

**ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ  
РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ  
недвижимого имущества,  
принадлежащего  
ОАО «Восток»**

Номер отчета	1/05/17
Дата оценки	31 августа 2017 года
Дата составления	07 сентября 2017 года
Заказчик	ОАО «Восток»
Исполнитель	ИП Лякин Н.Е.



Санкт-Петербург  
2017

## СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с имеющимся договором мной произведена оценка рыночной стоимости двух объектов недвижимости, принадлежащих ОАО «Восток» (далее – «объекты оценки»), в том числе:

- **Объект оценки №1** – здание общей площадью 654,3 кв.м с земельным участком площадью 805,0 кв.м, расположенное по адресу: город Москва, Большой Тишинский переулок, дом 43А, строение 1.
- **Объект оценки №2** – помещение общей площадью 83,4 кв.м с земельным участком площадью 49,0 кв.м, расположенное по адресу: город Москва, Марксистская улица, дом 3, строение 2.

Целью оценки является определение рыночной стоимости объектов оценки в соответствии с Федеральным законом РФ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98г. №135-ФЗ и Федеральными стандартами оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7), обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденными Приказами Минэкономразвития России №№ 297, 298, 299 от 20.05.2015 и №611 от 25.09.2014, а также стандартами и правилами НП СМАО.

Предполагается, что результат оценки будет использоваться для совершения сделки купли-продажи (для обоснования начальной цены торгов).

Настоящее сопроводительное письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Отдельные части отчета об оценке не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете об оценке, оценщик пришел к следующим заключениям:

Рыночная стоимость Объекта оценки №1 – здания общей площадью 654,3 м<sup>2</sup> с земельным участком площадью 805,0 м<sup>2</sup>, расположенного по адресу:  
г.Москва, Большой Тишинский пер., д.43А, стр.1  
по состоянию на 31 августа 2017 года без учета НДС составляет

**67 780 000 рублей**

**Шестьдесят семь миллионов семьсот восемьдесят тысяч рублей**

Рыночная стоимость Объекта оценки №2 – помещения общей площадью 83,4 м<sup>2</sup> с земельным участком площадью 49,0 м<sup>2</sup>, расположенного по адресу:  
г.Москва, Марксистская ул., д.3, стр.2  
по состоянию на 31 августа 2017 года без учета НДС составляет

**6 530 000 рублей**

**Шесть миллионов пятьсот тридцать тысяч рублей**

Основная информация и анализ, использованные для оценки стоимости, отражены в соответствующих разделах отчета. В случае необходимости оценщиком могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

**ИП, оценщик**

**Лякин Н.Е.**

## ОГЛАВЛЕНИЕ

1. Задание на оценку .....	4
2. Применяемые стандарты оценки .....	8
3. Принятые при проведении оценки объектов оценки допущения .....	8
4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике .....	11
4.1. Сведения о заказчике .....	11
4.2. Сведения об оценщике, подписавшем отчет об оценке .....	11
4.3. Информация о привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах .....	11
5. Основные факты и выводы .....	12
6. Определение оцениваемой стоимости и оцениваемых прав .....	13
7. Последовательность определения стоимости объектов оценки .....	14
8. Описание объектов оценки .....	16
8.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки .....	16
8.2. Реквизиты собственника и балансовая стоимость объектов оценки .....	16
8.3. Имущественные права на объекты оценки, информация об обременениях, связанных с объектами оценки .....	17
8.4. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки №1 .....	18
8.4.1. Описание объекта недвижимости .....	18
8.4.2. Анализ местоположения .....	21
8.5. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки №2 .....	26
8.5.1. Описание объекта недвижимости .....	26
8.5.2. Анализ местоположения .....	28
9. Анализ рынка объектов оценки .....	34
9.1. Анализ социально-экономического положения Российской Федерации и региона .....	34
9.2. Обзор рынка недвижимости города Москвы .....	38
10. Анализ наиболее эффективного использования .....	48
11. Описание процесса оценки объектов оценки .....	51
11.1. Определение рыночной стоимости Объекта оценки №1 .....	51
11.1.1. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов .....	51
11.1.2. Расчет стоимости Объекта оценки №1 .....	54
11.1.3. Согласование результатов оценки и итоговая величина стоимости .....	60
11.2. Определение рыночной стоимости Объекта оценки №2 .....	60
11.2.1. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов .....	60
11.2.2. Расчет стоимости Объекта оценки №2 .....	64
11.2.3. Согласование результатов оценки и итоговая величина стоимости .....	70
12. Сертификат оценки .....	71
Перечень использованных при проведении оценки объектов оценки данных .....	72
Список литературы .....	73
ПРИЛОЖЕНИЯ .....	74
Приложение №1: Рыночная информация .....	75
Приложение №2: Копии документов оценщика .....	80

## 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Задание на оценку является неотъемлемой частью договора на проведение оценки. Ниже приведен текст Задания на оценку – приложения к Договору на проведение оценки №1/05/17 от 30.05.2017.

### 1. Объекты оценки:

**Объект оценки №1** представляет собой объект недвижимости – здание общей площадью 654,3 м<sup>2</sup> с земельным участком площадью 805,0 м<sup>2</sup>, расположенное по адресу: город Москва, Большой Тишинский переулок, дом 43А, строение 1.

#### *Состав объекта оценки №1, характеристика объекта оценки и его частей*

<b>Общие сведения о земельном участке</b>	
Адрес	г.Москва, Б.Тишинский пер.
Кадастровый номер	77:01:0004024:1012
Площадь участка	805,0 м <sup>2</sup>
Кадастровая стоимость	84 659 483,3 рублей
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для объектов жилой застройки
Разрешенное использование (по документу)	объекты размещения общежитий (1.2.1), объекты размещения помещений и технических устройств подземных гаражей, стоянок (1.2.3)
<b>Общие сведения об объекте капитального строительства</b>	
Тип объекта	Здание
Адрес (место нахождения)	г.Москва, Переулок Большой Тишинский, д.43А, строен.1
Кадастровый номер	77:01:0004024:1042
Общая площадь	654,3 м <sup>2</sup>
Количество этажей	2, а также подземный 1
Год постройки	1953
Обеспеченность инженерными коммуникациями	Центральные электроснабжение, холодное водоснабжение, канализация, отопление
Назначение	Жилой дом
Текущее использование	Общежитие
Кадастровая стоимость	91 757 468,22 рублей

**Объект оценки №2** представляет собой объект недвижимости – помещение общей площадью 83,4 м<sup>2</sup> с земельным участком площадью 49,0 м<sup>2</sup>, расположенное по адресу: город Москва, Марксистская улица, дом 3, строение 2.

#### *Состав объекта оценки №2, характеристика объекта оценки и его частей*

<b>Общие сведения о земельном участке</b>	
Адрес	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г Москва, ул Марксистская, вл 3, стр 2
Кадастровый номер	77:01:0006024:69
Площадь участка	49,0 м <sup>2</sup>
Кадастровая стоимость	5 136 186,86 рублей
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов
Разрешенное использование (по документу)	эксплуатации пристройки под административные цели
<b>Общие сведения об объекте капитального строительства</b>	
Тип объекта	Помещение
Адрес (место нахождения)	г.Москва, ул.Марксистская, д.3, стр.2

Кадастровый номер	77:01:0006024:4502
Общая площадь	83,4 м <sup>2</sup>
Количество этажей	3
Год постройки	Нет данных
Обеспеченность инженерными коммуникациями	Объект не обеспечен инженерными коммуникациями
Назначение	Нежилое помещение
Текущее использование	Не используется
Кадастровая стоимость	16 707 351,86 рублей

## 2. Права на объекты оценки, учитываемые при определении стоимости объектов оценки:

### Имущественные права на объекты оценки:

	Объект оценки №1	Объект оценки №2
Земельный участок	Землепользование не оформлено	право аренды до 19.12.2030 г.
Объект капитального строительства	право собственности	право собственности

### Оцениваемые права на объекты оценки:

	Объект оценки №1	Объект оценки №2
Земельный участок	право долгосрочной аренды	право долгосрочной аренды
Объект капитального строительства	право собственности	право собственности

## 3. Информация об ограничениях, обременениях прав на объекты оценки:

### Объект оценки №1

Земельный участок: нет данных.

### Объект капитального строительства:

Ограничения прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1.1.	Вид:	Запрещение сделок с имуществом, Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра в отношении объекта недвижимого имущества, расположенного по адресу: г.МОСКВА, БОЛЬШОЙ ТИШИНСКИЙ ПЕР., дом 43А, стр.1, кад.№77:01:0004024:1042, ЗДАНИЕ, назначение: жилое, ОФИС, 2 - этажный, общая площадь 654, 3 кв.м
	Номер и дата гос.регистрации:	№ 77-77/015-77/015/014/2015-553/1 от 25.08.2015
	Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	Данные отсутствуют
	Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Данные отсутствуют
	Основание гос.регистрации:	Постановление о запрете (ИП от 11.08.2015 №32445/15/77015-ИП, на основании ИЛ ФСН№004370629 от 11.06.2015, выдан. Арбитражным судом г.Москвы по делу №А40-214296/14-7-1618, вступ. в з/с 11.06.2015) от 12.08.2015, выдавший орган: Пресненский РОСП УФССП России по Москве, пристав-исполнитель Хугаев Д.С
4.1.2.	Вид:	Арест, Наложить арест на недвижимое имущество по адресу: г.МОСКВА, БОЛЬШОЙ ТИШИНСКИЙ ПЕР., дом 43А, стр.1, кад.№ 77:01:0004024:1042, ЗДАНИЕ, назначение: жилое, ОФИС, 2 - этажный, общая площадь 654, 3 кв.м
	Номер и дата гос.регистрации:	№77-77-15/011/2014-678 от 06.06.2014
	Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	Данные отсутствуют
	Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Данные отсутствуют
	Основание гос.регистрации:	Постановление о наложении ареста от 15.04.2014 №8206/13/11/77 (и/п от 21.02.2013 №8206/13/11/77, на основании и/л ВС№020470545 Пресненского районного суда г.Москвы по делу №2-3808/2012), выдавший орган: МОСП по ОИП УФССП России по Москве, судебный пристав-исполнитель С.В.Пылаева

**Объект оценки №2****Земельный участок:**

Ограничения прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1.1.	Вид:	Аренда, ВСЕ ОБЪЕКТ. Для эксплуатации пристройки под административные цели
	Номер и дата гос.регистрации:	№ 777714/013/200833 от 25.09.2008
	Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	С даты государственной регистрации до 19.12.2030
	Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Открытое акционерное общество "Восток", ИНН: 7703009842
	Основание гос.регистрации:	Договор уступки прав по договору аренды земельного участка от 23.07.2008 № 6590; Договор аренды земельного участка от 14.04.2005 № М01028607

**Объект капитального строительства:**

Ограничения прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1.1.	Вид:	Запрещение сделок с имуществом, Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра в отношении объекта недвижимого имущества, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Марксистская, д.3, стр.2, кад.№ 77:01:0006024:4502, НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, назначение: ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ, общая площадь 83, 4 кв.м
	Номер и дата гос.регистрации:	№ 77-77/015-77/015/014/2015-554/1 от 25.08.2015
	Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	Данные отсутствуют
	Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Данные отсутствуют
	Основание гос.регистрации:	Постановление о запрете (ИП от 11.08.2015 №32445/15/77015-ИП, на основании ИЛ ФСН№004370629 от 11.06.2015, выдан. Арбитражным судом г.Москвы по делу №А40-214296/14-7-1618, вступ. в з/с 11.06.2015) от 12.08.2015, выдавший орган: Пресненский РОСП УФССП России по Москве, пристав-исполнитель Хугаев Д.С
4.1.2.	Вид:	Арест, Наложить арест на недвижимое имущество, расположенное по адресу: г.Москва, ул.Марксистская, д.3, стр.2, кад.№ 77:01:0006024:4502, НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, назначение: ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ, общая площадь 83, 4 м <sup>2</sup>
	Номер и дата гос.регистрации:	№ 77-77-15/022/2014-612 от 08.09.2014
	Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	Данные отсутствуют
	Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Данные отсутствуют
	Основание гос.регистрации:	Постановление о наложении ареста (ИП от 21.02.2013 №8206/13/11/77, возбужд. на основании ИЛ № ВС 020470545 от 12.02.2013, выдан. Пресненским судом г.Москвы по делу №2-3808/2012, вступ. в з/с 18.01.2013) от 28.08.2014, выдавший орган: Межрайонный отдел судебных приставов по особым исполнительным производствам УФССП России по Москве, пристав-исполнитель Пылаева С.В

**4. Цель оценки:** определение рыночной стоимости объектов оценки.

**5. Предполагаемое использование результатов оценки:** предполагается, что результат оценки будет использоваться при определении цены для совершения сделки купли-продажи (для обоснования начальной цены торгов).

**6. Вид определяемой стоимости:** рыночная стоимость.

**7. Дата определения стоимости объектов оценки (дата оценки):** 31 августа 2017 года.

**8. Собственник объектов оценки:** Открытое акционерное общество «Восток», 123242, г. Москва, пер. Капранова, д.3. ИНН 7703009842, ОГРН 1037739440287, дата присвоения ОГРН 05.02.2003.

**9. Балансовая стоимость объектов оценки:**

	Первоначальная стоимость, руб.	Остаточная стоимость на 30.06.17, руб.
Объект оценки №1 (г.Москва, Б.Тюшинский пер., 43А, с1)		

Земельный участок	Землепользование не оформлено, на бухгалтерском учете не стоит	
Объект капитального строительства (здание)	нет данных	нет данных
<b>Объект оценки №2</b> (г.Москва, ул.Марксистская, 3, с2)		
Земельный участок	В аренде, на бухгалтерском учете не стоит	
Объект капитального строительства (помещение)	нет данных	нет данных

#### 10. Документы по объектам оценки, предоставляемые Заказчиком:

- Копия выписки из ЕГРН от 17.08.2017 № 77/100/226/2017-5930 (Здание по адресу: г. Москва, пер. Большой Тишинский, д.43А, строен.1).
- Копия выписки из ЕГРН от 13.0.2017 № 99/2017/16767529 (Земельный участок по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г Москва, ул. Марксистская, вл. 3).
- Копия выписки из ЕГРН от 17.08.2017 № 77/100/226/2017-5927 (Помещение по адресу: г.Москва, ул.Марксистская, д.3, стр.2).
- Копии договора купли-продажи недвижимого имущества №6413 от 18.04.2008.

#### 11. Допущения, на которых должна основываться оценка:

- При проведении оценки предполагается, что объекты оценки не заложены и не обременены долговыми обязательствами.
- Оценщик проводит анализ и идентификацию объектов оценки на основании имеющихся сведений и документов, представленных ему для оценки Заказчиком.
- Полученные от Заказчика данные, используемые в процессе оценки, считаются достоверными и не требуют дополнительной проверки (экспертизы) со стороны оценщика.
- В распоряжении оценщика не представлены Технические паспорта, поэтажные планы, или иная документация, содержащая сведения о характеристиках объектов капитального строительства (здания и помещения), входящих в состав объектов оценки. Такие сведения принимаются оценщиком по общедоступным данным об объектах из сети интернет, по сведениям Заказчика, а также по результатам визуального осмотра.
- В распоряжении оценщика не представлены правоустанавливающие документы на земельный участок по адресу г.Москва, Б.Тишинский пер., входящий в состав объекта оценки №1. При проведении оценки предполагается, что оцениваемые права на данный участок – право долгосрочной аренды сроком не менее 10 лет.
- На дату оценки объект оценки №1 – здание по адресу г.Москва, Б.Тишинский пер., 43А, с1 используется в качестве общежития для временного проживания. Сведения о количестве проживающих и условиях проживания оценщику не представлены. Оценка проводится без учета возможных затрат, связанных с расселением лиц, проживающих в общежитии.

#### 11. Прочие условия:

- Стоимость объектов оценки должна быть представлена в российских рублях без учета НДС.
- Оценщик не обязан приводить в отчете свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться стоимость объектов оценки.
- Итоговая величина стоимости должна быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления.

## **2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ**

Согласно Федеральному закону №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 стандартами оценочной деятельности определяются требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности.

Федеральные стандарты оценки разрабатываются Национальным советом с учетом международных стандартов оценки.

Стандарты и правила оценочной деятельности разрабатываются и утверждаются саморегулируемой организацией оценщиков и не могут противоречить федеральным стандартам оценки.

### ***Обоснование примененных стандартов оценки***

В настоящем отчете рыночная стоимость объекта оценки определялась на основании:

1. Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности:

➤ Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №297.

➤ Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №298.

➤ Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России 20 мая 2015г. №299.

➤ Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014г.

2. Стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков.

Федеральные стандарты оценки, утвержденные Минэкономразвития России, обязательны к применению субъектами оценочной деятельности и наиболее полно описывают термины, определения, понятия и методы оценки, применяемые при проведении работ по оценке рассматриваемых объектов.

Оценщик при осуществлении своей деятельности кроме обязательных к применению федеральных стандартов использует внутренние стандарты и правила ведения оценочной деятельности той саморегулируемой организации оценщиков, членом которой он является. В данном случае – это стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков, 123007, Москва, Хорошевское ш. д.32.

## **3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ**

Нижеследующие условия, допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего отчета.

### **Общие условия**



Настоящий отчет достоверен в полном объеме и лишь в указанных в отчете целях. Ни одна из сторон не может использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

#### **Положения об ответственности**

В своих действиях оценщик выступал как независимый исполнитель. При проведении оценки оценщик исходил из того, что представленная ему информация является точной и достоверной, и не проводил ее проверки. Размер вознаграждения оценщика ни в какой степени не связан с выводами о стоимости оцениваемых объектов.

#### **Освобождение от ответственности**

От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, кроме как на основании отдельного договора с заказчиком или официального вызова суда.

#### **Описание имущества**

Оценщик не принимает на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Права собственности на оцениваемое имущество предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.

Объекты оценки оцениваются свободными от каких бы то ни было прав удорожания и долговых обязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально. Оценщик исходил из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям нормативных документов государственного и местного уровней, или несоответствия такого уровня указаны, определены и рассмотрены в отчете.

#### **Заключительные положения**

Информация, оценки и мнения, полученные оценщиком и содержащиеся в настоящем отчете, были получены из достоверных, по мнению оценщика, источников. Тем не менее, оценщик не может принять на себя ответственность за точность этих данных, поэтому там, где это возможно, он делает ссылки на источник информации.

Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объектов является действительным только на дату, специально оговоренную в настоящем отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за социальные, экономические, физические или правительственные изменения, которые могут произойти после этой даты, отразится на рыночных факторах и таким образом повлиять на суждение оценщика.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно величины рыночной стоимости собственности. Это не является гарантией того, что собственность будет продана согласно величине оцененной стоимости.

#### **Конфиденциальность**

Без письменного согласия оценщика заказчик должен принять условие сохранять конфиденциальность в отношении любой информации, полученной от оценщика. Согласно установленным профессиональным стандартам, привлекаемые к работе эксперты оценщика также сохраняют

конфиденциальность в отношении любой информации, полученной от заказчика, или рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.

#### **Особые допущения и ограничительные условия**

- При проведении оценки предполагается, что объекты оценки не заложены и не обременены долговыми обязательствами.

- Оценщик проводит анализ и идентификацию объектов оценки на основании имеющихся сведений и документов, представленных ему для оценки Заказчиком.

- Полученные от Заказчика данные, используемые в процессе оценки, считаются достоверными и не требуют дополнительной проверки (экспертизы) со стороны оценщика.

- В распоряжении оценщика не представлены Технические паспорта, поэтажные планы, или иная документация, содержащая сведения о характеристиках объектов капитального строительства (здания и помещения), входящих в состав объектов оценки. Такие сведения принимаются оценщиком по общедоступным данным об объектах из сети интернет, по сведениям Заказчика, а также по результатам визуального осмотра.

- В распоряжении оценщика не представлены правоустанавливающие документы на земельный участок по адресу г.Москва, Б.Тишинский пер., входящий в состав объекта оценки №1. При проведении оценки предполагается, что оцениваемые права на данный участок – право долгосрочной аренды сроком не менее 10 лет.

- На дату оценки объект оценки №1 – здание по адресу г.Москва, Б.Тишинский пер., 43А, с1 используется в качестве общежития для временного проживания. Сведения о количестве проживающих и условиях проживания оценщику не представлены. Оценка проводится без учета возможных затрат, связанных с расселением лиц, проживающих в общежитии.

- Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте отчета.

#### **Ограничения и пределы применения полученного результата оценки**

- Результаты расчета могут применяться согласно указанному в Задании на оценку предполагаемому использованию.

- Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст.12 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

- Настоящий отчет достоверен лишь в рамках указанных в нем основных предположений, ограничительных условий и особых допущений.

## 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

### 4.1. Сведения о заказчике

Организационно-правовая форма: Открытое акционерное общество.

Полное наименование: Открытое акционерное общество «Восток».

Сокращенное наименование: ОАО «Восток».

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН): 1037739440287.

Дата присвоения ОГРН: 05.02.2003.

Место нахождения: 123242, г. Москва, пер. Капранова, д.3.

### 4.2. Сведения об оценщике, подписавшем отчет об оценке

Непосредственным исполнителем работ при проведении настоящей оценки является оценщик 1-й категории Лякин Николай Евгеньевич.

Образование:

1. Ленинградское высшее военное инженерное строительное краснознаменное училище, специальность: строительство зданий и сооружений.

- Диплом серия ИВ №096466, выдан 25 июня 1983 г.

2. ГОУВПО «Санкт-Петербургский государственный университет экономики и финансов».

- Диплом о профессиональной переподготовке ПП №730551 от 28.06.2004.

- Свидетельство о повышении квалификации №1604 от 19.06.2007.

- Свидетельство о повышении квалификации №2183 от 28.06.2010.

Членство в СРО: Оценщик является членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков<sup>1</sup>, свидетельство №1582 от 22.01.2008.

Сокращенное наименование на русском языке – СМАО. Дата регистрации изменений 17 июня 2015 г. Адрес НП «СМАОс»: 123007, Москва, Хорошевское ш. д.32 а. сайт [www.smao.ru](http://www.smao.ru)

Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: Гражданская ответственность оценщика при осуществлении профессиональной оценочной деятельности застрахована ОАО «АльфаСтрахование» – полис №7862R/776/00001/7, действует до 19 января 2018 года.

Стаж работы в оценочной деятельности с 1997 года.

### 4.3. Информация о привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

В случаях, когда необходимая для оценки информация о влиянии на стоимость оцениваемого объекта тех или иных ценообразующих факторов, характеристик не находится в свободном доступе на рынке объекта оценки, не могла быть найдена в аналитических обзорах на интернет-ресурсах или в специализированных периодических изданиях, или имеющаяся информация не позволяла однозначно определить условия проведения оценки, оценщик в

<sup>1</sup> На основании решения Общего собрания членов НП «СМАОс» от 17 апреля 2015 г. Некоммерческое партнерство «Сообщество специалистов-оценщиков СМАО» переименовано в Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков.

процессе работы по определению величины стоимости оцениваемого объекта проводил интервьюирование экспертов.

При проведении оценки в качестве экспертов привлекались следующие практикующие оценщики:

- оценщик 1-й категории Е.Н.Климова, (ООО «Экспертно-аналитический центр», г. Санкт-Петербург), стаж работы в оценочной деятельности более 10 лет;
- оценщик 1-й категории С.В.Пацера, (ООО «Академия недвижимости», г. Санкт-Петербург), стаж работы в оценочной деятельности более 10 лет;
- оценщик 1-й категории А.Ф.Сапогов (ООО «Центр оценки», г. Санкт-Петербург), стаж работы в оценочной деятельности более 10 лет.

Участие экспертов заключалось в интервьюировании и экспертных оценках при определении стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода на этапе проведения корректировок цен объектов-аналогов.

## 5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объекты оценки			
Объекты оценки:	<p>Объект оценки №1 – здание общей площадью 654,3 кв.м с земельным участком площадью 805,0 кв.м, расположенное по адресу: город Москва, Большой Тишинский переулок, дом 43А, строение 1.</p> <p>Объект оценки №2 – помещение общей площадью 83,4 кв.м с земельным участком площадью 49,0 кв.м, расположенное по адресу: город Москва, Марксистская улица, дом 3, строение 2.</p>		
Имущественные права на объекты оценки:		Объект оценки №1	Объект оценки №2
	Земельный участок	Землепользование не оформлено	право аренды до 19.12.2030 г.
	Объект капитального строительства	право собственности	право собственности
Собственник (правообладатель) объектов на дату оценки:	ОАО «Восток» 123242, г.Москва, пер.Капранова, д.3. ИНН 7703009842, ОГРН 1037739440287 от 05.02.2003.		
Обременения:	См. раздел 8.3. настоящего Отчета		
Данные об отчете			
Дата определения стоимости объектов оценки (дата оценки, дата проведения оценки):	31 августа 2017 года		
Дата составления отчета:	07 сентября 2017 года		
Номер отчета:	№1/05/17		
Основание для проведения оценщиком оценки объектов оценки:	Договор №1/05/17 от 30.05.2017 г.		
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости объектов оценки		
Предполагаемое использование результатов оценки:	Предполагается, что результат оценки будет использоваться для совершения сделки купли-продажи (для обоснования начальной цены торгов)		
Вид определяемой стоимости:	Рыночная стоимость		
Оцениваемые права:		Объект оценки №1	Объект оценки №2

	Земельный участок	право долгосрочной аренды	право долгосрочной аренды			
	Объект капитального строительства	право собственности	право собственности			
Оценщик, подписавший отчет:	<p>Лякин Николай Евгеньевич  Членство в СРО: Оценщик является членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков, свидетельство №1582 от 22.01.2008.  Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: Гражданская ответственность оценщика при осуществлении профессиональной оценочной деятельности застрахована ОАО «АльфаСтрахование» – полис №7862R/776/00001/7, действует до 19 января 2018 года.</p>					
<b>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке</b>						
Объект/подход	Сравнительный подход		Доходный подход		Затратный подход	
	Значение, руб.	вес	Значение, руб.	вес	Значение, руб.	вес
Объект оценки №1	67 780 000	1	Не применялся	-	Не применялся	-
Объект оценки №2	6 530 000	1	Не применялся	-	Не применялся	-
<b>Итоговая величина стоимости объектов оценки</b>						
Объект оценки №1	67 780 000 рублей					
Объект оценки №2	6 530 000 рублей					
<b>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</b>						
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Результаты расчета могут применяться согласно указанному выше предполагаемому использованию.</li> <li>2. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст.12 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).</li> <li>3. Настоящий отчет достоверен лишь в рамках указанных в нем основных предположений, ограничительных условий и особых допущений (см. соответствующие разделы отчета).</li> </ol>						

## 6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ И ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ

Целью оценки является определение рыночной стоимости объектов оценки.

### Определение рыночной стоимости<sup>2</sup>

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

<sup>2</sup> Федеральный закон от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки, с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

#### **Определение оцениваемых прав**

В настоящем отчете оценивается право собственности на объекты капитального строительства и право долгосрочной аренды на земельные участки.

#### **Содержание права собственности<sup>3</sup>:**

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

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

#### **Право аренды**

Рыночная арендная плата - расчетная денежная сумма, за которую объект недвижимости может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях (ФСО №7 «Оценка недвижимости»).

По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью<sup>4</sup>.

В аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи).

## **7. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ**

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №297 «проведение оценки включает следующие этапы:

<sup>3</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации, часть 1, статья 209.

<sup>4</sup> Глава 34 ГК РФ

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

Процесс проведения настоящей оценки включал в себя следующие этапы:

**Заключение договора с заказчиком:** с заказчиком заключен договор об оценке рассматриваемых объектов.

**Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.** Оценщик изучил количественные и качественные характеристики объектов оценки, собрал информацию, существенную для определения стоимости объектов оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объектов оценки;
- информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относятся объекты оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- информацию об объектах оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектами оценки, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объектам оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объектов оценки.

**Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов:** при проведении оценки были рассмотрены затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке, из которых оценщик использовал наиболее приемлемые и корректные для целей проводимого исследования подходы. Обоснования использования или отказа от использования того или иного подхода, выбор конкретных методов оценки в рамках каждого подхода, а также осуществленные расчеты приведены в соответствующих разделах отчета.

**Согласование результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.** Для получения итоговой стоимости объекта оценки оценщик осуществляет согласование (в случае необходимости) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки учитываются вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов.

**Составление и передача заказчику отчета об оценке:** на данном этапе результаты, полученные на предыдущих этапах, сводятся воедино, излагаются в виде повествовательного отчета и передаются заказчику.

Отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с:

1. Федеральным законом от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

2. Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №299.

3. Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611.

4. Стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

## **8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ**

### **8.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки**

При идентификации объектов оценки использовались следующие документы, полученные от Заказчика:

- Копия выписки из ЕГРН от 17.08.2017 № 77/100/226/2017-5930 (Здание по адресу: г. Москва, пер. Большой Тишинский, д.43А, строен.1).
- Копия выписки из ЕГРН от 13.0.2017 № 99/2017/16767529 (Земельный участок по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г Москва, ул. Марксистская, вл. 3).
- Копия выписки из ЕГРН от 17.08.2017 № 77/100/226/2017-5927 (Помещение по адресу: г.Москва, ул.Марксистская, д.3, стр.2).
- Копии договора купли-продажи недвижимого имущества №6413 от 18.04.2008.

### **8.2. Реквизиты собственника и балансовая стоимость объектов оценки**

Оцениваемые объекты принадлежат ОАО «Восток».

Полное наименование: Открытое акционерное общество «Восток».

Сокращенное наименование: ОАО «Восток».

Место нахождения: г. Москва, пер. Капранова, д.3.

Дата государственной регистрации: 05 февраля 2003 года.

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН): 1037739440287.



**Балансовая стоимость объектов оценки:**

	Первоначальная стоимость, руб.	Остаточная стоимость на 30.06.17, руб.
<b>Объект оценки №1</b>		
Земельный участок	Землепользование не оформлено, на учете не стоит	
Объект капитального строительства (здание)	нет данных	нет данных
<b>Объект оценки №2</b>		
Земельный участок	В аренде, на учете не стоит	
Объект капитального строительства (помещение)	нет данных	нет данных

Источник: данные Заказчика, Задание на оценку

### 8.3. Имущественные права на объекты оценки, информация об обременениях, связанных с объектами оценки

**Имущественные права на объекты оценки:**

	Объект оценки №1	Объект оценки №2
Земельный участок	Землепользование не оформлено	право аренды до 19.12.2030 г.
Объект капитального строительства	право собственности	право собственности

Информация об ограничениях, обременениях прав на объекты оценки<sup>5</sup>, источник - выписки из ЕГРН

**Объект оценки №1**

Земельный участок: нет данных.

**Объект капитального строительства:**

Ограничения прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1.1.	Вид:	Запрещение сделок с имуществом, Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра в отношении объекта недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. МОСКВА, БОЛЬШОЙ ТИШИНСКИЙ ПЕР., дом 43А, стр.1, кад.№77:01:0004024:1042, ЗДАНИЕ, назначение: жилое, ОФИС, 2 - этажный, общая площадь 654, 3 кв.м
	Номер и дата гос.регистрации:	№ 77-77/015-77/015/014/2015-553/1 от 25.08.2015
	Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	Данные отсутствуют
	Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Данные отсутствуют
	Основание гос.регистрации:	Постановление о запрете (ИП от 11.08.2015 №32445/15/77015-ИП, на основании ИЛ ФС№004370629 от 11.06.2015, выдан. Арбитражным судом г.Москвы по делу №А40-214296/14-7-1618, вступ. в з/с 11.06.2015) от 12.08.2015, выдавший орган: Пресненский РОСП УФССП России по Москве, пристав-исполнитель Хугаев Д.С
4.1.2.	Вид:	Арест, Наложить арест на недвижимое имущество по адресу: г.МОСКВА, БОЛЬШОЙ ТИШИНСКИЙ ПЕР., дом 43А, стр.1, кад.№ 77:01:0004024:1042, ЗДАНИЕ, назначение: жилое, ОФИС, 2 - этажный, общая площадь 654, 3 кв.м
	Номер и дата гос.регистрации:	№77-77-15/011/2014-678 от 06.06.2014
	Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	Данные отсутствуют
	Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Данные отсутствуют

<sup>5</sup> Согласно заданию на оценку при проведении оценки предполагается, что объекты оценки не заложены и не обременены долговыми обязательствами

Основание гос.регистрации:	Постановление о наложении ареста от 15.04.2014 №8206/13/11/77 (и/п от 21.02.2013 №8206/13/11/77, на основании и/л ВС№020470545 Пресненского районного суда г.Москвы по делу №2-3808/2012), выдавший орган: МОСП по ОИП УФССП России по Москве, судебный пристав-исполнитель С.В.Пылаева
----------------------------	---

**Объект оценки №2**Земельный участок:

Ограничения прав и обременение объекта недвижимости:											
4.1.1.	<table border="1"> <tr> <td>Вид:</td> <td>Аренда, ВСЬ ОБЪЕКТ Для эксплуатации пристройки под административные цели</td> </tr> <tr> <td>Номер и дата гос.регистрации:</td> <td>№ 777714/013/200833 от 25.09.2008</td> </tr> <tr> <td>Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:</td> <td>С даты государственной регистрации до 19.12.2030</td> </tr> <tr> <td>Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:</td> <td>Открытое акционерное общество "Восток", ИНН: 7703009842</td> </tr> <tr> <td>Основание гос.регистрации:</td> <td>Договор уступки прав по договору аренды земельного участка от 23.07.2008 № 6590; Договор аренды земельного участка от 14.04.2005 № М01028607</td> </tr> </table>	Вид:	Аренда, ВСЬ ОБЪЕКТ Для эксплуатации пристройки под административные цели	Номер и дата гос.регистрации:	№ 777714/013/200833 от 25.09.2008	Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	С даты государственной регистрации до 19.12.2030	Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Открытое акционерное общество "Восток", ИНН: 7703009842	Основание гос.регистрации:	Договор уступки прав по договору аренды земельного участка от 23.07.2008 № 6590; Договор аренды земельного участка от 14.04.2005 № М01028607
Вид:	Аренда, ВСЬ ОБЪЕКТ Для эксплуатации пристройки под административные цели										
Номер и дата гос.регистрации:	№ 777714/013/200833 от 25.09.2008										
Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	С даты государственной регистрации до 19.12.2030										
Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Открытое акционерное общество "Восток", ИНН: 7703009842										
Основание гос.регистрации:	Договор уступки прав по договору аренды земельного участка от 23.07.2008 № 6590; Договор аренды земельного участка от 14.04.2005 № М01028607										

Объект капитального строительства:

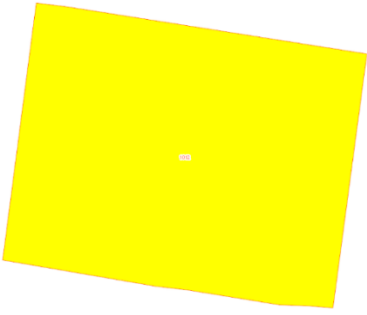

Ограничения прав и обременение объекта недвижимости:											
4.1.1.	<table border="1"> <tr> <td>Вид:</td> <td>Запрещение сделок с имуществом, Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра в отношении объекта недвижимого имущества, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Марксистская, д.3, стр.2, кад.№ 77:01:0006024:4502, НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, назначение: ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ, общая площадь 83, 4 кв. м</td> </tr> <tr> <td>Номер и дата гос.регистрации:</td> <td>№ 77-77/015-77/015/014/2015-554/1 от 25.08.2015</td> </tr> <tr> <td>Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:</td> <td>Данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:</td> <td>Данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>Основание гос.регистрации:</td> <td>Постановление о запрете (ИП от 11.08.2015 №32445/15/77015-ИП, на основании ИЛ ФС№004370629 от 11.06.2015, выдан. Арбитражным судом г.Москвы по делу №А40-214296/14-7-1618, вступ. в з/с 11.06.2015) от 12.08.2015, выдавший орган: Пресненский РОСП УФССП России по Москве, пристав-исполнитель Хугаев Д.С</td> </tr> </table>	Вид:	Запрещение сделок с имуществом, Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра в отношении объекта недвижимого имущества, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Марксистская, д.3, стр.2, кад.№ 77:01:0006024:4502, НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, назначение: ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ, общая площадь 83, 4 кв. м	Номер и дата гос.регистрации:	№ 77-77/015-77/015/014/2015-554/1 от 25.08.2015	Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	Данные отсутствуют	Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Данные отсутствуют	Основание гос.регистрации:	Постановление о запрете (ИП от 11.08.2015 №32445/15/77015-ИП, на основании ИЛ ФС№004370629 от 11.06.2015, выдан. Арбитражным судом г.Москвы по делу №А40-214296/14-7-1618, вступ. в з/с 11.06.2015) от 12.08.2015, выдавший орган: Пресненский РОСП УФССП России по Москве, пристав-исполнитель Хугаев Д.С
Вид:	Запрещение сделок с имуществом, Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра в отношении объекта недвижимого имущества, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Марксистская, д.3, стр.2, кад.№ 77:01:0006024:4502, НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, назначение: ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ, общая площадь 83, 4 кв. м										
Номер и дата гос.регистрации:	№ 77-77/015-77/015/014/2015-554/1 от 25.08.2015										
Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	Данные отсутствуют										
Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Данные отсутствуют										
Основание гос.регистрации:	Постановление о запрете (ИП от 11.08.2015 №32445/15/77015-ИП, на основании ИЛ ФС№004370629 от 11.06.2015, выдан. Арбитражным судом г.Москвы по делу №А40-214296/14-7-1618, вступ. в з/с 11.06.2015) от 12.08.2015, выдавший орган: Пресненский РОСП УФССП России по Москве, пристав-исполнитель Хугаев Д.С										
4.1.2.	<table border="1"> <tr> <td>Вид:</td> <td>Арест, Наложить арест на недвижимое имущество, расположенное по адресу: г.Москва, ул.Марксистская, д.3, стр.2, кад.№ 77:01:0006024:4502, НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, назначение: ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ, общая площадь 83, 4 кв. м</td> </tr> <tr> <td>Номер и дата гос.регистрации:</td> <td>№ 77-77-15/022/2014-612 от 08.09.2014</td> </tr> <tr> <td>Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:</td> <td>Данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:</td> <td>Данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>Основание гос.регистрации:</td> <td>Постановление о наложении ареста (ИП от 21.02.2013 №8206/13/11/77, возбужд. на основании ИЛ № ВС 020470545 от 12.02.2013, выдан. Пресненским судом г.Москвы по делу №2-3808/2012, вступ. в з/с 18.01.2013) от 28.08.2014, выдавший орган: Межрайонный отдел судебных приставов по особым исполнительным производствам УФССП России по Москве, пристав-исполнитель Пылаева С.В</td> </tr> </table>	Вид:	Арест, Наложить арест на недвижимое имущество, расположенное по адресу: г.Москва, ул.Марксистская, д.3, стр.2, кад.№ 77:01:0006024:4502, НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, назначение: ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ, общая площадь 83, 4 кв. м	Номер и дата гос.регистрации:	№ 77-77-15/022/2014-612 от 08.09.2014	Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	Данные отсутствуют	Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Данные отсутствуют	Основание гос.регистрации:	Постановление о наложении ареста (ИП от 21.02.2013 №8206/13/11/77, возбужд. на основании ИЛ № ВС 020470545 от 12.02.2013, выдан. Пресненским судом г.Москвы по делу №2-3808/2012, вступ. в з/с 18.01.2013) от 28.08.2014, выдавший орган: Межрайонный отдел судебных приставов по особым исполнительным производствам УФССП России по Москве, пристав-исполнитель Пылаева С.В
Вид:	Арест, Наложить арест на недвижимое имущество, расположенное по адресу: г.Москва, ул.Марксистская, д.3, стр.2, кад.№ 77:01:0006024:4502, НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, назначение: ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ, общая площадь 83, 4 кв. м										
Номер и дата гос.регистрации:	№ 77-77-15/022/2014-612 от 08.09.2014										
Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	Данные отсутствуют										
Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Данные отсутствуют										
Основание гос.регистрации:	Постановление о наложении ареста (ИП от 21.02.2013 №8206/13/11/77, возбужд. на основании ИЛ № ВС 020470545 от 12.02.2013, выдан. Пресненским судом г.Москвы по делу №2-3808/2012, вступ. в з/с 18.01.2013) от 28.08.2014, выдавший орган: Межрайонный отдел судебных приставов по особым исполнительным производствам УФССП России по Москве, пристав-исполнитель Пылаева С.В										

**8.4. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки №1****8.4.1. Описание объекта недвижимости**

Описание составлено на основании: Выписок из ЕГРН, данных Публичной кадастровой карты (<http://pkk5.rosreestr.ru>), а также результатов визуального осмотра

**Описание земельного участка**

Адрес	г.Москва, Б.Тишинский пер.
Кадастровый номер	77:01:0004024:1012

Площадь участка	805,0 кв.м
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для объектов жилой застройки
Разрешенное использование (по документу)	объекты размещения общежитий (1.2.1), объекты размещения помещений и технических устройств подземных гаражей, стоянок (1.2.3)
Кадастровая стоимость	84 659 483,3 рублей
Удельный показатель кадастровой стоимости	105 167,10 руб./кв.м
Форма участка	<p>Прямоугольная</p> <p><small>План земельного участка 77:01:0004024:1012</small></p> 
Участок в кадастровом квартале	<p><small>Земельный участок 77:01:0004024:1012 в кадастровом квартале 77:01:0004024</small></p> 
Характер рельефа	Рельеф участка ровный
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Сети электроснабжения, водоснабжения, канализации, отопления
Подъезд к участку	Подъезд автотранспорта осуществляется по Большому Тишинскому переулку, далее по внутреннему автомобильному подъезду, подъезд асфальтирован
Парковка автотранспорта	Парковка возможна на прилегающей территории, парковка ограничена
Фактическое использование участка	Участок используется под размещение здания кад.№77:01:0004024:1042

### Описание объекта капитального строительства (здания)

В распоряжении оценщика не представлены Технический паспорт, поэтажные планы, планировки помещений или иная техническая документация по зданию – объекту оценки. Описание составлено на основании: Выписки из ЕГРН, данных Публичной кадастровой карты (<http://pkk5.rosreestr.ru>), а также результатов визуального осмотра.

### Общие сведения об объекте капитального строительства

Тип объекта	Отдельно стоящее здание
Наименование	Нет данных
Адрес (место нахождения)	г.Москва, Переулок Большой Тишинский, д.43А, строен.1
Кадастровый номер	77:01:0004024:1042
Кад. № участка, на котором расположен ОКС	77:01:0004024:1012
Общая площадь	654,3 кв.м
Количество этажей	2, а также подземный 1
Год ввода в эксплуатацию	1953
Год завершения строительства	1953
Год капремонта	Нет данных
Площадь застройки, кв.м	Нет данных
Строительный объем, куб. м	Нет данных
Назначение	Жилой дом
Текущее использование	Общежитие
Кадастровая стоимость	91 757 468,22 рублей
Уд.показатель кадастровой стоимости	140 237,6 руб./кв.м
Схема расположения ОКС на земельном участке	
<b>Описание основных конструктивных элементов и систем ОКС</b>	
<b>Наименование</b>	<b>Описание (по данным визуального осмотра)</b>
Фундамент	бутобетонный
Стены и перегородки	кирпичные
Перекрытия	деревянные
Крыша	металлическая по деревянным стропилам
Полы	линолеум, керамическая плитка
Проемы окна	деревянные
Проемы двери	деревянные
Отделка внутренняя	масляная окраска стен, побелка потолков; в санузлах и кухнях - облицовка стен керамической плиткой
Санитарные и электротехнические устройства	электроснабжение, ХВС, канализация, центральное отопление

**Текущее состояние здания**

Основные конструктивные элементы здания и инженерные системы находятся в неудовлетворительном состоянии. Требуется капитальный ремонт перекрытий, кровли, полная замена заполнений дверных и оконных проемов, а также инженерных систем здания. Отделка помещений практически полностью утрачена.

**Текущее использование**

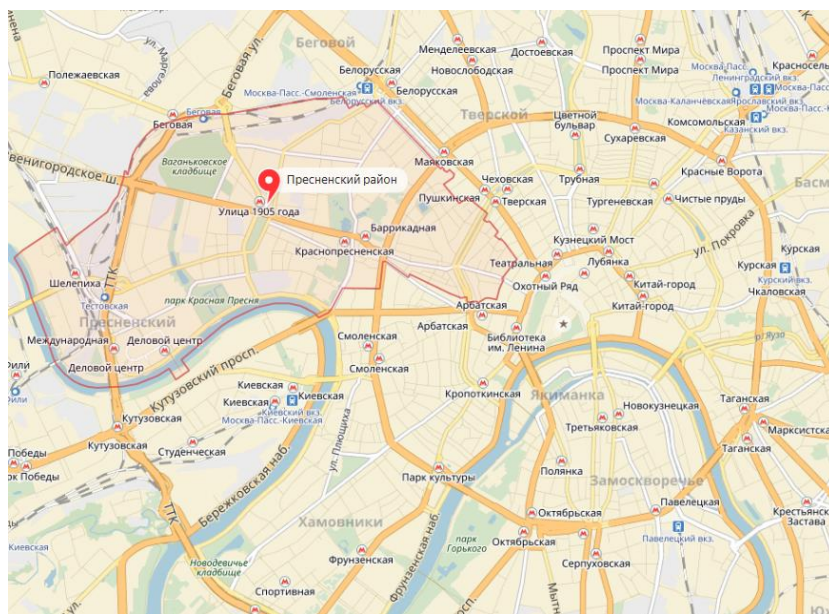
На дату оценки оцениваемое здание используется в качестве общежития для временного проживания. Сведения о количестве проживающих и условиях проживания оценщику не представлены.

#### 8.4.2. Анализ местоположения

Источник: <https://napresne.info>, <https://ru.wikipedia.org>

Согласно существующему административно-территориальному делению объект оценки расположен в границах Пресненского района города Москвы.

#### Пресненский район города Москвы



<https://yandex.ru/maps/>

**Пресненский район** - район в Москве, расположенный на западе Центрального административного округа города. Району соответствует внутригородское муниципальное образование «Пресненское».

Основные магистрали района - улицы Красная Пресня, 1905 года, Звенигородское шоссе, Краснопресненская набережная, Мантулинская, Большая и Малая Никитские, Малая Бронная. По территории района проходит часть Садового кольца протяженностью 1,8 километра - улицы Большая Садовая, Садовая-Кудринская. Южную границу района на протяжении 5 километров омывает Москва-река.

Площадь района - 11,2 кв. км. Численность населения - свыше 116 тысяч человек, в том числе трудоспособного - более 73 тысяч человек. Численность работающих в районе около 150 тысяч человек.

В районе расположены объекты федерального и общегородского значения: Дом Правительства Российской Федерации, Центр международной торговли, выставочный комплекс "Экспоцентр", ИТАР-ТАСС, Дом кино, Киноцентр.

На территории района находятся пять станций Московского метрополитена. Ведется строительство крупнейшего в Европе Московского международного делового центра «Москва-Сити», завершилось строительство Звенигородского проспекта, который соединил центр города с Новорижским шоссе.

В районе имеется довольно значительное количество заводов и фабрик. Ранее Краснопресненский район был одним из наиболее индустриально развитых районов Москвы. Ввиду строительства центра «Москва-Сити» и программы вывода предприятий из центра города округ теряет свой промышленный потенциал.

Наиболее крупные предприятия района:

- Трёхгорная мануфактура - старейшее текстильное предприятие России. Основана в 1799. В настоящее время переводится на территорию Гаврилово-Ямского льнокомбината.

- ТЭЦ-7- небольшая электростанция, в настоящее время - филиал ТЭЦ-12. Примыкает к территории Трёхгорной мануфактуры.

- «Хлебозавод им. В.П.Зотова» - бывший Хлебозавод № 5, построен в 1929-1933 гг., инженер - Г.П.Марсаков. Производственный корпус хлебозавода является объектом культурного наследия регионального значения. С конца 2013 года начата реализация проекта реконструкции производственного корпуса и застройки близлежащей территории высотными зданиями многофункционального жилого комплекса «Хрустальные башни». В производственном корпусе планируется разместить музей пекарного дела и кафе со специализацией хлебобулочные изделия.

- Пресненский машиностроительный завод - оборонное предприятие, выпускающее также оборудование для текстильной промышленности.

Пресня - крупнейший центр науки. В районе располагается Институт физики земли им. О.Ю. Шмидта, Росгидрометцентр, Научно-исследовательский институт радиостроения.

Одна из отличительных особенностей Пресни - большое число учреждений культуры, памятников архитектуры и истории. Здесь сосредоточены крупнейшие творческие вузы страны - Литературный институт им. А.М. Горького, Академия театрального искусства, Московская консерватория им. П.И. Чайковского, а также Московская государственная юридическая академия.

На Пресне «прописаны» МХАТ им.А.М.Горького, академические театры имени Моссовета, имени А.С. Пушкина, имени В.В. Маяковского, театры Сатиры и на Малой Бронной, Театр у Никитских ворот под руководством Марка Розовского, Государственный музей Востока, Государственный биологический музей им. К. Тимирязева, множество историко-архитектурных памятников. На территории района расположен крупнейший в стране Московский зоопарк.

Непременной архитектурной и исторической составляющей района всегда были храмы. Сейчас в Пресненском районе действует 12 православных храмов, 1 костел, 1 храм Армянской апостольской церкви (Святого Воскресения), Англиканский собор Святого апостола Андрея, синагога Любавичских хасидов.

Среди православных храмов наиболее знаменит храм «Большое Вознесение» у Никитских ворот. С ним связано много исторических событий. Здесь венчался А.С. Пушкин. В нем Святейший патриарх Тихон совершил свою последнюю службу.

Достоинным обрамлением улиц, переулков Пресни служит зеленое ожерелье парков, скверов, бульваров, которые занимают территорию более 34 тыс. кв. м.

Один из крупнейших зеленых массивов в районе – парк культуры и отдыха «Красная Пресня», сохранившийся на месте старинной усадьбы «Студенец». От парка и до Звенигородского шоссе протянулась зона отдыха на Красногвардейских прудах. Не менее популярен в районе Детский парк «Пресненский» – тихое, уютное место отдыха, расположенное рядом с Домом Правительства Российской Федерации.

Еще одно из самых известных и романтических мест отдыха на Пресне – сквер у Патриарших прудов. Немаловажное место в природном ландшафте района занимает сад «Аквариум», который ведет свою историю с конца XIX века.

На Пресне - 165 улиц, почти 900 жилых домов. В основном жилищный фонд района построен в 1900-1962 годах. До 15 процентов жилых строений в нем относятся к категории ветхого жилья, построенного до 1900 года.

В советские годы Патриаршие Пруды и Никитские Ворота в Пресненском районе столицы считались одними из самых престижных мест. Здесь возведено много совминовских домов и ЖК в Пресненском районе для членов творческих объединений.

В настоящее время здесь реализуются проекты элитных жилых комплексов. Новостройки в Пресненском районе возводятся с использованием современных строительных технологий. В числе предложений на рынке строящейся недвижимости Пресненского района есть и многофункциональные комплексы.

### **Локальное местоположение**

#### *Границы квартала*

Объект оценки расположен в историческом районе «Тишинка» в 626 квартале Пресненского района. Квартал ограничен: Большим Тишинским переулком – на севере; Малой Грузинской улицей – на востоке; улицей Климашкина – на юге; улицей Пресненский Вал – на западе.

#### *Характер использования окружающей недвижимости*

Район расположения объекта имеет смешанный и противоречивый характер застройки.

К востоку и югу от квартала расположения объекта простираются кварталы исторического района, сформированного вокруг знаменитой Тишинской площади. Характер застройки здесь самый разнообразный. Представлена жилая застройка разных лет и стилей, множество офисных и административных объектов, большое число учреждений культуры, памятников архитектуры и истории и храмов. Имеются дипломатические учреждения.

Так к востоку от рассматриваемого квартала расположены: территория Польского посольства, занимающая целый квартал, мастерская Зураба Церетели и музей современного искусства, храм Георгия Победоносца.

Чуть далее - на Тишинской площади находится торговый центр «Тишинка», сооружённый на месте одного из известнейших в Москве старинного Тишинского рынка («Тишинки»). На расстоянии около 700 метров к юго-востоку от объекта располагается большая территория Московского зоопарка.

В соседнем квартале южнее расположен Римско-католический Кафедральный Собор Непорочного Зачатия Девы Марии.

В то же время на севере и западе от квартала расположения объекта начинается небольшая промышленная зона, сформировавшаяся вокруг железнодорожной ветки от Белорусского вокзала.

В соседнем квартале на западе находится электродепо «Красная Пресня», автобаза и троллейбусный парк. Севернее располагается территория Промзоны №18 «Грузинский вал», ядром которой являются железнодорожные станции «Москва - пассажирская – Смоленская» и «Москва - товарная – Смоленская».

Положение несколько исправляет то обстоятельство, что промзону отделяет от объекта строящийся непосредственно к северу на территории бывшего хлебозавода комплекс апартаментов «Пресня Сити».

#### *Транспортная доступность*

Доступность к объекту для пешеходов - хорошая. Расстояние до ближайшей станции метро «Улица 1905 года» около 700 метров или около 10 минут пешком.

Доступность для автотранспорта в целом удовлетворительная. В непосредственной близости находится развязка Третьего транспортного кольца города Москвы. Однако, что характерно для всех центральных районов города, - в «часы пик» возможны серьезные затруднения движения.

Подъезд к объекту оценки возможен со стороны Большого Тишинского переулка и далее по внутреннему автомобильному проезду.

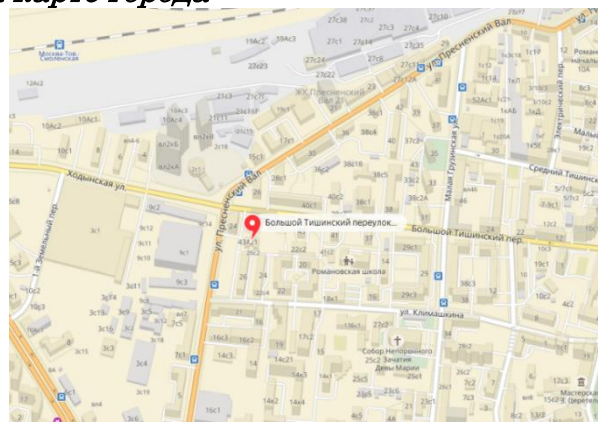
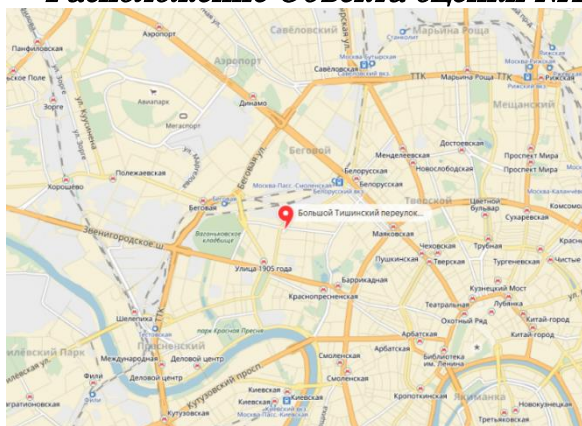
### *Парковка*

Парковка возможна, но ограничена на внутриквартальной территории и проездах, а также на прилегающих улицах.

В южной части квартала со стороны улицы Климашкина находится организованная автостоянка. Однако количество мест на ней ограничено.

*Торгово-бытовая инфраструктура* в ближайшем окружении развита удовлетворительно, характерна для центральных районов города и представлена в основном небольшими магазинами и предприятиями общепита и бытового обслуживания, расположенными на первых этажах жилых и административных зданий. В соседних кварталах к востоку от объекта находятся магазины сетей «Пятерочка» и «Перекресток».

### *Расположение Объекта оценки №1 на карте города*



<https://yandex.ru/maps>



Фотоматериалы по Объекту оценки №1



Вид на участок



Примыкающий участок



Фасады строения



Фасады строения



Интерьеры



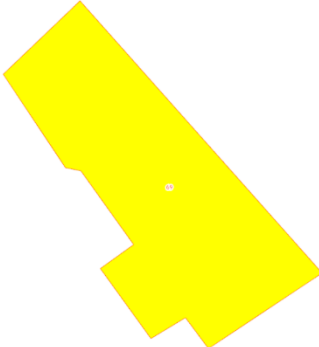
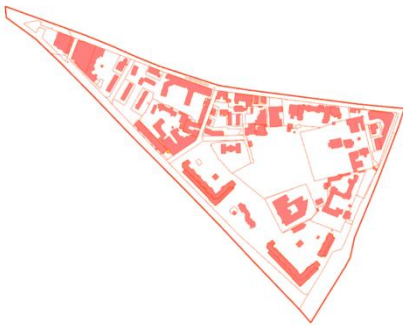
Интерьеры

## 8.5. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки №2

## 8.5.1. Описание объекта недвижимости

Описание составлено на основании: Выписок из ЕГРН, данных Публичной кадастровой карты (<http://pkk5.rosreestr.ru>), а также результатов визуального осмотра

## Описание земельного участка

Адрес	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г Москва, ул Марксистская, вл 3, стр 2
Кадастровый номер	77:01:0006024:69
Площадь участка	49,0 кв.м
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов
Разрешенное использование (по документу)	эксплуатации пристройки под административные цели
Кадастровая стоимость	5 136 186,86 рублей
Удельный показатель кадастровой стоимости	104 820,10 руб./кв.м
Форма участка	<p>Неправильный многоугольник</p> <p><small>План земельного участка 77:01:0006024:69</small></p> 
Участок в кадастровом квартале	<p><small>Земельный участок 77:01:0006024:69 в кадастровом квартале 77:01:0006024</small></p> 
Характер рельефа	Рельеф участка ровный
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Объект не обеспечен инженерными коммуникациями
Подъезд к участку	Подъезд автотранспорта осуществляется по Марксистской улице или Марксистскому переулку, далее возможен подход по соседнему участку кад.№77:01:0006024:43

Парковка автотранспорта	Парковка возможна на прилегающей территории, парковка ограничена
Фактическое использование участка	Участок используется под размещение помещения кад.№ 77:01:0006024:4502

### Описание объекта капитального строительства (помещения)

В распоряжении оценщика не представлены Технический паспорт, поэтажные планы, планировки помещений или иная техническая документация по строению – объекту оценки. Описание составлено на основании: Выписки из ЕГРН, данных Публичной кадастровой карты (<http://pkk5.rosreestr.ru>), а также результатов визуального осмотра.

<i>Общие сведения об объекте капитального строительства</i>	
Тип объекта	Нежилое помещение
Наименование	Нежилое помещение
Адрес (место нахождения)	г.Москва, ул.Марксистская, д.3, стр.2
Кадастровый номер	77:01:0006024:4502
Кад. № участка, на котором расположен ОКС	77:01:0006024:69
Общая площадь	83,4 кв.м
Количество этажей	3
Год ввода в эксплуатацию	Нет данных
Год завершения строительства	Нет данных
Год капремонта	Нет данных
Площадь застройки, кв.м	Нет данных
Строительный объем, куб. м	Нет данных
Назначение	Нежилое помещение
Текущее использование	Не используется
Кадастровая стоимость	16 707 351,86 рублей
Уд.показатель кадастровой стоимости	200 328,00 руб./кв.м
<i>Описание основных конструктивных элементов и систем ОКС</i>	
<i>Наименование</i>	<i>Описание (по данным визуального осмотра)</i>
Фундамент	бетонный
Стены и перегородки	кирпичные
Перекрытия	ж.б., деревянные
Крыша	мягкая
Полы	линолеум
Проемы окна	металлопластиковые
Проемы двери	деревянные
Отделка внутренняя	утрачена полностью
Санитарные и электротехнические устройства	электричество, отключено

Помещение - объект оценки представляет собой небольшое строение, пристроенное к соседнему зданию бизнес-центра. Год постройки неизвестен. Строение построено хозспособом без согласованного проекта и не соответствует требованиям, в части обеспечения безопасности и здоровья людей. При постройке и перепрофилировании строения под офисные цели нарушены следующие документы:

- ГОСТ 12.1.003—83 ССБТ. Шум. Общие требования безопасности.
- ГОСТ 12.1.005—88 ССБТ. Общие санитарно-гигиенические требования к воздуху

рабочей зоны.

- ГОСТ 30494—96 Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях.
- СНиП 2.08.02-89\* Общественные здания и сооружения.
- СНиП 21-01-97\* Пожарная безопасность зданий и сооружений.
- СНиП 23-01-99\* Строительная климатология.
- СНиП 23-02-2003 Тепловая защита зданий.
- СНиП 23-03-2003 Защита от шума.
- СНиП 31-05-2003 Общественные здания административного назначения.
- СанПиН 2.2.4.548—96 Гигиенические требования к микроклимату производственных помещений.
- ПУЭ Правила устройства электроустановок.

#### *Текущее состояние строения*

Основные конструктивные элементы оцениваемого строения находятся в неудовлетворительном состоянии. Кровля и отделка помещений практически полностью утрачены.

#### *Текущее использование*

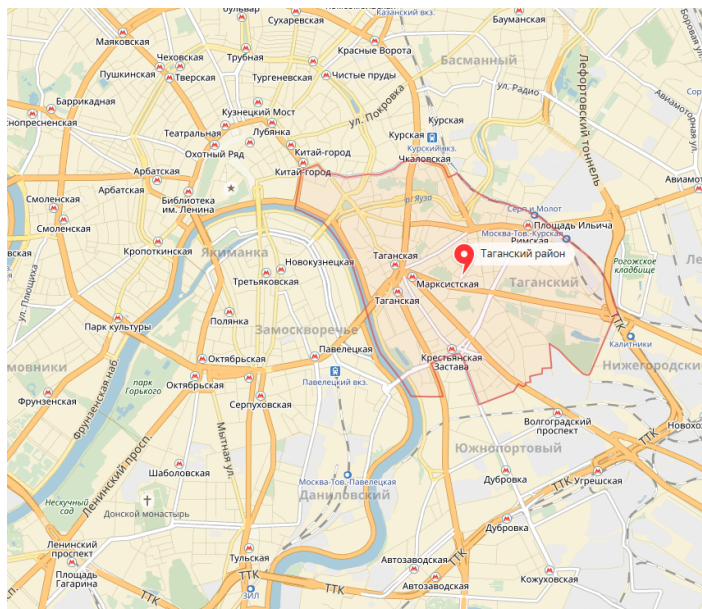
На дату оценки оцениваемое помещение не используется.

### 8.5.2. Анализ местоположения

Источник: <http://gorod-moskva.ru>, <https://ru.wikipedia.org>

Согласно существующему административно-территориальному делению объект оценки расположен в границах Таганского района города Москвы.

#### **Таганский район города Москвы**



<https://yandex.ru/maps/>

Таганский район входит в состав 10-и районов Центрального административного округа города Москвы. Району соответствует внутригородское муниципальное образование Таганское.

Площадь района 791.6 га. Численность населения — около 110 тысяч человек.

В нём насчитывается 173 улицы и 8 станций метро (Китай-город, Крестьянская застава, Марксистская, Площадь Ильича, Пролетарская, Римская, Таганская (кольцевая) и Таганская(радиальная)).

Таганский район - один из старейших районов столицы, который является неотъемлемой частью культурного и исторического центра Москвы. Район располагается в юго-восточной части центра города, между Яузой и Москвой-рекой. В далёком прошлом район назывался Заяузьем, территория которого росла и заселялась по мере развития основного ядра города, и сегодня его можно назвать одним из крупнейших по площади и количеству жителей районов ЦАО.

Невзирая на принадлежность к престижному Центральному округу, Таганка по-прежнему остаётся индустриальным районом. Здесь расположены почти 1500 предприятий и НИИ, десятки учебных заведений. Однако, уже сейчас с территории активно выводят промышленные объекты, подготавливая участки под жилое и коммерческое строительство.

Среди достоинств Таганского района - очень интересная история и, как следствие, - множество памятников архитектуры, а также большое количество старых домов, на месте которых, вероятно, вскоре возведут новые жилые комплексы.

В 1990-е и 2000-е годы было интенсифицировано многоэтажное (фактически - высотное) строительство в районе, в том числе - по улицам Сергея Радонежского, Марксистской, Большим Каменщикам и у Крестьянской заставы. На место панельных домов пришли конструкции из монолитного железобетона. За Рогожской заставой был сломан «хрущёвский» Рогожский посёлок; на его месте выстроены типовые панельные и монолитные 25-этажки - в пять раз выше снесённых домов.

Восстановлены, отремонтированы и действуют крупнейшие храмы Таганки. Экзотической особенностью современного церковного строительства в этих местах стал балканский акцент: Болгарское патриаршее подворье при храме Успения в Гончарах (Гончарная улица, 29) построило дом с деревянными галереями, а Афонское подворье на участке храма Никиты Мученика (Гончарная, 4-6) превратилось в площадку византийских стилизаций».

В Таганском районе действуют множество учебных заведений:

- 19 муниципальных и 4 ведомственных детских садов;
- 25 общеобразовательных школ;
- 2 медицинских училища и 7 профессиональных колледжей;
- 10 высших учебных заведений, в том числе Государственный музыкально-педагогический институт имени М.М.Ипполитова-Иванова, Московский государственный академический художественный институт имени В.И.Сурикова, Московский авиационно-технический институт имени К.Э.Циолковского, Военная академия РВСН им.Петра Великого.

По территории района и в непосредственной близости от его границ проходят линии метрополитена: Таганско-Краснопресненская, Кольцевая, Калининско-Солнцевская, Люблинско-Дмитровская, Калужско-Рижская.

По северо-восточной границе района проходят линии Горьковского и Курского направлений МЖД, расходящиеся от Курского вокзала, с пассажирскими платформами Серб и Молот, Москва-Товарная-Курская и Калитники.

В районе действуют все виды наземного общественного транспорта, в том числе трамвайные линии по Бульварному кольцу, Абельмановской улице и Рогожскому Валу, Большой Калитниковской улице и Андроньевской площади.

## Локальное местоположение

### *Границы квартала*

Объект оценки расположен в 1186 квартале Таганского района. Квартал ограничен: Марксисткой улицей – на западе, юго-западе; Марксистским переулком – на востоке, юго-востоке; Таганской улицей – на севере; переулком Маяковского - на западе.

### *Характер использования окружающей недвижимости*

Окружающие территории представляют собой один из самых престижных микрорайонов Москвы. Характер застройки - самый разнообразный. Представлена жилая застройка разных лет и стилей, множество офисных и административных объектов, торговых центров и заведений общественного питания, большое число учреждений культуры, памятников архитектуры и истории и храмов. Особый акцент – офисная и административная функции.

Так, в квартале расположения объекта, рассматриваемый участок непосредственно примыкает, одной стороны, к одному из зданий Бизнес-центра «Таганского» (фасадом выходит на Марксистский переулок), с другой стороны, - к Бизнес-центру «Планета» (фасад – на Марксистскую улицу).

К югу через Марксистскую улицу расположена Префектура Центрального административного округа города Москвы. В соседнем квартале к востоку находятся Таганский районный суд и здание Ростехнадзора.

Несмотря на центральное расположение, микрорайон достаточно озеленен. В соседнем квартале к востоку находится парк культуры и отдыха «Таганский» с футбольным полем, в соседнем квартале на севере – Детский парк имени Н.Н.Прянигина.

### *Транспортная доступность, парковка*

Доступность к объекту для пешеходов - хорошая. Расстояние до ближайшей станции метро «Марксистская» около 500 метров или около 5-7 минут пешком. На Марксисткой и Таганской улицах проходит множество маршрутов городского наземного транспорта

Доступность для автотранспорта удовлетворительной назвать нельзя, в связи с характерными для всех центральных районов города пробками в «часы пик».

Подъезд автотранспорта осуществляется по Марксисткой улице или Марксистскому переулку, далее возможен подход по соседнему участку кад.№77:01:0006024:43.

Парковка автотранспорта возможна, но ограничена на прилегающих улицах.

*Торгово-бытовая инфраструктура* в ближайшем окружении представлена достаточно большим количеством разного рода торговых центров, магазинов, предприятий общественного питания и бытового обслуживания. В непосредственной близости расположены торговые центры «Европа» и «Таганский».

### *Особенности локального местоположения объекта*

Объект оценки представляет собой совсем небольшое строение, пристроенное к двум соседним зданиям бизнес-центров и занимающее участок площадью 49,0 кв.м с кадастровым №77:01:0006024:69. От проезжих частей Марксисткой улицы и

Марксистского переулка объект отделен (отрезан) соседним участком с кадастровым №77:01:0006024:43 площадью 440 кв.м и разрешенным использованием «для строительства и последующей эксплуатации административно-торгового здания».

В настоящее время участок с кадастровым №77:01:0006024:43 не застроен.

Участок кад.№77:01:0006024:69 (объект оценки)

Земельные участки <sup>1</sup>

1. 77:01:0006024:69  
г Москва, ул Марксистская, вл 3, стр 2  
[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Поиск в границах объекта](#) →

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	77:01:0006024:69
Кад. квартал:	77:01:0006024
Статус:	Ранее учтенный
Адрес:	г Москва, ул Марксистская, вл 3, стр 2
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Форма собственности:	Собственность публично-правовых образований
Кадастровая стоимость:	5 136 186,86 руб.
Декларированная площадь:	49 кв. м
Разрешенное использование:	Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов
по документу:	эксплуатации пристройки под административные цели
Кадастровый инженер:	-
Дата постановки на учет:	01.01.2007
Дата изменения сведений в ГКН:	28.03.2017
Дата выгрузки сведений из ГКН:	28.03.2017

Участок кад.№77:01:0006024:43

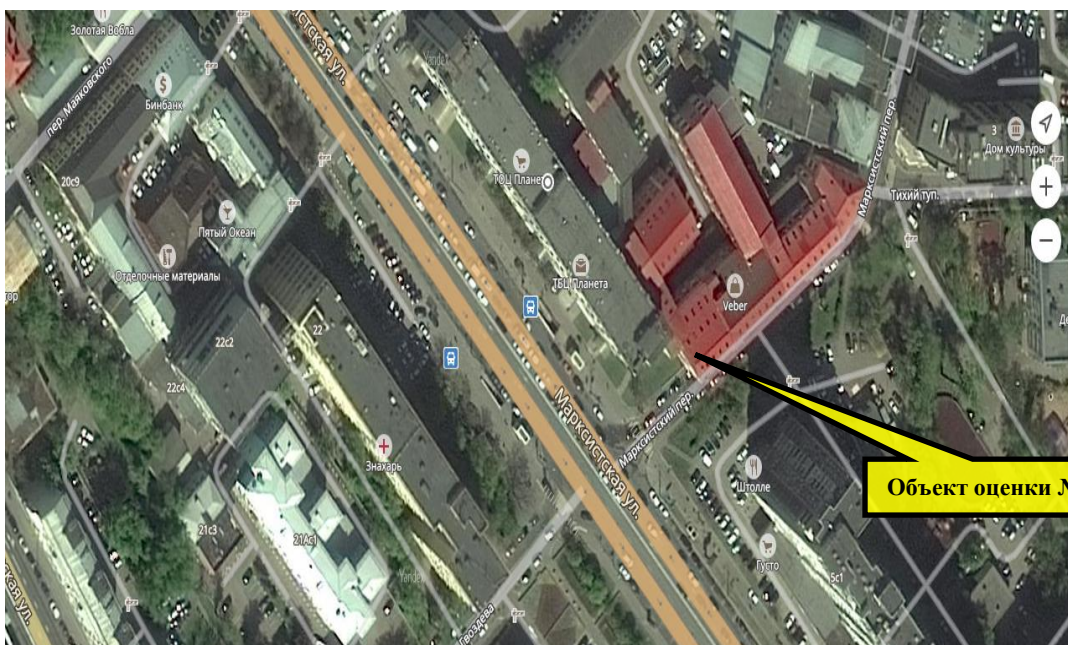
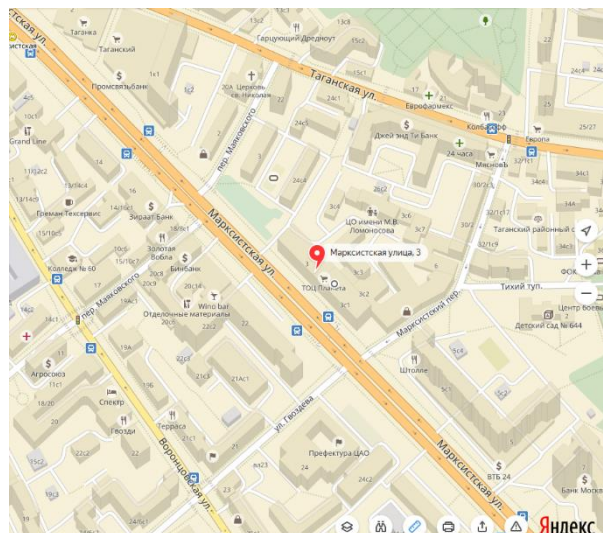
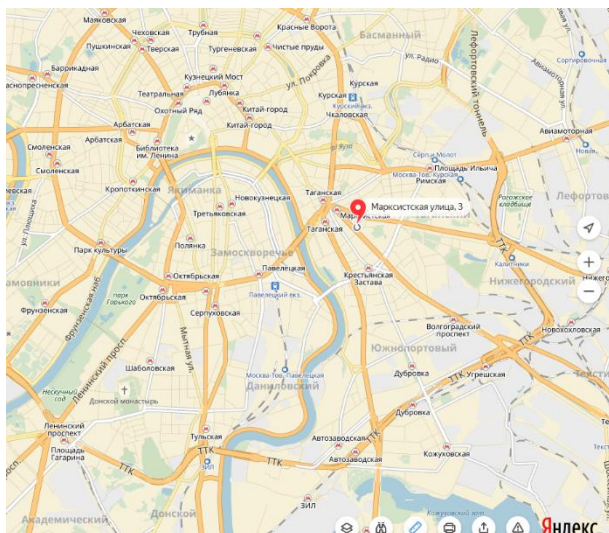
Земельные участки <sup>1</sup>

77:01:0006024:43

1. 77:01:0006024:43  
г Москва, ул Марксистская, вл 3  
[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Поиск в границах объекта](#) →

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	77:01:0006024:43
Кад. квартал:	77:01:0006024
Статус:	Ранее учтенный
Адрес:	г Москва, ул Марксистская, вл 3
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Форма собственности:	Собственность публично-правовых образований
Кадастровая стоимость:	46 005 564,00 руб.
Декларированная площадь:	440 кв. м
Разрешенное использование:	Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов
по документу:	строительства и последующей эксплуатации административно-торгового здания
Кадастровый инженер:	-
Дата постановки на учет:	01.01.2007
Дата изменения сведений в ГКН:	14.04.2017
Дата выгрузки сведений из ГКН:	14.04.2017

## Расположение Объекта оценки №2 на карте города

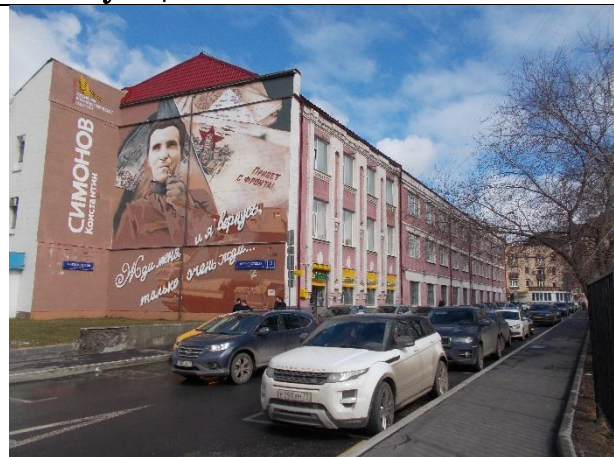




Фотоматериалы по Объекту оценки №2



Фасад здания по ул. Марксистская



Фасад здания по пер. Марксистская



Лестница на третий этаж



Протечки на втором этаже



Лестница на второй этаж



Разрушенные перекрытие и кровля

## 9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

При проведении оценки существенное влияние на результаты расчетов могут оказать данные макроэкономического анализа. Изучение экономико-политической ситуации в стране и регионе, состояния кредитно-денежной системы и инвестиционного климата, ситуации на внутренних и внешних финансовых рынках и динамики инвестиций (в том числе и иностранных) в реальный сектор экономики необходимо для проведения корректной оценки, что делает данный раздел неотъемлемой частью отчета об оценке.

### 9.1. Анализ социально-экономического положения Российской Федерации и региона

#### Социально-экономическая ситуация в Российской Федерации в январе-июне 2017 года

Источник: Росстат <http://www.gks.ru/>

#### Основные показатели (январь-июнь 2017 года)

	Июнь 2017г.	В % к		I полу-годие 2017г. в % к I полу-годию 2016г.	Справочно		
		июню 2016г.	маю 2017г.		июнь 2016г. в % к		I полу-годие 2016г. в % к I полу-годию 2015г.
					июню 2015г.	маю 2016г.	
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	20090,9 <sup>1)</sup>	100,5 <sup>2)</sup>			99,6 <sup>3)</sup>		
Индекс промышленного производства <sup>4)</sup>		103,5	101,7	102,0	102,0	103,8	101,3
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	329,9	98,7	99,6	100,2	102,9	101,2	103,4
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	441,6	108,8	96,6	107,3	101,7	97,2	101,2
в том числе железнодорожного транспорта	202,6	107,2	96,6	107,4	102,2	96,5	101,6
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2417,0	101,2	101,1	99,5	95,0	100,7	95,1
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	717,2	99,0	99,3	100,0	98,6	101,5	99,2
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	47,8 <sup>5)</sup>	131,0 <sup>6)</sup>	108,2 <sup>7)</sup>	129,3 <sup>8)</sup>	79,5 <sup>6)</sup>	99,0 <sup>7)</sup>	75,5 <sup>8)</sup>
в том числе: экспорт товаров	28,2	127,8	108,0	131,0	71,9	101,3	68,8
импорт товаров	19,7	135,9	108,6	126,7	94,6	95,6	88,9
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	2202,2 <sup>9)</sup>	102,3 <sup>2)</sup>			98,8 <sup>3)</sup>		
Индекс потребительских цен		104,4	100,6	104,4	107,5	100,4	107,8
Индекс цен производителей промышленных товаров <sup>4)</sup>		102,9	99,7	109,1	105,6	102,6	104,3
Реальные располагаемые денежные доходы <sup>10)</sup>		100,0	110,3	98,6	95,5	110,1	95,2
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций: номинальная, рублей	41640 <sup>10)</sup>	107,4 <sup>10)</sup>	103,5 <sup>10)</sup>	107,2 <sup>10)</sup>	108,7	103,1	107,8
реальная		102,9 <sup>10)</sup>	102,9 <sup>10)</sup>	102,7 <sup>10)</sup>	101,1	102,7	100,0
Общая численность безработных, млн. человек	3,8 <sup>11)</sup>	92,1	97,5	92,6	102,1	97,1	102,1
Численность официально зарегистрированных безработных, млн.человек	0,8	84,3	96,8	85,3	99,4	95,9	104,6

1) Данные за I квартал 2017г. (первая оценка).  
2) I квартал 2017г. в % к I кварталу 2016 года.  
3) I квартал 2016г. в % к I кварталу 2015 года.  
4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".  
5) Данные за май 2017 года.  
6) Май 2017г. и май 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.  
7) Май 2017г. и май 2016г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.  
8) Январь-май 2017г. и январь-май 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.  
9) Данные за I квартал 2017 года.  
10) Оценка.  
11) Предварительные данные.

**Производство ВВП.** Объем ВВП России за I квартал 2017г. составил в текущих ценах 20090,9 млрд.рублей. Индекс его физического объема относительно I квартала 2016г. составил 103,5%. Индекс-дефлятор ВВП за I квартал 2017г. по отношению к ценам I квартала 2016г. составил 106,3%.

**Индекс промышленного производства** в июне 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,5%, в I полугодии 2017г. - 102,0%.

**Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей** (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в июне 2017г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 329,9 млрд.рублей, в I полугодии 2017г. - 1627,6 млрд.рублей.

**Строительная деятельность.** Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в июне 2017г. составил 593,4 млрд.рублей, или 105,3% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I полугодии 2017г. - 2462,9 млрд.рублей, или 100,2%.

**Жилищное строительство.** В июне 2017г. построено 93,8 тыс. новых квартир, в I полугодии 2017г. - 410,7 тыс. новых квартир.

В I полугодии 2017г. **грузооборот транспорта**, по предварительным данным, составил 2686,0 млрд.тонно-километров, в том числе железнодорожного - 1226,1 млрд., автомобильного 109,5 млрд., морского - 22,2 млрд., внутреннего водного - 25,9 млрд., воздушного - 3,6 млрд., трубопроводного - 1298,7 млрд.тонно-километров.

**Оборот розничной торговли** в июне 2017г. составил 2417,0 млрд.рублей, что в сопоставимых ценах составляет 101,2% к соответствующему периоду предыдущего года, в I полугодии 2017г. - 13876,0 млрд.рублей, или 99,5%.

**Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России** (по методологии платежного баланса), в мае 2017г. составил (в фактически действовавших ценах) 47,8 млрд.долларов США (2734,3 млрд.рублей), в том числе экспорт - 28,2 млрд.долларов (1610,7 млрд.рублей), импорт - 19,7 млрд.долларов (1123,6 млрд.рублей).

**Сальдо** торгового баланса в мае 2017г. сложилось положительное, 8,5 млрд.долларов (в мае 2016г. - положительное, 7,6 млрд.долларов).

В июне 2017г. по сравнению с предыдущим месяцем **индекс потребительских цен** составил 100,6%, в том числе на продовольственные товары - 101,0%, непродовольственные товары - 100,1%, услуги - 100,7%.

**Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ)**, исключая изменения цен на отдельные товары и услуги, подверженные влиянию факторов, которые носят административный, а также сезонный характер, в июне 2017г. составил 100,1%, с начала года - 101,1% (в июне 2016г. - 100,4%, с начала года - 103,5%).

В июне 2017г. цены на **продовольственные товары** выросли на 1,0% (в июне 2016г. - на 0,1%). Цены на **непродовольственные товары** в июне 2017г. увеличились на 0,1% (в июне 2016г. - на 0,5%).

Цены и тарифы на **услуги** в июне 2017г. выросли на 0,7% (в июне 2016г. - на 0,6%).

**Индекс цен производителей промышленных товаров** в июне 2017г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 99,7%.

**Индекс тарифов на грузовые перевозки** в среднем по всем видам транспорта в июне 2017г., по предварительным данным, составил 100,2%.

Размер **просроченной кредиторской задолженности** на конец мая 2017г. составил, по предварительным данным, 2777,9 млрд.рублей. Доля просроченной кредиторской задолженности в общем объеме кредиторской задолженности за месяц увеличилась на 0,3 процентного пункта и на конец мая 2017г. составила 6,9%.

**Реальные располагаемые денежные доходы** (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в июне 2017г. остались на уровне соответствующего периода предыдущего года, в I полугодии 2017г. снизились на 1,4%.

**Заработная плата.** Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в июне 2017г., по оценке, составила 41640 рублей по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 7,4%, в I полугодии 2017г. - на 7,2%.

В январе-мае 2017г. уровень среднемесячной начисленной заработной платы работников организаций, занятых в здравоохранении и предоставлении социальных услуг, составил к ее уровню в обрабатывающих производствах 81%, работников образования - 78% (в январе-мае 2016г. - соответственно 83% и 80%).

**Численность рабочей силы**, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, в июне 2017г. составила 76,2 млн.человек, в том числе в возрасте 15-72 лет - 75,9 млн.человек, или 52% от общей численности населения страны.

**Безработица.** В июне 2017г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 3,8 млн.человек в возрасте 15-72 лет, или 5,1% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

По оценке, численность **постоянного населения Российской Федерации** на 1 июня 2017г. составила 146,8 млн.человек. С начала года число жителей России уменьшилось на 31,1 тыс.человек, или на 0,02% в результате сложившейся естественной убыли населения.

### Социально-экономическое положение в г. Москве в январе-июне 2017 года

источник: Мосгорстат, <http://moscow.gks.ru>

#### Основные экономические и социальные показатели

	Июнь 2017г.	Июнь 2017г. в % к июню 2016г.	Январь-июнь 2017г.	Январь-июнь 2017г. в % к январю-июню 2016г.	Справочно январь-июнь 2016г. в % к январю-июню 2015г.
Индекс промышленного производства <sup>1)</sup>	х	101.2	х	98.1	93.6
Грузооборот автомобильного транспорта <sup>2)</sup> , млрд. т-км	0.6	107.0	3.8	100.7	100.0
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	347.3	99.8	2122.6	99.8	89.8
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	129.4	96.0	743.1	95.8	103.3
Внешнеторговый оборот, млн.долларов США <sup>3)</sup>	19435.5	128.9	93644.7	133.6	77.0
в том числе:					
экспорт товаров	11909.0	126.0	59263.6	136.3	68.9
импорт товаров	7526.5	133.9	34381.1	129.1	95.3
Индекс потребительских цен	100.8	105.4	х	105.4	108.8
Индекс цен производителей промышленных товаров <sup>1)</sup>	99.9	107.8	х	107.8	106.5
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника <sup>3)</sup>					
номинальная, рублей	76916.4 <sup>4)</sup>	103.5 <sup>5)</sup>	78581.1 <sup>6)</sup>	106.9 <sup>7)</sup>	109.0 <sup>8)</sup>
реальная	х	98.5 <sup>5)</sup>	х	101.4 <sup>7)</sup>	100.1 <sup>8)</sup>
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек	30.6	67.8	33.4	73.4	139.4

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

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

3) Предварительные данные по хозяйственным видам экономической деятельности.

4) По крупным, средним и малым предприятиям за май 2017г.

5) Май 2017г. в % к маю 2016г.

6) Январь-май 2017г.

7) Январь-май 2017г. в % к январю-маю 2016г.

8) Январь-май 2016г. в % к январю-маю 2015г.

<sup>9)</sup> Данные по внешнеторговому обороту, экспорту и импорту товаров за соответствующие периоды мая и января-мая 2017г. и 2016г.

#### Промышленное производство

**Индекс промышленного производства** в январе-июне 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98.1%, в июне 2017 г. по сравнению с июнем 2016 г. –101.2%, по сравнению с маем 2017 г. – 123.7%.

#### Сельское хозяйство

**Животноводство.** На конец июня 2017г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расчетам, составило 8.0 тыс. голов (на 7.4% меньше по сравнению с аналогичной датой предыдущего года), из него коров – 3.5 (на 9.9% меньше), поголовье свиней – 63.8 (на 0.6% меньше), овец и коз – 10.2 (на 38.6% меньше).

В июне 2017г. в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 1.4 тыс. тонн, молока – 2.4 тыс. тонн.

*Растениеводство.* Под урожай 2017г. в хозяйствах всех категорий (сельхозорганизации, фермеры, население), по предварительным данным, зерновые и зернобобовые культуры посеяны на площади 2376 гектаров, картофель - на 644, овощи – на 445 гектаров.

Посевы зерновых и зернобобовых культур уменьшились по сравнению с предыдущим годом на 852 гектара (на 26.4%), из них пшеницы - уменьшились на 829 гектаров (на 47.8%); овощей - уменьшились на 101 гектар (на 18.4%), картофеля посажено меньше на 399 гектаров (на 38.2%).

#### Строительство

*Строительная деятельность.* Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности "Строительство" в июне 2017 г. составил 56.2 млрд. рублей, или 86.5% к соответствующему периоду предыдущего года; в январе-июне 2017 г. – 280.7 млрд. рублей, или 103.0%.

*Жилищное строительство.* В июне 2017 г. организациями всех форм собственности построено 2541 квартира, в январе-июне 2017 г. - 11761 квартира.

#### Розничная торговля

*Оборот розничной торговли* в июне 2017 г. составил 347.3 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 99.8% к соответствующему периоду предыдущего года.

В июне 2017 г. оборот розничной торговли на 89.4% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 10.6% (в июне 2016 г. – соответственно 87.5% и 12.5%).

В январе-июне 2017 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес *пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий* составил 54.1%, *непродовольственных товаров* – 45.9% (в январе-июне 2016 г. – 55.2% и 44.8% соответственно).

#### Потребительские цены

*Индекс потребительских цен* в июне 2017г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100.8%, в том числе на продовольственные товары – 101.3%, непродовольственные товары – 100.2%, услуги – 100.7%.

*Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ)*, исключая изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов административного или сезонного характера, в июне 2017г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100.2%, с начала года – 101.5% (в июне 2016г. – 100.5%, с начала года – 103.9%).

Цены на *непродовольственные товары* в июне 2017г. выросли на 0.2%, с начала года – на 2.0% (в июне 2016г. – на 0.4%, с начала года – на 3.9%).

Цены и тарифы на *услуги* в июне 2017г. выросли на 0.7%, с начала года – на 2.0% (в июне 2016г. – на 0.7%, с начала года – на 3.5%).

#### Цены производителей

*Индекс цен производителей промышленных товаров* в июне 2017г. относительно мая 2017г. составил 99.9 %, в том числе индекс цен на продукцию обрабатывающих производств – 99.8%, обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха – 101.1%, водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений - 100.0%.

*Индекс тарифов на грузовые перевозки* в среднем по всем видам транспорта в июне 2017г. по сравнению с маем 2017г. составил 99.8%.

#### Уровень жизни населения

*Заработная плата.* Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в мае 2017г. по оценке составила 76916 рублей и по сравнению с апрелем 2017г. снизилась на 11.3%, по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года возросла на 3.5%.

*Просроченная задолженность по заработной плате (по наблюдаемым видам экономической деятельности и типам предприятий).* Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 июля 2017г. составила 36.0 млн. рублей и по сравнению с 1 июля 2016г. уменьшилась на 85%, по сравнению с 1 июня 2017г. задолженность уменьшилась на 52%.

## 9.2. Обзор рынка недвижимости города Москвы

Источники: Обзор рынка недвижимости Москвы  
2кв. 2017 г., составленный Группой компаний  
«Контин»; Knight Frank

### Тенденции по сегментам

#### Новое строительство и рыночное предложение:

Темпы строительства в Москве снизились относительно прошлых лет во многих сегментах. За два квартала 2017 г. введено 0.41 млн.м<sup>2</sup> жилья (1.64 млн. м<sup>2</sup> в 2016 г.); 57 тыс.м<sup>2</sup> офисов (453 тыс. м<sup>2</sup> в 2016 г.), 375 тыс.м<sup>2</sup> торговых центров (425 тыс. м<sup>2</sup> в 2016 г.), 241 тыс.м<sup>2</sup> складов (851 тыс. м<sup>2</sup> в 2016 г., включая Область).

При этом, увеличился прирост гостиничного фонда – около 1.7 тыс. новых номеров. Также продолжает устойчивое развитие рынок апартаментов, где с начала 2017 года стабилизировался уровень предложения – первичные продажи идут в 109 комплексах.

На темпы строительства жилья оказывает влияние дефицит свободных площадок в старых границах Москвы.

Сегмент коммерческой недвижимости по-прежнему находится под серьёзным давлением избыточности предложения из-за перепроизводства строительства в предшествующие годы. Это относится, в первую очередь, к рынкам офисов и торговых центров. При этом в строительной активности последних лет прослеживалась тенденция децентрализации. В результате на текущий момент в центральных районах наблюдается дефицит коммерческих объектов, а в периферийных районах – напротив, видна избыточность предложения.

Лучше себя чувствует сегмент производственно-складской недвижимости, где, несмотря на большие объемы ввода, баланс спроса и предложения пока сохраняется.

Одним из перспективных направлений развития строительного рынка Москвы стали программы реорганизации обширных промышленных зон, освоения прибрежных территорий акватории Москвы-реки. Также в перспективе поддержку рынку окажет программа реновации старого жилого фонда.

Помимо прочего, важнейшим фактором, влияющим на строительный рынок Москвы, является интенсивное развитие транспортной инфраструктуры города.

#### Спрос:

К началу 2017 г. негативное влияние последствий кризиса 2014-15 годов значительно снизилось.

Спрос на **жильё** в новостройках был высок. При этом наблюдается тенденция «перетекания» спроса от вторичного рынка к первичному, за счёт увеличения доли предложения готовых новостроек. Девелоперы, следуя тенденциям потребительского поведения, в большей степени ориентируются на эконом- и комфорт- классы, в результате чего рынок пополнился большим количеством доступных квартир.

Спрос на **апартаменты** стабильно высок. Важно отметить, что 16% сделок совершается в инвестиционных целях. Одновременно с этим, значительно выросла конкуренция со стороны жилой недвижимости, где на рынок вышел большой объём относительно недорогого предложения. В 2016 году увеличилось количество проектов, в которых апартаменты были юридически переведены в квартиры. Однако массового характера данная практика пока не получила (5 проектов)

В динамике спроса на **офисы** произошел разворот, после падения последних двух лет. Количество сделок возросло относительно прошлого года, крупные кампании наращивают ликвидные инвестиционные активы. Также росту спроса способствуют достаточно гибкие коммерческие условия и дополнительные опции, предлагаемые собственниками недвижимости, желающими удержать арендаторов. В результате за

истекший год баланс спроса и предложения стабилизировался, предопределив тенденцию роста.

Рынок **торговых** центров достиг насыщения, из-за рекордных темпов ввода новых площадей прошлых лет. Со второй половины 2016 г. впервые с начала кризиса стала наблюдаться тенденция к восстановлению спроса после кризиса 2014-15 годов, о чём свидетельствует снижение доли вакантных (свободных) площадей до 6.7%. Вместе с этим географическое распределение торговых объектов в Москве весьма неравномерно. Новые проекты распложены на периферии, а общая обеспеченность жителей столицы торговыми площадями в среднем значительно ниже, чем в крупных европейских городах. Одновременно с этим возрос спрос на торговую недвижимость формата *street-retail*, на что повлияла программа сноса незаконных построек и реконструкции ряда важнейших улиц Москвы.

На рынке качественной **производственно-складской** недвижимости дефицит помещений снизился из-за большого объема нового строительства. При этом значительно усилилась конкуренция. Но, несмотря на это, спрос по-прежнему достаточно высок. Специалисты считают, что данный рынок близок к насыщению. Важной тенденцией стал уход девелоперов от спекулятивного строительства, практически все проекты строятся под конкретного покупателя или арендатора (*build-to-suit*).

В **гостиничном** секторе наблюдались рост уровня загрузки до 70% и восстановление спроса. При этом наиболее востребованными, и в тоже время – дефицитными, остаются гостиницы среднего ценового диапазона.

#### Цены:

Цены на первичном рынке жилья колеблются около 192 т.р./м<sup>2</sup> (-0.7% за год) или 3360 \$/м<sup>2</sup> (+17% за год). Цены в разрезе классов следующие: эконом – 133 т.р./м<sup>2</sup>, комфорт – 175 т.р./м<sup>2</sup>, бизнес – 253 т.р./м<sup>2</sup>.

Средний уровень рублёвых цен вторичного рынка был стабилен, составив около 193 тыс.руб./м<sup>2</sup> (-2.9% за год) или 3370 \$ /м<sup>2</sup> (+15% за год за счёт динамики курса валют).

Значения рублевых цен столичного жилья, превосходящие в разы показатели других регионов, обусловлены дефицитностью предложения и давлением высокой себестоимости строительства в Москве. С другой стороны, для роста цен есть сдерживающие факторы, связанные со снижением платежеспособности населения и ориентацией спроса на дешевое предложение.

Средние цены апартаментов: в комфорт-классе – 141 т.р./м<sup>2</sup> (-4.9% за год), в бизнес-классе – 243 т.р./м<sup>2</sup> (+0.8% за год), в элит-классе – 681 т.р./м<sup>2</sup> (+3.8% за год). При этом распространены достаточно гибкие условия сделок и значительные скидки – в среднем до 5-7%. Необходимо также отметить, что разница цен цены апартаментов и квартир постепенно сокращается, достигнув примерно 15%.

В сегменте офисной недвижимости средние значения арендных ставок стабилизировались в долларах (после падения прошлых лет) и снизились в рублях (но в меньшей степени, чем годом ранее), отражая динамику курсов валют. Текущие средние ставки следующие: в классе «А» – 26.5 тыс.руб./м<sup>2</sup>/год (-14% за год) или 465 \$ /м<sup>2</sup>/год (+2.2% за год); в классе «В» – 13.7 тыс.руб./м<sup>2</sup>/год (-6.8% за год) или 240 \$ /м<sup>2</sup>/год (+10% за год).

В сегменте торговых центров невысокие темпы ввода новых качественных площадей и тенденция к снижению вакантности вызвали устойчивый рост ставок в рублевом исчислении. Продолжает расширяться спектр условий договоров аренды в пользу арендатора – льготные ставки, рублёвые расчёты, короткие сроки (от 3 месяцев), рост доли сар-ставок (процент от товарооборота). При этом, в формате *street-retail*, в отличие от торговых центров, преобладающей формой арендных выплат всё ещё остаётся фиксированная ставка.

В сегменте производственно-складской недвижимости арендные ставки почти полностью перешли в рублёвую зону и составили: в классе «А» – 3600 руб./м<sup>2</sup>/год (-7% за год) или 66 \$/ м<sup>2</sup> /год (+10% за год), в классе «В» – 3100 руб./м<sup>2</sup>/год (-7.3% за год) или 48 \$/ м<sup>2</sup> /год (+9.9% за год).

#### Тенденции и прогнозы:

В отношении рынка **жилья** прогнозы специалистов умеренные. Объемы нового строительства будут стабильны, что на фоне затоваривания первичного рынка будет вызывать дальнейшее снижение цен. Спрос по-прежнему будет ориентирован на наиболее ликвидное и доступное жилье по минимальным ценам. При этом при растущих темпах обветшания старого фонда, потребность в улучшении жилищных условий остается и, в свою очередь, окажет поддержку спросу. Также важнейшим драйвером развития рынка останется активное развитие транспортной инфраструктуры города.

На текущий момент эксперты с оптимизмом смотрят на перспективы развития формата **апартаментов**. С выходом на рынок новых проектов усиливается конкуренция – причём, как внутри сегмента, так и со стороны рынка жилья. Одновременно с этим, по набору качественных характеристик и по уровню предоставляемых сервисов апартаменты значительно превосходят предложение на рынке жилья и в перспективе будут оставаться достаточно конкурентным продуктом. Помимо этого, начали активно работать государственные программы по развитию арендной недвижимости, что также оказывает значительную поддержку рынку апартаментов. Также немаловажным обстоятельством стало принятие в сентябре 2016 года закона о снижении налога на апартаменты с 2% до 0.5%

Говоря о тенденциях и прогнозах рынка **офисной** недвижимости, с одной стороны перепроизводство в предшествующие годы и, как следствие, текущее снижение строительной активности, с другой – стабилизацию и потенциал для роста (восстановление баланса спроса и предложения, рост объемов инвестиций). Окончательный срок выхода из кризиса рынка офисной недвижимости специалисты связывают с общим улучшением состояния экономики, прогнозирующийся со второй половины 2017 года.

Что касается рынка **торговой** недвижимости, то в перспективе 2-3 лет специалисты прогнозируют отказ девелоперов от масштабных проектов, а потенциал роста рынка видят в форматах небольших торговых центров и развитии транспортно-пересадочных узлов. На первый план выйдут такие конкурентные преимущества, как сильный маркетинг и продуманная концепция с возможностью трансформации торговых объектов под нужды арендаторов. На фоне низкой степени насыщенности города качественными торговыми площадями, указанные факторы позволят в перспективе восстановить баланс рынка.

Несмотря на непростую макроэкономическую ситуацию и возросшую конкуренцию, специалисты по-прежнему отмечают потенциал роста рынка **складской** недвижимости. Рынок продолжит развитие, но с меньшей интенсивностью, чем несколькими годами ранее. Одной из ключевых тенденций рынка уже стало и будет превалировать в будущем строительство по предварительным договорам под конкретного заказчика (build-to-suit).

На фоне восстановления спроса **гостиничных** услуг прогнозы экспертов по данному сегменту осторожно-оптимистичные. Ожидаемый уровень спроса вписывается в запланированные бюджеты операторов и в перспективе позволят выполнить программы развития. Среди драйверов рынка называется развитие внутреннего туризма.

#### **Анализ рынка коммерческой недвижимости города Москвы**

Данный анализ рынка был подготовлен на основании информации, опубликованной в открытом доступе на сайтах: <https://www.cian.ru/>, <http://realty.dmir.ru/>, <https://rosreestr.ru/> и др.



По данным Росреестра (<https://rosreestr.ru/>) в первом полугодии 2017 года в Москве было зарегистрировано около 600 договоров купли-продажи объектов коммерческой недвижимости. Самая дорогая сделка была зарегистрирована в марте 2017 года: было реализовано нежилое помещение общей площадью 13 404,6 м<sup>2</sup> в Даниловском районе Южного административного округа города Москвы, сумма сделки составила 1 700 000 000 рублей / 126 822,14 рубля за квадратный метр. Минимальная сумма зарегистрированной сделки была зафиксирована в феврале 2017 года и составила 275 000 рублей / 8 487,65 рублей за квадратный метр: было реализовано нежилое здание общей площадью 32,4 м<sup>2</sup> в районе Вешняки Восточного административного округа города Москвы.

Анализ рынка коммерческой недвижимости города Москвы говорит о том, что в столице отсутствует дефицит предложения коммерческих объектов: на рынке представлен весь спектр объектов коммерческой недвижимости различных классов и назначения. На конец первого полугодия 2017 года в городе предложено к реализации более 50 000 объектов офисной, торговой и производственно-складской недвижимости.

По количеству предложений лидирует Центральный административный округ (ЦАО), на втором месте Южный и Северный административные округа (ЮАО и САО), на третьем – Западный, Юго-Западный и Северо-восточный административные округа (ЗАО, ЮЗАО и СВАО), далее следуют Восточный и Юго-Восточный административные округа (ВАО и ЮВАО), Северо-Западный административный округ (СЗАО), Новомосковский административный округ (НАО), последнее место разделили Зеленоградский и Троицкий административные округа (ЗелАО и ТАО).

Распределение совокупного предложения по продаже объектов коммерческой недвижимости города Москвы по типу недвижимости, на конец первого полугодия 2017 года, выглядит следующим образом:



*Рисунок 1. Распределение совокупного предложения по продаже объектов коммерческой недвижимости г. Москвы по типу недвижимости*

Больше всего к продаже предлагается офисных объектов – 49%, на втором месте торговая недвижимость – 48%, далее следует производственно-складская недвижимость – 3%.

Распределение совокупного предложения по аренде объектов коммерческой недвижимости города Москвы по типу недвижимости, на конец первого полугодия 2017 года, выглядит следующим образом:



*Рисунок 2. Распределение совокупного предложения по аренде объектов коммерческой недвижимости г. Москвы по типу недвижимости*

Абсолютное большинство предлагаемых в аренду коммерческих объектов составляет офисная недвижимость – 77%, на втором месте торговая недвижимость – 15%, далее следует производственно-складская недвижимость – 8%.

По количеству предложений лидирует Центральный административный округ (ЦАО), на втором месте – Южный административный округ (ЮАО), на третьем – Северный и Северо-Восточный административные округа (САО и СВАО), далее следуют Юго-Восточный, Западный, Восточный и Юго-Западный административные округа (ЮВАО, ЗАО, ВАО и ЮЗАО), Северо-Западный административный округ (СЗАО), Новомосковский административный округ (НАО), последнее место разделили Зеленоградский и Троицкий административные округа (ЗелАО и ТАО).

Для повышения качества аналитической базы и качества проводимого анализа рынка коммерческой недвижимости, город Москва был разделен на 24 зоны. В основу разделения легли крупные транспортные артерии города, такие как: Садовое кольцо, Третье транспортное кольцо, проспект Мира, Кутузовский проспект, Павловская улица, Николаямская улица, Московская кольцевая автомобильная дорога и Московское малое кольцо (трасса А107, «первая бетонка»).

Наибольшая средняя стоимость 1 м<sup>2</sup> *офисной недвижимости* в границах «старой Москвы» была зафиксирована в ЦАО (внутри СК) - 394 784 рубля, наименьшая в ЗелАО - 91 326 рублей. Наибольшая средняя ставка за 1 м<sup>2</sup> офисной недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована на участке от проспекта Мира до Кутузовского проспекта (от СК до ТТК) и составила 24 191 рубль в год, наименьшая в СВАО (за МКАД) - 10 460 рублей в год.

Наибольшая средняя стоимость 1 м<sup>2</sup> *торговой недвижимости* в границах «старой Москвы» была зафиксирована в ЦАО (внутри СК) - 655 000 рублей, наименьшая в САО (за МКАД) - 91 095 рублей. Наибольшая средняя ставка за 1 м<sup>2</sup> торговой недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована на участке от Николаямской улицы до проспекта Мира (от СК до ТТК) и составила 57 239 рублей в год, наименьшая в СВАО (за МКАД) - 15 600 рублей в год.

Наибольшая средняя стоимость 1 м<sup>2</sup> *производственно-складской недвижимости* в границах «старой Москвы» была зафиксирована в ЮЗАО (от ТТК до МКАД) - 145 051 рубль, наименьшая в ВАО (за МКАД) - 28 036 рублей. Наибольшая средняя ставка за 1 м<sup>2</sup> производственно-складской недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в ЦАО (внутри СК) и составила 14 223 рубля в год, наименьшая в САО (за МКАД) - 4 140 рублей в год.

Средние стоимости 1 м<sup>2</sup> коммерческой недвижимости города Москвы по всем зонам, на конец первого полугодия 2017 года, представлены в таблице ниже:

Административный округ/ локация	Офисная недвижимость		Торговая недвижимость		Производственно-складская недвижимость	
	Продажа (руб. / м <sup>2</sup> )	Аренда (руб. / м <sup>2</sup> / год)	Продажа (руб. / м <sup>2</sup> )	Аренда (руб. / м <sup>2</sup> / год)	Продажа (руб. / м <sup>2</sup> )	Аренда (руб. / м <sup>2</sup> / год)
ЦАО (внутри СК)	394 784	23 663	655 000	56 537	-	14 223
Проспект Мира – Кутузовский проспект (от СК до ТТК)	316 630	24 191	382 789	40 818	-	11 084
Кутузовский проспект – Павловская улица (от СК до ТТК)	394 299	22 984	524 898	56 050	-	8 741
Павловская улица – Николаямская улица (от СК до ТТК)	171 510	15 145	274 601	36 420	95 411	7 149
Николаямская улица – Проспект Мира (от СК до ТТК)	269 373	20 843	532 166	57 239	-	7 883
ЮАО (за ТТК)	161 108	14 888	328 079	36 512	55 586	5 708
ЮВАО (от ТТК до МКАД)	131 063	11 143	252 453	37 386	57 658	5 554
ВАО (от ТТК до МКАД)	112 678	11 868	269 636	34 933	40 306	5 982
СВАО (от ТТК до МКАД)	170 026	13 219	269 176	45 230	54 515	6 074
САО (от ТТК до МКАД)	165 552	15 136	271 071	39 720	65 525	6 811
СЗАО (от ТТК до МКАД)	171 141	15 413	484 627	42 999	53 916	7 303
ЗАО (от ТТК до МКАД)	193 428	14 828	273 035	38 529	72 024	6 672
ЮЗАО (от ТТК до МКАД)	183 567	18 121	250 345	40 448	145 051	6 798
ЮВАО (за МКАД)	108 845	11 355	265 249	22 375	36 210	8 150
ВАО (за МКАД)	100 637	11 513	113 264	23 085	28 036	4 775
СВАО (за МКАД)	117 378	10 460	128 804	15 600	56 250	7 433
САО (за МКАД)	92 097	11 864	91 095	-	70 093	4 140
СЗАО (за МКАД)	161 381	14 521	430 789	38 109	-	5 632
ЗАО (за МКАД)	188 422	16 435	209 124	34 343	-	5 830
ЮЗАО (за МКАД)	149 378	15 989	177 914	33 666	-	6 868
ЗелАО	91 326	11 915	97 489	21 326	42 815	5 142
НАО	107 304	11 883	89 841	15 392	54 065	5 110
ТАО (до ММК (А107))	79 347	11 091	99 194	16 539	47 580	4 287
ТАО (за ММК (А107))	-	-	55 052	-	21 661	3 019

Таблица 1. Средние стоимости 1 м<sup>2</sup> коммерческой недвижимости города Москвы на конец первого полугодия 2017 года

\* СК – Садовое кольцо; ТТК – Третье транспортное кольцо; МКАД – Московская кольцевая автомобильная дорога; ММК (А107) – Московское малое кольцо (трасса А107).

Минимальные (min) и максимальные (max) стоимости 1 м<sup>2</sup> коммерческой недвижимости города Москвы по всем зонам, на конец первого полугодия 2017 года, представлены в таблице ниже:

Административный округ/ локация	Офисная недвижимость				Торговая недвижимость				Производственно-складская недвижимость			
	Продажа (руб. / м <sup>2</sup> )		Аренда (руб. / м <sup>2</sup> / год)		Продажа (руб. / м <sup>2</sup> )		Аренда (руб. / м <sup>2</sup> / год)		Продажа (руб. / м <sup>2</sup> )		Аренда (руб. / м <sup>2</sup> / год)	
	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
ЦАО (внутри СК)	72 979	2 105 263	8 520	84 000	102 496	2 914 980	5 000	333 600	-	-	5 740	24 000
Проспект Мира – Кутузовский проспект (от СК до ТТК)	75 713	724 754	8 400	116 000	96 257	844 553	12 631	372 000	-	-	2 727	25 909
Кутузовский проспект – Павловская улица (от СК до ТТК)	76 000	962 333	7 789	66 000	97 626	2 558 376	7 200	213 198	-	-	3 348	12 852
Павловская улица – Николаямская улица (от СК до ТТК)	50 000	393 617	1 000	32 784	64 412	1 339 286	5 500	405 000	66 667	142 140	1 500	12 000
Николаямская улица – Проспект Мира (от СК до ТТК)	66 000	1 530 000	6 660	144 000	130 145	3 206 349	12 000	266 676	-	-	3 000	20 001
ЮАО (за ТТК)	37 956	330 000	6 960	40 460	100 239	1 756 098	6 000	166 670	14 340	133 333	1 884	18 012
ЮВАО (от ТТК до МКАД)	36 344	316 901	1 000	20 000	103 860	1 463 415	5 388	360 000	8 165	143 695	1 200	14 400
ВАО (от ТТК до МКАД)	38 632	258 929	3 500	21 600	74 627	875 000	7 000	133 332	16 364	106 667	1 260	18 600
СВАО (от ТТК до МКАД)	48 658	419 753	7 200	25 135	60 169	1 328 947	8 904	180 000	30 176	89 412	1 600	12 840
САО (от ТТК до МКАД)	66 511	390 962	5 604	67 500	63 333	558 990	8 160	200 000	28 302	110 000	2 704	20 472
СЗАО (от ТТК до МКАД)	50 704	456 000	7 200	30 000	33 333	1 320 805	7 675	180 000	43 730	64 103	5 292	13 812
ЗАО (от ТТК до МКАД)	74 074	531 818	5 000	44 800	49 645	1 015 000	7 000	155 000	55 000	145 985	2 952	15 000
ЮЗАО (от ТТК до МКАД)	85 470	369 299	9 500	49 342	97 720	979 592	7 000	160 000	-	-	3 051	12 000
ЮВАО (за МКАД)	74 324	139 000	5 760	19 200	92 060	981 211	1 164	133 344	13 935	54 567	970	42 840
ВАО (за МКАД)	-	-	5 000	24 000	33 058	213 571	6 000	64 748	13 897	45 000	3 000	6 996
СВАО (за МКАД)	70 732	164 024	8 004	11 760	115 942	141 667	13 200	18 000	-	-	4 200	19 200
САО (за МКАД)	91 095	93 100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
СЗАО (за МКАД)	134 000	287 500	5 400	40 351	77 737	980 392	6 435	76 897	-	-	3 540	10 212
ЗАО (за МКАД)	73 717	319 500	7 000	36 923	102 816	449 495	10 921	96 000	-	-	3 000	11 143
ЮЗАО (за МКАД)	87 500	310 345	6 864	30 508	116 317	418 478	8 040	120 000	-	-	3 600	17 800
ЗелАО	70 000	104 895	6 000	20 880	46 365	264 423	7 800	42 000	19 811	81 967	1 630	12 000
НАО	40 000	160 000	2 796	37 091	50 000	206 647	3 000	45 000	20 682	87 500	2 160	11 500
ТАО (до ММК (А107))	29 667	206 972	4 992	22 034	46 154	180 000	10 800	21 600	13 256	103 448	1 800	6 000
ТАО (за ММК (А107))	-	-	-	-	45 455	73 529	-	-	20 655	22 667	1 680	4 200

Таблица 2. Минимальные (min) и максимальные (max) стоимости 1 м<sup>2</sup> коммерческой недвижимости города Москвы на конец первого полугодия 2017 года

\* СК – Садовое кольцо; ТТК – Третье транспортное кольцо; МКАД – Московская кольцевая автомобильная дорога; ММК (А107) – Московское малое кольцо (трасса А107).

Средние стоимости 1 м<sup>2</sup> коммерческой недвижимости города Москвы по классам объектов (классы А и В), на конец первого полугодия 2017 года, представлены в таблице ниже:

Административный округ/ локация	Офисная недвижимость				Торговая недвижимость				Производственно-складская недвижимость			
	Продажа (руб./м <sup>2</sup> )		Аренда (руб./м <sup>2</sup> /год)		Продажа (руб./м <sup>2</sup> )		Аренда (руб./м <sup>2</sup> /год)		Продажа (руб./м <sup>2</sup> )		Аренда (руб./м <sup>2</sup> /год)	
	А	В	А	В	А	В	А	В	А	В	А	В
ЦАО (внутри СК)	468 444	394 178	41 199	23 641	1 171 752	981 168	70 944	53 007	-	-	17 112	12 740
Проспект Мира – Кутузовский проспект (от СК до ТТК)	358 502	225 916	48 602	19 171	366 632	231 858	77 138	43 877	-	-	18 000	13 725
Кутузовский проспект – Павловская улица (от СК до ТТК)	544 927	308 147	27 194	18 346	724 204	536 447	69 442	47 324	-	-	8 816	7 397
Павловская улица – Николаямская улица (от СК до ТТК)	170 200	121 133	15 651	15 072	285 357	216 667	39 340	26 494	-	-	11 700	9 275
Николаямская улица – Проспект Мира (от СК до ТТК)	250 897	212 264	33 040	19 129	443 232	349 233	59 300	31 870	-	-	11 975	8 400
ЮАО (за ТТК)	210 000	157 589	15 523	13 786	364 646	194 482	24 889	23 896	47 688	39 583	12 264	5 454
ЮВАО (от ТТК до МКАД)	163 399	127 678	16 100	11 400	353 612	211 902	45 792	19 809	48 283	46 998	7 375	5 978
ВАО (от ТТК до МКАД)	116 862	100 000	11 874	10 567	728 090	192 988	38 580	26 356	40 211	39 796	6 243	5 600
СВАО (от ТТК до МКАД)	161 565	128 079	17 000	13 625	280 000	260 000	67 593	33 271	77 922	56 407	6 886	6 256
САО (от ТТК до МКАД)	214 344	154 229	23 998	14 656	276 059	201 158	36 359	33 960	75 687	40 732	19 268	7 648
СЗАО (от ТТК до МКАД)	179 633	170 870	14 978	14 391	426 527	389 356	31 908	18 986	-	-	6 475	6 000
ЗАО (от ТТК до МКАД)	222 721	172 649	23 229	16 961	198 422	153 846	58 852	48 121	62 043	56 764	9 549	6 500
ЮЗАО (от ТТК до МКАД)	204 983	182 658	21 965	17 508	411 894	271 060	46 456	29 751	-	-	7 323	7 035
ЮВАО (за МКАД)	121 878	106 662	19 200	10 713	-	-	-	13 377	-	-	6 173	5 087
ВАО (за МКАД)	-	-	-	12 584	-	-	39 000	-	-	-	-	-
СВАО (за МКАД)	-	-	10 869	8 502	-	-	-	-	-	-	9 467	6 000
САО (за МКАД)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
СЗАО (за МКАД)	181 495	155 977	16 277	9 282	378 673	178 571	29 415	20 099	-	-	-	3 840
ЗАО (за МКАД)	298 500	168 391	18 840	12 939	231 583	127 256	21 749	12 000	-	-	6 719	5 034
ЮЗАО (за МКАД)	-	107 233	-	16 621	-	-	31 653	23 940	-	-	10 700	8 000
<b>ЗелАО</b>	94 916	81 744	12 300	11 676	-	58 848	-	24 470	-	-	-	4 850
НАО	108 385	100 778	12 249	9 384	97 838	67 192	15 436	9 888	54 409	47 914	5 706	5 020
ТАО (до ММК (А107))	-	-	12 030	11 733	-	-	-	12 000	-	-	5 067	4 352
ТАО (за ММК (А107))	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3 160

Таблица 3. Средние стоимости 1 м<sup>2</sup> коммерческой недвижимости города Москвы по классам объектов на конец первого полугодия 2017 года

\* СК – Садовое кольцо; ТТК – Третье транспортное кольцо; МКАД – Московская кольцевая автомобильная дорога; ММК (А107) – Московское малое кольцо (трасса А107).

Минимальная стоимость 1 м<sup>2</sup> в границах «старой Москвы» в сегменте офисной недвижимости была зафиксирована в ЮВАО (от ТТК до МКАД) и составила 36 344 рубля, максимальная стоимость была зафиксирована в ЦАО (внутри СК) и составила 2 105 263 рубля. Минимальная ставка за 1 м<sup>2</sup> офисной недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована сразу в двух зонах: на участке от Павловской улицы до Николаямской улицы (от СК до ТТК) и в ЮВАО (от ТТК до МКАД), и составила 1 000 рублей в год. Максимальная арендная ставка за 1 м<sup>2</sup> была зафиксирована на участке от Николаямской улицы до проспекта Мира (от СК до ТТК) и составила 144 000 рублей в год.

Минимальная стоимость 1 м<sup>2</sup> в границах «старой Москвы» в сегменте торговой недвижимости была зафиксирована в ВАО (за МКАД) и составила 33 058 рублей, максимальная стоимость была зафиксирована на участке от Николаямской улицы до проспекта Мира (от СК до ТТК) и составила 3 206 349 рублей. Минимальная ставка за 1 м<sup>2</sup> торговой недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в ЮВАО (за МКАД) и составила 1 164 рубля в год. Максимальная арендная ставка за 1 м<sup>2</sup> была зафиксирована на участке от Павловской улицы до Николаямской улицы (от СК до ТТК) и составила 405 000 рублей в год.

Минимальная стоимость 1 м<sup>2</sup> в границах «старой Москвы» в сегменте производственно-складской недвижимости была зафиксирована в ЮВАО (от ТТК до МКАД) и составила 8 165 рублей, максимальная стоимость была зафиксирована в ЗАО (от ТТК до МКАД) и составила 145 985 рублей. Минимальная и максимальная ставки за 1 м<sup>2</sup> производственно-складской недвижимости, предлагаемой в аренду, были зафиксированы в ЮВАО (за МКАД) и составили 970 и 42 840 рублей в год, соответственно.

## Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены

### Местоположение

Один из наиболее важных ценообразующих факторов для коммерческой недвижимости, имеет комплексный характер. Факторы, связанные с местоположением это, прежде всего: район расположения объекта, престижность территории, доступность для автотранспорта и пешеходов, расположение относительно красной линии концентрация населения в районе нахождения объекта и т.п.

Вес фактора при определении цены объекта может находиться в интервале значений 5%-40%. Зависит от состава рассматриваемых факторов, назначения объекта и близости подобранных аналогов по глобальному и локальному местоположению.

*Местонахождение в пределах города.* Интервал значения данного фактора: от расположения в историческом центре города до расположения в районах крупных автомагистралей.

*Расположение относительно красной линии.* Для коммерческих объектов, особенно под торговую функцию, является достаточно важным фактором. Ставки аренды и цены продажи доходной недвижимости выше для объектов на 1-й линии, по сравнению с объектами на 2-й линии или внутриквартального расположения.

Наиболее применяемый интервал значений фактора: расположение на первой линии застройки; на второй линии и/или внутри квартала.

Фактор масштаба. По данным опроса агентов при продаже объектов большей площади, продавцы готовы идти на определенное снижение платежа, являющееся аналогом «скидки на опт», т.е. объекты большей площади, как правило, стоят дешевле в пересчете на один квадратный метр. Диапазон значений фактора «общая площадь» очень широк и составляет для офисно-торговой функции от нескольких до нескольких десятков тысяч квадратных метров.

Состояние/уровень внутренней отделки помещений - хорошее состояние здания или проведенный в нем капитальный ремонт избавят потенциального собственника от привлечения дополнительных инвестиций в объект. Цены предложений зданий или встроенных помещений, находящихся в хорошем состоянии с высоким уровнем отделки, заведомо выше цен предложений объектов, находящихся в удовлетворительном состоянии.

Этот фактор особенно важен для офисной и торговой функций. У производителей, как правило, нет «завышенных» требований на этот счет. Важно хорошее состояние основных конструктивных элементов и инженерных систем объекта. Отделка, внешний вид строения и т.п. для производства не так уж и существенны.

### *Значения фактора «Состояние/уровень внутренней отделки»*

Фактор	Значения фактора			
Состояние объекта	Неудовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее	Отличное
Уровень внутренней отделки	Неудовлетворительный	Удовлетворительный	Хороший	Отличный

Наличие и состояние инженерных сетей также играет значительную роль в формировании стоимости объекта. Этот фактор определяет объем необходимых капиталовложений для нормального функционирования объекта.

При этом, с точки зрения реализации производственно-складской функции, первостепенным является наличие электроснабжения. Если с водоснабжением, теплоснабжением и канализацией вопрос обеспечения еще может решиться «локальным образом», то наличие электроснабжения, очень важно. Первое, о чем спрашивают потенциальные покупатели или арендаторы - наличие необходимых мощностей по энергоресурсам.

Для офисной и торговой функций наличие централизованного отопления и водоснабжения – очень важный фактор.

*Значения фактора «Наличие и состояние инженерных сетей»*

Фактор	Значения фактора				
	Газ	Водоснабжение	Канализация	Электричество	Теплоснабжение
Наличие инженерных сетей	есть/нет	есть/нет	есть/нет	есть/нет	есть/нет
Состояние инженерных сетей	уд./неуд.	уд./неуд.	уд./неуд.	уд./неуд.	уд./неуд.

Оснащенность подъездными путями и их удобство. Наиболее востребованными являются объекты, имеющие несколько удобных подъездных путей. Удобство подъездных путей оценивается по бальной системе, в зависимости от класса и уровня движения автотранспорта по улице, с которой осуществляется заезд транспорта на территорию, а также возможности временной парковки на ней.

*Значения фактора «Оснащенность подъездными путями и их удобство»*

Фактор	Значение фактора	
Оснащенность подъездными путями	нет	есть
		кол-во подъездов
Удобство подъездных путей	кол-во баллов	

Этажность объекта (этаж расположения), наличие лифта. Для торговых и производственно-складских помещений – очень важный фактор. «Все, что выше или ниже первого этажа» ценится значительно меньше. Для офисной функции – первый этаж на улице с плотным движением, зачастую, бывает минусом.

Диапазон значений фактора: цокольный этаж, первый этаж, второй этаж, третий этаж и выше с лифтом, третий этаж и выше без лифта.

Наличие и расположение отдельного входа. Особенно актуально - для торговых объектов. Диапазон значений фактора:

- несколько входов, в том числе, отдельный с улицы;
- отдельный вход с улицы;
- отдельный со двора или внутриквартальной территории;
- общий вход с улицы;
- общий вход со двора;
- вход через проходную предприятия.

Тип объекта (встроенное помещение/отдельно стоящее здание). Встроенные помещения, как правило, менее привлекательны для потенциальных покупателей и арендаторов коммерческой недвижимости. Диапазон значений фактора: встроенное помещение, ОСЗ, часть ОСЗ.

Площадь земельного участка. Объекты коммерческого назначения, имеющие земельный участок большей площади имеют больший спрос на рынке. Так как, на избыточном земельном участке можно организовать стоянку для транспорта, разместить открытый склад для различной продукции, есть возможность маневра большегрузного транспорта и т.п. Диапазон значения фактора «Площадь участка» от «под застройку» - до десятков тысяч метров.

Такие факторы как наличие охраны и охранной сигнализации, лифта и пешеходная доступность важны, прежде всего, для небольших покупателей и арендаторов, а, значит, и актуальны для небольших объектов, как правило, встроенных помещений.

**Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений**

Для целей определения стоимости объекта оценки №1 оценщик провел анализ текущих цен предложений по продаже отдельно стоящих зданий на рынке г.Москвы.

Учитывая локацию и физические характеристики объекта оценки, в данном анализе рассматривались предложения по продаже отдельно стоящих зданий площадью до 1000 кв.м., расположенных в Центральном административном округе города Москвы.

*Примеры предложений объектов - ОСЗ (август 2017 года)*

Район	Адрес	Назначение	Площадь, кв.м	Цена, тыс. руб.	Цена, руб./кв.м	Источник информации
Лефортово	Энтузиастов ш., 6	офис	602,0	60 000	99 668	<a href="https://bazametrov.ru/offers/148141419">https://bazametrov.ru/offers/148141419</a>
Таганский	Шепелюгинская ул., д.4	универсальное	410,0	56 006	136 600	<a href="http://www.makler.su/arendavi_ew_kommp.asp?anketa_id=363954">http://www.makler.su/arendavi_ew_kommp.asp?anketa_id=363954</a>
Даниловский	Дубининская ул.	универсальное	627,0	100 320	160 000	<a href="https://bazametrov.ru/offers/147837716">https://bazametrov.ru/offers/147837716</a>
Тверской	Оружейный пер., 17А	универсальное	850,0	140 000	164 706	<a href="https://bazametrov.ru/offers/147970080">https://bazametrov.ru/offers/147970080</a>
Таганский	Лефортовский Вал ул., 15	универсальное	328,0	55 006	167 700	<a href="http://www.makler.su/arendavi_ew_kommp.asp?anketa_id=318925">http://www.makler.su/arendavi_ew_kommp.asp?anketa_id=318925</a>
Таганский	Воронцовская ул.	универсальное	713,0	120 000	168 303	<a href="https://bazametrov.ru/offers/13926524">https://bazametrov.ru/offers/13926524</a>
Якиманка	ул. Большая Ордынка	универсальное	850,0	150 000	176 471	<a href="https://bazametrov.ru/offers/148110382">https://bazametrov.ru/offers/148110382</a>
Таганский	Товарищеский пер., 7, с2	универсальное	819,0	150 000	183 150	<a href="http://realty.dmir.ru/sale/zdanie-moskva-tovarishcheskiy-pereulok-160865750/">http://realty.dmir.ru/sale/zdanie-moskva-tovarishcheskiy-pereulok-160865750/</a>
Пресненский	Мукомольный прзд., 1	универсальное	880,0	169 000	192 045	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/151560326/">https://www.cian.ru/sale/commercial/151560326/</a>
Таганский	Верхняя Радищевская ул., 7	офис	807,0	160 000	198 265	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/160362838/">https://www.cian.ru/sale/commercial/160362838/</a>
Пресненский	Б.Грузинская ул., 32	офис	570,0	115 000	201 754	<a href="http://realty.dmir.ru/sale/zdanie-moskva-bolshaya-gruzinskaya-ulica-128139150/">http://realty.dmir.ru/sale/zdanie-moskva-bolshaya-gruzinskaya-ulica-128139150/</a>
Пресненский	Рочдельская ул., 15	универсальное	680,0	140 000	205 882	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/151892224/">https://www.cian.ru/sale/commercial/151892224/</a>
Таганский	Николяямский туп., 3, с1	универсальное	406,0	89 000	219 212	<a href="http://realty.dmir.ru/sale/zdanie-moskva-nikoloyamskoy-tupik-160275746/">http://realty.dmir.ru/sale/zdanie-moskva-nikoloyamskoy-tupik-160275746/</a>
Таганский	Таганская ул., 5, с1	универсальное	212,0	49 900	235 377	<a href="https://bazametrov.ru/offers/13947457">https://bazametrov.ru/offers/13947457</a>

В результате проведенного анализа оценщик определил, что интервал цен предложений по продаже ОСЗ, сопоставимых по местоположению и назначению с оцениваемым объектом, составляет (округленно) от 100 до 235 тыс.руб./кв.м. с учетом НДС и без учета возможной скидки на уторговывание.

Для целей определения стоимости объекта оценки №2 оценщик провел анализ текущих цен предложений по продаже земельных участков на рынке г.Москвы.

Учитывая локацию объекта оценки, в данном анализе рассматривались предложения по продаже земельных участков, расположенных в Центральном административном округе города Москвы.

*Примеры предложений объектов – земельных участков (август 2017 года)*

Район	Адрес	Назначение	Площадь, кв.м	Цена, тыс. руб.	Цена, руб./кв.м	Источник информации
Красносельский	Каланчевская ул., 32, с1	жилое, (возм.любое)	900,0	65 000	72 222	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/158301504/">https://www.cian.ru/sale/suburban/158301504/</a>
Мещанский	Мира пр., 14, с6	водопров.станция	719,0	67 914	94 456	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/158730061/">https://www.cian.ru/sale/suburban/158730061/</a>
Басманный	Казакова ул., 7, с2	гостиница, апарт.	6 300,0	650 000	103 175	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/152891346/">https://www.cian.ru/sale/suburban/152891346/</a>
Тверской	Оружейный пер., 17А	апартаменты, офис	1 669,0	186 000	111 444	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/157878537/">https://www.cian.ru/sale/suburban/157878537/</a>
Красносельский	Красносельский туп., 4, с.4	офисное здание	2 800,0	370 000	132 143	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/155809992/">https://www.cian.ru/sale/suburban/155809992/</a>
Замоскворечье	Руновский пер., 12	офис, особняк	1 000,0	180 000	180 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/159035760/">https://www.cian.ru/sale/suburban/159035760/</a>

Район	Адрес	Назначение	Площадь, кв.м	Цена, тыс. руб.	Цена, руб./кв.м	Источник информации
Хамовники	Комсомольский пр., 1	аппарт-отель	2 000,0	450 000	225 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/160569871/">https://www.cian.ru/sale/suburban/160569871/</a>
Пресненский	Б.Козихинский пер., 31, с.2	жилое, нежилое	578,0	275 170	476 073	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/153504632/">https://www.cian.ru/sale/suburban/153504632/</a>

В результате проведенного анализа оценщик определил, что интервал цен предложений по продаже ОСЗ, сопоставимых по местоположению и назначению с оцениваемым объектом, составляет (округленно) от 72 до 476 тыс.руб./кв.м. без учета возможной скидки на уторговывание.

## 10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)»:

«12. Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

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

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

Таким образом, анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования нижеследующим критериям.

Правомочность: рассмотрение юридически разрешенных вариантов использования недвижимости, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, ограничениями на частную инициативу, экологическим нормативам законодательства и т.п.

Физическая возможность: рассмотрение физически реальных для объекта оценки способов использования.

Финансовая оправданность: рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом способов использования, которые будут давать приемлемый доход владельцу объекта.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

### *Объект оценки №1*

Объект оценки №1 представляет собой представляет собой объект недвижимости – здание общей площадью 654,3 кв.м с земельным участком площадью 805,0 кв.м, расположенное по адресу: город Москва, Большой Тишинский переулок, дом 43А, строение 1.



На дату оценки оцениваемое здание используется в качестве общежития для временного проживания.

Основные конструктивные элементы здания и инженерные системы находятся в неудовлетворительном состоянии. Требуется капитальный ремонт перекрытий, кровли, полная замена заполнений дверных и оконных проемов, а также инженерных систем здания.

#### Правомочность

Для земельного участка, входящего в состав объекта недвижимости:

- Категория земель - земли населенных пунктов.
- Разрешенное использование - для объектов жилой застройки.
- Разрешенное использование по документу - объекты размещения общежитий (1.2.1), объекты размещения помещений и технических устройств подземных гаражей, стоянок (1.2.3).

С учетом зонирования с точки зрения критерия правомочности из дальнейшего анализа исключаются варианты использования объекта под развитие производственной функции.

Кроме текущего жилого использования объекта, торговую и офисные функции исключать из вариантов использования нецелесообразно, так как, очевидно, что в случае необходимости при проектировании реконструкции объекта возможно получение согласия надзорных органов на его перепрофилирование.

#### Физическая возможность

Местоположение и конструктивные особенности имеющегося строения, не исключают любой из перечисленных выше юридически допустимых вариантов использования объекта.

#### Финансовая оправданность

Учитывая расположение объекта на второй линии застройки в глубине квартала необходимо исключить из рассмотрения вариант перепрофилирования объекта под торговую функцию.

#### Максимальная эффективность

В настоящее время, при продаже небольших зданий, особенно требующих капитального ремонта, в центральных районах Москвы продавцом часто декларируется варианты разнообразного использования подобных объектов: под офисную функцию (представительство, небольшой офисный центр), гостиничную и жилую функцию (особняк, апартаменты, отель и т.п.).

Учитывая, что при проектировании и реконструкции имеющегося строения возможны варианты планировочных и конструктивных решения, можно предположить, что в данном случае с точки зрения критерия максимальной эффективности в равной степени приемлемы любые из указанных выше вариантов развития объекта.

Таким образом, качественный анализ показал, что наиболее эффективным использованием объекта оценки №1 является его использование для развития жилой или офисной функции после проведения необходимых ремонтно-восстановительных работ.

## **Объект оценки №2**

Объект оценки №2 представляет собой объект недвижимости – помещение общей площадью 83,4 кв.м с земельным участком площадью 49,0 кв.м, расположенное по адресу: город Москва, Марксистская улица, дом 3, строение 2.

На дату оценки оцениваемое строение не используется. Основные конструктивные элементы строения находятся в неудовлетворительном состоянии. Кровля и отделка помещений практически полностью утрачены. Помещение не оборудовано системами водоснабжения, канализации и отопления.

Помещение - объект оценки построенохозспособом без согласованного проекта и не соответствует требованиям, в части обеспечения безопасности и здоровья людей. При постройке и перепрофилировании строения под офисные цели нарушены следующие документы:

- ГОСТ 12.1.003—83 ССБТ. Шум. Общие требования безопасности.
- ГОСТ 12.1.005—88 ССБТ. Общие санитарно-гигиенические требования к воздуху рабочей зоны.
- ГОСТ 30494—96 Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях.
- СНиП 2.08.02-89\* Общественные здания и сооружения.
- СНиП 21-01-97\* Пожарная безопасность зданий и сооружений.
- СНиП 23-01-99\* Строительная климатология.
- СНиП 23-02-2003 Тепловая защита зданий.
- СНиП 23-03-2003 Защита от шума.
- СНиП 31-05-2003 Общественные здания административного назначения.
- СанПиН 2.2.4.548—96 Гигиенические требования к микроклимату производственных помещений.
- ПУЭ Правила устройства электроустановок.

Учитывая качество строительства, нарушение целого ряда ГОСТов и СНиПов, а также текущее состояние имеющегося строения, любые варианты его реконструкции физически мало осуществимы и экономически несостоятельны. Таким образом, при предположении необходимости демонтажа существующего помещения, имеет смысл проводить анализ наилучшего использования земельного участка как незастроенного.

### Правомочность

Для земельного участка, входящего в состав объекта недвижимости:

- Категория земель - земли населенных пунктов.
- Разрешенное использование - для размещения объектов, характерных для населенных пунктов.
- Разрешенное использование по документу - эксплуатация пристройки под административные цели.

С учетом зонирования с точки зрения критерия правомочности из дальнейшего анализа исключаются варианты использования участка под развитие производственной функции.

### Физическая возможность

Местоположение (участок под пристройкой к офисному зданию) и очень маленькая площадь (49 кв.м) исключают вариант использования участка под жилую или гостиничную функции.

### Финансовая оправданность и максимальная эффективность

Местоположение и размер участка, позволяют предположить, что в данном случае с точки зрения критериев финансовой оправданности и максимальной эффективности в равной степени приемлемы как вариант использования участка для размещения небольшого офиса, так и для небольшого предприятия торговли или обслуживания.

Таким образом, качественный анализ показал, что наиболее эффективным использованием объекта оценки №2 является демонтаж имеющегося строения с освобождением земельного участка для развития офисной или торговой функции.

## **11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ**

### **11.1. Определение рыночной стоимости Объекта оценки №1**

#### **11.1.1. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов**

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

Использование трех подходов приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных с помощью применения различных подходов, окончательная оценка стоимости недвижимости устанавливается, исходя из того, какой подход(ы) наиболее соответствует оцениваемому объекту.

#### Сравнительный подход

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

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки». (ФСО №1).

Согласно п.22 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»:

«22. При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

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

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и

сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным».

Объект оценки №1 представляет собой отдельно стоящее здание жилого (в перспективе – возможно и универсального) назначения. На основании проведенного анализа рынка недвижимости оценщик смог подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами предложений. Таким образом, в данном случае, отсутствуют обстоятельства для отказа от применения сравнительного подхода.

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

В рамках настоящего отчета при применении сравнительного подхода оценщик использовал сочетание методов относительного сравнительного анализа, метода экспертных оценок, метода корректировок.

#### Доходный подход

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода». (ФСО №1).

Согласно п.23 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов».

#### *Отказ от использования доходного подхода*

Целесообразность применения доходного подхода в данном случае сомнительна по следующим обстоятельствам.

1. Оцениваемое здание находится в неудовлетворительном состоянии. Для приведение его в арендопригодное состояние необходимо проведение комплекса дорогостоящих ремонтных работ.

В условиях экономического кризиса проблематично корректно оценить размер и динамику ставок аренды после проведения ремонтно-восстановительных работ.

2. На фоне затянувшейся стагнации в экономике арендодатели «проблемных» объектов (особенно, одновременно готовые продать свою недвижимость), зачастую, идут на очень серьезное снижение ставок аренды в период выставления объектов в листингах на продажу. Использование таких аналогов может привести к заметному искажению итоговой стоимости объекта оценки.

Таким образом, в данном случае, отсутствует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Учитывая сказанное, оценщик счел целесообразным отказаться в данном случае от применения доходного подхода.

#### Затратный подход

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

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки». (ФСО №1).

Согласно п.24 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»:

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

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

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

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

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

*Отказ от использования затратного подхода*

Целесообразность применения затратного подхода в данном случае сомнительна по следующим основным причинам:

1. Недостатком данных по продаже и аренде сопоставимых земельных участков.

2. Подход имеет существенные ограничения при оценке объектов со значительным сроком службы и, особенно, - в неудовлетворительном состоянии, из-за трудностей с оценкой величины накопленного износа.

3. В условиях экономического кризиса возникают объективные трудности с определением размера экономического (внешнего) износа.

#### Выводы

Таким образом, в результате проведенного выше анализа оценщик пришел к заключению о том, что в данном случае при определении стоимости объекта оценки №1 целесообразен отказ от применения затратного и доходного подхода к оценке и применение в качестве основного и единственного сравнительного подхода.

### **11.1.2. Расчет стоимости Объекта оценки №1**

#### Анализ рынка и подбор объектов-аналогов

На первом этапе исследования оценщиком была собрана и проанализирована доступная рыночная информация по предложениям о продаже отдельно стоящих зданий, сопоставимых с рассматриваемым.

При этом оценщик максимально возможно использовал весь объем доступных рыночных данных об объектах-аналогах. В качестве источников информации были использованы данные, представленные на сайтах крупнейших порталов, операторов и агентств, специализирующихся или широко представленных на рассматриваемом сегменте рынка.

При анализе рынка и выборе аналогов, прежде всего, учитывалось их сопоставимость с объектом исследования по основным ценообразующим факторам, при этом оценщик исходил из следующих критериев:

- Рассматривались предложения актуальные на дату проведения оценки и в период до одного месяца до даты оценки.

- В результате проведенного анализа выяснилось, что на рынке отсутствуют предложения по продаже в центральных районах Москвы отдельно стоящих зданий жилого назначения, в том числе – зданий-общежитий.

В то же время, при продаже небольших зданий продавцом часто декларируется варианты разнообразного использования подобных объектов, в том числе и под жилые функции: особняк, гостиница, апартаменты и т.п.

Учитывая данные обстоятельства в качестве аналогов подбирались по функциональному назначению – универсальные, офисные здания, гостиницы и т.п.

- Отбирались аналоги, представляющие собой отдельно стоящие здания, расположенные в Центральном административном округе города Москвы, по возможности, между Садовым и 3-м транспортным кольцом сопоставимые с объектом по местоположению.

- Общая площадь зданий-аналогов – не более 1000 кв.м.

В результате анализа собранной информации были отобраны объекты-аналоги, которые представляют собой недавно выставленные на продажу здания, и могут рассматриваться в качестве конкурентных альтернатив на рынке для объекта оценки.

Краткое описание объектов-аналогов приведено ниже в таблице. Ссылки на источники информации с предложениями по продаже объектов-аналогов приведены в Приложении №1.

Таблица 11.1.2.1.

	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Источник информации	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/151560326/">https://www.cian.ru/sale/commercial/151560326/</a>	<a href="http://realty.dmir.ru/sale/zdanie-moskva-bolshaya-gruzinskaya-ulica-128139150/">http://realty.dmir.ru/sale/zdanie-moskva-bolshaya-gruzinskaya-ulica-128139150/</a>	<a href="http://www.makler.su/arendaview_kommp.asp?anketa_id=318925">http://www.makler.su/arendaview_kommp.asp?anketa_id=318925</a>	<a href="http://realty.dmir.ru/sale/zdanie-moskva-nikoloyamskoy-tupik-160275746/">http://realty.dmir.ru/sale/zdanie-moskva-nikoloyamskoy-tupik-160275746/</a>
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Тип сделки	предложение	предложение	предложение	предложение
Передаваемые права на ОКС	собственность	собственность	собственность	собственность
Передаваемые права на участок	собственность	долгоср.аренда	собственность	долгоср.аренда
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия сделки	обычные	обычные	обычные	обычные
Сделка/предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Дата сделки	авг.17	авг.17	авг.17	авг.17
Район	Пресненский	Пресненский	Таганский	Таганский
Местоположение	Мукомольный прзд., 1	Б.Грузинская ул., 32, с6	Лефортовский Вал ул., 15, с2	Николаямский туп., 3, с1
Разрешенное использование	офис	офис	универсальное	офис
Существующее использование	по назначению	по назначению	не используется	по назначению
Возможное использование	универсальное	универсальное	универсальное	офис, гостиница, услуги
Количество этажей	3, +подвал	3, +манс.	2	2
Состояние здания	нормальное	нормальное	нормальное, черновая отделка	нормальное
Тип, состояние отделки	типовая	"свежая" отделка	нет	типовая
Инженерные коммуникации	электрич., водоснабж., канал., отопление	электрич., водоснабж., канал., отопление	электрич., водоснабж., канал., отопление	электрич., водоснабж., канал., отопление
Тип входа	отдельный с улицы	отдельный со двора	отдельный со двора	отдельный из тупика
Парковка	ограничена	ограничена	ограничена	ограничена
Площадь объекта, кв.м	880,0	570,0	328,2	406,0
Цена сделки (предложения) с НДС, т.р.	169 000,0	115 000,0	55 006,0	89 000,0
Цена без НДС, т.р.	143 220,3	97 457,6	46 615,3	75 423,7
<b>Цена без НДС, руб./кв.м</b>	<b>162 750,4</b>	<b>170 978,3</b>	<b>142 033,1</b>	<b>185 772,7</b>

#### Выбор единицы сравнения

В качестве единицы сравнения объектов была выбрана стоимость одного квадратного метра общей площади объекта как наиболее применяемая в настоящее время на исследуемом рынке.

#### Выбор элементов сравнения и проведение корректировок

Объекты-аналоги имеют различные рыночные характеристики (элементы сравнения). В оценочной практике принято выделять следующие основные элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

I группа – последовательные корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка, которые производятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату. Последовательные корректировки: права на недвижимость, условия финансирования, условия сделки, условия рынка.

II группа – независимые корректировки, относящиеся непосредственно к объекту недвижимости, которые производятся путем применения суммы указанных корректировок к результату, полученному после корректировок I группы.

Независимые корректировки: местоположение, вид использования, физические характеристики, экономические характеристики, компоненты, не связанные с недвижимостью.

В результате проведения корректировок определяется цена продажи каждого из сопоставимых объектов, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект. При корректировке цен продажи объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки. При корректировках 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 исследования.

#### ***Последовательные корректировки (первой группы)***

Объем передаваемых прав. Данная корректировка учитывает разницу в юридическом статусе оцениваемого объекта и сопоставимого.

По всем объектам-аналогам, также, как и по объекту оценки, передается право собственности на объекты капитального строительства. Корректировка не требуется.

В распоряжении оценщика не представлены правоустанавливающие документы на земельный участок по адресу г.Москва, Б.Тишинский пер., входящий в состав объекта оценки №1. Согласно Заданию на оценку при проведении оценки предполагается, что оцениваемые права на данный участок – право долгосрочной аренды сроком не менее 10 лет.

По объектам-аналогам передается право собственности или право долгосрочной аренды на земельный участок.

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости 2016. Том III. Земельные участки», под ред.Л.А.Лейфера<sup>6</sup> отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую функцию в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности составляет – «0,86», т.е. корректировка по, собственно, земельным участкам составит около 14%.

Учитывая, что удельная стоимость земли в общей стоимости объектов недвижимости офисно-торгового назначения составляет, как правило, не более 30 процентов, в данном случае корректировка на объем передаваемых прав на земельный участок принята в размере «+5%» (долгосрочная аренда/собственность).

Условия финансирования. Условия финансирования по исследуемому объекту и объектам-аналогам типичны для рынка недвижимости региона - продажа путем публичной оферты, финансирование производится за счет собственных средств и в денежных средствах. Корректировки не проводились.

<sup>6</sup> «Справочник оценщика недвижимости 2016. Том 3.Земельные участки», Издание 4-е, под.ред.Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Ниж. Новгород, 2016, с.145



Условия сделки. Условия сделки по всем объектам-аналогам вполне обычные – объекты выставлены на продажу на открытый рынок. Согласно Заданию на оценку определяется рыночная стоимость объекта оценки, что также предполагает позиционирование на открытом рынке.

Условия рынка (время продажи и тип сделки). Все аналоги представляют собой объекты, выставленные на продажу на дату оценки, поэтому корректировка на время продажи не проводилась.

Поскольку рассматриваемые аналоги, представляют собой объекты, выставленные в реестр на продажу, оценщик провел корректировку на тип сделки (*корректировка на предложение*). Как правило, при закрытии сделок купли-продажи недвижимости возможно некоторое снижение платежа (в результате торга).

В данном случае, корректировка на предложение принята с использованием «Справочника оценщика недвижимости 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Издание 4-е, под.ред.Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Ниж. Новгород, 2016. (далее - «Справочник оценщика недвижимости 2016. Том 2...», под.ред.Лейфера Л.А.):

Скидка на торг (активный рынок)	Среднее
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,2%
2. Высококласные офисы (офисы классов А, В)	9,7%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,2%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости 2016. Том 2...», под.ред.Лейфера Л.А., стр.299

Таким образом, скидка на предложение принята в размере 10,2% от заявленной продавцом цены.

После внесения корректировок по последовательным элементам сравнения была определена базовая цена для каждого из объектов-аналогов, которая использовалась в качестве основы для проведения дальнейших расчетов.

Проведенные корректировки по первой группе элементов сравнения представлены в таблице ниже:

Таблица 11.1.2.2.

Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена, руб./кв.м	162 750,4	170 978,3	142 033,1	185 772,7
Передаваемые права на участок	собственность	долгоср.аренда	собственность	долгоср.аренда
Корректировка	-5,0%	0,0%	-5,0%	0,0%
Цена с корректировкой, р./кв.м	154 612,9	170 978,3	134 931,4	185 772,7
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка	0%	0%	0%	0%
Цена с корректировкой, р./кв.м	154 612,9	170 978,3	134 931,4	185 772,7
Условия сделки	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректировка	0%	0%	0%	0%
Цена с корректировкой, р./кв.м	154 612,9	170 978,3	134 931,4	185 772,7
Условия рынка	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	-10,2%	-10,2%	-10,2%	-10,2%
<b>Цена с корректировкой, р./кв.м</b>	<b>138 842,4</b>	<b>153 538,5</b>	<b>121 168,4</b>	<b>166 823,9</b>

Источник данных: расчеты оценщика

### Независимые корректировки (второй группы)

В результате анализа имеющейся информации в данном случае были определены следующие основные ценообразующие факторы (элементы сравнения): местоположение объекта, состояние здания, площадь объекта.

Остальные существенные для определения стоимости факторы в данном случае идентичны или близки для всех объектов сравнения и объекта исследования.

#### Корректировка на местоположение

Согласно проведенному анализу профильного рынка и, учитывая особенности местоположения, при сравнении объектов по данному критерию рассматриваются такие факторы как: престижность местоположения, характер ближайшего окружения, доступность для пешеходов и т.п.

В данном случае, учитывая многогранность ценообразующего фактора, корректировка на местоположение определялась путем экспертного опроса практикующих оценщиков (список экспертов приведен в разделе 4.3. настоящего отчета). Экспертам предлагалось оценить местоположение объектов-аналогов относительно объекта оценки. В таблице ниже приведены результаты экспертных оценок.

Таблица 11.1.2.3.

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Район	Пресненский	Пресненский	Пресненский	Таганский	Таганский
Местоположение	Б.Типинский пер., 43А, с1	Мукомольный прзд., 1	Б.Грузинская ул., 32, с6	Лефортовский Вал ул., 15, с2	Николаемский туп., 3, с1
Престижность местоположения	высокая	высокая	высокая	высокая	высокая
Расстояние до метро	ок.0,8 км	ок.0,7 км	ок.0,7 км	ок.1,5 км	ок.0,7 км
Линия застройки	2-я	1-я	2-я	2-я	1/2-я
Оценка относительно ОО		сразу за пределами ТТК, но на 1-й линии	аналог рядом, несколько ближе к Садовому кольцу	сразу за пределами ТТК, дальше от метро	аналог ближе к Садовому кольцу
Краткая оценка		сопоставимо	несколько лучше	несколько хуже	несколько лучше
Эксперт 1		0,0%	0,0%	5,0%	-5,0%
Эксперт 2		0,0%	-5,0%	10,0%	-5,0%
Эксперт 3		0,0%	-5,0%	10,0%	-5,0%
<b>Корректировка</b>		<b>0,0%</b>	<b>-3,3%</b>	<b>8,3%</b>	<b>-5,0%</b>

Источник: экспертные оценки, расчеты оценщика

#### Корректировка на физическое состояние здания

В данном случае корректировка на состояние основных конструктивных элементов и инженерных систем строений определялась с использованием данных «Справочника оценщика недвижимости 2016. Том II...», под.ред.Лейфера Л.А. В таблице ниже приведены данные Справочника для офисно-торговых объектов и расчет корректировок по этим данным:

Физическое состояние здания	Среднее	Корректировка
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,73	-27,0%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости 2016. Том 2...», под.ред.Лейфера Л.А, стр.175

Учитывая, что здание-аналог №3 предлагается к продаже в состоянии «черновой отделки», оценщик считает целесообразным применить корректировку

на состояние для этого аналога в размере 50% от корректировки по Справочнику, т.е. – «-13,5%».

Принятые корректировки по данному фактору приведены в расчетной таблице по определению стоимости объекта исследования.

Корректировка на площадь объектов

Корректировка на масштаб (площадь) объектов определены на основании данных «Справочника оценщика недвижимости 2016. Том II.» под.ред.Лейфера Л.А. Согласно данным Справочника (стр.134) действие эффекта масштаба при продаже объектов офисно-торгового назначения подчиняется следующей зависимости (среднее значение интервала):

$$y = 1.7653 x^{-0,121}$$

Поправка на эффект масштаба для объекта к ценам аналогов рассчитывается по формуле:

$$(S_{\text{об}} / S_{\text{ан}} - 1) * 100\%$$

Где:  $S_{\text{об}}$ ,  $S_{\text{ан}}$  - площади оцениваемого объекта и объекта-аналога.

В таблице ниже приведен расчет корректировок по данному фактору:

Таблица 11.1.2.4.

Корректировка на размер	Объект иссл-я	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь объекта, кв.м	654,30	880,00	570,00	328,20	406,00
Коэффициент	0,806	0,777	0,819	0,876	0,853
Корректировка		3,7%	-1,7%	-8,0%	-5,6%

Источник: расчеты эксперта

Проведенные корректировки по второй группе элементов сравнения представлены в таблице ниже.

Проведенные корректировки по второй группе элементов сравнения и расчет рыночной стоимости объекта исследования представлены в таблице ниже:

Таблица 11.1.2.5.

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
<b>Базовая цена, руб./кв.м</b>		<b>138 842,4</b>	<b>153 538,5</b>	<b>121 168,4</b>	<b>166 823,9</b>
Местоположение	Б.Тишинский пер., 43А, с1	Мукомольный прзд., 1	Б.Грузинская ул., 32, с6	Лефортовский Вал ул., 15, с2	Николаямский туп., 3, с1
Корректировка на местоположение		0,0%	-3,3%	8,3%	-5,0%
Состояние здания	требуется КР	нормальное	нормальное	нормальное, черновая отделка	нормальное
Корректировка		-27,0%	-27,0%	-13,5%	-27,0%
Площадь объекта, кв.м	654,3	880,0	570,0	328,2	406,0
Корректировка		3,7%	-1,7%	-8,0%	-5,6%
Суммарная корректировка		-23,3%	-32,0%	-13,2%	-37,6%
<b>Итоговая цена с корректировкой, руб./кв.м</b>		<b>106 424,0</b>	<b>104 423,9</b>	<b>105 203,3</b>	<b>104 080,2</b>
Сумма корректировок, руб.		32 418,3	49 114,6	15 965,2	62 743,7
Общая сумма корректировок, руб.		160 241,7			
Весовой коэффициент		0,27	0,23	0,30	0,20
<b>Стоимость объекта, руб./кв.м</b>		<b>105 119,9</b>			
Площадь объекта, кв.м		654,3			
Рыночная стоимость объекта без НДС, руб.		68 779 976,0			
<b>Рыночная стоимость объекта без НДС(округленно), руб.</b>		<b>68 780 000</b>			

Таким образом, согласно проведенным расчетам в рамках сравнительного подхода, рыночная стоимость Объекта оценки №1 по состоянию на дату оценки без учета НДС округленно составляет **67 780 000 рублей**.

### **11.1.3. Согласование результатов оценки и итоговая величина стоимости**

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических подходов (методов) оценки.

Целью согласования результатов является определение наиболее вероятной стоимости прав собственности на оцениваемый объект на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

- Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ.
- Способность отразить действительные намерения типичного покупателя/арендатора и/или продавца/арендодателя, прочие реалии спроса/предложения.
- Действенность метода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски).
- Способность метода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, размер, качество строительства и отделки, накопленный износ, потенциальная доходность и т.д.

В рамках данного отчета рыночная стоимость Объекта оценки №1 определялась одним подходом - сравнительным. Таким образом, согласования результатов оценки, полученных с использованием различных подходов, с целью определения итоговой величины стоимости не требуется. В качестве итоговой величины стоимости признается результат сравнительного подхода.

Таким образом, согласно проведенным расчетам с использованием сравнительного подхода, рыночная стоимость Объекта оценки №1 по состоянию на дату оценки без учета НДС составляет **67 780 000 рублей**.

## **11.2. Определение рыночной стоимости Объекта оценки №2**

### **11.2.1. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов**

**Объект оценки №2** представляет собой объект недвижимости – помещение общей площадью 83,4 кв.м с земельным участком площадью 49,0 кв.м, расположенное по адресу: город Москва, Марксистская улица, дом 3, строение 2.

Согласно выводам, сделанным в рамках анализа НЭИ, наилучшим использованием объекта оценки №2 является демонтаж существующего помещения (фактически - пристроенного строения) с освобождением земельного участка для развития офисной или торговой функции.

Таким образом оценка данного объекта сводится к оценке земельного участка с учетом затрат на демонтаж имеющегося строения.

Определение рыночной стоимости земельных участков регламентируется «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными Распоряжением Министерства имущественных отношений от 06.03.2002 № 568-р. Согласно Методическим рекомендациям, для оценки рыночной стоимости земельных участков применяют перечисленные ниже подходы и методы.

#### СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

##### Метод сравнения продаж

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

*В настоящее время данный метод при оценке земельных участков (прав землепользования) является наиболее распространенным и общеприменимым.*

##### Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

*В настоящем отчете применение данного метода нецелесообразно, так как оценивается условно свободный участок.*

##### Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

*В настоящем отчете применение данного метода нецелесообразно, так как оценивается условно свободный участок.*

## ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

### Метод капитализации земельной ренты

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

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации. В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

*Применение метода капитализации земельной ренты затруднительно, вследствие отсутствия полноценного рынка аренды земли и информации о рыночных ставках аренды.*

### Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Чистый операционный доход, относимый к земле, капитализируется в стоимость участка по ставке капитализации для земли. Данный метод применим при наличии достоверной информации о стоимости улучшений и достоверных данных о доходе, приносимом объектом недвижимости.

*Данный метод обладает такими недостатками, как трудностями при выработке прогноза, большой зависимостью результата от принятых входных параметров.*

*В настоящем отчете оценщик принял решение отказаться применения метода остатка по следующим причинам:*

- в распоряжении оценщика отсутствует проект застройки участка;*
- имеют место быть кризисные явления в экономике, множественность вариантов развития событий;*
- по причине вышеизложенных обстоятельств у оценщика отсутствуют сколько-нибудь объективные исходные данные для расчета стоимости участка методом остатка, как результат - существенно снижается достоверность полученного результата.*

### Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости, либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

*Метод предполагаемого использования является частным случаем метода*

капитализации земельной ренты, метода остатка и метода сравнения продаж.

*В настоящем отчете оценщик принял решение отказаться от применения метода предполагаемого использования по следующим причинам:*

*- в распоряжении оценщика отсутствуют согласованные параметры будущей застройки участка;*

*- не имеется информации о технических условиях инженерного обеспечения будущих улучшений;*

*- имеют место быть кризисные явления в экономике, множественность вариантов развития событий;*

*- по причине вышеизложенных обстоятельств у оценщика отсутствуют сколько-нибудь объективные исходные данные для расчета стоимости участка методом предполагаемого использования, как результат - существенно снижается достоверность полученного результата.*

### **ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД**

Затратный подход практически не применяется для самостоятельной оценки земельного участка.

Подход предполагает определение совокупной оценки стоимости участка с его улучшениями: зданиями, сооружениями, инженерным коммуникациями. Затратный подход в оценке стоимости земельного участка предполагает, что разумный инвестор, не заплатит за объект большую цену, чем та, в которую обойдется приобретение соответствующего участка под застройку и возведение на нем аналогичного по назначению и качеству здания в некоторый период времени.

Затратный подход показывает рыночную стоимость собственно земельного участка как разницу рыночной стоимости земельного участка с улучшениями и восстановительной стоимости улучшений с учетом прибыли предпринимателя за вычетом их износа. При этом модель определения стоимости земельного участка основывается на принципе остатка.

Затратный подход основан на учете затрат, связанных с улучшением земельных участков.

Данный подход является единственным при определении рыночной стоимости земельного участка в случаях, когда на рынке отсутствуют достоверные данные о совершенных сделках с аналогичными участками без улучшений.

Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка для земли, методе выделения, описанных выше.

### **Выводы по разделу**

Таким образом, в результате проведенного выше анализа оценщик пришел к заключению о том, что в данном случае при проведении оценки целесообразен отказ от применения затратного и доходного подхода к оценке и применение в качестве основного и единственного сравнительного подхода.

При оценке объекта оценки в рамках сравнительного подхода целесообразно применение метода сравнения продаж.

### 11.2.2. Расчет стоимости Объекта оценки №2

В результате проведенного в предыдущем разделе отчета анализа оценщик принял решение о применении при проведении оценки в качестве основного и единственного сравнительного подхода к оценке, а в рамках сравнительного подхода - метода сравнения продаж.

В основу метода сравнения продаж положен принцип замещения, согласно которому потенциальный покупатель приобретет оцениваемый участок по цене, не превышающей стоимость сравнимых участков земли. После сбора рыночной информации и выбора единицы сравнения, цены продаж сравнимых участков корректируются по элементам сравнения, основными из которых для земли являются: права землепользования, условия финансирования, условия продажи, условия рынка, месторасположение, физические характеристики, доступные коммунальные услуги, условия зонирования и т.д.

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности. Подбор сопоставимых объектов.
2. Определение единиц и элементов сравнения.
3. Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых.
4. Приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.

#### **Анализ рынка и подбор объектов сравнения**

При применении метода сравнения продаж оценщик определил и провел анализ рынка, к которому относится объект оценки, осуществил поиск информации о недавно произведенных продажах, либо выставленных на продажу земельных участках (правах землепользования), схожих с оцениваемым. При этом были использованы базы данных ряда агентств недвижимости, интернет-ресурсы, специализированные каталоги недвижимости, а также материалы периодической печати.

Как следует из анализа фактических данных о ценах сделок и (или) предложений, представленного в разделе «Анализ рынка объекта оценки», в настоящее время на рынке г.Москвы предлагается на продажу крайне небольшое количество свободных земельных участков в Центральном административном округе.

При анализе рынка и выборе аналогов, прежде всего, учитывалось их сопоставимость с объектом исследования по основным ценообразующим факторам, при этом оценщик исходил из следующих критериев:

- Рассматривались предложения актуальные на дату проведения оценки и в период до одного месяца до даты оценки.
- Отбирались участки-аналоги, расположенные в Центральном административном округе города Москвы.



Из объема доступных оценщику рыночных данных были отобраны объекты-аналоги, которые представляют собой недавно выставленные на продажу участки, и могут рассматриваться в качестве конкурентных альтернатив на рынке для оценки рассматриваемого участка.

Краткое описание объектов-аналогов приведено ниже в таблице. Ссылки на источники информации с предложениями по продаже объектов-аналогов приведены в Приложении №1 к настоящему отчету.

Таблица 11.2.2.1.

	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Передаваемые права	собственность	собственность	долгоср.аренда
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные
Условия сделки	обычные	обычные	обычные
Дата сделки	авг.17	авг.17	авг.17
Сделка/предложение	предложение	предложение	предложение
Источник информации	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/155809992/">https://www.cian.ru/sale/suburban/155809992/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/159035760">https://www.cian.ru/sale/suburban/159035760</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/160569871/">https://www.cian.ru/sale/suburban/160569871/</a>
Район	Красносельский	Замоскворечье	Хамовники
Адрес (место нахождения)	Красносельский туп., 4, с.4	Руновский пер., 12	Комсомольский пр., 1
Линия застройки	2-я линия	1-я линия	1-я линия
Категория земель	ЗНП	ЗНП	ЗНП
Назначение, НЭИ	офисное здание	офис, особняк	апарт-отель
Существующее использование	не используется	не используется	не используется
Обеспеченность инж. инфраструктурой	получены ТУ	получены ТУ	получены ТУ
Площадь участка, кв.м	2 800,0	1 000,0	2 000,0
Цена сделки (предложения), т.р.	370 000,0	180 000,0	450 000,0
Цена без НДС, руб.	370 000,0*	180 000,0*	381 355,9
<b>Цена, руб./кв.м **</b>	<b>132 142,9</b>	<b>180 000,0</b>	<b>190 678,0</b>

*Комментарии к таблице.*

\* НДС не облагается (пп.6, п.2 ст.146 НК РФ не признаются объектом налогообложения операции по реализации земельных участков (долей в них))

\*\* Объекты-аналоги довольно значительно отличаются по удельной цене предложения. Однако, учитывая крайне ограниченное количество предложений по продаже сопоставимых с объектом оценки земельных участков, оценщик считает целесообразным принять данные объекты в качестве аналогов.

### **Выбор единицы сравнения**

В качестве единицы сравнения объектов была выбрана стоимость одного квадратного метра площади участков как наиболее применяемая в настоящее время на исследуемом рынке.

### **Выбор элементов сравнения и проведение корректировок**

Объекты сравнения имеют различные рыночные характеристики (элементы сравнения). В оценочной практике принято выделять следующие основные элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

I группа – последовательные корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка, которые производятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату. Последовательные корректировки: права на недвижимость, условия финансирования, условия сделки, условия рынка.

II группа – независимые корректировки, относящиеся непосредственно к объекту недвижимости, которые производятся путем применения суммы указанных корректировок к результату, полученному после корректировок I группы.

Независимые корректировки: местоположение, вид использования, физические характеристики, экономические характеристики, компоненты, не связанные с недвижимостью.

В результате проведения корректировок определяется цена продажи каждого из сопоставимых объектов, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект.

При корректировке цен продажи объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

При корректировках 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.

### ***Последовательные корректировки (первой группы)***

Объем передаваемых прав. Данная корректировка учитывает разницу в юридическом статусе оцениваемого объекта и сопоставимого.

По объекту оценки и одному объекту сравнения передается право долгосрочной аренды на земельный участок. По двум объектам-аналогам - право собственности на земельный участок.

Корректировка принята с использованием данных «Справочника оценщика недвижимости 2016. Том III. Земельные участки», под ред.Л.А.Лейфера<sup>7</sup>. По данным Справочника отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую функцию в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности составляет – «0,86», т.е. корректировка составит «-14%».

Условия финансирования. Условия финансирования по оцениваемому объекту и объектам-аналогам типичны для рынка недвижимости региона - объекты продаются путем публичной оферты, финансирование производится за счет собственных средств и в денежных средствах. Корректировки не проводилась.

Условия сделки. Условия сделки по всем объектам-аналогам вполне обычные – объекты выставлены на продажу на открытый рынок. Согласно Заданию на оценку определяется рыночная стоимость объекта оценки, что также предполагает позиционирование на открытом рынке. Корректировки не проводились.

Условия рынка (время продажи и тип сделки). Все объекты сравнения представляют собой земельные участки, выставленные на продажу относительно недавно, поэтому корректировка на *время продажи* не проводилась.

Поскольку рассматриваемые аналоги, представляют собой объекты, выставленные в реестр на продажу, оценщик провел корректировку на тип сделки (*корректировка на предложение*). Как правило, при закрытии сделок купли-продажи недвижимости возможно некоторое снижение платежа (в результате торга).

В данном случае, корректировка на предложение принята с использованием «Справочника оценщика недвижимости 2016. Том 3. Земельные участки», Издание 4-е, под.ред.Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и

<sup>7</sup> «Справочник оценщика недвижимости 2016. Том 3.Земельные участки», Издание 4-е, под.ред.Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Ниж. Новгород, 2016, с.145

информационного обеспечения оценки, Ниж. Новгород, 2016. (далее - «Справочник оценщика недвижимости 2016. Том 3...», под.ред.Лейфера Л.А.). Согласно данным Справочника:

Скидка на торг (средние значения)	активный рынок	неактивный рынок
<i>Цены предложений объектов</i>		
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,6%	18,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	9,7%	<u>16,0%</u>
3. Земельные участки с/х назначения	15,1%	23,1%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости 2016. Том 3...», под.ред.Лейфера Л.А., стр.280, 293

Принимая во внимание, что рынок земельных города Москвы можно охарактеризовать как неактивный, скидка на предложения принята в размере 16% от заявленной продавцом цены.

После внесения корректировок по последовательным элементам сравнения была определена базовая цена для каждого из объектов-аналогов, которая использовалась в качестве основы для проведения дальнейших расчетов.

Проведенные корректировки по первой группе элементов сравнения представлены в таблице ниже:

Таблица 11.2.2.2.

Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена, руб./кв.м	132 142,9	180 000,0	190 678,0
Передаваемые права	собственность	собственность	долгоср.аренда
<i>Корректировка</i>	-14,0%	-14,0%	0,0%
Цена с корректировкой, руб./кв.м	113 642,9	154 800,0	190 678,0
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные
<i>Корректировка</i>	0%	0%	0%
Цена с корректировкой, руб./кв.м	113 642,9	154 800,0	190 678,0
Условия сделки	обычные	обычные	обычные
<i>Корректировка</i>	0,0%	0,0%	0,0%
Цена с корректировкой, руб./кв.м	113 642,9	154 800,0	190 678,0
Условия рынка (тип сделки)	предложение	предложение	предложение
<i>Корректировка</i>	-16,0%	-16,0%	-16,0%
<b>Цена с корректировкой, руб./кв.м</b>	<b>95 460,0</b>	<b>130 032,0</b>	<b>160 169,5</b>

Источник: расчеты оценщика

### ***Независимые корректировки (второй группы)***

В результате анализа имеющейся информации в данном случае были определены следующие основные ценообразующие факторы (элементы сравнения): местоположение участка, наличие инженерных коммуникаций, площадь участка.

Остальные существенные для оценки факторы в данном случае идентичны или близки для всех объектов сравнения и объекта оценки.

### ***Корректировка на местоположение***

Согласно проведенному анализу профильного рынка и, учитывая особенности местоположения, при сравнении объектов по данному критерию рассматриваются такие факторы как: престижность местоположения, характер ближайшего окружения, доступность для пешеходов и т.п.

В данном случае, учитывая многогранность ценообразующего фактора, корректировка на местоположение определялась путем экспертного опроса практикующих оценщиков (список экспертов приведен в разделе 4.3. настоящего отчета). Экспертам предлагалось оценить местоположение объектов-аналогов

относительно объекта оценки. В таблице ниже приведены результаты экспертных оценок.

Таблица 11.2.2.3.

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Район	Пресненский	Красносельский	Замоскворечье	Хамовники
Престижность местоположения	очень высокая	высокая	очень высокая	очень высокая
Адрес (место нахождения)	Марксистская ул., д.3	Красносельский туп., 4, с.4	Руновский пер., 12	Комсомольский пр., 1
Линия застройки	2-я линия	2-я линия	1-я линия	1-я линия
Расстояние до метро	ок.0,5 км	ок.0,5 км	ок.0,2 км	ок.0,2 км
Оценка относительно ОО		аналог рядом с ТТК, соседство с зоной ж/д	внутри Садового кольца	Садовое кольцо, 1-я линия проспекта
Краткая оценка		существенно хуже	лучше	существенно лучше
Эксперт 1		15,0%	-10,0%	-25,0%
Эксперт 2		20,0%	-10,0%	-30,0%
Эксперт 3		20,0%	-15,0%	-30,0%
<b>Корректировка на местоположение</b>		<b>18,3%</b>	<b>-11,7%</b>	<b>-28,3%</b>

### Корректировка на наличие инженерных коммуникаций

При формировании цены на земельный участок важным ценообразующим параметром является обеспеченность участка инженерными коммуникациями.

В данном случае размеры корректировок на инженерную обеспеченность участков были определены с использованием данных «Справочника оценщика недвижимости 2016. Том 3.» под. ред. Лейфера Л.А. Расчет размеров корректировок приведен в таблице ниже:

Наличие коммуникаций	Коэффициент	Корректировка	Обратная корректировка
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных электроснабжением к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,16		
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,16		
Отношение удельной цены земельных участков с электроснабжением и водоснабжением к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением и водоснабжением	1,320	32,0%	-24,2%*

Источник: «Справочник оценщика недвижимости 2016. Том 3...», под.ред.Лейфера Л.А., стр.216, расчеты оценщика

Комментарии. \* Расчет оценщика.

Принятые корректировки на наличие инженерных коммуникаций приведены в расчетной таблице по определению стоимости объекта оценки.

### Корректировка на площадь

При заключении договора купли-продажи объектов большей площади продавцы готовы идти на определенное снижение платежа, являющееся аналогом «скидки на опт». Учитывая данный факт, оценщик провёл соответствующие корректировки.

Корректировки на масштаб (площадь) участков определены на основании данных «Справочника оценщика недвижимости 2016. Том 3.» под.ред.Лейфера Л.А. Согласно данным Справочника (стр.180) действие эффекта масштаба при продаже участков производственно-складского назначения подчиняется следующей зависимости (среднее значение интервала):

$$y = 1,9152x^{-0,094}$$

Поправка на эффект масштаба для объекта к ценам аналогов рассчитывается по формуле:

$$(S_{\text{оц}} / S_{\text{ан}} - 1) * 100\%$$

Где:  $S_{\text{оц}}$ ,  $S_{\text{ан}}$  - площади оцениваемого объекта и объекта-аналога.

В таблице ниже приведен расчет корректировок по данному фактору:

Таблица 11.2.2.4.

Корректировка на размер	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь участка, кв.м	49,00	2 800,00	1 000,00	2 000,00
Коэффициент	1,328	0,908	1,000	0,937
Корректировка		46,3%	32,8%	41,7%

Источник: расчеты оценщика

Проведенные корректировки по второй группе элементов сравнения и расчет рыночной стоимости земельного участка представлены в таблице ниже:

Таблица 11.2.2.5.

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Базовая цена, руб./кв.м		95 460,0	130 032,0	160 169,5
Местоположение	Марксистская ул., д.3	Красносельский туп., 4, с.4	Руновский пер., 12	Комсомольский пр., 1
Корректировка на местоположение		18,3%	-11,7%	-28,3%
Наличие инженерных коммуникаций	нет	получены ТУ	получены ТУ	получены ТУ
Корректировка на коммуникации		-24,2%	-24,2%	-24,2%
Площадь объекта, кв.м	49,0	2 800,0	1 000,0	2 000,0
Корректировка на площадь		46,3%	32,8%	41,7%
Суммарная корректировка		40,4%	-3,1%	-10,9%
<b>Итоговая цена с корректировкой, руб./кв.м</b>		<b>133 988,3</b>	<b>125 958,8</b>	<b>142 775,2</b>
Сумма корректировок, руб.		38 528,3	4 073,2	17 394,3
Общая $\Sigma$ корректировок, руб.		59 995,76		
Весовой коэффициент		0,18	0,47	0,36
<b>Стоимость объекта (уд.показатель), руб./кв.м</b>		<b>133 365,8</b>		
Площадь объекта, кв.м		49,0		
Рыночная стоимость объекта без НДС, руб.		6 534 923		
<b>Рыночная стоимость объекта округленно без НДС, руб.</b>		<b>6 530 000</b>		

Таким образом, согласно проведенным расчетам с использованием сравнительного подхода, рыночная стоимость земельного участка по состоянию на дату оценки без учета НДС округленно составляет 6 530 000 рублей.

Согласно выводам, сделанным в рамках анализа НЭИ, наилучшим использованием Объекта оценки №2 является демонтаж существующего пристроенного помещения с освобождением земельного участка для развития офисной или торговой функции.

Таким образом оценка данного объекта сводится к оценке земельного участка с учетом затрат на демонтаж имеющегося строения.

Однако, учитывая совсем небольшие физические размеры имеющегося строения, с одной стороны, и довольно значительную полученную стоимость земельного участка, с другой стороны, можно утверждать, что вероятные затраты на демонтаж строения (около 100 тыс.руб.) лежат в пределах погрешности расчетов по определению стоимости участка.

Таким образом, согласно проведенным расчетам с использованием сравнительного подхода, рыночная стоимость Объекта оценки №2 по состоянию на дату оценки без учета НДС округленно составляет **6 530 000 рублей**.

### 11.2.3. Согласование результатов оценки и итоговая величина стоимости

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических подходов (методов) оценки.

Целью согласования результатов является определение наиболее вероятной стоимости прав собственности на оцениваемый объект на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

- Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ.
- Способность отразить действительные намерения типичного покупателя/арендатора и/или продавца/арендодателя, прочие реалии спроса/предложения.
- Действенность метода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски).
- Способность метода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, размер, качество строительства и отделки, накопленный износ, потенциальная доходность и т.д.

В рамках данного отчета рыночная стоимость Объекта оценки №2 определялась одним подходом - сравнительным. Таким образом, согласования результатов оценки, полученных с использованием различных подходов, с целью определения итоговой величины стоимости не требуется. В качестве итоговой величины стоимости признается результат сравнительного подхода.

Таким образом, согласно проведенным расчетам с использованием сравнительного подхода, рыночная стоимость Объекта оценки №2 по состоянию на дату оценки без учета НДС составляет **6 530 000** рублей.

## 12. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ

Я, нижеподписавшийся, настоящим удостоверяю, что в соответствии с имеющейся у меня информацией и согласно моим профессиональным знаниям:

□ Изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности.

□ Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются персональными непредвзятыми профессиональным анализом, мнениями и выводами.

□ Задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной цены.

□ У оценщика отсутствует какой-либо интерес в объектах собственности, являющихся предметом данного отчета, также нет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон.

□ Оценщик не аффилирован с Заказчиком и не имеет каких-либо особых интересов при проведении оценки, а размер его вознаграждения не зависит от результатов оценки.

□ Отчет составлен в соответствии с положениями и требованиями: Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ (в редакции, актуальной на дату оценки); Федеральных стандартов оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7 (утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297, № 298, № 299 и от 25.09.2014 №611) с учетом стандартов и правил оценочной деятельности НП «СМАОс».

□ Расчетная величина стоимости является действительной на дату проведения оценки.

Рыночная стоимость Объекта оценки №1 – здания общей площадью 654,3 м<sup>2</sup> с земельным участком площадью 805,0 м<sup>2</sup>, расположенного по адресу:

г.Москва, Большой Тишинский пер., д.43А, стр.1

по состоянию на 31 августа 2017 года без учета НДС составляет

**67 780 000 рублей**

**Шестьдесят семь миллионов семьсот восемьдесят тысяч рублей**

Рыночная стоимость Объекта оценки №2 – помещения общей площадью 83,4 м<sup>2</sup> с земельным участком площадью 49,0 м<sup>2</sup>, расположенного по адресу:

г.Москва, Марксистская ул., д.3, стр.2

по состоянию на 31 августа 2017 года без учета НДС составляет

**6 530 000 рублей**

**Шесть миллионов пятьсот тридцать тысяч рублей**

Оценщик 1-ой категории

Лякин Н.Е.

## **Перечень использованных при проведении оценки объектов оценки данных**

Для определения рыночной стоимости объектов оценки оценщиком использовалась информация, полученная от Заказчика, из правовых баз данных и рыночная информация.

Перечень данных, полученных от Заказчика, приведен в разделе 8 настоящего отчета.

Информация относительно законов, постановлений и иных нормативно-правовых актов, имеющих отношение к настоящей оценке, была получена из информационно-правовой системы «Консультант Плюс». В оценке использовалась следующая нормативно-правовая информация:

- Гражданский кодекс Российской Федерации.
- Налоговый кодекс Российской Федерации.
- Закон РФ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г. №135-ФЗ.
- Федеральные стандарты оценки ФСО №1,2,3,7.

Источники рыночной информации - данные, представленные в сети Internet на WWW-серверах, в частности:

- <http://www.gks.ru> – сайт Госкомстата РФ;
- <http://www.economy.gov.ru> – сайт Минэкономразвития РФ;
- <http://www.cbr.ru/> - сайт Центрального банка РФ;
- <http://moscow.gks.ru/> - сайт Мосгорстат;
- <https://rosreestr.ru/site/> - сайт Росреестра;
- <http://pkk5.rosreestr.ru> - Публичная кадастровая карта;
- <http://ru.wikipedia.org/> - Википедия – свободная энциклопедия;
- <http://www.knightfrank.ru/>, <http://www.konti.ru/>, <http://realty.dmir.ru>, <https://www.cian.ru>, <https://bazametrov.ru>, <http://www.makler.su> и др.



### Список литературы

- Стандарты и правила оценочной деятельности СМАО.
- Международные стандарты оценки МСО 1-4.
- Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб: Питер, 2001. – 336с.
- Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2003. – 496стр.
- «Справочник оценщика недвижимости 2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Издание 4-е, под.ред.Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Ниж. Новгород, 2016.
- «Справочник оценщика недвижимости 2016. Том 3.Земельные участки», Издание 4-е, под.ред.Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Ниж. Новгород, 2016.
- Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости / СПбГТУ, СПб., 1997
- Теория и методы оценки недвижимости: Учебное пособие / под ред. з.д.н, д.э.н, проф. В.Е.Есипова. – СПб.: Изд-во СПбГУЭФ, 1998. – 159с.
- Фридман Дж., Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. – М.: Дело, 1997 - 480 с.
- Харрисон Г.С. Оценка недвижимости: Учебн.пособие/ Пер.с англ.- М: РИО Мособлупрполиграфиздат, 1994.

# ПРИЛОЖЕНИЯ

## **Приложение №1: Рыночная информация**

# Объекты-аналоги для объекта оценки №1

https://www.cian.ru/sale/commercial/151560326/

Недвижимость в Москве > коммерческая > продажа зданий в москве > ЦАО > Пресненский > метро деловой центр > Мукомольный проезд

**здание**  
 Москва, район Пресненский, Мукомольный проезд,  
**1К1** Показать на карте  
 Деловой центр, 16 мин. пешком  
 Международная, 15 мин. пешком

**169 000 000 руб.**  
 192 046 руб. за м², продажа

Следить за изменением цены

Показать телефон В избранное

**О здании**

Тип здания:	свободное
Общая площадь:	880 м²
Этажей в здании:	3
Высота потолков:	3,50 м
Класс:	В
Состояние:	типовой ремонт
Участок:	0,08 га (в собственности)
Категория:	действующий
Вентиляция:	естественная
Кондиционирование:	центральное
Отопление:	центральное
Система пожаротушения:	газовая

Продается офисный особняк в Западном районе Москвы.

1 этаж (с подвалом) 429,4 кв. м; 2 этаж 224,0 кв. м; 3 этаж - 226,4 кв. м. Имеется собственная парковка Выделенная электрическая мощность 100 кВт.

ТЕЛУС PRO

Банк ЗЕНИТ  
 Ежемесячный платеж от 1 507 323 Р  
 \* Предварительный расчет. Заполните онлайн-заявку на ипотеку сейчас!

ЦИАН ID 418467

Торговые помещения - лучшая цена!  
 Продажа арендного бизнеса и площадей в открытом ТЦ. От 7 млн руб. Собственный. Специальные цены в августе! От 199 000 руб./м²!  
 Тел.: (495) 432-13-92

Street retail в ТЦ у метро  
 Продажа арендного бизнеса и торговых площадей в ТЦ у метро.

<https://www.cian.ru/sale/commercial/151560326/>

http://realty.dmir.ru/sale/zdanie-moskva-bolshaya-gruzinskaya-ulica-128139150/

главная > купить недвижимость москва > купить здание у метро баррикадная

**Продаю здание, Москва, м. Баррикадная, Большая Грузинская улица, 32-34С6** показать на карте

**115 000 000 руб.**  
 свободная продажа

570 м²  
 м. Баррикадная, 5 мин. пешком  
 3 этаж из 3

подписаться на похожие следить за ценой

Особняк в тихом районе Москвы. Расположен на второй линии и имеет удобную пешую и транспортную доступность. Договор аренды краткосрочный. Приоритет продажи. Качественная отделка фасада и офисного пространства. Земельный участок в границах здания в долгосрочной аренде до 2052 года. Коммуникации центральные водопровод, канализация, выделенная электрическая мощность 54 кВт, тепло. 1 и 2 этаж кабинетная планировка; мансарда open space. Отдельный вход. Смешанная планировка С отделкой после ремонта.

**СПЕЦИАЛИСТ ПО ЭТОМУ ОБЪЕКТУ**  
 менеджер компании BLACKWOOD Commercial  
 Показать телефон

Объекты (421) Отзывы (0) Ответы (1) Блог (0)

НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ  
 Текст

**Спецпредложения**  
 Москва и область  
 Все | Новостройки | Коммерческая

Продажа торг. помещ. ТЦ у метро  
 Арендный бизнес и торговые площади в новом ТЦ у метро. От 15 кв.м.  
 От 7,5 млн руб.  
 Тел.: (495) 432-17-42

Каланчевская Платза  
 Офисы с отделкой 10 м²-600 м² в аренду от собственника. м. Комсомольская - 5 мин.  
 От собственника  
 Тел.: (495) 135-28-03

Пространства для жизни, творчества и бизнеса  
 Продажа ПСН, лофтов, пространств для офисов, мастерских, студий на дизайн-заводе "Флакон".  
 От застройщика  
 Тел.: (495) 151-10-20

Разместил(а) Менеджер компании  
 Компания Blackwood Commercial  
 Размещено 23.03.2017  
 Телефон показать телефон

ПОКАЗАТЬ ТЕЛЕФОН НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ

<http://realty.dmir.ru/sale/zdanie-moskva-bolshaya-gruzinskaya-ulica-128139150/>

http://www.makler.su/arendaview\_kommp.asp?anketa\_id=318925

Файл Правка Вид Избранное Сервис Справка

Страница Безопасность Сервис

### Расположение

**М. Площадь Ильича**  
11 минут пешком

Москва  
ЦАО, Таганский район, ул. Лефортовский Вал, д. 15/3 стр. 2  
([посмотреть на карте](#))

### Основные параметры

Тип объекта: [офис](#), [особняк](#), [мини-офис](#), [здание \(ОСЗ\)](#), [в бизнес-центре](#)  
Класс объекта: [B+](#)  
Площадь: **328 м²**

### Строение

Этаж/Этажность: 1/2

### Условия продажи

Цена: **187 700 руб/м²**  
Стоимость объекта: **55 005 600 руб**

### Общее описание

Продажа здания в Москве. Предлагаем купить отдельное здание в районе Лефортово, S=328, 2 кв.м.; состояние "под чистовую отделку". Развитая инфраструктура, рядом расположен крупный Бизнес Центр.

Если вас заинтересовала [продажа здания \(ОСЗ\)](#), получить более подробную информацию или договориться о просмотре помещения вы можете по телефону +7 (495) 120-37-02.

### Здания (ОСЗ) на карте

ЖК LIFE-Ботанический сад! Надежный застройщик! Скидка до 5% на торговую недвижимость! Предложение ограничено! 9 км. от Кремля! [Подробнее...](#) +7(499)112-20-09

**ТЦ BabyStore**  
Продаются торговые помещения площадью 9 м2, 530 м2, 1414 м2.  
[baby store](#) +7 (495) 432-16-75

**ТЦ MetroMall**  
Продаются торговые помещения от 11до 1 056 кв.м.  
+7 (495) 320-09-76

БЦ "Riverdale". Скидка 5% +

RU 3:58

[http://www.makler.su/arendaview\\_kommp.asp?anketa\\_id=318925](http://www.makler.su/arendaview_kommp.asp?anketa_id=318925)

http://realty.dmir.ru/sale/zdanie-moskva-nikoloyamskoy-tupik-160275746/

Файл Правка Вид Избранное Сервис Справка

Страница Безопасность Сервис

главная > купить недвижимость москве > купить здание у метро таганская

### Продаю здание, Москва, м. Таганская, Николаямской тупик, 3С1

[показать на карте](#)

**89 000 000** руб.

**м. Таганская, 11 мин. пешком**

[подписаться на похожие](#) [следить за ценой](#)

ОСЗ площадью 406 кв.м., внутренний двор 2.8 сотки(паркинг на 20 а\м), есть отдельный вход на 2-ой этаж, кабинетная система, 4слу, офисный ремонт. Не Памятник!!!  
Центральные коммуникации, электричество 50 кВт. Здание в собственности Физического лица более 5 лет. Земля в аренде на 25 лет.

**СПЕЦИАЛИСТ ПО ЭТОМУ ОБЪЕКТУ**  
менеджер компании **PRO**  
[Показать телефон](#)

ОБЪЕКТЫ (2) ОТЗЫВЫ (0) ОТВЕТЫ (0) БЛОГ (0)

**НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ\***

Текст

### Спецпредложения

Москва и область  
Все | Новостройки | Коммерческая

**Продажа торг. помещ. ТЦ у метро**  
Арендный бизнес и торговые площади в новом ТЦ у метро. От 15 кв.м.  
**От 7,5 млн руб.**  
Тел.: (495) 432-17-42

**Продажа помещений. ТЦ м. Войковская**  
Аренд. бизнес в ТЦ, окупаемость от 6 лет, федеральные сети. Ритейл от 10 м2, рядом с метро.  
**От 7,5 млн руб.**  
Тел.: (495) 432-13-92

**Продажа торг. помещений ТЦ у метро**  
Продажа арендного б...  
26 августа 2017 г. суббота

менеджер компании

RU 5:20

<http://realty.dmir.ru/sale/zdanie-moskva-nikoloyamskoy-tupik-160275746/>

## Объекты-аналоги для объекта оценки №2

https://www.cian.ru/sale/suburban/155809992/

Недвижимость в Москве > Продажа > Продажа земельных участков в Московской области > ЦАО > Красносельский > метро Красносельская > Красносельский тупик

коммерческая земля  
**Москва, район Красносельский, Красносельский туп., 4С4**  
 Показать на карте  
 Красносельская, 2 мин. пешком

**370 000 000 руб.**  
 13 214 286 руб. за сот.

Следить за изменением цены

Показать телефон В избранное

**Об объекте**

Площадь:	28 сот.
Категория земли:	пром. назначения
Вид разрешенного использования:	деловое управление
Инвестпроект:	есть
Электричество:	на участке

Предлагается к реализации инвестиционный проект, расположенный на земельном участке площадью 28 соток (собственность) в ЦАО г. Москвы. Адрес: г. Москва, Красносельский тупик, д. 4, метро Красносельская, 2 минуты пешком. Технические условия на подключение к инженерным сетям получены. Проектная документация на строительство офисного здания с подземной автостоянкой подготовлена и выложена в полном объеме. Согласно проекту: площадь застройки 1014 м<sup>2</sup>, общая площадь здания 1092,5 м<sup>2</sup>, в т.ч. наземная 6487 м<sup>2</sup>, подземная 3605,5 м<sup>2</sup>, количество этажей 8 +3, подземных уровней: вместимость подземной автостоянки 54 места. Центр Москвы, отличная транспортная доступность, шаговая удаленность от метро, близость к площади трех вокзалов.


ID:54192 PRO

Показать телефон

ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ

Добавить в избранное Комментарий Пожаловаться

Экспорт Поделиться Распечатать



ЖК «Резиденция архитекторов»  
 Квартиры премиум-класса от 9,9 млн руб. в ЦАО Москвы. Подземный паркинг. Ипотека  
 Тел.: (495) 255-27-36

Квартиры от 2,3 млн руб.  
 «Щитиково /Измурдунь» у Горенского лесопарка. До метро «Щелковская» 15 минут. Квартиры в ипотеку без первоначального взноса!  
 Тел.: (495) 134-90-43

RU 20:54

<https://www.cian.ru/sale/suburban/155809992/>

https://www.cian.ru/sale/suburban/159035760/

Недвижимость в Москве > Продажа > Продажа земельных участков в Московской области > ЦАО > Замоскворечье > метро Новокузнецкая > Руновский переулок

коммерческая земля  
**Москва, район Замоскворечье, Руновский пер., 12**  
 Показать на карте  
 Новокузнецкая, 3 мин. пешком  
 Третьяковская, 7 мин. пешком

**180 000 000 руб.**  
 1 800 000 000 руб. за га

Следить за изменением цены

Показать телефон В избранное


**Об объекте**

Площадь:	0,1 га
Категория земли:	земли поселений
Обременение:	нет
Электричество:	на участке
Подземные пути:	асфальтированная дорога

Продаётся проект строительства офисного здания, особняка, представительства Стадия АТР (экспертиза), проект разработан, Выход на площадку. Площадь застройки 970м<sup>2</sup>. Общая площадь 5638м<sup>2</sup>. Наземная площадь 1959м<sup>2</sup>, подземная площадь 3679м<sup>2</sup>. Количество машиномест 45. Вопросы по телефону. [cianid https://www.cian.ru/sale/suburban/159035760/](https://www.cian.ru/sale/suburban/159035760/)

Мариако PRO

Показать телефон



ЖК «мой адрес В Некрасовке»  
 Новый объем! 2-5 комн. кв. от 5,2 млн руб. М.  
 «Некрасовка». Ипотека от 9,5 %  
 Тел.: (495) 256-48-49

29 августа 2017 г., вторник

RU 21:03

<https://www.cian.ru/sale/suburban/159035760/>

https://www.cian.ru/sale/suburban/160569871/

Купить земельный участ... Продано участок г. Мо... Яндекс.Карты — подроб...

Файл Правка Вид Избранное Сервис Справка

Страница Безопасность Сервис

Недвижимость в Москве > Продажа > Продажа земельных участков в Московской области > ЦАО > Хамовники > метро Парк Культуры > Комсомольский проспект Новый поиск

коммерческая земля  
**Москва, район Хамовники, Комсомольский просп., 1** [Показать на карте](#)

Парк Культуры, 3 мин. пешком  
 Фрунзенская, 16 мин. пешком

**450 000 000 руб.**  
 2 250 000 000 руб. за га

Следить за изменением цены


[Показать телефон](#) [В избранное](#)


**Об объекте**


Площадь:	0,2 га
Категория земли:	земли поселений
Инвестпроект:	есть
Обременение:	нет

Предлагаем к продаже инвестиционный проект строительства комплекса апартаментов с подземной парковкой и рестораном общей площадью 11 870 кв.м. Земельный участок в аренде. На проект получен полный пакет исходно-разрешительной документации, включающий ППЗУ, положительное заключение государственной экспертизы и разрешение на строительство. Дополнительная информация по запросу.

**ID:650417** [Показать телефон](#)  
[ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ](#)

 **ЦИАН ID 650417**

 **Посёлок «BoscoVillaggio»** РЕКЛАМА  
 Таунхаусы с балконом и гаражом от 2,65 млн. рублей.  
 Летние скидки. Подробности по телефону. Посёлок заселен. От застройщика.  
 Тел.: (495) 781-92-78  
 Проектная декларация на рекламируемом сайте

 **ЖК «Резиденция композиторов»** РЕКЛАМА  
 29 августа 2017 г., вторник

RU 21:20

<https://www.cian.ru/sale/suburban/160569871/>

## **Приложение №2: Копии документов оценщика**





Некоммерческое партнерство  
«Саморегулируемая межрегиональная  
ассоциация специалистов-оценщиков»  
№ 0001 от «28» июня 2007 г. в едином государственном  
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

22 января 2008 года  
дата включения в реестр

1582  
№ согласно реестру

**Лякин Николай Евгеньевич**

паспорт 4005 517079, выдан 45 отделом милиции Невского района Санкт-Петербурга 08.02.2005 г.,  
код подразделения 782-045, зарегистрирован: г. Санкт-Петербург, г. Колпино, ул. Веры Слуцкой,  
д. 87, кв. 84

**является членом  
Некоммерческого партнерства  
«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-  
оценщиков»**

Генеральный директор  
НП «СМАОс»

Н.Н. Бабичева

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»



123007, г. Москва, Хорошевское ш., д.32А  
Тел: (495)604-41-69, 604-41-70, 604-41-71  
e-mail: [info@smao.ru](mailto:info@smao.ru), [www.smao.ru](http://www.smao.ru)

**Выписка  
из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

**№ 1691**

Дата выдачи: 20.07.2016г.

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению **Лякина Н.Е.** о том, что **Лякин Николай Евгеньевич** является членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), включен в реестр оценщиков 22.01.2008 за регистрационным № 1582.

Статус в реестре членов СМАО: Действительный

Данные сведения предоставлены по состоянию на: 20.07.2016

Руководитель отдела ведения реестра СМАО



Т.Г. Юшина

«1» января 2017 г.

**Санкт-Петербург**

Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.

Подписывая настоящий договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.

**СТРАХОВЩИК** **ОАО «АльфаСтрахование»** в лице Начальника отдела страхования опасных производственных объектов Управления страхования имущества и ответственности Блока корпоративных продаж Санкт-Петербургского филиала ОАО «АльфаСтрахование» **Иванова А.А.**, действующего на основании Доверенности № 9687/14от 08.12.2014 года

**СТРАХОВАТЕЛЬ** **Лякин Николай Евгеньевич**  
 Является членом профессионального объединения оценщиков Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков», 22.01.2008 г., №1582

**СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА** Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут «20» января 2017 г. и действует по 23 часа 59 минут «19» января 2018 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.

**СТРАХОВАЯ СУММА, СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ, ФРАНШИЗА**

Варианты страховой суммы и соответствующей ей страховой премии указаны в таблице:

Страховая сумма, руб.	Страховая премия, руб.	Один необходимый вариант отметьте знаком «V»
300 000,00	900,00	-
500 000,00	1 250,00	-
<b>1 000 000,00</b>	<b>1 600,00</b>	<b>V</b>
3 000 000,00	2 700,00	-
5 000 000,00	4 500,00	-
7 000 000,00	5 950,00	-
10 000 000,00	8 000,00	-
15 000 000,00	11 250,00	-

Страховая сумма по настоящему Договору определяется путем проставления в выше указанной таблице знака «V» напротив необходимой страховой суммы и соответствующей ей страховой премии.

Страховая премия должна быть оплачена Страхователем в размере, соответствующем отмеченному знаком «V» в выше указанной таблице, путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет или в кассу Страховщика в срок до «21» января 2017 г. в соответствии со счетом Страховщика.

В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика.

В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование.

Франшиза по настоящему Договору не установлена.

Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.

**ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ**

Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.

**СТРАХОВОЙ РИСК**

Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. Рисками, на случай наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования являются: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшее причинение вреда, произошли в течение периода страхования, указанного в настоящем Договоре;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

**СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ**

Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения

требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии, что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

**ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ**

По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования.

**СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ**

По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:

- реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям);
- целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред);
- расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка;
- судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма. Страховая премия. Франшиза» настоящего Договора.

По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.

**ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

Страхователь обязан при обнаружении обстоятельства, которое может послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельства и возможных последствий события по e-mail: [info@spb.alphastrah.ru](mailto:info@spb.alphastrah.ru) и/или по почте по адресу: 190013, Санкт-Петербург, Московский пр., д. 60/129, лит. Б.

Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Страхового акта. Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования.

Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.

**ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ**

Российская Федерация

**ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии.

В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.

**ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.

Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.

**ПРИЛОЖЕНИЯ:**

1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика;
2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков ОАО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.

**РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

**СТРАХОВЩИК:**

ОАО «АльфаСтрахование» С-Пб филиал  
190013, Санкт-Петербург, Московский пр., д. 60/129, лит. Б.  
ИНН 7713056834

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**

Лякин Николай Евгеньевич  
ИНН 781121673740  
Адрес регистрации: 196557, Санкт-Петербург, г.Колпино, ул. Веры Слуцкой, д.87, кв. 64

Правила страхования получил,  
с условиями страхования ознакомлен и согласен

От имени СТРАХОВЩИКА



Иванов А.А. /

Договор от первичный, при перезаключении Договора №: 7862R/776/00007/8

Исполнитель: Герасимов Владимир Ильич 8(921) 343-96-90

/ Лякин Н.Е. /



