокую оценку. Это следует из того, что сделка совершена (предлагается к совершению) с объектом, аналогичным с объектом оценки по назначению, техническому состоянию и если срок давности состоявшейся сделки не превышает шести месяцев.

**Доходный подход.** Данный подход дает довольно точное приближение к рыночной стоимости в случае если объект можно использовать как коммерческий (сдавать в аренду). Существующая ситуация позволяет с достаточной точностью делать прогнозы о динамике изменения экономических показателей рынка на краткосрочный период. Арендная ставка сложилась, рынок предлагаемых объектов достаточно обширен.

Для определения весового коэффициента каждого подхода, использованного при оценке объекта оценки, оценщиком выделены наиболее существенные по его мнению факторы, влияющие на определение стоимости объекта оценки. По каждому из факторов весовой коэффициент, присвоенный подходу определен на основании информации, полученной в ходе проведения оценки и анализу данной информации, проведенному Оценщиком на основании профессионального опыта и практике проведения оценки объектов оценки. Весовые коэффициенты по факторам, влияющим на определение стоимости объекта оценки представлены в таблице:

Наименование показателя	Сравнительный подход	Доходный подход
Полнота имеющейся информации	0,5	0,5
Достоверность имеющейся информации	0,5	0,5
Актуальность имеющейся информации	0,5	0,5
Способность учета конъюнктуры рынка	0,6	0,4
Способность учета доходности объекта	0,1	0,9
Вероятность развития сценария	0,6	0,4
Сумма значений	2,8	3,2
Количество показателей	6	6
Среднее значение	0,47	0,53

#### Пояснение:

1. В сравнительном и доходном подходах использована информация о предложении на рынке в текущий момент времени. Оценщик считает, что информация, использованная в сравнительном и доходном подходах одинаково полная, так как учитывает не только физическое состояние, но и иные ценообразующие факторы. Поэтому подходам установлен равный вес.

2. В сравнительном и доходном подходе информация, по мнению Оценщика одинаково достоверна, так как опирается на предложения на рынке в текущий момент времени. Поэтому подходам установлен равный вес.

3. Учитывая тот факт, что в сравнительном и доходном подходе использована информация, учитывающая большое количество факторов и обновление информации, использованной в сравнительном и доходном подходе происходит в режиме реального времени (в сети интернет) и не реже 1 раза в неделю (для печатных СМИ). Поэтому подходам установлен равный вес.

4. Из теории оценки сравнительный подход основывается на состоянии рынка, следовательно, он наиболее точно отражает его конъюнктуру. Доходный подход в меньшей степени отражает конъюнктуру рынка (через арендную ставку). Поэтому доходному подходу установлен меньший вес, нежели сравнительному.

5. В доходном подходе покупатель, приобретая имущество, намеревается окупить вложенные в него средства, посредством использования этого имущества для собственных нужд, либо в коммерческих целях. В любом случае он получает выгоду от его использования (необязательно в виде денежного эквивалента). В сравнительном подходе доходность объекта не учитывается. Поэтому доходному подходу установлен значительно больший вес, нежели сравнительному.

7. Доходный подход учитывает в основном потенциальный доход от использования объекта, а сравнительный, в большей мере учитывает ситуацию на рынке в настоящий момент времени. Ввиду этого, вероятность продажи по цене, определенной в рамках доходного подхода меньше чем по цене определенной в рамках сравнительного подхода. Поэтому доходному подходу установлен меньший вес, нежели сравнительному.

Согласование результатов, основанное на присвоенных различным подходам весовым коэффициентам, представлено в таблице:

Вид объекта недвижимости	Кадастровый номер	Адрес	Стоимость, определенная в рамках сравнительного подхода, руб.	Весовой коэффициент, присвоенный подходу	Стоимость, определенная в рамках доходного подхода, руб.	Весовой коэффициент, присвоенный подходу	Рыночная стоимость (с учетом округления), руб.	Рыночная стоимость (с учетом округления) <sup>2</sup> , руб. за м <sup>2</sup>
Нежилое помещение	77:01:0001033:2517	г. Москва, пер. Златоустинский Малый, д. 6, стр. 3	65692031,00	0,47	17677552,00	0,53	40244400,00	103964,00
Нежилое помещение	77:01:0001033:2518	г. Москва, пер. Златоустинский Малый, д. 6, стр. 3	65776883,00	0,47	17700384,00	0,53	40296300,00	103964,00

Значения цены за м<sup>2</sup> объекта оценки, полученные после согласования результатов не вполне соответствуют рыночным данным. (см. 11. **АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ**). Выпадение полученной стоимости из диапазона цен предложений обусловлено общим состоянием рынка (диспаритетом между цена предложения продавцов и сложившейся доходностью объекта).

**15. ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ**

Итоговое значение стоимости объекта представлено в округленной форме по правилам округления и составляет:

Общая информация, идентифицирующая объекты оценки

Вид объекта недвижимости	Кадастровый номер	Адрес	Вид права	Ограничения (обременения) права	Итоговая стоимость, руб. без НДС
Нежилое помещение	77:01:0001033:2517	г. Москва, пер. Златоустинский Малый, д. 6, стр. 3	Собственность	Арест; Запрещение сделок с имуществом; Запрещение сделок с имуществом; Запрещение сделок с имуществом; Ипотека	40244400,00
Нежилое помещение	77:01:0001033:2518	г. Москва, пер. Златоустинский Малый, д. 6, стр. 3	Собственность	Запрещение сделок с имуществом; Запрещение сделок с имуществом; Запрещение сделок с имуществом; Запрещение сделок с имуществом; Ипотека	40296300,00
<b>ИТОГО:</b>					<b>80540700,00</b>

**80540700,00 (Восемьдесят миллионов пятьсот сорок тысяч семьсот рублей 00 копеек)****16. ПОДПИСЬ ОЦЕНЩИКА, КОТОРЫЙ ПРОВЕЛ ОЦЕНКУ****Батулин Даниил Николаевич**

## ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ФИЛИАЛ ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА  
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ О ПРАВАХ ОТДЕЛЬНОГО ЛИЦА  
НА ИМЕЮЩИЕСЯ У НЕГО ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Дата 10.10.2016

№ 77-00-4001/5006/2016-9116

На основании запроса от 07.10.2016, поступившего на рассмотрение 07.10.2016, сообщаем, что правообладателю

Открытое акционерное общество "ЗРУБЕЖСТРОЙ", ИНН: 7701016869, ОГРН: 1027739078564, дата гос.регистрации: 26.08.2002; адрес места нахождения: г.Москва, г.Москва, пер Златоустинский М., д 6, стр 3 принадлежат следующие объекты недвижимого имущества

1.1.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:01:0001033:2517	
	наименование объекта:	НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ	
	назначение объекта:	НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ	
	площадь объекта:	387.1 кв.м	
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, г.Москва, пер.Златоустинский Малый, д.б, стр.3	
1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	18.12.2007	
	номер государственной регистрации:	77-77-12/027/2007-102	
	основание государственной регистрации:	Акт приема-передачи от ООО "Байкал-Наран" к ОАО "Зарубежстрой" от 06.02.2006 года	
1.3.	Ограничение (обременение) права:		
	1.3.1.	вид:	Арест, Наложить арест (запрет распоряжаться имуществом) на объект недвижимого имущества по адресу: г.Москва, пер.Златоустинский Малый, д.б, стр.3, кад.№ 77:01:0001033:2517, НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, общая площадь 387, 1 кв. м
		номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/006/2015-658/1
	1.3.2.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Объявить запрет на совершение регистрационных действий по исключению из госреестра. Поручить Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве с момента получения настоящего постановления проводить регистрационные действия в отношении недвижимого имущества, расположенного по адресу: г.Москва, пер.Златоустинский Малый, д.б, стр.3, кад.№ 77:01:0001033:2517, НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, общая площадь 387, 1 кв. м
		номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/004/2016-1431/1
	1.3.3.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запретить Управлению проведение регистрационных действий: г.Москва, пер.Златоустинский Малый, д.б, стр.3, кад.№ 77:01:0001033:2517, НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, общая площадь 387, 1 кв. м
		номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/004/2016-1962/1
	1.3.4.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий на объект недвижимого имущества, расположенный по адресу :г.Москва, пер.Златоустинский Малый, д.б, стр.3, кад.№ 77:01:0001033:2517, НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, общая площадь 387, 1 кв. м
		номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/015/2016-192/1
	1.3.5.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий на объект недвижимого имущества.

		расположенный по адресу :г.Москва, пер.Златоустинский Малый, д.6, стр.3, кад.№ 77:01:0001033:2517, НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, общая площадь 387, 1 кв. м
	номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/015/2016-194/1
1.3.6.	вид:	Ипотека, нежилые помещения: этаж 2 ком.А, Б, пом.І ком.1, 1а, 1б, 2-4, 4а, 5-10, 10а, 11, 12, 14-22, пом.ІІ ком.1, пом.ІІІ ком.1 площадью: 387, 1 кв.м ВЕСЬ ОБЪЕКТ этаж 2 - комнаты А, Б; помещение 1 - комнаты 1, 1а, 1б, с 2 по 4, 4а, с 5 по 10, 10а, 11, 12, с 14 по 22; помещение 2 - комната 1; помещение 3 - комната 1
	номер государственной регистрации:	77-77-12/011/2010-822
2. 2.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:01:0001033:2518
	наименование объекта:	НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ
	назначение объекта:	НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ
	площадь объекта:	387.6 кв.м
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, г.Москва, пер.Златоустинский Малый, д.6, стр.3
2.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	18.12.2007
	номер государственной регистрации:	77-77-12/027/2007-104
	основание государственной регистрации:	Акт приема-передачи от ООО "Байкал-Наран" к ОАО "Зарубежстрой" от 06.02.2006 года
2.3.	Ограничение (обременение) права:	
2.3.1.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Наложить арест (запрет распоряжаться имуществом). Запретить должнику, иным лицам проводить любые действия, направленные на передачу, отчуждение, обременение третьими лицами, обязать Управление Росреестра по Москве наложить арест на объект недвижимости, расположенный по адресу: г.Москва, пер.Златоустинский Малый, д.6, стр.3, кад.№ 77:01:0001033:2518, НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, общая площадь 387, 6 кв. м
	номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/007/2015-602/1
2.3.2.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра. Поручить Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве с момента получения настоящего постановления не проводить регистрационные действия в отношении недвижимого имущества, расположенного по адресу:г.Москва, пер.Златоустинский Малый, д.6, стр.3, кад.№ 77:01:0001033:2518, НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, назначения: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, общая площадь 387, 6 кв. м
	номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/004/2016-1435/1
2.3.3.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, пер.Златоустинский Малый, д.6, стр.3, кад.№ 77:01:0001033:2518, НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, назначения: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, общая площадь 387, 6 кв. м
	номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/004/2016-1961/1
2.3.4.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий на объект недвижимого имущества, расположенный по адресу :г.Москва, пер.Златоустинский Малый, д.6, стр.3, кад.№ 77:01:0001033:2518, НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, назначения: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, общая площадь 387, 6 кв. м
	номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/015/2016-189/1

2.3.5.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий на объект недвижимого имущества, расположенный по адресу :г.Москва, пер.Златоустинский Малый, д.6, стр.3, кад.№ 77:01:0001033:2518, НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, общая площадь 387, 6 кв. м
	номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/015/2016-196/1
2.3.6.	вид:	Ипотека, нежилые помещения: этаж 3 ком.А, Б, пом.І ком.1, 1а, 1б, 1в, 1г, 2, 2а, 3, 4, 4а, 5-11, 13-15, 17-20, пом.ІІ ком.1, пом.ІІІ ком.1 площадью: 387, 6 кв.м ВЕСЬ ОБЪЕКТ этаж 3 - комнаты А, Б; помещение 1 - комнаты 1, 1а, 1б, 1в, 1г, 2, 2а, 3, 4, 4а, с 5 по 11, с 13 по 15, с 17 по 20; помещение 2 - комната 1; помещение 3 - комната 1
	номер государственной регистрации:	77-77-12/011/2010-822

Выписка выдана: Журавков Данила Иванович

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, представленные всеми территориальными органами Росреестра. 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.

Инженер 1 категории  
подпись уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав



Исаев 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)

Сведения сформированы по информации предоставленной следующими управлениями Росреестра:

- Республика Хакасия,
- Красноярский край, Таймырский АО и Эвенкийский АО,
- Волгоградская область,
- Краснодарский край,
- Ханты-Мансийский АО,
- Курганская область,
- Ульяновская область,
- Нижегородская область,
- Орловская область,
- Ставропольский край,
- Камчатский край и Корякский АО,
- Республика Марий Эл,
- Псковская область,
- Владимирская область,
- Пермский край,
- Санкт-Петербург,
- Ленинградская область,
- Нижегородская область,
- Тверская область,
- Калнинградская область,
- Пензенская область,
- Иркутская область и Усть-Ордынский Бурятский АО,
- Рязанская область,
- Карачаево-Черкесская Республика,
- Новосибирская область,
- Костромская область,
- Вологодская область,
- Чеченская Республика,
- Брянская область,
- Белгородская область,
- Мурманская область,
- Республика Саха (Якутия),
- Кемеровская область,
- Самарская область,
- Республика Тыва,
- Воронежская область,
- Республика Карелия,
- Липецкая область,
- Республика Северная Осетия,
- Томская область,
- Архангельская область и Ненецкий АО,
- Удмуртская Республика,
- Кировская область,
- Курская область,
- Саратовская область,
- Республика Башкортостан,
- Республика Дагестан,
- Забайкальский край и Агинский Бурятский АО,
- Брянская область,



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ  
«Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии» по Москве

Российская Федерация, 111397,  
г. Москва, Зеленый проспект, д. 20  
тел.8(495)411-60-19, доб.11-14, факс: доб.11-26  
E-mail: fgu77@u77.rosreestr.ru

ОКПО57040686. ОГРН  
1027700485757,  
ИНН/КПП 7705401340/772043001

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА  
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ О ПРАВАХ ОТДЕЛЬНОГО ЛИЦА  
НА ИМЕВШИЕСЯ(ИМЕЮЩИЕСЯ) У НЕГО ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОГО  
ИМУЩЕСТВА**

Дата 18.02.2016

№ 77/100/043/2016-1032

На основании запроса от 09.02.2016, поступившего на рассмотрение 09.02.2016, сообщаем, что правообладателю

Открытое акционерное общество "Зарубежстрой", ИНН: 7701016869, ОГРН: 1027739078564 принадлежали следующие объекты недвижимого имущества - в период с 01.01.2012 по 01.01.2016

1.	1.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:01:0001033:2516
		наименование объекта:	Помещение
		назначение объекта:	Нежилое
		площадь объекта:	761.1 кв.м
		адрес (местоположение) объекта:	г.Москва, пер.Малый Златоустинский, д.6, строен.3
	1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	18.12.2007
		номер государственной регистрации:	77-77-12/027/2007-099
		основание государственной регистрации:	Акт приема-передачи от ООО "Байкал-Наран" к ОАО "Зарубежстрой" от 06.02.2006
		дата государственной регистрации прекращения права:	03.03.2014
	1.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
2.	2.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:01:0001033:2517
		наименование объекта:	НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ
		назначение объекта:	НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ
		площадь объекта:	387.1 кв.м

	адрес (местоположение) объекта:	г.Москва, пер.Златоустинский Малый, д.6, стр.3
2.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	18.12.2007
	номер государственной регистрации:	77-77-12/027/2007-102
	основание государственной регистрации:	Акт приема-передачи от ООО "Байкал-Наран" к ОАО "Зарубежстрой" от 06.02.2006 года
	дата государственной регистрации прекращения права:	
2.3.	Ограничение (обременение) права:	
2.3.1.	вид:	Арест, Наложить арест (запрет распоряжаться имуществом) на объект недвижимого имущества по адресу: г.Москва, пер.Златоустинский Малый, д.6, стр.3, кад.№ 77:01:0001033:2517, НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, общая площадь 387, 1 кв. м
	номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/006/2015-658/1
2.3.2.	вид:	Ипотека, нежилые помещения: этаж 2 ком.А, Б, пом.І ком.1, 1а, 1б, 2-4, 4а, 5-10, 10а, 11, 12, 14-22, пом.ІІ ком.1, пом.ІІІ ком.1 площадью: 387, 1 кв.м ВЕСЬ ОБЪЕКТ этаж 2 - комнаты А, Б; помещение 1 - комнаты 1, 1а, 1б, с 2 по 4, 4а, с 5 по 10, 10а, 11, 12, с 14 по 22; помещение 2 - комната 1; помещение 3 - комната 1
	номер государственной регистрации:	77-77-12/011/2010-822
3. 3.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:01:0001033:2518
	наименование объекта:	НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ
	назначение объекта:	НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ
	площадь объекта:	387.6 кв.м
	адрес (местоположение) объекта:	г.Москва, пер.Златоустинский Малый, д.6, стр.3
3.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	18.12.2007
	номер государственной регистрации:	77-77-12/027/2007-104
	основание государственной регистрации:	Акт приема-передачи от ООО "Байкал-Наран" к ОАО "Зарубежстрой" от 06.02.2006 года
	дата государственной регистрации прекращения права:	
3.3.	Ограничение (обременение) права:	
3.3.1.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Наложить арест (запрет

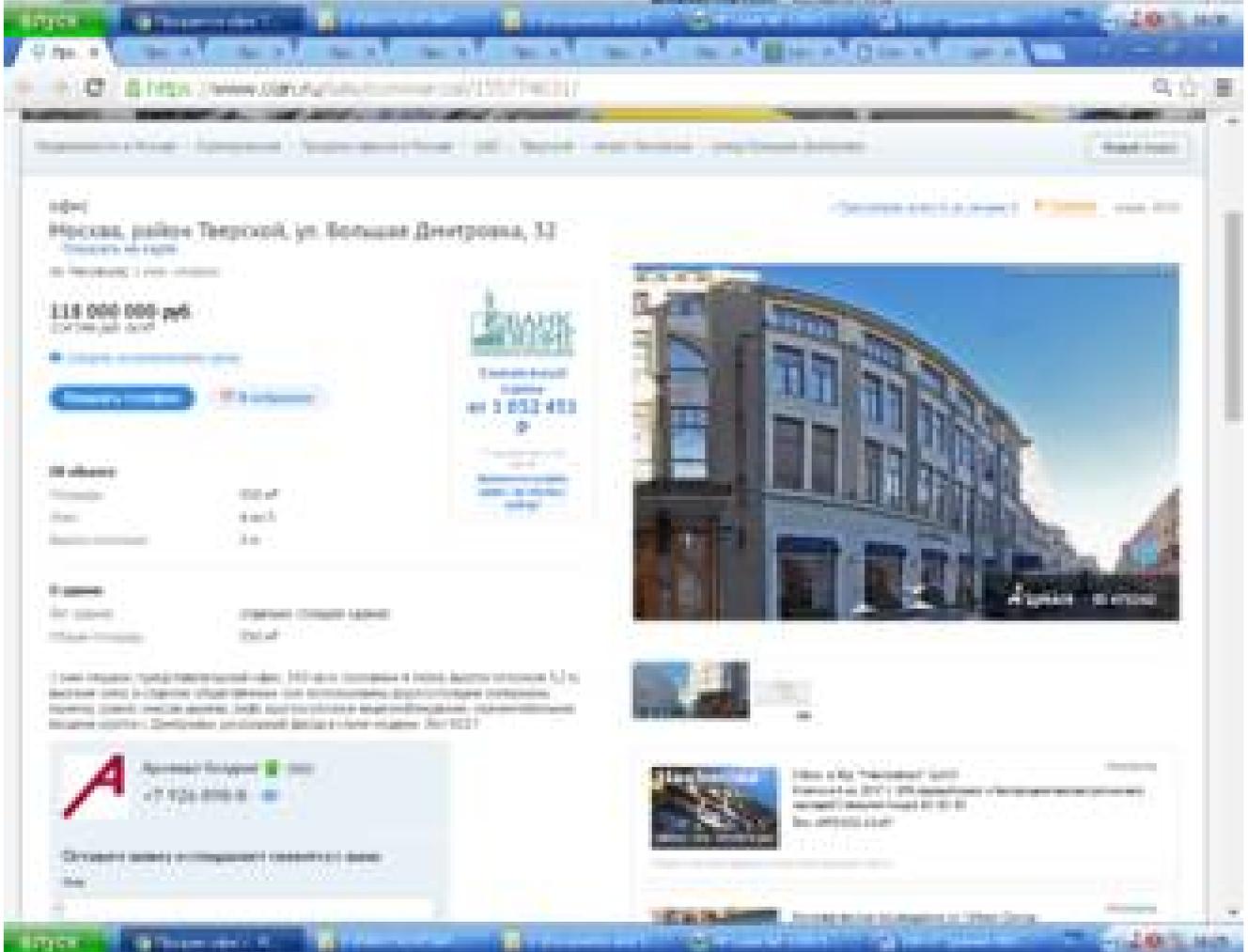
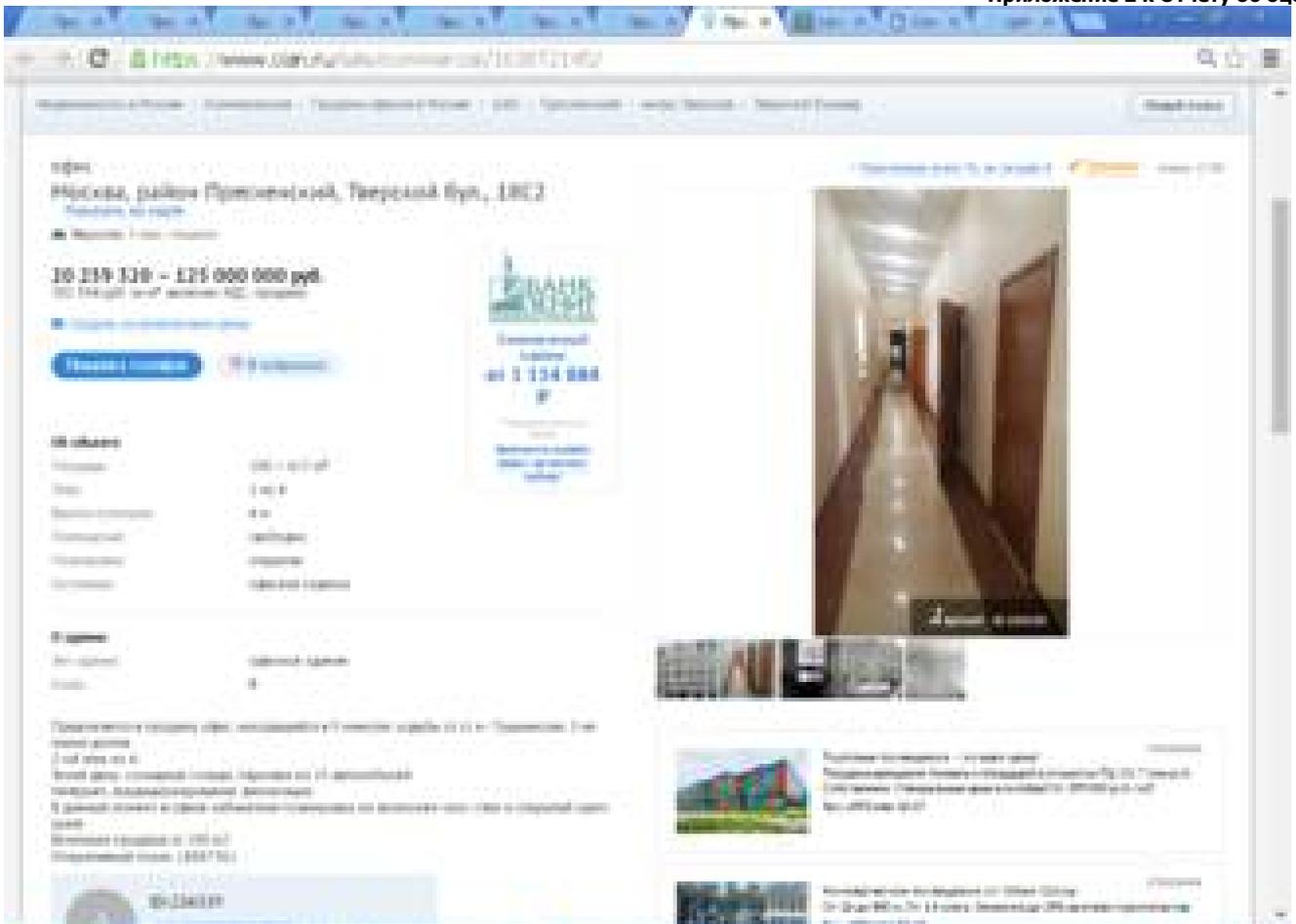
		распоряжаться имуществом). Запретить должнику, иным лицам проводить любые действия, направленные на передачу, отчуждение, обременение третьими лицами, обязать Управление Росреестра по Москве наложить арест на объект недвижимости, расположенный по адресу: г.Москва, пер.Златоустинский Малый, д.6, стр.3, кад.№ 77:01:0001033:2518, НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, общая площадь 387, 6 кв. м
	номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/007/2015-602/1
3.3.2.	вид:	Ипотека, нежилые помещения: этаж 3 ком.А, Б, пом.І ком.1, 1а, 1б, 1в, 1г, 2, 2а, 3, 4, 4а, 5-11, 13-15, 17-20, пом.ІІ ком.1, пом.ІІІ ком.1 площадью: 387, 6 кв.м <b>ВСЬ ОБЪЕКТ</b> этаж 3 - комнаты А, Б; помещение 1 - комнаты 1, 1а, 1б, 1в, 1г, 2, 2а, 3, 4, 4а, с 5 по 11, с 13 по 15, с 17 по 20; помещение 2 - комната 1; помещение 3 - комната 1
	номер государственной регистрации:	77-77-12/011/2010-822

Выписка выдана: Алфёрова Лилиана Марковна

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, представленные всеми территориальными органами Росреестра. 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.

Инженер II категории территориального отдела №1  Рыбышева Н.В.  
(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав) (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)

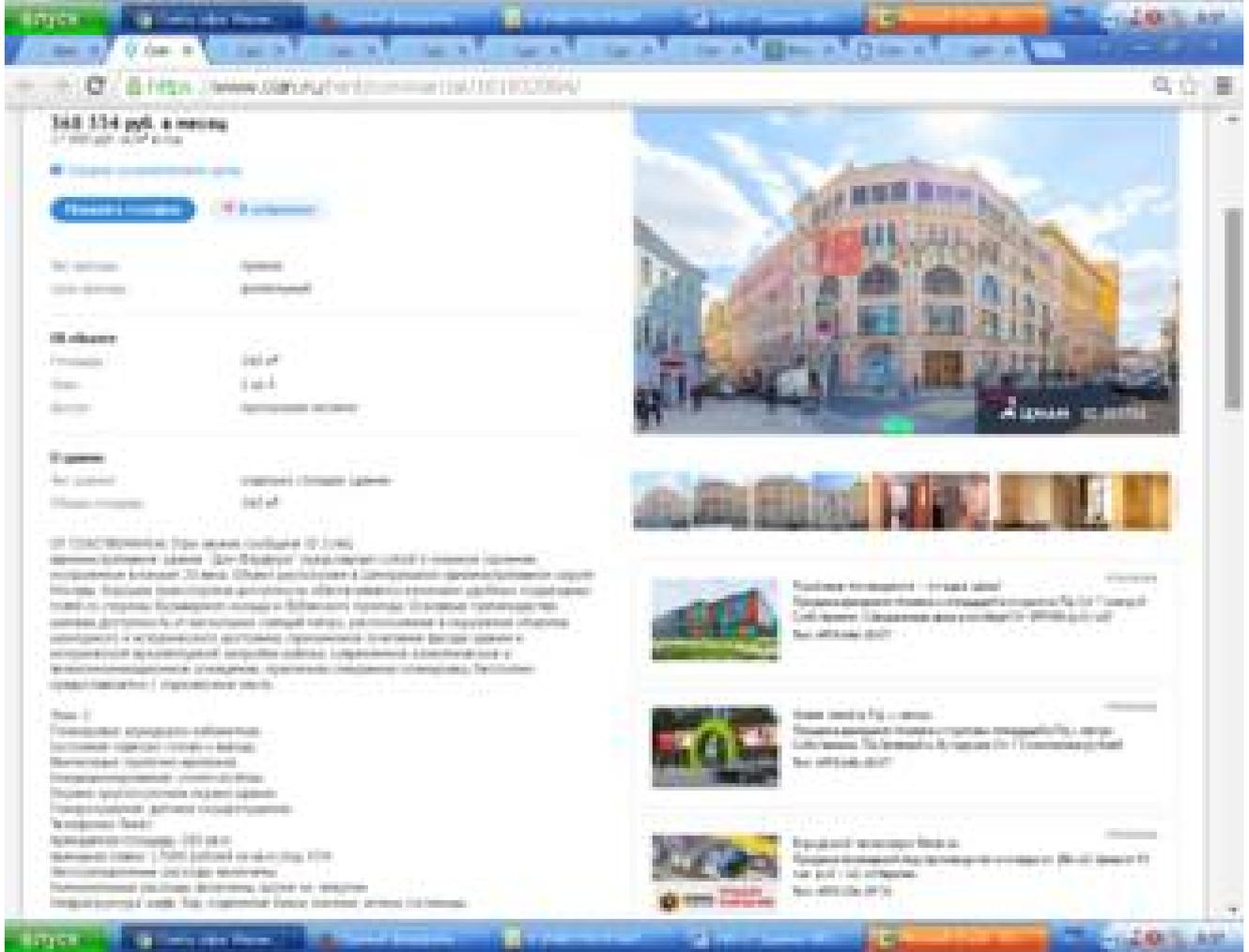
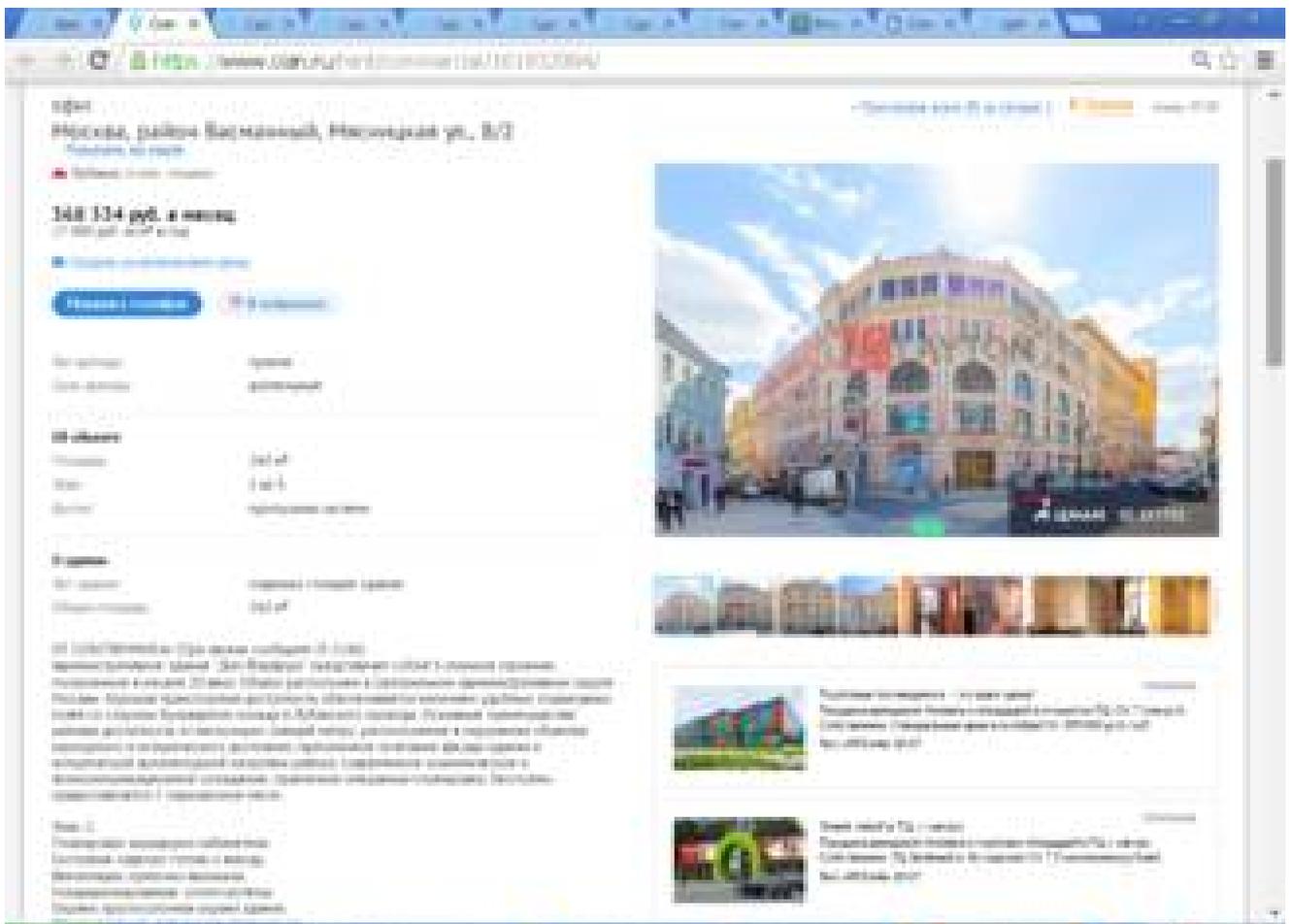












Объект: Москва, район Восточный, Мясницкая ул., 8/0С1

181 000 руб. в месяц

Площадь: 1 кв. м  
 № дома: 8/0С1  
 Этаж: 8/9  
 Количество комнат: 1  
 Количество балконов: 0

**Виды помещений:**  
 Комната: 1 кв. м  
 Санузел: 1 кв. м  
 Кухня: 4,5 кв. м  
 Гостиная: 10 кв. м  
 Коридор: 10 кв. м  
 Балкон: 6 кв. м  
 Терраса: 10 кв. м  
 Лоджия: 10 кв. м  
 Подсобные помещения: 1

**Описание:**  
 № дома: 8/0С1  
 Этаж: 8  
 Площадь: 1 кв. м  
 Комнаты: 1 комната







**Подобные объекты:**

**Подобные объекты:**  
 Продажа квартиры в центре Москвы. Площадь 45 кв. м, 2 комнаты, кухня, санузел, балкон. Цена 10 000 000 руб.

**Недвижимость в центре Москвы:**  
 Квартира в центре Москвы. Площадь 45 кв. м, 2 комнаты, кухня, санузел, балкон. Цена 10 000 000 руб.

Объект: Москва, район Восточный, Мясницкая ул., 8/0С1

281 000 руб. в месяц

Площадь: 1 кв. м  
 № дома: 8/0С1  
 Этаж: 8/9  
 Количество комнат: 1  
 Количество балконов: 0

**Виды помещений:**  
 Комната: 1 кв. м  
 Санузел: 1 кв. м  
 Кухня: 4,5 кв. м  
 Гостиная: 10 кв. м  
 Коридор: 10 кв. м  
 Балкон: 6 кв. м  
 Терраса: 10 кв. м  
 Лоджия: 10 кв. м  
 Подсобные помещения: 1

**Описание:**  
 № дома: 8/0С1  
 Этаж: 8  
 Площадь: 1 кв. м  
 Комнаты: 1 комната







**Подобные объекты:**

**Подобные объекты:**  
 Продажа квартиры в центре Москвы. Площадь 45 кв. м, 2 комнаты, кухня, санузел, балкон. Цена 10 000 000 руб.

**Недвижимость в центре Москвы:**  
 Квартира в центре Москвы. Площадь 45 кв. м, 2 комнаты, кухня, санузел, балкон. Цена 10 000 000 руб.

**Объект в центре Москвы:**  
 Квартира в центре Москвы. Площадь 45 кв. м, 2 комнаты, кухня, санузел, балкон. Цена 10 000 000 руб.

В соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (ст. 333.35 НК РФ) при продаже объектов недвижимости в Москве и Московской области применяется ставка налога на доходы физических лиц (НДФЛ) в размере 13%.

В соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (ст. 333.35 НК РФ) при продаже объектов недвижимости в Москве и Московской области применяется ставка налога на доходы физических лиц (НДФЛ) в размере 13%.

В соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (ст. 333.35 НК РФ) при продаже объектов недвижимости в Москве и Московской области применяется ставка налога на доходы физических лиц (НДФЛ) в размере 13%.

В соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (ст. 333.35 НК РФ) при продаже объектов недвижимости в Москве и Московской области применяется ставка налога на доходы физических лиц (НДФЛ) в размере 13%.







