

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

№068-2017

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ:	Нежилые помещения общей площадью 997,2 кв.м. в подвальном, втором и третьем этажах здания по адресу: г. Москва, ул. Б. Молчановка, д. 12, стр. 1.
ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ:	Договор на оказание услуг по оценке №068 от 09.11.2017
ЗАКАЗЧИК:	Общество с ограниченной ответственностью «Право для бизнеса» (ИНН 7706269260, ОГРН 1027739063384) (Заказчик), в лице конкурсного управляющего Бондаренко Алексея Анатольевича, ИНН 772908999874, действующего на основании определения Арбитражного суда г. Москвы по делу № А40-141479/13 от 12 мая 2015 года
ДАТА ОЦЕНКИ:	09.11.2017 г.
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:	06.12.2017 г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	3
1.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	3
1.2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	3
1.3. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	3
2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ	4
2.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
2.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	5
2.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ ОЦЕНКИ.....	5
2.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ	6
2.5. ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА.....	7
2.6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	7
2.7. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	8
2.8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСХОДНЫХ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	8
2.9. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ИНФОРМАЦИИ.....	8
2.10. ОБЩИЕ ОЦЕНОЧНЫЕ ПОНЯТИЯ, ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	9
3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
3.1. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ	13
3.2. ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ПРАВ.....	14
3.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	15
3.4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	27
4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	29
4.1. ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ	29
4.2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ К ВЫБОРУ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	29
4.3. ВЫВОД О ПРИМЕНИМОСТИ ПОДХОДОВ	30
5. РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ.....	31
5.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	31
5.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	34
6. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ	43
7. ПРИЛОЖЕНИЯ.....	44

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

В качестве объекта оценки рассматривались: Нежилые помещения общей площадью 997,2 кв.м. в подвальном, втором и третьем этажах здания по адресу: г. Москва, ул. Б. Молчановка, д. 12, стр. 1.

1.2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Таблица 1. Результаты оценки (без учета НДС), руб.

	Наименование объектов оценки	Подходы к оценке		
		Затратный	Доходный	Сравнительный
1	Нежилые помещения общей площадью 997,2 кв.м. в подвальном, втором и третьем этажах здания по адресу: г. Москва, ул. Б. Молчановка, д. 12, стр. 1. Удельная стоимость 1 кв.м. помещений на втором и третьем этажах	Не применялся	154 960	159 812

1.3. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оценка стоимости имущества ООО «Право для бизнеса» (ИНН 7706269260, ОГРН 1027739063384) в виде нежилых помещений общей площадью 997,2 кв. м. в подвальном, втором и третьем этажах здания по адресу: г. Москва, ул. Б. Молчановка, д. 12, стр. 1 для цели реализации имущества в рамках ведения процедуры конкурсного производства, проведена с позиций определения рыночной стоимости. В результате проведенных расчетов установлено, что рыночная стоимость представленного к оценке объекта по состоянию на 09.11.2017 с учетом округления составляет:

154 118 000 руб. НДС не облагается

(Сто пятьдесят четыре миллиона сто восемнадцать тысяч руб.)

В том числе

Удельная стоимость 1 кв.м., руб.	Этаж расположения	Площадь помещений, кв. м.	Рыночная стоимость помещений, руб.
157 871	2 этаж	441,2	69 652 645
157 871	3 этаж	445,8	70 378 851
127 829	Подвал	110,2	14 086 704
		997,2	154 118 199

Согласно Федеральному закону от 24.11.2014 №366-ФЗ «О внесении изменений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами), не признаются объектами налогообложения на добавленную стоимость.

В соответствии с заданием на оценку определение границ интервала в котором может находиться определяемая стоимость не требуется.

2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ

2.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки:	Нежилые помещения общей площадью 997,2 кв.м. в подвальном, втором и третьем этажах здания по адресу: г. Москва, ул. Б. Молчановка, д. 12, стр. 1
Субъект права:	Общество с ограниченной ответственностью «Право для бизнеса» (ИНН 7706269260, ОГРН 1027739063384) Адрес (местонахождение): 119180, г. Москва, ул. Б. Полянка, д.24/2, корп.4.
Сведения об имущественных правах:	Право собственности.
Сведения об обременениях и ограничениях прав:	Обременения в силу закона. Решением Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-141479/13 от 14 мая 2014 года ООО «Право для бизнеса» (ИНН 7706269260, ОГРН 1027739063384) признано несостоятельным должником (банкротом) и в отношении него открыто конкурсное производство.
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	Для цели реализации имущества (имущественных прав) в рамках ведения процедуры конкурсного производства. Согласно ст.12 Федерального закона от 29.07.1998 №135 -ФЗ от 29.07.1998 с изменениями в соответствии с ФЗ 225 от 09.07.2014 г. «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». Отчет об оценке не может применяться для иных целей, чем это предусмотрено заданием на оценку.
Вид определяемой стоимости:	Рыночная стоимость Согласно ст.3 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» под рыночной стоимостью 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: <ul style="list-style-type: none">▪ одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;▪ стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;▪ объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;▪ 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.
Балансовая стоимость объекта оценки:	Данные не предоставлены
Дата оценки:	09.11.2017 г.
Дата осмотра:	10.11.2017 г.
Срок проведения оценки:	09.11.2017 – 06.12.2017 г.
Основание для проведения оценки:	Договор на оказание услуг по оценке №068 от 09.11.2017 г.

Порядковый номер отчета в системе нумерации оценщика: №068-2017

Курс долл. США ЦБ РФ на дату оценки: 59,2480 руб./USD.

2.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Полное наименование юридического лица: Общество с ограниченной ответственностью «Право для бизнеса» (ИНН 7706269260, ОГРН 1027739063384) (Заказчик), в лице конкурсного управляющего Бондаренко Алексея Анатольевича, ИНН 772908999874, действующего на основании определения Арбитражного суда г. Москвы по делу № А40-141479/13 от 12 мая 2015 года

ОГРН (дата присвоения): 1027739063384 (от 13.08.2002 г.)

Адрес (местонахождение) юридического лица: 119180, г. Москва, ул. Б. Полянка, д.24/2, корп.4.

2.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ ОЦЕНКИ

Сведения об Исполнителе по договору

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «ПроФФинанс»

ОГРН (дата присвоения): 1077746372813 (21.02.2007)

Адрес (местонахождение) исполнителя: 119421, г. Москва, ул. Новаторов, д.4, эт.1, пом. V, комн.1 тел.: (903) 748-00-78; e-mail: proffinans27@gmail.com

Сведения об обязательном страховании ответственности при осуществлении оценочной деятельности: Имущественные интересы Исполнителя по настоящему договору, связанные с риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинение убытков третьим лицам, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положением Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, застрахованы в ОСАО «Ингосстрах» на сумму 5 000 000 рублей, согласно договору (полису) обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности от 31.08.2017 №433-055655/17 Страховщик: ОСАО «Ингосстрах» (срок действия договора: с 18.09.2017 г. по 17.09.2018 г., обе даты включительно).

Сведения об оценщике Исполнителя, работающего на основании трудового договора

Фамилия, Имя, Отчество: Брюхин Василий Сергеевич

Реквизиты трудового договора: Трудовой договор б/н от 25.04.2014 г.

Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: Деятельность оценщика осуществляется на основании права на осуществление оценочной деятельности на территории РФ выписка из реестра №002171 от 27.03.2014 г., выдана Общероссийской общественной организацией «РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	<p>Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 606756 от 26.09.2003 г., выдан Московским международным институтом эконометрики, информатики, финансов и права.</p> <p>Свидетельства о повышении квалификации, регистрационные номера № 225/2006, №1159 от 29.05.2009, № 0168 от 20.05.2013 г.</p>
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:	<p>Гражданская ответственность профессиональной деятельности компании, ведущей оценочную деятельность, застрахована по договору от 08.09.2015 №433-78124-23807/15 Страховщик: ОСАО «Ингосстрах» (срок действия договора: с 18.09.2015 по 17.09.2016, обе даты включительно).</p> <p>Гражданская ответственность профессиональной деятельности оценщика (риски по обязательствам, возникающим вследствие причинения реального ущерба третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности) №433-121121/17/0321R/776/00001/7-002171 от 07.04.2017 г. (период страхования с 01.07.2017 по 31.12.2018 г. обе даты включительно)</p> <p>Гражданская ответственность профессиональной деятельности оценщика застрахована по договору № 433-055661/17 от 31.08.2017 г. Страховщик: ОСАО «Ингосстрах» (период страхования с 18.09.2017 по 17.09.2018 г. обе даты включительно)</p>
Стаж работы в оценочной деятельности:	13 лет

Сведения о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета организациях и специалистах

Привлекаемые организации:	не привлекались
Привлекаемые специалисты:	не привлекались

2.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объектов оценки. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов, или ответственность за последствия в случае их обнаружения.
- Анализ излагаемых в настоящем отчете вопросов представляют собой стандартную практику оценки. Оказание услуг по оценке ограничиваются квалификацией оценщика в этой области и не включают в себя прочие услуги по аудиту, консультированию или налогообложению.
- Анализ достоверности прав на оцениваемые объекты и вопросов, связанных с их возникновением, не проводился, поскольку в задачу оценщика не входило проведение юридической экспертизы сделок и иных действий, совершенных с объектом оценки ранее. Предполагается, что предоставленные Заказчиком сведения о правах являются достоверными, а сами права - законными. Оценщик не берет на себя ответственность за правовые аспекты, включая какие-либо права требования или обременения, которые могут существовать в отношении объектов оценки, если в отчете не указано иное.
- Оценщик полагался на добросовестность Заказчика в предоставлении ему исходной информации (юридической, финансовой, технической). При этом, несмотря на то, что Оценщик в ходе проведения оценки анализировал полученную информацию, он не может разделить с Заказчиком ответственность за ее достоверность и полноту. Оценщик не несет ответственность за достоверность предоставленной ему исходной информации.
- Оценщик не несет ответственности за информацию, предоставленную третьими лицами. Сведения, полученные Оценщиком от третьих лиц и содержащиеся в настоящем отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность используемой информации, поэтому для таких сведений в отчете указаны источники информации.
- Настоящий отчет предназначен для использования исключительно в указанных целях и не может быть предоставлен третьей стороне. Использование отчета каким-либо иным образом, не указанным в договоре на оказание услуг на оценку и в приложениях к нему, не предусмотрено.
- В случаях привлечения специалистов (экспертов) для освещения отдельных специальных вопросов, в соответствующих разделах настоящего отчета указана их квалификация, степень участия в проведении оценки, а также обоснована необходимость их привлечения.
- Все расчеты оценщиком производились с использованием стандартного программного продукта «MS

EXCEL» без округлений промежуточных значений. В расчетных таблицах, представленных в отчете, для удобства восприятия, приведены округленные значения показателей.

- От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
- Предполагается отсутствие каких-либо скрытых от Оценщика факторов, наличие которых может существенным образом повлиять на стоимость недвижимого имущества, являющегося объектом требования по Инвестиционному Контракту.
- В соответствии с предоставленными Заказчиком экспликациями БТИ, нежилые площади, расположенные в подвальном, втором и третьем этажах здания по адресу г. Москва, ул. Б. Молчановка, 12, с.1 составляют в сумме 997,0 кв. м., тогда как в итоговом результате паспорта БТИ и Справке БТИ показана сумма 997,2 кв. м. Эта же площадь 997,2 кв. м. указана в выписке ЕГРН. В дальнейших расчетах принимается площадь объектов в размере 997,2 кв. м., при этом 0,2 кв. м. прибавляются к площади подвальных помещений (имеющих в общем случае минимальную удельную рыночную стоимость), которые в итоге составят 110,2 кв. м. вместо 110,0 кв. м. указанных в экспликации.
- Предоставленные документы БТИ и кадастровой службы имеют почти десятилетний срок давности. В ходе осмотра Оценщиком не выявлено фактов перепланировки помещений, однако, в ходе ремонтов, которые явно имели место после изготовления указанных документов, площади могли измениться (снимались наслоения старой штукатурки, или, наоборот, добавлялись слои при выравнивании стен и т.п.). Оценка проводится с допущением, что площади помещений существенно не изменились и с допустимой долей погрешности соответствуют указанным в документах.
- Мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату ее определения. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта оценки.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект оценки будет продан на свободном рынке по стоимости, указанной в Отчете об оценке.
- Содержащиеся в Отчете мнения и заключения оценщика действительны строго в пределах данных допущений и ограничительных условий.

Специальные ограничительные условия (предположения)

- Задание на оценку составлено на основании правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов на объект оценки, предоставленных Заказчиком. Анализ чистоты юридических аспектов возникновения правового состояния оцениваемого имущества, а также учет всех обременений, которые могли бы иметь место на дату проведения оценки, не проводился, поскольку это не вменяется в обязанности Оценщика и не оговорено отдельно в договоре об оказании услуг по оценке.
- Поскольку оценка проводится в рамках Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», оценка выполнена из предположения отсутствия каких-либо обременений оцениваемого права на объект оценки.

Другие специальные ограничительные условия, связанные с проведением расчетов, для целесообразности указаны по тексту настоящего отчета.

2.5. ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты, прошло не более 6 месяцев.
- В соответствии с заданием на оценку определение границ интервала в котором может находиться определяемая стоимость не требуется.

2.6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

- Федеральный Закон от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в ред. от 13.07.2015).
- Федеральный Закон от 21.07.2014 №225-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- Федеральные стандарты оценки: «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)»; «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»; «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»; «Оценка недвижимости» (ФСО №7) утвержденные Приказами Министерства экономического

развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015, №297, №298 и №299 (соответственно), а также №611 от 25.09.2014 г. Использование федеральных стандартов вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

- Стандарты и правила оценочной деятельности общероссийской общественной организации «РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ» (ССО РОО 2015). Настоящий свод стандартов оценки является обязательным к применению членами общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (РОО).

2.7. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавший настоящий отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

- Приведенные в настоящем отчете утверждения изложены правдиво и точно.
- Содержащиеся в отчете аналитические исследования, выводы и заключения достоверны лишь с учетом указанных в отчете ограничительных условий и допущений и являются исключительно личными, непредвзятыми и профессиональными исследованиями, выводами и заключениями.
- Ни в настоящем времени, ни в перспективе оценщик не имеет личной заинтересованности или какого бы то ни было предвзятого отношения к оцениваемым объектам, и/или к физическим и юридическим лицам, имеющим отношения к оцениваемым объектам.
- Профессиональное вознаграждение оценщика не зависит от получения минимальной, максимальной или некоторой определенной величины оценочной стоимости; достижения заранее обусловленного результата или наступления определенных последующих событий.
- Аналитические исследования, выводы и заключения, и подготовка настоящего отчета была выполнена в соответствии с российскими стандартами оценки.
- Оценщик при подготовке настоящего отчета не прибегал к сколько-нибудь существенному содействию со стороны других экспертов.

2.8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСХОДНЫХ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Настоящее оценочное исследование основывается на информации об объекте оценке, предоставленной Заказчиком оценки. Ниже представлен перечень исходных документов, предоставленных нам для анализа Заказчиком, и используемых при проведении оценочных работ и устанавливающие количественные и качественные характеристик объекта оценки:

- Выписка из ЕГРН о праве собственности на объекты оценки.
- Документы ТБТИ «Центральное» города Москвы (выписка из технического паспорта от 28.11.2008 по состоянию на 31.10.2008; экспликация от 28.11.2008 по состоянию на 31.10.2008; поэтажные планы от 26.11.2008 по состоянию на 31.10.2008).
- Выписка из технического паспорта № дела 200/6 по состоянию на 25.06.2009 г.
- Кадастровый паспорт помещения от 04.10.2010 г.
- Справка МосгорБТИ о размере площадей по состоянию на 31.10.2008 г.

Копии указанных выше исходных документов представлены в Приложении к Отчету. В течение оговоренного законодательством периода, не представленные в Приложении к настоящему отчету исходные документы будут храниться в архивах Оценщика, а также в делах Арбитражного управляющего.

Прочие источники информации

Дополнительная информация, используемая в данном отчете, получена из ряда других источников, имеющих в открытом доступе. Ссылки на прочие источники информации и их реквизиты приведены в соответствующих разделах настоящего отчета по ходу изложения.

2.9. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ИНФОРМАЦИИ

Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используемой в ходе работ.

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Информация считается достоверной, если соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследованных оценщиком при проведении оценки

и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

- Информация, содержащаяся в представленных Заказчиком материалах достаточна для проведения оценки. Предоставленная информация заверена подписью Арбитражного управляющего. Представленная информация не содержит ошибок, внутренних противоречий, искажений данных. В этой связи нет оснований считать такую информацию недостоверной.
- Информация, полученная из открытых источников, размещена, либо в официальных печатных изданиях, либо на постоянно действующих интернет-порталах, реквизиты которых указываются в настоящем отчете по ходу изложения. У оценщика нет оснований считать такую информацию недостоверной.
- Анализ предоставленных фотоматериалов не выявил расхождений с данными БТИ относительно применяемых материалов, а также в части иных важных характеристик объекта оценки.

Вывод: В части оговоренных в настоящем отчете допущений (ограничений) используемую в рамках настоящего исследования информацию следует признать достаточной и достоверной.

2.10. ОБЩИЕ ОЦЕНОЧНЫЕ ПОНЯТИЯ, ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

- К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.
- При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплачиваемая за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.
- При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости.
- Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.
- Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.
- Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
- Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.
- При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или воспроизводства объекта оценки, либо цены, уплаченной покупателем за объект оценки.
- При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.
- Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается от даты его выставления на открытый рынок (публичная оферта) до даты совершения сделки с ним.

3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В качестве объекта оценки рассматривается объект: имущества ООО «Право для бизнеса» (ИНН 7706269260, ОГРН 1027739063384) в виде нежилых помещений общей площадью 997,2 кв.м. в подвальном, втором и третьем этажах здания по адресу: г. Москва, ул. Б. Молчановка, д. 12, стр. 1

Согласно материалам ТБТИ «Центральное» города Москвы (выписка из технического паспорта от 28.11.2008 по состоянию на 31.10.2008; экспликация от 28.11.2008 по состоянию на 31.10.2008; поэтажные планы от 26.11.2008 по состоянию на 31.10.2008) Объект характеризуется следующими основными показателями:

Общая площадь Объекта - 997,2 кв.м, в т.ч.:

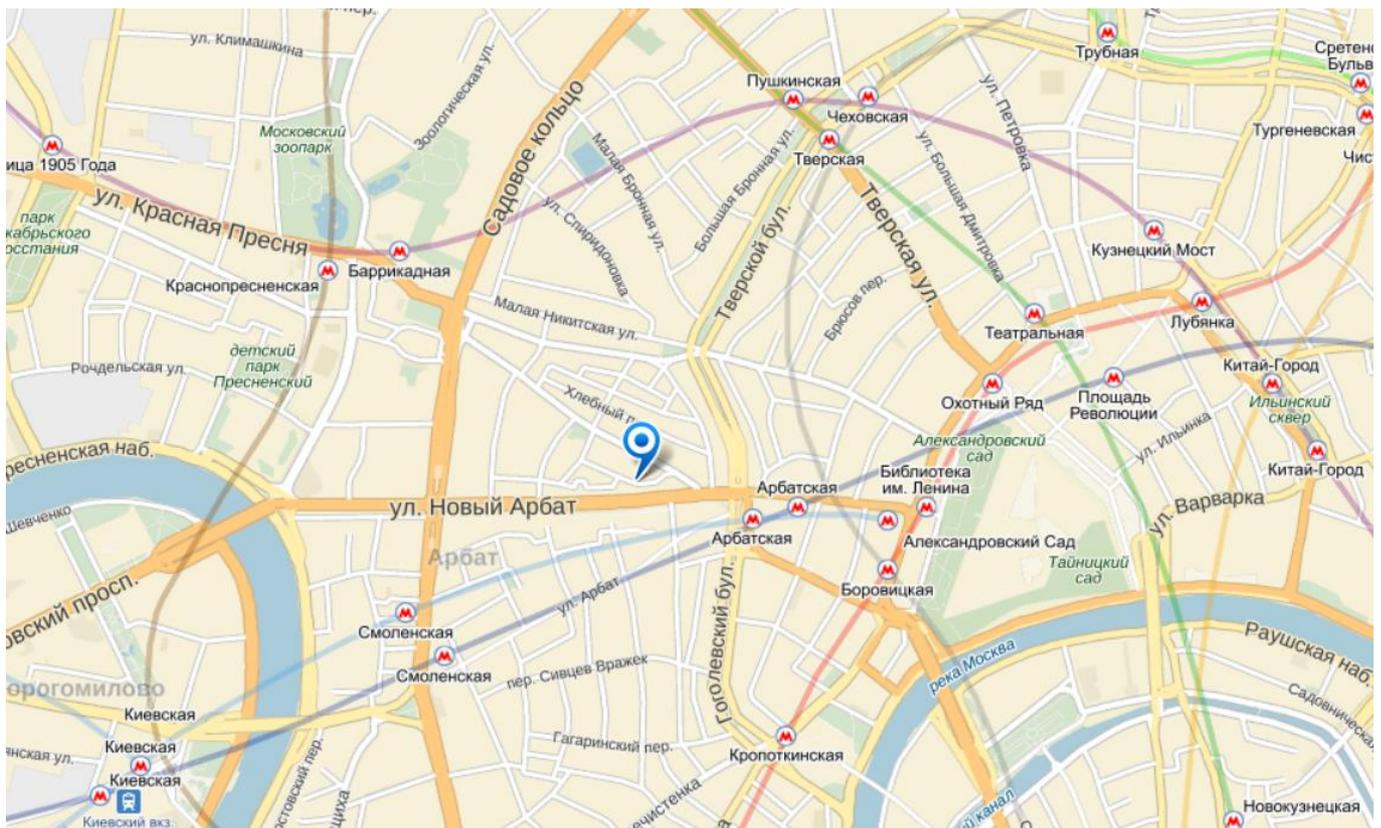
- полезная нежилая площадь (лечебно-санитарные) - 917,4 кв.м;
- площадь нежилых помещений общего пользования и инженерного назначения, связанных с системами жизнеобеспечения Объекта - 79,8 кв.м.

По состоянию на дату осмотра все площади, обозначенные в документах БТИ, как лечебно-санитарные, используются в качестве офисных кабинетов или учебных классов.

Объектом оценки являются нежилые площади в нежилом 4-этажном здании с мансардой и подвалом, общей площадью 2 475,3 кв. м, которое расположено в ЦАО города Москвы по адресу: ул. Большая Молчановка, д.12, стр.1. Здание относится к классу С административных зданий. Однако, как выяснилось по результатам обзора рынка в районе Арбат (см. ниже раздел классификации и обзор рынка), полностью аналогичные здания, а иногда и более старой постройки, продавцы классифицируют классом В или даже В+. Таким образом, классификация объекта вызывает проблемы. При строгом подходе - класс С, при общепринятом в данном сегменте рынка – В-.

Здание находится в 5-минутной пешей доступности от станции метро «Арбатская», на 1-ой линии домов по ул. Большая Молчановка, в непосредственной близости от ул. Новый Арбат. Транспортная доступность осуществима личным автотранспортом по ул. Большая Молчановка с односторонним движением с единственным заездом на нее со стороны ул. Поварская. Выезд возможен, как на ул. Поварская (через ул. Малая Молчановка и Большой Ржевский пер.), так и на ул. Новый Арбат (через Борисоглебский пер.). Ул. Большая Молчановка характеризуется низким уровнем пешеходного и автомобильного трафика.

Рисунок 1. Расположение объекта недвижимости на карте Москвы



Вход в здание возможен с двух сторон: со стороны ул. Большая Молчановка на парадную лестницу и со стороны внутреннего двора, вход в который осуществляется через арку в здании. Вход в лифтовый холл осуществляется с торца здания.

Здание расположено на земельном участке площадью 594 кв. м., находящийся в долгосрочной аренде (на 49 лет с 10.04.1996) с целевым назначением: для эксплуатации здания под административные цели.

Переоборудование здания было осуществлено в 1994 году. Здание эксплуатируется по назначению, как административное. В помещениях выполнена стандартная офисная отделка.

Таблица 2. Краткое описание здания Москвы по адресу: ул. Большая Молчановка, д.12, стр.1.

Назначение (тип здания):	нежилой фонд
Текущее использование:	офисы класса «С»
Год постройки:	1910 г. (памятником архитектуры не является)
Общая площадь здания:	2475,3 кв.м.
Площадь застройки:	623 кв.м.
Этажность:	4-этажное с мансардой, подвал
Количество отдельных входов:	2
Высота потолков:	hподвал=2,70 м; h1эт=3,50 м; h2эт=3,50–3,55 м; h3эт=3,50–3,57 м; h4эт=2,87–3,50 м; hмансарда=3,50–3,80м
Фасады:	нет
Несущие конструкции:	нет
Перекрытия:	железобетонные
Наружные стены:	кирпичные
Оконные блоки:	деревянные, пластиковые
Внутренняя отделка:	стандартная отделка из простых материалов
Техническое и инженерное оснащение:	лифт; центральное водоснабжение (холодное и горячее); отопление центральное; канализация; электроснабжение
Износ по данным БТИ:	29% (по состоянию на 2008 г.)
Краткая общая характеристика текущего технического состояния здания:	Хорошее (осуществлен свежий ремонт фасадов)
Наличие парковки	неорганизованная парковка возможна на ул. Б. Молчановка вдоль фасада здания и во внутреннем дворе

Таблица 3. Расположение и назначение оцениваемых площадей

Расположение площадей	Назначение площадей, кв. м.		Итого, кв. м. (по данным экспликаций)	Итого, кв. м. (с учетом допущений)
	Лечебно-санитарные (офисные)	Прочие		
Подвал	100,0	10,0	110,0	110,2
2 этаж	405,5	35,7	441,2	441,2
3 этаж	411,9	33,9	445,8	445,8
Итого	917,4	79,6	997,0	997,2

Состояние здания в целом и внутренних помещений хорошее. Здание относится к первой группе капитальности, для которых нормативный срок жизни определен в 175. Таким образом совокупный износ долгоживущих элементов (фундаменты, стены, перекрытия) может составлять более 50%. Однако, по данным БТИ от 2008 г. износ всего здания составлял 29%, что говорит (с учетом допущения о достоверности данных БТИ) об удовлетворительном состоянии долгоживущих элементов. Состояние износов долгоживущих конструкций специалисты БТИ в 2008 г. определили на уровне 40%-45%.

Нормативные сроки периодичности капитальных ремонтов (ВСН 58-88 (р) "Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения" (утв. приказом Госкомархитектуры РФ при Госстрое СССР от 23 ноября 1988 г. N 312)) 15-20 лет. Фасад здания и некоторые внутренние помещения находятся в заключительной стадии ремонта.

Все помещения второго и третьего этажа находятся в пригодном для эксплуатации состоянии. Отделка помещений довольно свежая и без внешних изъянов, но осуществлена из недорогих материалов и без дизайнерских претензий.

По мнению Оценщика, место расположения объекта в престижном районе может предполагать более дорогую отделку, что позволило бы повысить привлекательность и стоимость оцениваемых площадей.

Помещения в подвальном этаже захламлены и требуют ремонта.

Внешний вид здания и состояние помещений показаны на фото в Приложении.

Классификация оцениваемых помещений

Для объективной классификации оцениваемых помещений используются рекомендации http://www.expert.ru/printissues/siberia/2007/07/klassifikaciya_ofisnyh_zdaniy/. В таблице некоторые признаки указываются «возможно» в тех случаях, когда удовлетворение требования не связано с капитальной реконструкцией (например, проведение замены перекрытий для обеспечения требуемой нагрузки на пол – «нет»; установка подвесных потолков – «возможно»).

Таблица 4. Классификация оцениваемых помещений

Критерий	Соответствие	Количество
1. Высококачественная стандартная отделка, современные системы инженерного оборудования здания.	возможно	
2. Профессиональное управление зданием.	нет	
3. Хорошее расположение здания в границах офисного района, удобный подъезд и транспортное сообщение.	да	1
4. Система кондиционирования: не ниже двухтрубной либо аналог, соответствующий европейскому стандарту HVAC.	нет	
5. Наличие подвесных потолков.	возможно	1
6. Высота от пола до подвесного потолка в среднем 2,7 м.	да	1
7. Эффективная открытая планировка этажа (конструкция с несущими колоннами).	нет	
8. Трехсекционный короб для электрического, телефонного и компьютерного кабелей либо фальшпол (или возможность его установки).	возможно	1
9. Современные высококачественные окна.	нет	
10. Современные высокоскоростные лифты с периодом ожидания не более 30 секунд.	нет	
11. Подземная парковка.	нет	
12. Качественные материалы, использованные в отделке помещений общего пользования.	нет	
13. Соотношение парковочных мест (наземных и подземных) — не менее 1 места на 100 кв. м арендуемой площади здания.	нет	
14. Фактор потерь (соотношение используемой и арендуемой площадей) — не более 12%.	нет	
15. Качественный провайдер телекоммуникационных услуг.	да	1
16. Два независимых источника электроснабжения или наличие источника бесперебойного питания.	возможно	1
17. Допустимая нагрузка на межэтажные перекрытия — 400–450 кг на 1 кв. м.	нет	
18. Современные системы безопасности и контроля доступа.	нет	
19. Кафетерий/столовая для сотрудников.	возможно	1
20. Глубина этажа от окна до окна не более 18–20 м.	да	1
Итого количество критериев соответствия требованиям классности		8

Офисное здание класса А должно соответствовать как минимум 16 критериям. Класса В — не менее чем 10, класса С — не менее чем 8.

Как видно из таблицы, в текущем состоянии оцениваемые помещения соответствуют требованиям, предъявляемым к классу С. Однако, потенциал здания довольно значителен, что во многом определяется существующей высотой потолков 3,5 м. Избыточные объемы помещений позволяют с относительно небольшими затратами решить многие проблемы инженерно-технического обеспечения здания и, соответственно, оцениваемых помещений.

Исходя из проведенного анализа, оцениваемые площади можно отнести к классу С. Однако, на рынке продавцы и их представители в агентствах недвижимости завышают классность продаваемых объектов. Это хорошо видно на примере следующего объявления, <http://fortexgroup.ru/bc/bolshaya-molchanovka-12/>

в котором в аренду и на продажу предлагаются площади в том же здании, где находятся оцениваемые площади.

Как видно из объявления и из фрагмента коммерческого предложения, приведенного ниже, здание классифицируется уровнем «В».

Причем, судя по фотографиям, приведенным на сайте агентства, здание так классифицировалось еще до ремонта фасадов.

Основная информация

Об офисном здании

Класс В / 2 475 м² / 5 этажей

Инженерные системы

Вентиляция
ЕстественнаяЭлектрическая мощность
более 70 Вт на м²Система оповещения о
пожаре**Паркинг**
Охраняемый наземный
паркинг**Телекоммуникации**
Интернет до 1 Гбит в
сек.
Цифровое телевидение
IP-телефония**Охрана и сервис**
Круглосуточная охрана
Системы
видеонаблюдения

Так же следует учесть, что не последним, а скорее, основным доводом при завышении заявляемой продавцами классности офисов в районе Арбат является их цена, определяемая, в первую очередь, выгодным местом расположения, а не соответствием формальным требованиям классификаторов.

Вывод.

С учетом значительного потенциала здания оцениваемые нежилые помещения можно отнести к классу «С». Однако, специалисты рынка недвижимости относят данное здание, как и множество аналогичных в районе объекта оценки к классу В или даже В+. Основной повод для такого завышения классности объектов дает их объективная оценка рынком в ценовой нише класса В.

3.1. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

РАЙОН АРБАТ Г. МОСКВЫ

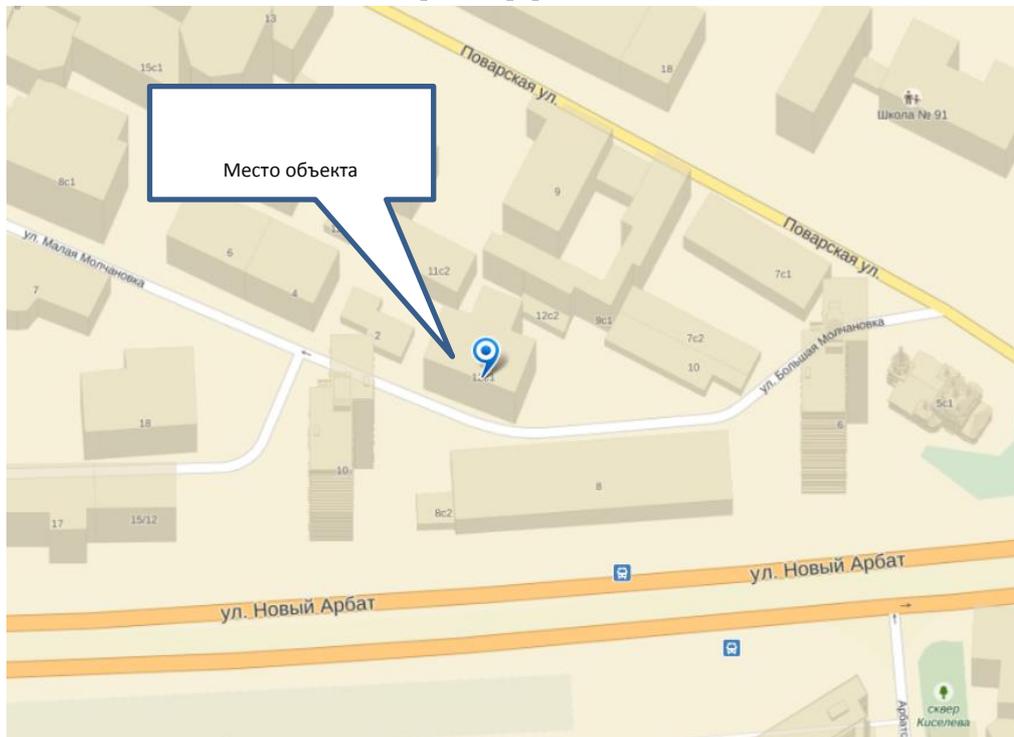
Арбат — исторический и административный район в Москве, а также внутригородское муниципальное образование. Находится на территории Центрального административного округа к западу от Кремля.

Площадь территории района — 211 га. Численность населения — 26,9 тыс. чел. (на 1 января 2010 г.). Площадь жилого фонда — 754 тыс. м².

На территории находятся важные министерства: Министерство обороны РФ, Министерство иностранных дел РФ, Минэкономразвития (Трубниковский пер., 19).

Важнейшие улицы — Арбат (пешеходная) и Новый Арбат, Садовое кольцо, Воздвиженка.

Рисунок 2. Место объекта недвижимости на карте микрорайона



Граница района «Арбат» проходит: по оси Смоленской ул., далее по оси Новоарбатского моста, оси русла р. Москвы, осям: Конюшковской ул., Б. Девятинского пер., Новинского бульвара, Поварской ул., Скатертного пер., Хлебного пер., далее, пересекая Мерзляковский пер., по южным границам владения № 8 по Мерзляковскому пер. и владения № 7б по Никитскому бульвару, далее, пересекая Никитский бульвар, по северным границам владения № 6 по Никитскому б-ру и владения № 1 по Калашному пер., осям: Калашного, Н. Кисловского, Б. Кисловского переулков, Б. Никитской ул., ул. Моховой, ул. Знаменки, Б. Знаменского пер., Колымажной ул., далее, пересекая Гоголевский б-р, по осям: западного проезда Гоголевского б-ра, ул. Сивцев Вражек, Денежного пер., Глазовского пер., южной и западной границам Смоленской-Сенной пл. до Смоленской улицы.

Транспорт

Станции метро: «Арбатская» (Арбатско-Покровской и Филёвской линий), «Смоленская» (Арбатско-Покровской и Филёвской линий), «Библиотека имени Ленина», «Александровский сад», «Боровицкая».

Троллейбусные маршруты: Б, Бк, 1, 2, 10, 10к, 15, 31, 31к, 39, 44, 79, 79к.

Автобусные маршруты: 4, 6, 39, 64, 116, 132.

3.2. ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ПРАВ

Согласно с ГК РФ (ч. I, ст.130) к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

В соответствии с ч. I, ст.131 ГК РФ, право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре, учреждениями юстиции. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных ГК РФ и иными законами.

ОЦЕНИВАЕМОЕ ПРАВО

Оценивается право собственности ООО "Право для бизнеса" на объекты недвижимого имущества в виде нежилых помещений общей площадью 997,2 кв. м. в подвальном, втором и третьем этажах здания по адресу: г. Москва, ул. Б. Молчановка, д. 12, стр. 1.

Оцениваемое право подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от 26.09.2017 г.

Основанием для выдачи данного документа указано Постановление от 20.07.2017 г. выданное Арбитражным судом Московского округа (по делу №А40-212550/2016 (вх. №104624/2017 от 15.08.2017).

Копии данных правоустанавливающих документов представлены в Приложении к настоящему отчету.

СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРЕМЕНЕНИЯХ И ОГРАНИЧЕНИЯХ ОЦЕНИВАЕМОГО ПРАВА

Оцениваемое имущество (имущественные права) обременено в силу закона.

В выписке из Единого государственного реестра недвижимости от 26.09.2017 г. указано на отсутствие ограничений или обременений прав собственника объекта недвижимости.

Решением Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-141479/13 от 14 мая 2014 года ООО «Право для бизнеса» (ИНН 7706269260, ОГРН 1027739063384) признано несостоятельным должником (банкротом) и в отношении него открыто конкурсное производство.

Поскольку оценочные работы проводятся в рамках Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», то оценка выполняется из предположения отсутствия каких-либо обременений оцениваемых прав.

3.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЙ ОБЗОР¹

В целях определения стоимости оцениваемого имущества исследуется рынок в тех его сегментах, к которым относится фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости. Объем исследований рынка объекта оценки определяется оценщиком самостоятельно исходя из принципа достаточности.

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РФ В ИЮЛЕ –АВГУСТЕ 2017 ГОДА

(По источникам Минэкономразвития России <http://economy.gov.ru/>)

Основные тенденции

Рост ВВП во 2кв17 составил 2,5% г/г, оказавшись достаточно близким к оценке Минэкономразвития (2,7% г/г) и существенно превысив ожидания аналитиков (консенсус Bloomberg составлял 1,7% г/г). Увеличение производственной активности во 2кв17 наблюдалось во всех основных отраслях, за исключением сельского хозяйства, на динамике которого негативно отразилась нетипично холодная погода в мае-июне.

В июле произошло некоторое замедление темпов экономического роста. По оценке Минэкономразвития, в июле темпы роста ВВП снизились до 1,5% г/г. Вклад в замедление роста по сравнению с показателями апреля-июня внесла более слабая динамика сельского хозяйства, промышленности, торговли, которая была отчасти компенсирована увеличением темпов роста в строительстве. При этом ухудшение годовой динамики было наиболее выраженным в обрабатывающей промышленности.

В то же время июльские данные вряд ли стоит интерпретировать как смену позитивного тренда. Опережающие индикаторы производственной активности в промышленности свидетельствуют о возможном ускорении роста промышленности в августе. В сельском хозяйстве, динамика которого в настоящее время сдерживается запозданием уборочных работ, нормализация ситуации ожидается уже в августе-сентябре.

Потребительский спрос в июле продолжил восстанавливаться. Годовой прирост оборота розничной торговли в июле составил 1,0% г/г (1,2% г/г в июне). Восстановление происходит в основном за счет роста спроса на товары длительного пользования (темп роста продаж легковых автомобилей в июле достиг 18,6% г/г). Расширение потребительского спроса происходит на фоне роста реальных заработных плат и восстановления розничного кредитования.

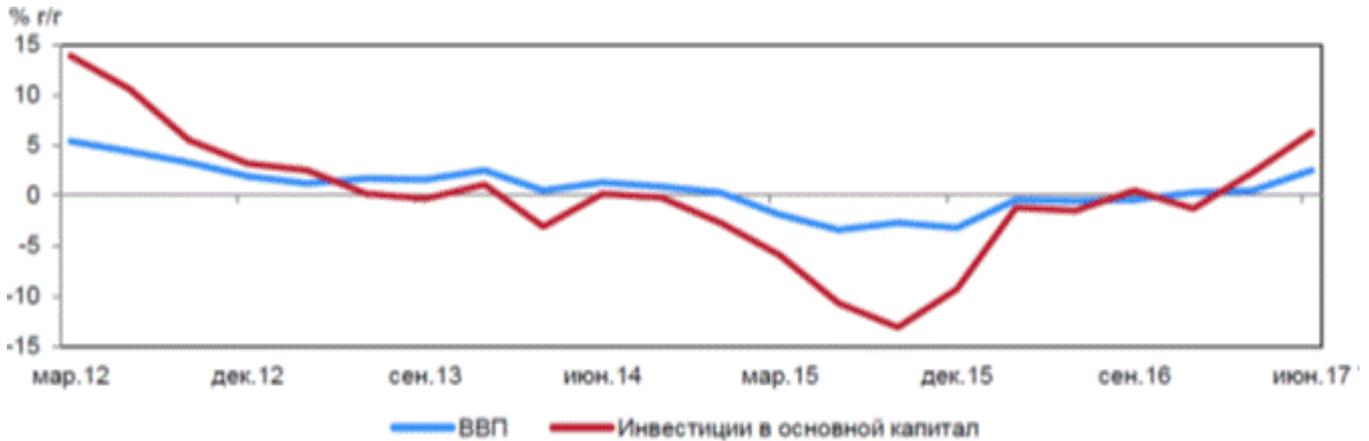
Рынок труда функционирует в условиях, близких к дефициту. Безработица остается на исторически минимальных уровнях как в абсолютном (около 4 млн. человек), так и в относительном выражении (5,4% от численности рабочей силы в июле). При этом с апреля текущего года сформировалась тенденция к сокращению численности занятого населения, что в условиях экономического роста свидетельствует об увеличении производительности труда.

Во 2кв. 2017 года рост инвестиций в основной капитал ускорился до 6,3% г/г с 2,3% г/г в 1кв17. Показатель роста инвестиций значительно превысил ожидания участников рынка (2,8% г/г Bloomberg-консенсус), однако оказался близок к оценке Минэкономразвития (5-6%). Благоприятные условия для восстановления

¹ *Источник информации:* Данные официального сайта Министерства экономического развития РФ. Отчет МЭРТ РФ о текущей ситуации в экономике Российской Федерации, www.economy.gov.ru

инвестиционной активности создали снижение общей макроэкономической неопределенности, смягчение финансовых условий наряду с эффектом от укрепления рубля в начале текущего года. В июле продолжился рост инвестиционного спроса, в первую очередь за счет восстановления строительного комплекса. Динамика инвестиций в основной капитал за год может существенно превысить текущий прогноз (2,0%).

Рисунок 3. Во 2 кв17 рост ВВП и инвестиций ускорился

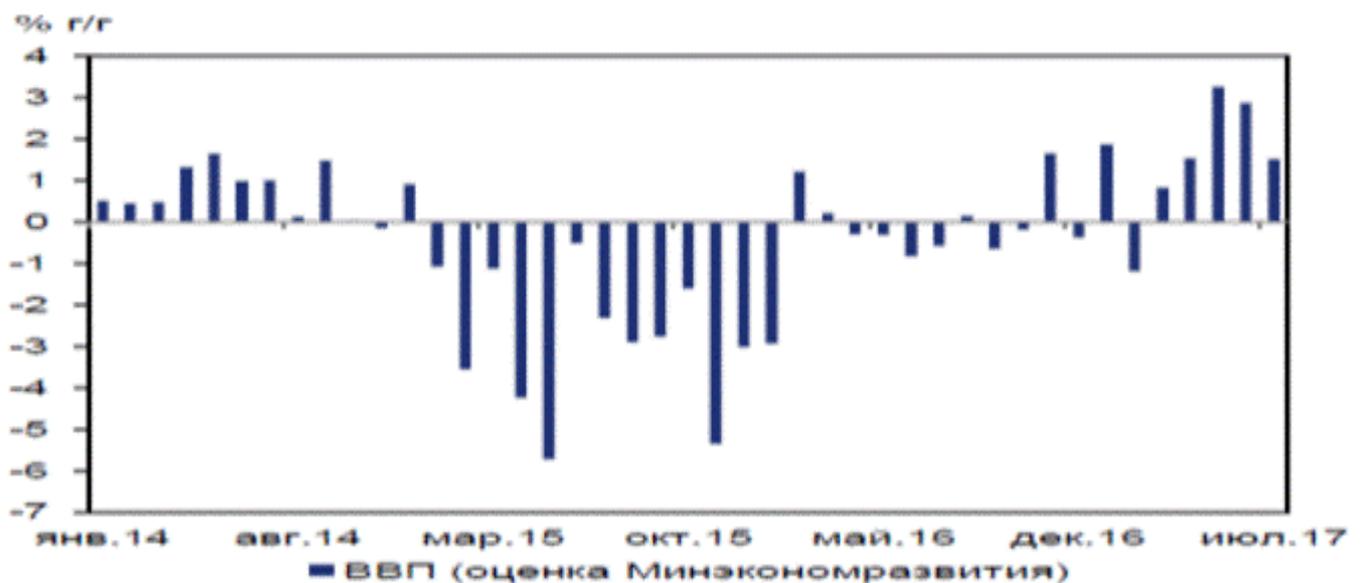


Производственная активность

Данные по ВВП за 2 кв17 подтвердили существенное ускорение экономического роста, на которое ранее указывала динамика ежемесячных индикаторов. По предварительной оценке Росстата, рост ВВП в апреле-июне составил 2,5% г/г по сравнению с 0,5% г/г в 1 кв17 и оказался близок к оценкам Минэкономразвития (2,7% г/г, см. «Картину экономики» за июнь 2017 года). При этом данные по ВВП за второй квартал превысили прогнозы участников рынка, которые ожидали менее выраженного ускорения темпов экономического роста (1,7% г/г, по данным опроса Bloomberg). Увеличение производственной активности во 2 кв17 наблюдалось во всех основных отраслях, за исключением сельского хозяйства, на динамике которого негативно отразилась нетипично холодная погода в мае-июне.

В июле произошло некоторое охлаждение экономической активности по сравнению со 2 кв17. По оценке Минэкономразвития, рост ВВП в июле составил 1,5% г/г. Вклад в замедление роста по сравнению с показателями апреля-июня внесла более слабая динамика промышленности, торговли и сельского хозяйства, которая была отчасти компенсирована увеличением темпов роста в строительстве.

Рисунок 4. Рост ВВП в июле замедлился



Показатели промышленного производства по доле вклада в ВВП страны.

Таблица 5. Вклад отраслей в рост ВВП (оценка Минэкономразвития России)

ВВП в рыночных ценах	Вклад, п.п.	
	июль	2 кв.
	1,5	2,5
Сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство	-0,1	0,0
Добыча полезных ископаемых	0,3	0,4
Обрабатывающие производства	-0,3	0,1

ВВП в рыночных ценах	Вклад, п.п.	
	июль	2 кв.
	1,5	2,5
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды	0,0	0,0
Строительство	0,4	0,2
Оптовая и розничная торговля	0,4	0,6
Транспорт и связь	0,2	0,3
Прочие виды деятельности	0,3	0,5
Чистые налоги на продукты и импорт	0,3	0,4

Ситуация с банкротствами предприятий в третьем квартале 2017 г.

Количество банкротств в России в третьем квартале вновь выросло, констатирует Центр макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования (ЦМАКП). По сравнению со вторым кварталом их стало больше на 3% (эксперты делают поправку на сезонность). В сопоставлении с июлем—сентябром прошлого года число банкротств увеличилось на 12,4%, до 3227.

На рост банкротств влияют два фактора, полагают аналитики.

- Первый — слабый потребительский спрос: реальные располагаемые доходы населения падают 12 кварталов подряд. За первые девять месяцев этого года они снизились на 1,2%, по данным Росстата.
- Вторая причина — медленное снижение ключевой ставки, считает ЦМАКП. В начале года она находилась на уровне 10%, а к концу октября снизилась лишь до 8,25%, в то время как инфляция падала более быстрыми темпами: преодолев таргет Центробанка в 4% еще летом, к концу октября она в очередной раз обновила постсоветский рекорд и достигла 2,7%.

Достигнутый по итогам августа—сентября уровень банкротств даже немного превысил пиковое значение марта 2015 года», — указывает ЦМАКП. Он лишь на 2,1% ниже исторического максимума октября 2009 года.

Интенсивность банкротств в третьем квартале увеличилась почти во всех отраслях. Она вернулась к максимальным значениям в торговле (300 банкротств в сентябре), пищевой промышленности, машиностроении. Всего в сентябре обанкротилось 1127 предприятий. Незначительно (на несколько единиц) снизилось число банкротств лишь в сфере коммерческих услуг и металлургии.

Наиболее негативная динамика наблюдается в строительстве. Число обанкротившихся компаний в этом секторе больше года ежемесячно обновляет исторические максимумы (в сентябре 242 банкротства), видно из данных ЦМАКП.

Выводы.

После краткосрочного замедления в июле темпы роста ВВП в августе вновь вышли на уровень, превышающий 2%. По оценке Минэкономразвития, темп роста ВВП в августе увеличился до 2,3% г/г по сравнению с 1,8% г/г в июле. Основной вклад в ускорение роста внесли отрасли, которые в прошлом месяце показали слабые результаты из-за действия временных факторов, — сельское хозяйство и промышленность.

Производство сельскохозяйственной продукции показало уверенный рост в результате активизации хода уборочной кампании. Увеличение выпуска отрасли в августе составило 4,7% г/г после падения в течение предыдущих двух месяцев. Сокращается отставание от календарного графика уборки урожая, обусловленное неблагоприятными погодными условиями в мае-июне. По оперативным данным, сбор зерновых на 25 сентября составил 120,7 млн. тонн. В этих условиях можно ожидать продолжения уверенного роста выпуска сельскохозяйственной продукции в сентябре.

Рост промышленного производства ускорился благодаря восстановлению обрабатывающих отраслей. После краткосрочного июльского спада (-0,8% г/г) обрабатывающая промышленность в августе вновь показала положительную динамику (0,7% г/г). На траекторию устойчивого роста вернулись химический комплекс и пищевая промышленность — отрасли, которые в течение длительного времени были драйверами обрабатывающей промышленности. Еще одним позитивным фактором стало возобновление роста в металлургическом комплексе.

На потребительском рынке сохранились положительные тенденции последних месяцев.

Рост розничных продаж ускорился до 1,9% г/г (1,2% г/г в июле). Кроме того, данные за период с начала года были пересмотрены в сторону увеличения. О постепенном восстановлении потребительской активности свидетельствует и уверенный рост оборота общественного питания в летние месяцы. Расширение потребительского спроса происходит на фоне роста реальных заработных плат и восстановления розничного кредитования.

В августе рост инвестиций в основной капитал продолжился, однако его темпы были более умеренными по сравнению с показателями 2кв17. Основным драйвером роста инвестиционной активности оставалось восстановление строительного комплекса. При этом динамика предложения машиностроительной продукции инвестиционного назначения — как отечественной, так и зарубежной — продолжила коррекцию после высоких темпов роста во 2кв17.г.

Количество банкротств в России в третьем квартале вновь выросло. По сравнению со вторым кварталом их стало больше на 3%. В сопоставлении с июлем—сентябром прошлого года число банкротств увеличилось на 12,4%, до 3227.

ОБЗОР РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. МОСКВЫ ПО ИТОГАМ 2 КВ. 2017 Г.

В качестве объекта оценки выступают нежилые площади в нежилом административном здании, расположенном в одном из самых дорогих и престижных мест г. Москвы. Для оценки рыночной ситуации приводится обзор рынка офисной недвижимости г. Москвы.

Обзор составлен по материалам сводных обзоров нескольких аналитических источников, обобщенных на сайте <http://www.kontif.ru>, а так же материалов бюллетеня RWAY. Несколько источников использованы для получения более объективной картины рынка.

Предложение

Рисунок 5. Динамика общих площадей офисов в Москве

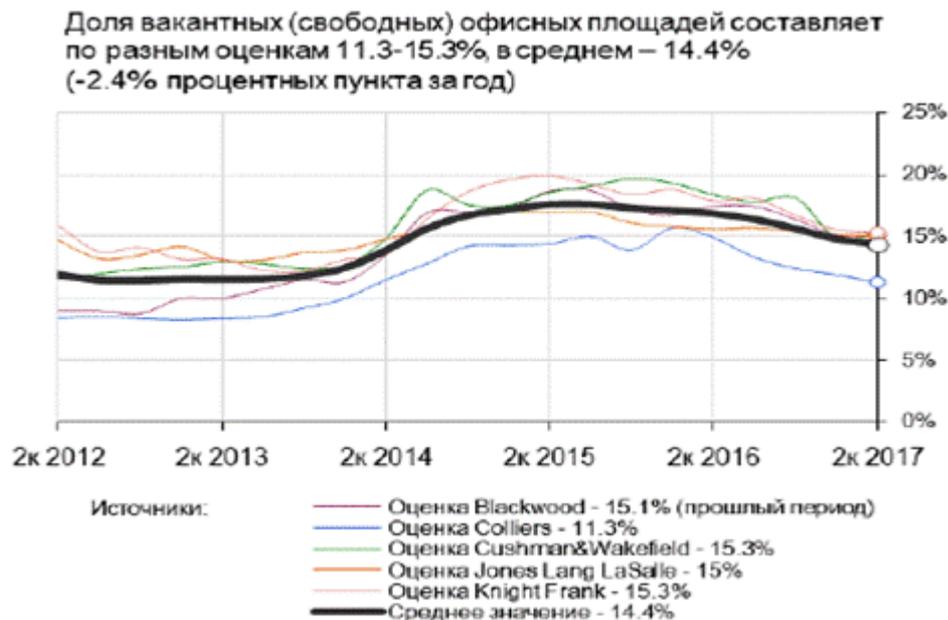
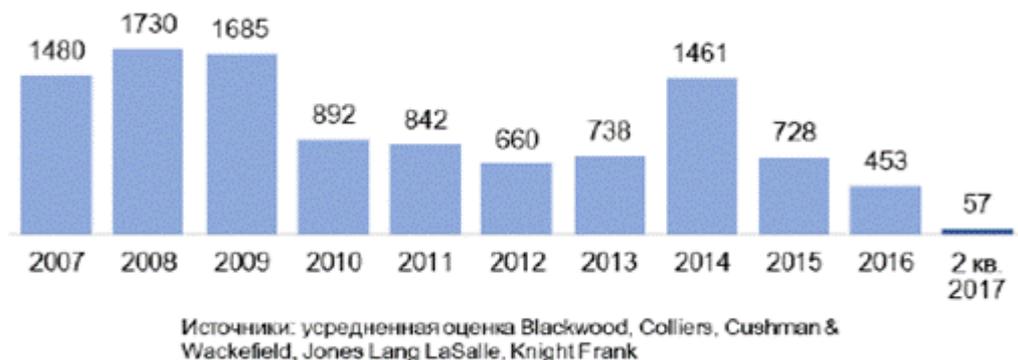


Рисунок 6. Динамика ввода новых офисов



Сохраняется ситуация низкого объема анонсированных офисных площадей в новых проектах. По-прежнему девелоперы анонсируют в основном строительство МФК, а также ТПУ с малыми долями офисной недвижимости.» (Источник: Blackwood) «Во втором квартале 2017 г. впервые в истории офисного рынка не было введено в эксплуатацию ни одного объекта» (Источник: Cushman & Wakefield) «Территориальная структура предложения и распределение офисных площадей по классам не изменились. Ввод новых объектов по-прежнему имеет децентрализованный характер, а общий объем существующего предложения сохраняет сегментацию 2015 г»

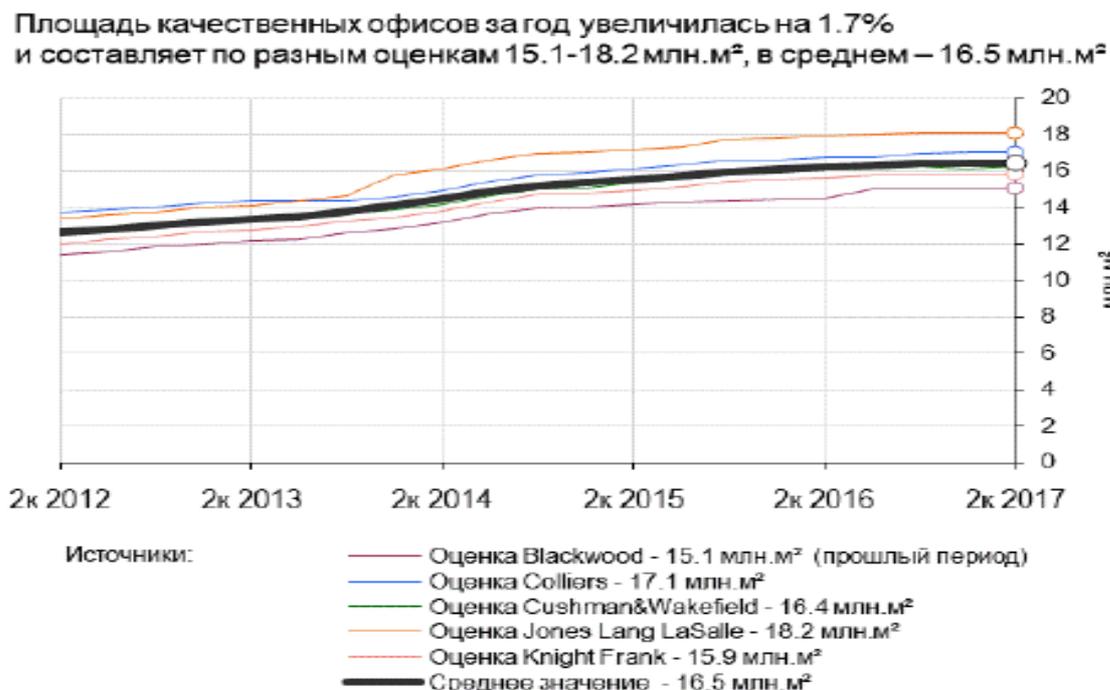
(Источник: Colliers)

«Девелоперы откладывают начало строительства новых объектов, а сроки завершения уже строящихся переносятся. Часто застройщики сокращают офисную составляющую проектов или вовсе отказываются от нее.»

(Источник: Knight Frank)

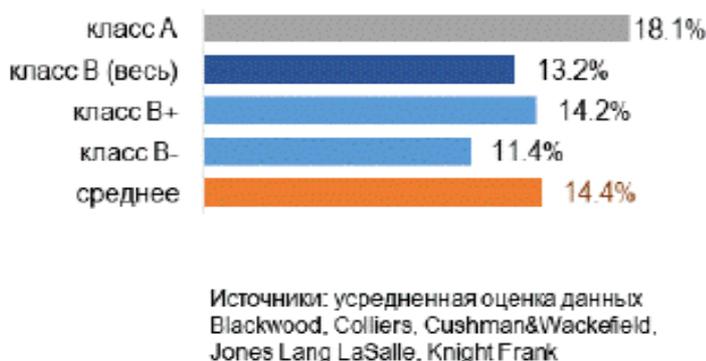
По оценкам всех специалистов доля вакантных площадей снижается от максимумов 2015 г., но все же остается выше докризисных уровней 2012-2013 гг.

Рисунок 7. Доля вакантных площадей офисов в динамике



Традиционным является существенное превышение вакантных площадей для офисов высоких классов. Для класса «А» – 18,1%, для класса «В-» - 11,4%.

Рисунок 8. Распределение долей вакантных площадей по классам офисов



Однако, можно признать положительным фактором снижение разности вакантных площадей для разных классов. Так, например, на пике кризиса в 2015 г. доли вакантных площадей указанных классов составляли для класса «А» – 27,6%, для класса «В-» - 10,5%. При среднем значении для всех офисов – 17,8%.

Спрос

«III квартал 2017 г. продолжил тренд I квартала, когда объем сделок с офисной недвижимостью Москвы оказался значительно меньше аналогичных показателей за прошлые периоды. по итогам...

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

Несмотря на то, что крупнейшие сделки за отчетный период принадлежат компаниям из банковского сектора и сектора розничной торговли, наибольший

.Ухудшающаяся с каждым месяцем транспортная ситуация в центре города и наличие выбора свободных площадей в качественных офисных зданиях за пределами садового кольца увеличили спрос на помещения, располагающиеся в районе третьего транспортного кольца. доля сделок новой аренды в данном районе по итогам I полугодия 2017 г. составила более 40%. также отмечается рост доли сделок новой аренды в офисных центрах, расположенных в районе между ТТК и МКАД. Смещение спроса в районы между третьим

транспортным кольцом и МКАД отмечается и по поступающим запросам от потенциальных арендаторов, которые чаще всего ищут офисы в северо-западном деловом районе Москвы.

В I полугодии 2017 г. по сравнению с аналогичным периодом 2016 г. отмечается рост количества сделок с офисными блоками площадью до 500 м². Доля таких небольших сделок в общем количестве по итогам первых шести месяцев составила 39%, увеличившись на 9 п. п. по сравнению с аналогичным периодом 2016 г.

В течение I полугодия 2017 г. ожидалось, что крупные холдинги, объединяющие несколько аффилированных компаний, будут консолидировать и оптимизировать свои офисные площади, однако, активно анализируя рынок офисной недвижимости Москвы в течение первых шести месяцев 2017 г., большинство компаний, которые планировали подобную консолидацию, отказались от этой идеи. Таким образом, на рынке не было заключено крупных сделок с офисными блоками площадью более 20 000-30 000 м², которые могли бы оказать значительное влияние на показатели общего объема сделок и чистого поглощения».

(Источник: Knight Frank)

Рисунок 9. Объемы сделок по кварталам



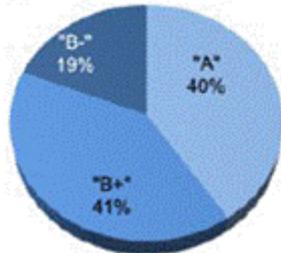
Рисунок 10. Баланс спроса и предложения



Объем сделок за полугодие 2017 г. составляет менее половины от объема сделок предыдущего 2016 года. Доля предложения вакантных площадей более чем в два раза превышает объем прошлогодних сделок. Однако, стоит отметить тенденцию к снижению объема вакантных площадей, хотя до уровня баланса (2011 г.) еще очень далеко. Таким образом, офисный рынок по-прежнему можно признать рынком покупателей.

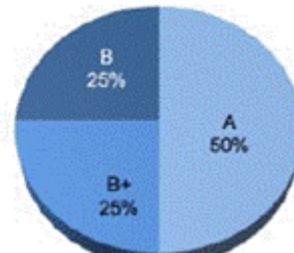
Рисунок 11. Структура спроса по классу офисных зданий

Структура спроса на аренду офисных помещений по классу зданий, % сделок, 1 квартал 2017



Источник: Blackwood

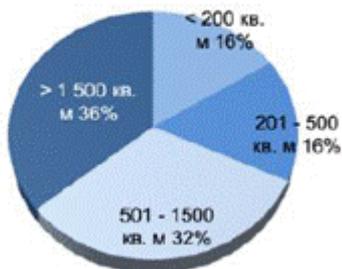
Структура спроса на покупку офисных помещений по классу зданий, % сделок, 1 квартал 2017



Источник: Blackwood

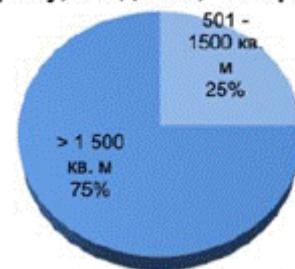
Рисунок 12. Структура спроса по метражу офисных помещений

Структура спроса на аренду офисных помещений по метражу, % сделок, 1 квартал 2017



Источник: Blackwood

Структура спроса на покупку офисных помещений по метражу, % сделок, 1 квартал 2017

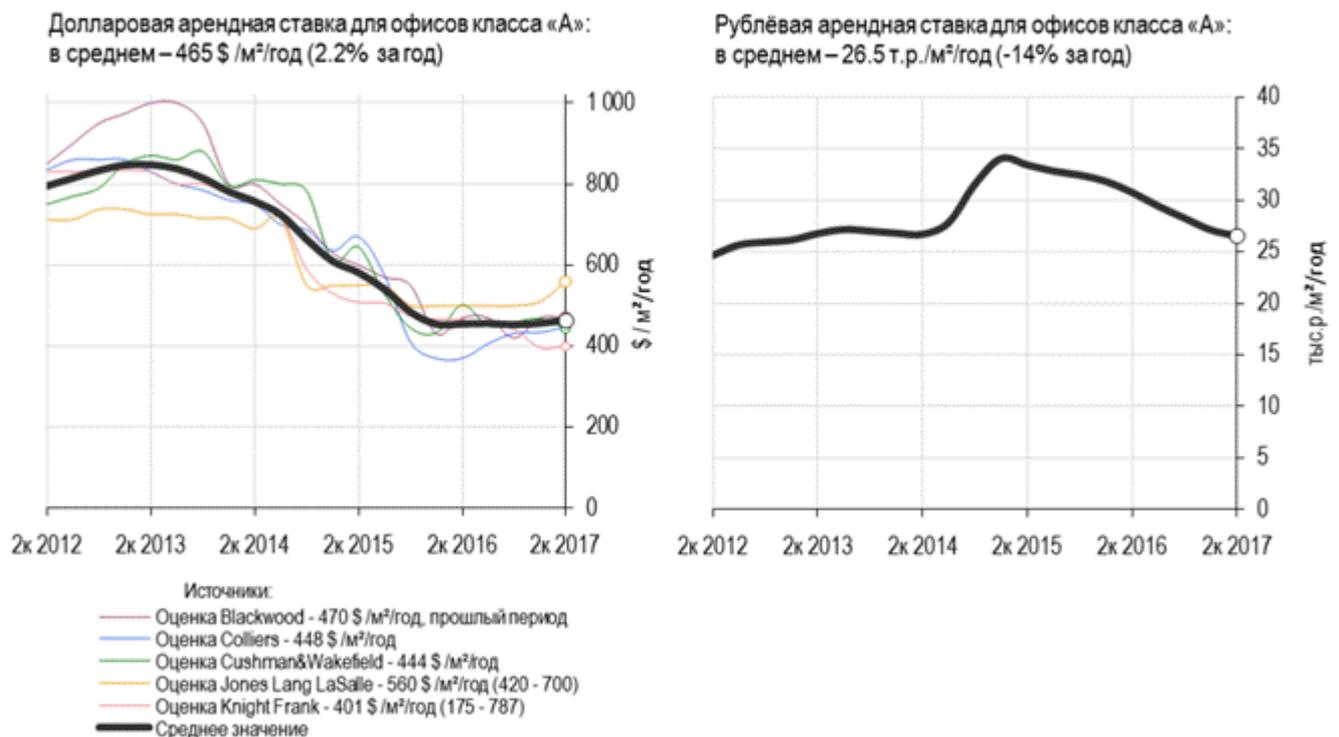


Источник: Blackwood

Арендные ставки

Динамика арендных ставок в долларах США и в рублях показана ниже на графиках. Для офисов класса А ставка в долларах остается стабильной уже на протяжении почти двух лет. Рублевая ставка падает в соответствии с движением валютного курса.

Рисунок 13. Динамика арендных ставок для офисных помещений класса А



Для офисов класса В ставка в долларах немного подросла за последний год. Рублевая ставка падает в соответствии с движением валютного курса, однако, спад за последний год менее значителен, чем для класса А.

Рисунок 14. Динамика арендных ставок для офисных помещений класса В

Долларовая арендная ставка для офисов класса «В» (всего):
в среднем – 240 \$/м²/год (10% за год)

Рублёвая арендная ставка для офисов класса «В» (всего):
в среднем – 13.7 т.р./м²/год (-6.8% за год)

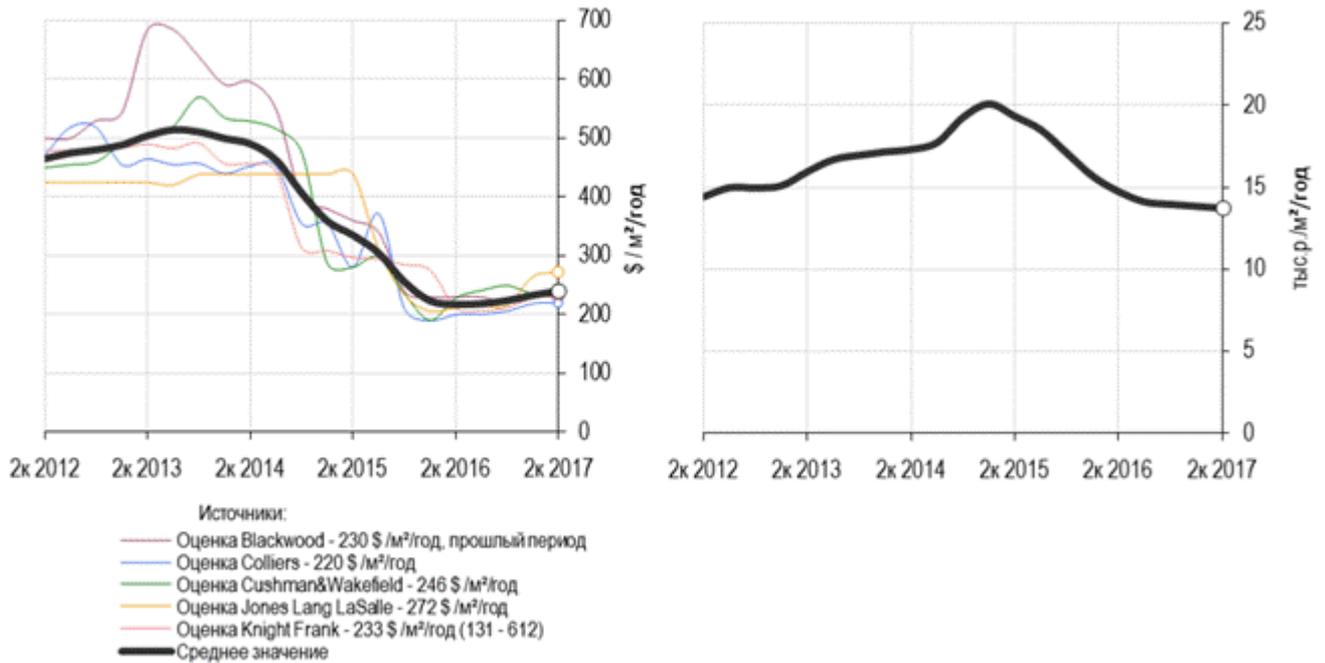


Рисунок 15. Основные показатели офисной недвижимости по районам города

Деловые районы Москвы. Основные показатели

Район		Объем предложения, тыс. м²	Класс А			Класс В		
			Средневзвешенная ставка аренды*		Уровень вакантных площадей, %	Средневзвешенная ставка аренды*		Уровень вакантных площадей, %
			\$/м²/год	руб./м²/год		\$/м²/год	руб./м²/год	
Бульварное кольцо	Центральный деловой район	712	705	38 774	19,8	455	24 105	9,1
Садовое кольцо	СК Юг	950	432	23 781	18,0	378	20 036	11,8
	СК Запад	546	694	38 145	14,9	-	23 014	8,1
	СК Север	660	-	23 804	10,9	395	20 944	8,2
	СК Восток	401	-	22 360	14,5	294	15 577	13,0
ТТК	ТТК Юг	1 263	-	-	-	-	13 259	9,5
	ТТК Запад	781	-	24 933	14,8	-	14 345	34,8
	ТТК Север	928	505	27 750	22,1	380	20 120	6,4
	ТТК Восток	1 114	-	20 924	70,1	285	15 107	7,0
ММДЦ «Москва-Сити»		913	523	28 748	16,0	-	-	-
ТТК-МКАД	ТТК-МКАД Север	1003	-	25 000	16,3	-	11 977	12,4
	ТТК-МКАД Северо-Запад	734	491	27 007	11,2	-	14 749	29,2
	ТТК-МКАД Юг	1 412	-	-	-	-	11 035	17,0
	ТТК-МКАД Запад	1 966	367	20 178	10,3	250	13 225	14,5
	ТТК-МКАД Юго-Запад	569	-	18 493	31,8	-	13 097	18,5
	ТТК-МКАД Восток	992	-	13 380	63,4	-	11 412	10,7
Химки	Химки	266	-	11 382	24,9	-	6 552	27,3
	Запад	388	-	13 504	70,4	-	9 137	24,0
	Новая Москва	278	-	11 155	36,9	-	6 354	9,7
Итого		15 876	416	22 904	19,1%	251	13 289	14,1%

* Без учета операционных расходов и НДС (18%)

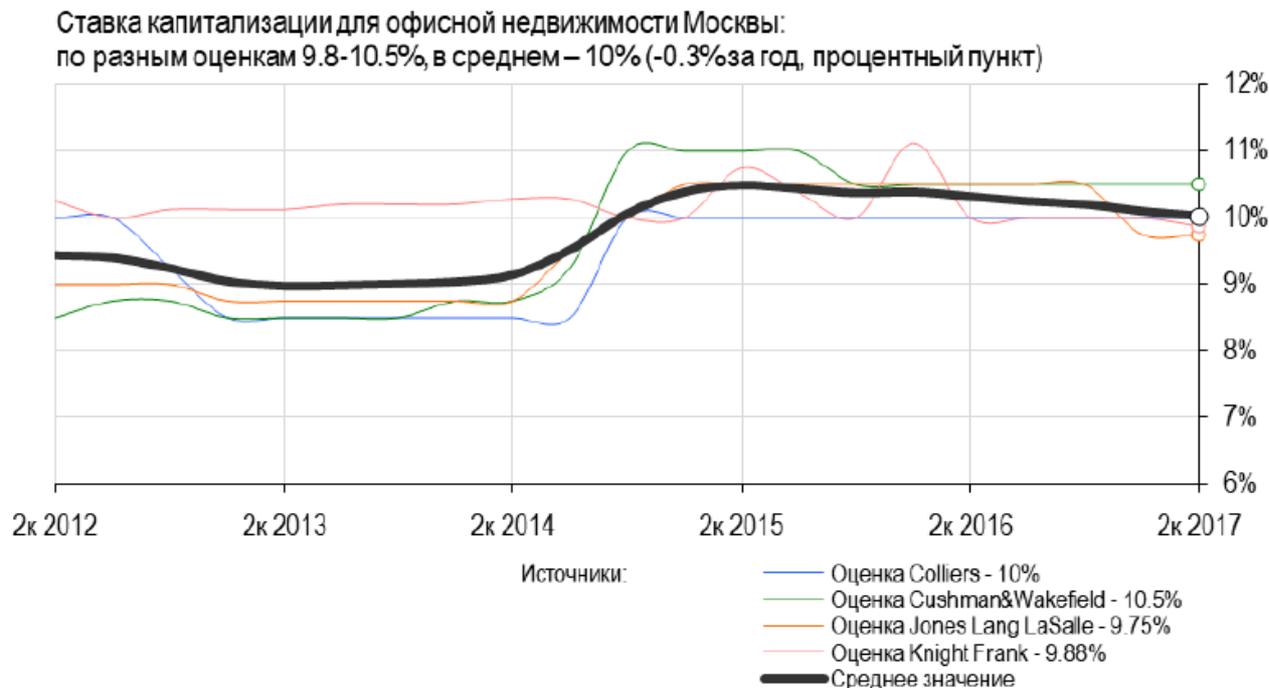
Источник: Knight Frank Research, 2017

Ставки капитализации

Ставка капитализации является одним из индикаторов уровня инвестиционных рисков в рассматриваемом сегменте рынка. По различным оценкам ставки капитализации для офисной недвижимости Москвы

составляют 9,8-10,5%, в среднем – 10,5%. Изменение за год: рост на +1.2% (процентных пункта).

Рисунок 16. Динамика ставок капитализации офисной недвижимости Москвы



Тенденции и прогнозы

«В основном девелоперы анонсировали строительство МФК с малыми долями офисной недвижимости. В результате ожидается рекордное снижение объема ввода офисов в 2018-2019 гг.

...При условии стабилизации рынка, восстановление темпов строительства и рост количества анонсируемых объектов начнется не ранее 2018 г.»

(Источник: Blackwood)

«В динамике спроса будет наблюдаться умеренный рост в пределах 10%

Принимая во внимание стабилизацию ключевых показателей рынка, а также замедление темпов прироста нового предложения мы видим потенциал для небольшого роста ставок в классах А и В+ к концу текущего года, однако увеличение не превысит в среднем по рынку 5%, а более выраженный рост будет внутри наиболее развитых субрынков».

(Источник: Colliers)

«до конца 2017 г. будут введены в эксплуатацию офисные центры, ввод которых был намечен на I полугодие 2017 г., а также ранее запланированные к вводу во II полугодии объекты. однако совокупный годовой объем нового предложения не превысит 250 тыс. м², что является новым «анти-рекордом».

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

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

Выводы по рынку офисной недвижимости г. Москвы

Ввод новых офисных площадей за 1-2 кв. 2017 - 57 тыс.м², что является рекордно низким показателем за последнее десятилетие. За 2015 и начало 2016 года установился тренд снижения строительной активности, возникший из-за перепроизводства строительства в предшествующие годы, вызвавшее избыточность предложения. По-прежнему высока доля переносов сроков ввода в эксплуатацию строящихся объектов.

При этом в строительной активности последних лет прослеживалась тенденция децентрализации. В результате на текущий момент в центральных районах наблюдается дефицит качественных новых офисов, а в периферийных районах - напротив, видна избыточность предложения.

В динамике спроса 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.

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./м2/год (-14% за год) или 465 \$ /м2/год (+2.2% за год);
- в классе "В" - 13.7 тыс.руб./м2/год (-6.8% за год) или 240 \$ /м2/год (+10% за год).

Незначительное снижение ставок капитализации (до текущего значения - 10.1%) свидетельствует о постепенном снижении уровня инвестиционных рисков.

Говоря о тенденциях и прогнозах рынка офисной недвижимости, эксперты отмечают, 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.

Особенности рынка офисной недвижимости в ЦАО и районе Арбат.

Приведенные выше ценовые характеристики и показатели (например, арендные ставки, доли вакантных площадей и т.п.) приведены для города в целом. Естественно, что для каждого округа и района эти характеристики и показатели отличаются от средних значений и иногда весьма значительно.

Проведенный Оценщиком анализ рынка предложения продаж и аренды офисных площадей в районе Арбат ЦАО г. Москвы показал в 2017 г. следующие особенности и ценовые характеристики объектов.

Приведенный выше данные из обзора рынка г. Москвы говорят о том, что район Арбат является одним из самых престижных и дорогих и в городе, и в ЦАО. Превышение средних цен Арбата от средних цен по ЦАО составляет около 20%, как для жилой, так и коммерческой недвижимости.

Учитывая тесную взаимосвязь средних цен недвижимости в секторах жилой и офисной, можно утверждать, что в общем случае и цены на офисную недвижимость в районе Арбат одни из самых высоких в городе и в ЦАО. Безусловно, основную роль в формировании таких цен играет местоположение района Арбат.

В районе Арбат на рынке офисной недвижимости на продажу и в аренду наряду с достаточно стандартными офисными помещениями в новых и не очень новых бизнес-центрах предлагаются помещения в домах или особняках старой постройки. Некоторая часть офисных помещений предлагается в первых этажах жилых домов. Эти старые здания и особняки по техническим характеристикам и срокам постройки мало отличаются от анализируемого объекта.

Некоторые предложения на рынке по продаже и аренде офисных объектов в районе Арбат показаны в следующей таблице.

Выборка осуществлена по материалам сайта компании Fortex Consulting Group <http://fortexgroup.ru/prodazha-ofisa/rayon-arbat/>. По утверждению менеджера компании Федора Скрынника (495) 320-36-15 все приведенные в таблице предложения опубликованы в период с июля по ноябрь 2017 г. Периодичность обновления базы – от двух до четырех недель. Отсев предложений Оценщиком производился по признаку цены и классности объектов (отсеивались объекты класса А, отличающиеся, как по классу, так и по цене предложения). В итоге получены однородные выборки, как по ценам предложения (коэффициент вариации 24,16%), так и запрашиваемым ставкам аренды (коэффициент вариации 18,72%).

Таблица 6. Некоторые предложения на рынке продажи офисной недвижимости в районе Арбат

№	Адрес	Класс	Этажность здания	Площадь на продажу, кв.м.		Удельная цена предложения, руб./ кв.м.	Площадь в аренду, кв.м		Ставка аренды (предложение), руб./ кв.м. в год	Ставка капитализации	Удаленность от метро пешком	Год постройки	Год реконструкции
				Smin	Smax		Smin	Smax					
1	Композиторская улица, 25/5 с1	В	3	187	1122	284 800	103	940	22 000	6,04%	4	1904	2011
2	Композиторская улица, 25/5 с2	В	6	157	942	227 800	47	942	26 000	8,93%	4		
3	Новинский б-р. 5 с1	В	2	185	185	366 200	104	360	30 000	6,41%	4		
4	Арбат ул. 36/2 с6	В	5	180	2 689	227 800	80	2 689	28 000	9,62%	4		
5	Глазовский 1/1	В	3	145	145	268 500	140	420	33 000	9,62%	6		
6	Спиридоновка 4 с1	В	3	150	900	195 300	244	900	24 000	9,62%	9		
7	Филипповский переулок, 13, стр. 1	В	6	191	270	154 600	40	3 000	19 000	9,62%	4		
8	Большая Молчановка 34 с2	В	3	2208	2208	289 500					8	2007	
9	Карманицкий пер. 9	В	8	167	167	203 400	100	1 428	28 000	10,77%	8		
10	Шубинский переулок, 6	В	5	193	1160	170 900	170	1 284	21 000	9,62%	4		
11	Арбат ул. 4 с1	В	3	129	129	203 400	624	1 810	20 500	7,89%	2		
12	Большой Николопесковский 13 с2	В+	4	169	1 016	317 300	37	1 016	35 000	8,63%	5		2010
13	Большой Афанасьевский пер. 36	В	6	177	250	282 700	69	3 680	25 000	6,92%	3		
14	Арбат 12 с1	В	3	120	120	244 100	282	1 146	23 000	7,37%	4	1870	1995
15	Большой Кисловский пер., 4 с3	В+	3	123	1 809	276 400	100	1 809	26 000	7,36%	3		2008
16	Большой Кисловский пер., 4 с3	В+	3	1809	1 809	192 800	100	1 809	26 000	10,55%	3		2008
17	Большой Кисловский пер., 4 с3	В+	3	1809	1 809	290 600	100	1 809	26 000	7,00%	3		2008
18	Шубинский пер. 2/3	В	4	132	789	202 800	50	2 720	19 200	7,41%	3	1915	
19	Большая Молчановка 12 с1	В	5	415	415	168 700					5	1910	
20	Новинский 20Ас3-6	В	3	151	369	162 700	109	2 302	20 000	9,62%	6	1816	
21	Новинский 20Ас3-6	В	3	2300	2 300	182 600	109	2 302	20 000	8,57%	6	1816	
22	Новинский 20Ас3-6	В	3	2302	2 300	258 500	109	2 302	20 000	6,05%	6	1816	
	Максимум				2 689	366 200		3 680	35 000	10,77%			
	Минимум			120		154 600	37		19 000	6,04%			
	Среднее по макс. и по мин.			587,78	1112,69		131,14	1826,1					
	Средняя площадь			850,23			978,62						
	Среднее значение					235 064			24 585	8,38%			
	Стандартное отклонение					56 783			4 602	1,49%			
	Коэффициент вариации					24,16%			18,72%	17,75%			

Ставки капитализации для тех объектов, которые предлагаются и на продажу, и в аренду, рассчитаны из условия, что операционные расходы составляют 21,75% от потенциального валового дохода (усредненные показатели для офисов класса «С» - «В» в Москве по данным СРК – 2017 «Справочник рыночных корректировок», издание ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)" под ред. Яскевича Е. Е. 2017 г., табл. 31 и 53).

На основании анализа приведенных в таблице предложений можно сделать следующие выводы:

- Заявленная продавцами классность объектов мало соотносится с реальностью и с объективными критериями. Так, например, к классу В или даже В+ относят здания постройки позапрошлого века (например, 1870 г. или даже 1816). Однако все классификаторы офисной недвижимости (см., например, <http://www.studfiles.ru/preview/2905331/>) утверждают, что к классам В-В+ относятся новые объекты недвижимости после 5-10 лет эксплуатации.
- Однако, место расположения объектов повышает их престижность и позволяет продавцам помещать свои объекты в ценовые ниши более высококлассных объектов.
- Полученное среднее значение ставки капитализации на уровне 8,38% весьма существенно на 1,7% ниже ставки капитализации средней по городу. Этому факту можно дать несколько объяснений, но одно из них так же связано с местом расположения - приобретение недвижимости в районе Арбат сравнимо с безрисковым вложением средств.

Оцениваемые помещения относятся к нижней части диапазонов цен и арендных ставок, т.е. относятся к диапазону между минимальным и средним значением, так как уровень отделки помещений не соответствует статусу здания и месту расположения. Однако, вложение средств в более качественную (и более дорогую) отделку возможно только после проведения строительной экспертизы несущих конструкций здания.

Рыночные условия

По мнению большинства аналитиков, рынок офисной недвижимости находится в фазе «рынка покупателей и арендаторов», что объясняется инерционностью строительного рынка, стремящегося завершить начатые проекты и низким спросом, вызванным очередным витком перманентного кризиса в стране. Данная фаза рынка длится уже довольно давно и спад цен предложений и арендных ставок несколько замедляется, а в некоторых сегментах рынка и показывает попытки роста.

Замедление спада приводит к снижению размера скидок при торгах, так как продавцы и арендодатели уже понизили цены и ставки и пока не готовы к дальнейшему снижению. Одной из причин из отмеченного выше дисбаланса является нежелание продавцов снижать цены при продаже.

Выводы.

По данным аналитических агентств среднее значение арендных ставок в районе расположения объекта оценки (север между Бульварным и Садовым кольцом) - 21 000 руб./ кв. м. в год без учета операционных расходов и НДС. По данным Оценщика на основании приведенных выше аналогов, диапазон ставок аренды составляет 19 000 -35 000 руб./ кв.м. в год с учетом операционных и эксплуатационных расходов (кроме коммунальных платежей), и с учетом НДС . Среднее значение арендных ставок составляет 24 585 руб. / кв.м. в год с коэффициентом вариации 18,72%.

Цены предложения составляют диапазон 154 600 - 366 200 руб./ кв.м. со средним значением 235 064 руб./ кв.м. Коэффициент вариации выборки - 24,16%.

Уровень вакантных площадей для офисов классов «В+» - «В-» составляет 12,8% (среднее значение для 14,2% и 11,4% соответственно).

По утверждению менеджера компании Fortex Consulting Group Федора Скрынника (495) 320-36-15 скидки на торг свыше 10% обсуждаются продавцами только при наличии каких-либо весомых дополнительных условий или при острой необходимости срочной продажи. Так же им отмечена очень слабая зависимость стоимости от этажа здания. Скидки на этаж (любой, кроме подвальных, но в том числе первых) бывают вызваны либо неудачными планировками этого этажа, либо отсутствием лифта для зданий свыше 3-4 этажей.

Так же специалистами указанной компании отмечена слабая связь удельной стоимости и удельной ставки аренды с размером площади.

Основными ценообразующими факторами на рынке офисной недвижимости являются следующие показатели.

- Местоположение (престижность, транспортная доступность и т.п.).
- Класс объекта.
- Площадь (масштаб).

- Физические параметры (например, этаж расположения, высота потолков и т.п.).
- Состояние отделки, наличие и состояние инженерных сетей, состояние общих площадей (лестницы, лифты, холлы и т.п.), общее состояние здания.
- Наличие возможности для парковки автомобилей.

3.4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В качестве оцениваемого объекта недвижимости, являющегося объектом права требования по Инвестиционному контракту, выступают нежилые площади в офисном здании класса В-, (подробнее об особенностях классификации помещений на Арбате - в обзоре рынка) расположенном в одном из самых дорогих и престижных мест г. Москвы.

Согласно п.13 ФСО №7, при определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей. Наиболее эффективное использование определяется как возможное (вероятное) и разумно обоснованное использование объекта оценки, которое физически реализуемо, юридически допустимо, финансово оправдано и обеспечивает максимальную стоимость объекта.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки предполагает отбор вариантов его альтернативного использования, включая в обязательном порядке вариант текущего использования объекта оценки. Список вариантов формируется, как правило, с учетом интересующих участников рынка возможностей полного или частичного изменения его функционального назначения.

В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и наиболее эффективном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта. При определении вариантов наилучшего и наиболее эффективного использования объекта использовались четыре основных критерия анализа:

- физическая возможность наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки;
- допустимость с точки зрения законодательства – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника (пользователя) объекта;
- финансовая целесообразность – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества;
- максимальная продуктивность, кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Нежилое здание и расположенные в нем нежилые помещения находятся на территории одного из самых престижных районов города и окружено офисными и торговыми постройками и жилыми домами. В результате исследования рынка недвижимости в районе расположения Объекта оценки Оценщик пришел к выводу о том, что возможными вариантами использования могут являться:

- использование по прямому назначению (размещение административных и лечебных площадей);
- переоборудование под офисные помещения с отделкой, соответствующей возможностям здания и района расположения;

Возможность использования площадей в качестве производственных или складских не рассматривается ввиду очевидной нецелесообразности прежде всего по местоположению и целевому назначению земли под пятном застройки.

Правомочность

Существующее разрешенное использование земельного участка – для размещения здания административного назначения. Переоборудование помещений под другие цели связано с требованием переоформления разрешенного использования земельного участка, что связано с затратами времени и средств. При этом в результате попыток переоформления не гарантирован успех.

Физическая возможность

Физическая возможность использования помещений в качестве лечебных, офисных и торговых существует. Однако, расположение на втором и третьем этажах, а так же коридорные планировки ограничивает использование помещений в качестве торговых.

Физические характеристики Объекта оценки не накладывают ограничений на его использование по прямому назначению или реконструкции с улучшением качества отделки (до офисных помещений полноценного класса В+).

Финансовая целесообразность

Как правило, наилучшим и наиболее эффективным вариантом использования объекта недвижимости является тот, для которого он был спроектирован и построен.

Учитывая затраты, понесенные при строительстве объекта, любое значительное изменение его функционального назначения и использования заведомо приведет к недополучению собственником доходов от их использования. Данные затраты могут оказаться не сопоставимыми по масштабам с возможными выгодами от такого изменения. При этом перепрофилирование помещений из лечебных в офисные практически не повлечет за собой дополнительных затрат по сравнению со средним ремонтом (более значительным, чем косметический, но не капитальным).

Максимальная продуктивность

Максимальная продуктивность оцениваемого объекта может быть достигнута при целесообразном использовании существующих площадей в их текущем использовании, совпадающем с проектным назначением площадей или с учетом возможных изменений.

Площадь объекта позволяет эффективно использовать помещения в качестве офисных.

Объект оценки характеризуется хорошим месторасположением для размещения офисных, поскольку располагается вблизи делового центра города, имеет хорошую транспортную доступность. Помещения оборудованы необходимыми инженерными системами для размещения офисов.

С точки зрения объемно-планировочных решений объекта оценки наиболее эффективным является использование в качестве офисных площадей.

Планировка помещений и высота потолков, ограничения по нагрузке на пол снижают возможности использования помещения в качестве производственных и складских площадей. Кабинетно - коридорная система планировок ограничивает использование помещений для целей розничной торговли и тем более производства или складирования.

Таблица 7. Метод качественного анализа вариантов.

Характеристика	Тип помещения	
	Офисные	Торговые
1. Общая площадь	5	5
2. Объемно-планировочное решение	5	1
3. Местонахождение	5	2
4. Наличие инженерных сетей	5	5
5. Общее физическое состояние	1	1
6. Степень использования потенциала местоположения	5	1
7. Степень использования потенциала здания	5	1
8. Разрешенное использование земельного участка	5	0
Суммарный балл	36	16

Учитывая вышеизложенное, максимальную продуктивность от Объекта оценки можно получить от использования его сохранением целевого назначения (офисные помещения в административном здании).

Выводы:

Принимая во внимание указанные критерии и, сопоставляя их с текущим состоянием рынка недвижимости г. Москвы, ЦАО и района Арбат, Оценщик считает, что наилучшее и наиболее эффективное использование объекта оценки заключается в использовании его по прямому функциональному назначению – офисные помещения в административном здании.

4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

4.1. ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ

Согласно п.23 ФСО №1 проведение оценки включает в себя следующие этапы:

- заключение договора на проведения оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществления необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

4.2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ К ВЫБОРУ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Согласно п.24 ФСО №1 при проведении оценки оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Подходы для оценки права требования

Затратный подход

Затратный подход основывается на принципе замещения. Сущность подхода сводится к определению затрат, которые разумный инвестор готов понести на создание аналогичного объекта права, т.е. затраты, связанные с исполнением обязательств по аналогичному инвестиционному контракту.

Применение затратного подхода к нежилым помещениям не применяется на основании рекомендаций п.24а) ФСО-7.

Доходный подход

Доходный подход основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор, приобретает недвижимое имущество в ожидании получения в будущем доходов от эксплуатации и/или выгоды от продажи. При этом учитываются сроки и временная структура доходов, а также риски, с которыми сопряжено их получение. Применение доходного подхода требует соблюдения принципа наиболее эффективного использования.

При оценке стоимости доходным подходом может быть использована одна из двух методологий:

- метод дисконтирования;
- метод капитализации.

Применение методологии капитализации предполагает, что недвижимое имущество будет приносить стабильный доход (либо обеспечивать экономию средств) в течение долгого периода времени. Методология дисконтирования денежных потоков основана на предпосылке о нестабильности доходов в будущем.

Сравнительный подход

Сравнительный подход основан на принципе эффективно функционирующего рынка, на котором инвесторы покупают и продают объекты недвижимости, принимая при этом независимые индивидуальные решения. Сравнительный подход наиболее применим в условиях развитого рынка, то есть при наличии достаточного количества достоверной информации о ценах сделок. Данные по аналогичным сделкам сравниваются с оцениваемыми объектами. Экономические преимущества и недостатки оцениваемых объектов, по сравнению с выбранными аналогами, учитываются посредством введения соответствующих поправок. Так же вводятся поправки, учитывающие качественные различия между ними.

Сравнительный подход реализуется в следующих методах:

- метод сравнения продаж;
- метод валового рентного мультипликатора;
- метод расчета по корреляционно-регрессионным моделям.

Метод сравнения продаж наиболее применим для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи.

4.3. ВЫВОД О ПРИМЕНИМОСТИ ПОДХОДОВ

ОБОСНОВАНИЕ К ВЫБОРУ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Стоимость объекта недвижимости – офисных помещений в административном здании определяется сравнительным и доходным подходами.

Применение затратного подхода признано невозможным.

5. РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ

5.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества был использован метод сравнения продаж. Данная методология предполагает следующую последовательность проведения оценки:

- Изучение рынка и выбор предложений на продажу объектов, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом. Отбор аналогов ведется по нескольким наиболее важным параметрам, влияющих на их стоимость;
- Корректировка цен предложения по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями с объектом оценки;
- Определение рыночной стоимости оцениваемого объекта путем согласования скорректированных результатов.

ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

Объекты оценки представляет собой нежилые площади в отдельно стоящем здании административного назначения. Указанное здание с оцениваемыми площадями размещается первой линии домов по ул. Б. Молчановка в районе Арбат.

В качестве принятой всеми участниками рынка единицы сравнения нежилых помещений выступает стоимость 1 кв.м. площади. К элементам сравнения относятся те характеристики зданий, помещений и проводимых с ними сделок, которые оказывают наиболее существенное влияние на изменение их стоимости.

При выборе аналогов необходимо учесть одну из важных особенностей объекта оценки, которая, по мнению Оценщика оказывает существенное влияние на восприятие объекта участниками рынка – дату постройки. Как уже отмечалось выше, затраты на поддержание старого (с износом долговечных конструктивных элементов более 50%) здания в рабочем состоянии существенно возрастают с каждым годом. Исходя из этого аналоги выбирались среди предложений площадей в зданиях старой постройки – конца XIX начала XX веков при условии, что аналоги не являются памятниками истории, как и оцениваемый объект.

Таблица 8. Характеристика объектов-аналогов.

Параметр	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение	р-н Арбат, ул. Композиторская, 25/5 с2	р-н Арбат, ул. Арбат, 12, с.1	р-н Арбат, пер. Шубинский 2/3
Описание объекта строительства	Продается пять помещений с площадями 157, 272, 385, 666, 942 м2, на , втором, третьем, пятом этажах шестиэтажного здания, первая линия домов, смешанная планировка, высота потолков 3,3 м , есть возможность установки сплит - системы, интернет, телефония, парковка стихийная.	Продается 120 м2, на третьем этаже трехэтажного здания , первая линия домов, смешанная планировка, высота потолков 3,5 м , сплит - система, интернет, телефония, парковка стихийная. Год постройки здания 1870, реконструкция 1995 г.	Продается 132-789 м2, на втором-третьем этажах четырехэтажного здания , первая линия домов, коридорная планировка и ремонт от предыдущих арендаторов, высота потолков 3,5 м , интернет, телефония, парковка стихийная. Год постройки здания 1915 г.
Назначение помещений	Нежилое офисное	Нежилое офисное	Нежилое офисное
Тип и класс объекта	Административное, класс В (по данным Продавца), реально класс С	Административное, класс В (по данным Продавца), реально класс С	Административное, класс В (по данным Продавца), реально класс С
Общая площадь, кв.м.	157-942	120	132-789
Состояние	227 800	Хорошее	Хорошее
Цена предложения удельная с НДС, руб./ кв.м.	р-н Арбат, ул. Композиторская, 25/5 с2	244 100	202 800
Агент	Fortex Consulting Group ,Федор Скрынник, (495) 255-09-65	Fortex Consulting Group ,Федор Скрынник, (495) 255-09-65	Fortex Consulting Group ,Федор Скрынник, (495) 255-09-65
Источники информации	http://fortexgroup.ru/bc/kompozitorskaya-25-5-s2/	http://fortexgroup.ru/bc/arbata-12-s1/	http://fortexgroup.ru/bc/shubinskiy-2-3/

Подтверждающая информация об аналогах приведена в Приложении к настоящему отчету.

В следующей таблице показаны расчеты удельной стоимости объекта оценки. Описание примененных корректировок приведено ниже.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Расчет проводится для удельной стоимости помещений, расположенных на 2 и 3 этажах.

Таблица 9. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом.²

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Адрес	ул. Большая Молчановка, дом 12, стр.1	ул. Композиторская, 25/5 с2	ул. Арбат, 12, с.1	пер. Шубинский 2/3
Округ, район	ЦАО, Арбат	ЦАО, Арбат	ЦАО, Арбат	ЦАО, Арбат
Назначение помещений	Нежилое офисное	Нежилое офисное	Нежилое офисное	Нежилое офисное
Тип и класс здания	Административное, класс С	Административное, класс В (по данным Продавца), реально класс С	Административное, класс В (по данным Продавца), реально класс С	Административное, класс В (по данным Продавца), реально класс С
Этаж расположения	2-3	2-3, 5	3	2;3
Состояние	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Год постройки (переоборудования, реконструкции)	1910 (1994)	1899	1870 (1995)	1915
Площадь помещений, кв.м.	997,2	157-942	120	132-789
Наличие парковки	неорганизованная	неорганизованная	неорганизованная	неорганизованная
Дата предложения	ноя.17	ноя.17	ноя.17	ноя.17
Удельная цена предложения с НДС, руб.		227 800	244 100	202 800
Корректировки				
Корректировка на торги		-10,00%	-10,00%	-10,00%
Корректировка на этаж		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на площадь		000%	-8,00%	0,00%
Корректировка на отличия в составе площадей		0,00%	-9,00%	0,00%
Корректировка на состояние		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на отдельный вход		0,00%	0,00%	0,00%
Итоговое значение корректировок		-10,00%	-27,00%	-10,00%
Скорректированные стоимости, руб./ кв.м.		205 020	178 193	182 520
Валовое значение корректировок		10,0%	27,0%	10,0%
Весовой коэффициент		0,333	0,333	0333
Среднее значение стоимости 1 кв. м с НДС, руб.	188 578			
Среднее значение стоимости 1 кв. м без учета НДС, руб.	159 812			

Проверка однородности выборки

Для проверки однородности выборки определим коэффициент вариации для скорректированных стоимостей аналогов по формуле:

$$V = \sqrt{\frac{1}{k-1} \cdot \frac{\sum_{i=1}^k (C_i - \bar{C})^2}{\bar{C}^2}} \cdot 100\%$$

где

V — коэффициент вариации, %;

C_i — результат определения цены i-го аналога;

C — среднее значение результатов;

k — количество использованных в процессе аналогов.

Значение коэффициента вариации составляет 7,64%.

В теории статистики, если «коэффициент вариации» меньше 0,33, то принято считать выборку однородной и полученный результат корректным. Совокупности, имеющие коэффициент вариации больше 30%–35 %, принято считать неоднородными (Т.В. Чернова «Экономическая статистика» Учебное пособие. Таганрог:

² Источник информации: Расчеты оценщика.

Изд-во ТРТУ, 1999 г.).

Учитывая высокий показатель однородности выборки, итоговое значение получено простым арифметическим усреднением скорректированных стоимостей.

ОБОСНОВАНИЕ ВНОСИМЫХ КОРРЕКТИРОВОК

Корректировка на условия сделки купли-продажи. В предположении, что финансовые условия сделки будут типичными, данная корректировка подразумевает скидку на торг. Поправки определялись с использованием справочных таблиц значений корректировок на торги для объектов офисной недвижимости в Москве. «Справочник рыночных корректировок» СРК 2017 г., издание ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)" под ред. Яскевича Е. Е. 2017 г. Табл.61.

Таблица 10. Значения корректировок на торги для объектов офисной недвижимости в Москве.

Назначение	Средние значения	Диапазон
Офисная недвижимость продажа	12 %	10-13%
Офисная недвижимость аренда	8,5 %	7-10%

Менеджер компании Fortex Consulting Group Федор Скрынник (495) 255-09-65 утверждает, что в последнее время цены сделок редко отклоняются от цен предложения более, чем на 10%. Причем, для переговоров о скидке свыше 10% потенциальному покупателю приходится искать очень веские доводы.

Скидки при торгах по арендным ставкам традиционно ниже.

На основании изложенных доводов скидка на торг при продаже выбирается на уровне - 10%, что соответствует нижней границе диапазона, рекомендованного в СРК.

Корректировка на изменение цен во времени (в период между датами сделок и датой оценки). Корректировка не требуется, так как все предложения актуальны на дату оценки.

Корректировка на характеристики местоположения объекта и на его ближайшее окружение. Объекты сопоставимы по данному параметру. Все они располагаются в районе расположения объекта оценки с незначительной разницей по удаленности от метро. Транспортная доступность всех объектов отличается незначительно. В этой связи вводить корректировку не целесообразно.

Корректировка на размер площади объектов. Корректировка на площадь принимается на основе данных издания: Лейфер Л. А. Справочник оценщика недвижимости, 2014 г. Табл.11.1.1

Таблица 11. Значения корректировок на площадь для офисных объектов

Площадь, кв.м.	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	1,00	0,98	0,91	0,86
100-300	1,02	1,00	0,93	0,88
300-1000	1,10	1,08	1,00	0,95
>1000	1,16	1,14	1,06	1,00

Корректировка для аналога №2 имеющего площадь в диапазоне от 100 до 300 кв. м., отрицательные и составят -8%. Аналоги №1 и №3 не требуют корректировки по данному параметру.

Корректировка на назначение и класс объектов. Все непосредственные аналоги – помещения имеют одинаковое назначение – офисные площади и относятся к одному классу С, хотя все продавцы относят свои объекты к классу В. Отсутствие выделенной охраняемой парковки, срок эксплуатации зданий свыше 100 лет, по большей части коридорные планировки и другие подобные требования, каждое из которых является необходимым для класса В, не позволяют классифицировать аналоги выше класса С. Относительно невысокий класс всех объектов не предъявляет строгих требований к однотипности помещений, к количеству собственников и т.д. в одном здании, как, например бизнес-центры или особняки высокого класса. На основании приведенных доводов корректировки на тип и класс объектов не применяются.

Корректировка на состав помещений. Данная корректировка отражает ценовую разницу в сделках исходя из отличий в объекте оценки и аналога по составу площадей. Объект оценки представляет собой набор помещений, целиком составляющих этажи здания, т.е. включая служебные технические помещения, площади вертикальных проникновений и т.д. В этом от объекта оценки практически не отличаются аналоги №1 и №3. Аналог №2, имеющий площадь от 120 до 300 кв. м., в своих составах практически не содержит служебных площадей или содержат их в несравнимо меньших долях. Согласно документам БТИ и кадастра (см. раздел описания объекта оценки) указанные служебные (в документах - прочие) площади в сумме составляют 9% от общей площади. К аналогу №2 применяется отрицательная корректировка в размере -9%, предполагая, что здания, сходного назначения, построенные в одном районе в примерно в одни и те же годы не имеют

значительных отличий в планировках.

Корректировка на этаж расположения. Все аналоги и объект оценки содержат помещения на этажах выше первого (за исключением подвала в объекте оценки). Практика показывает, что самыми дорогими являются помещения на первых этажах зданий. Данные для корректировки основаны на источнике: Лейфер Л. А. "Справочник оценщика недвижимости" т.1 Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Н-Новгород 2014 г. Табл.11.1.2, 8.1.2, 8.1.3

Таблица 12. Значения корректировок на этаж расположения для офисных объектов

	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Отношение удельной цены помещения в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,83	0,82	0,84	0,75	0,90
Отношение удельной цены помещения на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,88	0,87	0,89	0,80	0,95
Отношение удельной цены помещения в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,70	0,73	0,60	0,80

Все аналоги корректировок по данному параметру не требуют.

Стоимость подвальных помещений ниже стоимости обычных площадей здания и составляет в среднем долю 0,71 от стоимости площадей первого этажа. Данная корректировка будет применена ниже к оцениваемым помещениям в подвале.

Корректировка на отдельный вход. Оцениваемые помещения не имеют отдельного входа, однако на каждый этаж возможен проход по двум лестницам и через отдельный вход к лифтовому холлу. Аналогичные условия со входами имеют все аналоги, так как планировки зданий, построенных примерно в один период времени, по идеологии идентичны. Корректировка не требуется.

Корректировка на состояние объектов. Оцениваемые помещения имеют рабочее состояние, как и все объекты оценки. Корректировка не требуется.

Корректировка на наличие парковки. Данная корректировка отражает ценовую разницу в сделках исходя из обеспеченности гарантированными парковочными местами. Оцениваемый объект имеет стихийную парковку по фасаду здания и во дворе. Аналогичная ситуация с парковкой у всех аналогов. Корректировка не требуется.

ИТОГОВЫЕ ВЫВОДЫ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ.

Удельная стоимость офисных помещений, расположенных на 2 и 3 этажах административного здания, определенная в рамках сравнительного подхода по состоянию на дату оценки составляет 159 812 руб. /кв. м. без учета НДС.

5.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

В рамках доходного подхода для оценки недвижимого имущества используется метод прямой капитализации денежных потоков. При использовании метода прямой капитализации может капитализироваться некоторый нормализованный уровень непрерывно меняющихся доходов (с одним и тем же темпом роста, возможно нулевым). То есть использование данного метода оказывается более подходящим, когда текущее состояние объекта оценки может дать определенное представление о его функционировании в будущем. Стоимость объекта определяется как отношение потока доходов к коэффициенту капитализации при допущении о том, что в обозримом будущем доходы останутся примерно на одном уровне, близком нынешнему.

В районе размещения объекта оценки, прогнозируются плавно изменяющиеся с незначительным темпом роста доходы от сдачи офисных помещений в аренду.

Поэтому, при оценке рыночной стоимости офисных площадей на основе доходного подхода целесообразно использовать метод прямой капитализации.

В рамках метода прямой капитализации стоимость недвижимости (V) рассчитывается по формуле:

$$V = \frac{NOI}{R},$$

где

NOI - чистый операционный доход;

R - общий коэффициент капитализации.

Последовательность определения стоимости недвижимости на основе данного метода имеет следующий вид:

- определение величины чистого операционного дохода от объектов оценки;
- расчёт коэффициента капитализации;
- капитализация будущих денежных потоков в текущую стоимость и определение рыночной стоимости оцениваемого имущества

Определение величины текущей стоимости доходов

Чистый операционный доход рассчитывается для первого после даты оценки года эксплуатации недвижимости сданной в аренду на условиях рыночной арендной платы.

Последовательность расчета чистого операционного дохода следующая:

Определяется потенциальный валовой доход от сдачи недвижимости в аренду в первый после даты оценки год на условиях рыночной арендной платы.

Определяется действительный валовой доход посредством вычитания из потенциального валового дохода предполагаемых убытков из-за незагруженности помещений, смены арендаторов, потерь при сборе арендной платы.

Из прогнозируемого действительного валового дохода вычитаются все годовые прогнозируемые расходы, а также резервы, под которыми понимается ежегодное откладывание денег под долгосрочные расходы.

К резерву относятся такие элементы здания и оборудования, срок службы которых меньше прогнозируемого срока экономической жизни здания.

Современный взгляд на оценку доходной недвижимости допускает два источника дохода:

- арендная плата, поступающая от сдачи собственности в аренду
- часть дохода от коммерческой эксплуатации собственности.

Арендная плата является общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения

доходности недвижимости. Поэтому в данном отчете в качестве базы для определения доходности недвижимости выбрана арендная плата. Для оценки рыночной арендной платы использованы данные по аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым. Объекты сравнения отбирались на основании следующих критериев: местоположение, доступ к объекту, внешний вид, состояние объекта, качество конструкции, рыночная привлекательность и совокупность дополнительных удобств.

Так же важным фактором при отборе аналогов явилась дата постройки объектов-аналогов.

В качестве единицы сравнения арендуемых площадей обычно выступает удельная арендная ставка за 1 кв. м. в год.

Характеристика объектов - аналогов приведена в следующей таблице.

Таблица 13. Характеристика объектов-аналогов.

Параметр	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение	р-н Арбат, ул. Композиторская, 25/5 с2	р-н Арбат, ул. Арбат, 12, с.1	р-н Арбат, Б Кисловский, д.4, с.3
Описание объекта строительства	Сдаются в аренду офисные помещения 47-942 кв.м., на , втором, третьем, пятом этажах шестизэтажного здания, первая линия домов, смешанная планировка, высота потолков 3,3 м , есть возможность установки сплит - системы, интернет, телефония, парковка стихийная.	Сдаются в аренду площади 282-1146 м2, на первом, втором, третьем этажах трехэтажного здания , первая линия домов, смешанная планировка, высота потолков 3,5 м , сплит - система, интернет, телефония, парковка стихийная. Год постройки здания 1870, реконструкция 1995 г.	Сдаются в аренду площади от 100 до 1809 м2, на первом, втором, третьем этаже трехэтажного здания, первая линия домов, смешанная планировка, высота потолков 3,2 м , сплит - система, интернет, телефония, парковка стихийная. Дата постройки здания XIX , реконструкция 2008 г.
Назначение помещений	Нежилое офисное	Нежилое офисное	Нежилое офисное
Тип и класс объекта	Административное, класс В (по данным Продавца), реально класс С	Административное, класс В (по данным Продавца), реально класс С	Административное, класс В (по данным Продавца), реально класс С
Общая площадь (диапазон площадей), кв.м.	47-942	282-1146	100-1809
Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Арендная ставка с НДС, руб./ кв.м. в год	26 000	23 000	26 000
Эксплуатационные расходы	Включены в ставку	Включены в ставку	Включены в ставку
Коммунальные платежи	Отдельно по счетчикам	Отдельно по счетчикам	Отдельно по счетчикам

Параметр	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Агент	Fortex Consulting Group ,Федор Скрынник, (495) 255-09-65	Fortex Consulting Group ,Федор Скрынник, (495) 255-09-65	Fortex Consulting Group ,Федор Скрынник, (495) 255-09-65
Источники информации	http://fortexgroup.ru/bc/kompozitorskaya-25-5-s2/	http://fortexgroup.ru/bc/arbata-12-s1/	http://fortexgroup.ru/bc/bolshoy-kislovskiy-pereulok-d-4-str-3/

Подтверждающая информация об аналогах приведена в Приложении к настоящему отчету.

В следующей таблице показаны расчеты арендной ставки для объекта оценки. Описание примененных корректировок приведено ниже.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ АРЕНДНОЙ СТАВКИ ДЛЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Расчет проводится для арендной ставки помещений, расположенных на 2 и 3 этажах.

Таблица 14. Расчет арендной ставки для объекта оценки.³

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Адрес	ул. Большая Молчановка, дом 12, стр.1	ул.Композиторская, 25/5 с2	ул. Арбат, 12, с.1	пер. Б Кисловский, д.4, с.3
Округ, район	ЦАО, Арбат	ЦАО, Арбат	ЦАО, Арбат	ЦАО, Арбат
Назначение помещений	Нежилое офисное	Нежилое офисное	Нежилое офисное	Нежилое офисное
Тип и класс здания	Административное, класс С	Административное, класс В (по данным Продавца), реально класс С	Административное, класс В (по данным Продавца), реально класс С	Административное, класс В (по данным Продавца), реально класс С
Этаж расположения	2-3	2-3, 5	2-3	1; 2; 3
Состояние	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Год постройки (переоборудования, реконструкции)	1910 (1994)	1870	1870 (1995)	XIX в (2008)
Площадь помещений, (диапазон площадей), кв.м.	997,2	47-942	282-1146	100-1809
Наличие парковки	неорганизованная	неорганизованная	неорганизованная	неорганизованная
Дата предложения	ноя.17	ноя.17	ноя.17	ноя.17
Арендная ставка, предложение с НДС, руб./ кв.м. в год		26 000	23 000	20 000
Арендная ставка, предложение без НДС, руб./ кв.м. в год		21 186	19 492	16 949
Корректировки				
Корректировка на торги		-7,00%	-7,00%	-7,00%
Корректировка на этаж		0,00%	0,00%	-4,55%
Корректировка на площадь		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на отличия в составе площадей		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на отдельный вход		0,00%	0,00%	0,00%
Итоговое значение корректировок		-7,00%	1,00%	-11,55%
Скорректированные ставки без НДС, руб./ кв.м.		20 492	19 686	19 489
Валовое значение корректировок		7,0%	15,0%	11,6%
Весовой коэффициент		0,20	0,20	0,20
Среднее значение арендной ставки без НДС, руб./ кв.м. в год	19 888,98			

Проверка однородности выборки

Для проверки однородности выборки определим коэффициент вариации для скорректированных стоимостей аналогов по формуле:

³ Источник информации: Расчеты оценщика.

$$V = \sqrt{\frac{1}{k-1} \cdot \sum_{i=1}^k (C_i - \bar{C})^2} \cdot 100\%$$

где

V — коэффициент вариации, %;

C_i — результат определения цены i-го аналога;

C — среднее значение результатов;

k — количество использованных в процессе аналогов.

Значение коэффициента вариации составляет 2,67%.

В теории статистики, если «коэффициент вариации» меньше 0,33, то принято считать выборку однородной и полученный результат корректным. Совокупности, имеющие коэффициент вариации больше 30%–35 %, принято считать неоднородными (Т.В. Чернова «Экономическая статистика» Учебное пособие. Таганрог: Изд-во ТРТУ, 1999 г.).

Учитывая высокий показатель однородности выборки, итоговое значение получено простым арифметическим усреднением скорректированных стоимостей.

ОБОСНОВАНИЕ ВНОСИМЫХ КОРРЕКТИРОВОК

Корректировка на условия сделки купли-продажи. В предположении, что финансовые условия сделки будут типичными, данная корректировка подразумевает скидку на торг. Поправки определялись с использованием справочных таблиц значений корректировок на торги для объектов офисной недвижимости в Москве. «Справочник рыночных корректировок» СРК 2017 г., издание ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)" под ред. Яскевича Е. Е. 2017 г. Табл.61.

Таблица 15. Значения корректировок на торги для объектов офисной недвижимости в Москве.

Назначение	Средние значения	Диапазон
Офисная недвижимость продажа	12 %	10-13%
Офисная недвижимость аренда	8,5 %	7-10%

Менеджер компании Fortex Consulting Group Федор Скрынник (495) 255-09-65 утверждает, что в последнее время цены сделок редко отклоняются от цен предложения более, чем на 10%. Причем, для переговоров о скидке свыше 10% потенциальному покупателю приходится искать очень веские доводы.

Скидки при торгах по арендным ставкам традиционно ниже.

На основании изложенных доводов скидка на торг при продаже выбирается на уровне - 7%, что соответствует нижней границе диапазона, рекомендованного в СРК.

Корректировка на изменение арендных ставок во времени (в период между датами сделок и датой оценки). Корректировка не требуется, так как все предложения актуальны на дату оценки.

Корректировка на характеристики местоположения объекта и на его ближайшее окружение. Объекты сопоставимы по данному параметру. Все они располагаются в районе расположения объекта оценки с незначительной разницей по удаленности от метро. Транспортная доступность всех объектов отличается незначительно. В этой связи вводить корректировку не целесообразно.

Корректировка на размер площади объектов. По данным менеджера компании Fortex Consulting Group Федора Скрынника (495) 255-09-65, зависимость удельных ставок от площади объектов практически отсутствует. Это мнение подтверждается данными из обзора рынка, где одинаковые арендные ставки указаны для очень широких диапазонов площадей от 100 до 1000 кв. м. Все аналоги имеют в своих составах предлагаемых площадей площади из ценовых диапазонов к которым близки как суммарная площадь объектов оценки (997,2 кв. м.), так и их разбивка по этажам (440 кв. м.). Корректировка на площадь не требуется.

Корректировка на назначение и класс объектов. Все непосредственные аналоги – помещения имеют одинаковое назначение – офисные площади и относятся к одному классу С, хотя все продавцы относят свои объекты к классу В (как и продавцы площадей в здании, где расположены объекты оценки – см. описание объекта и обзор рынка). Отсутствие выделенной охраняемой парковки, срок эксплуатации зданий свыше 100 лет, по большей части коридорные планировки и другие подобные требования, каждое из которых является необходимым для класса В, не позволяют классифицировать аналоги выше класса С. Относительно невысокий класс всех объектов не предъявляет строгих требований к однотипности помещений, к количеству собственников и т.д. в одном здании, как, например, бизнес-центры или особняки высокого

класса. На основании приведенных доводов корректировки на тип и класс объектов не применяются.

Корректировка на состав помещений.

Данная корректировка отражает ценовую разницу в сделках исходя из отличий в объекте оценки и аналога. Объект оценки представляет собой набор помещений, целиком составляющих этажи здания, т.е. включая служебные технические помещения, площади вертикальных проникновений и т.д. В этом от объекта оценки практически не отличается от всех аналогов. Корректировка не требуется.

Корректировка на этаж расположения. Помещения аналогов №3 и №4 расположены на первом, втором и третьем этажах. Все прочие аналоги и объект оценки содержат помещения на этажах выше первого (за исключением подвала в объекте оценки). Практика показывает, что самыми дорогими являются помещения на первых этажах зданий. Данные для корректировки основаны на источнике: Лейфер Л. А. "Справочник оценщика недвижимости" т.1 Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Н-Новгород Табл.11.1.2, 8.1.2, 8.1.3

Таблица 16. Значения корректировок на этаж расположения для офисных объектов

	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Отношение удельной цены помещения в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,83	0,82	0,84	0,75	0,90
Отношение удельной цены помещения на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,88	0,87	0,89	0,80	0,95
Отношение удельной цены помещения в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,70	0,73	0,60	0,80

К объекту №3 применяется понижающая корректировка в размере -4,55%, предполагая, что предлагаемые на продажу площади всех трех этажей примерно равны, получим корректировку, как 1/3 от 13,6% (-13,6% = 1-1/0,88). Все прочие аналоги корректировок не требуют.

Стоимость подвальных помещений ниже стоимости обычных площадей здания и составляет в среднем долю 0,71 от стоимости площадей первого этажа. Данная корректировка будет применена ниже к оцениваемым помещениям в подвале.

Корректировка на отдельный вход. Оцениваемые помещения не имеют отдельного входа, однако на каждый этаж возможен проход по двум лестницам и через отдельный вход к лифтовому холлу. Аналогичные условия со входами имеют все аналоги, так как планировки зданий, построенных примерно в один период времени, по идеологии идентичны. Корректировка не требуется.

Корректировка на состояние объектов. Оцениваемые помещения находятся в рабочем состоянии, как и все аналоги. Корректировка не требуется.

Корректировка на наличие парковки. Данная корректировка отражает ценовую разницу в сделках исходя из обеспеченности гарантированными парковочными местами. Оцениваемый объект имеет стихийную парковку по фасаду здания и во дворе. Аналогичная ситуация с парковкой у всех аналогов. Корректировка не требуется.

Корректировка на коммунальные платежи и эксплуатационные расходы. Все аналоги сдаются в аренду по ставкам, включающим в себя эксплуатационные платежи и предполагающие отдельные коммунальные платежи. Условия равны для всех аналогов, следовательно, корректировка не требуется.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ДЕЙСТВИТЕЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА

Формула 1. Расчетная модель.

$$ДВД = ПДВ - \text{Потери}$$

где:
ДВД – действительный валовой доход.
ПДВ – потенциальный валовой доход.
Потери – недозагрузка (простой) и потери при сборе арендной платы.

Коэффициент недозагрузки определяется исходя из времени, которое тратит арендодатель на поиск новых арендаторов. Учитывая данные об офисном рынке г. Москвы, приведенным в обзоре на основе информации доля вакантных площадей для класса В- (как наиболее близкие данные к объекту оценки) составляла середину 2017 года 11,4%. Указанное значение применяется для расчетов.

Количественным выражением потерь при сборе арендной платы является коэффициент, который определяется на основе информации о средних потерях собственников от неуплаты арендаторами арендной платы по данному виду помещений, который, как правило, выражается в процентах от потенциального валового дохода. Применительно к оцениваемым помещениям, коэффициент потерь принимаем равным 1, поскольку, по сложившейся практике, арендная плата вносится ежемесячно или ежеквартально и договоры

аренды предполагают наличие авансовых расчетов.

В качестве арендопригодной площади принимается полная площадь объекта на втором и третьем этажах здания – 887,0 кв. м., так как в качестве аналогов выбраны объекты с площадями свыше 1000 кв.м. или близкими к ним (аналог №1 – 942 кв. м.).

Таблица 17. Расчет действительного валового дохода на примере помещений 2-го и 3-го этажей 887,0 кв. м.

Наименование показателя	Значение, руб.
Арендная ставка в год за 1 кв.м.	19 888,98
Арендопригодная площадь, кв.м.	887,0
Потенциальный валовой доход:	17 641 527,97
Потери от недозагрузки (простоя):11,4% от ПВД	2 011 134,19
Потери при сборе арендной платы:	0,0
Итого действительный валовой доход, руб.:	15 630 393,78

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА

Формула 2. Расчетная модель.

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{Операционные расходы}$$

Оценщик не располагает информацией о среднегодовых операционных расходах на содержание объекта оценки (расходы на страхование, расходы на содержание территории и текущий ремонт, расходы на управление и прочее), приходящихся на объект оценки. Согласно данным «Справочник рыночных корректировок» СРК 2017 г., издание ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)" под ред. Яскевича Е. Е. 2017 г. Табл.31, Табл. 53 составляют 21,75% от потенциального валового дохода – усредненное значение для офисов классов В и С. Таким образом, общая сумма операционных расходов составит 21,75% от ПВД.

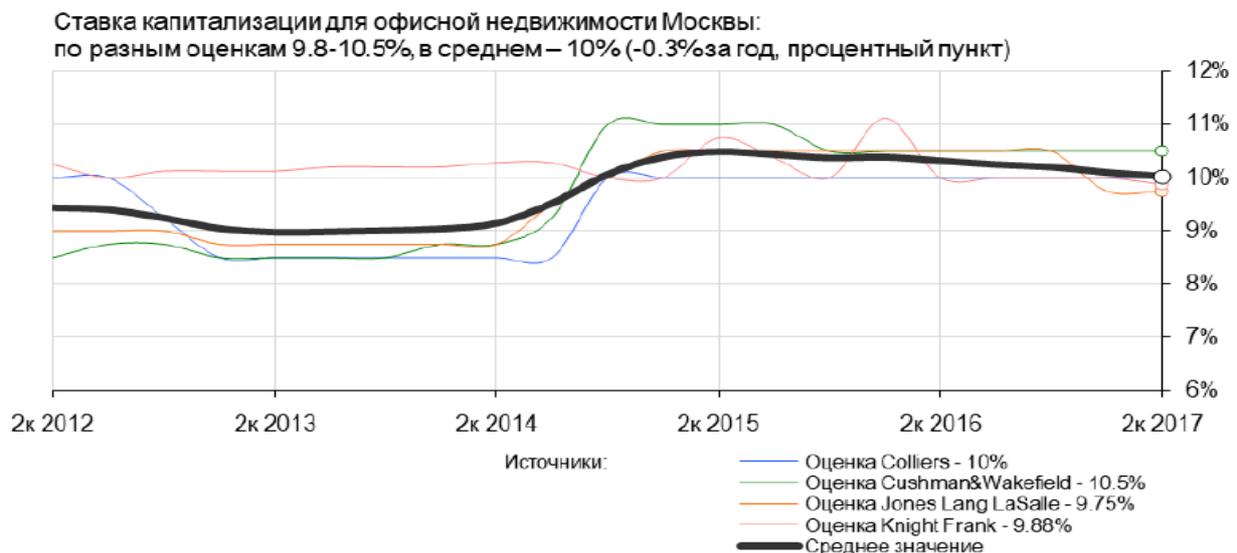
Таблица 18. Расчет чистого операционного дохода.

Наименование показателя	Значение, руб.
Действительный валовой доход:	15 630 393,78
Операционные расходы (21,75%):	3 837 232,80
Итого ЧОД:	11 793 160,97

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ

По данным нескольких авторитетных аналитических агентств, на конец 2017 г. (ставки капитализации для офисной недвижимости в Москве в последние годов стабилизировались на уровне близком к 10,0% с высокой точностью.

Рисунок 17. Динамика ставок капитализации офисной недвижимости Москвы



Однако, приведенные значения относятся ко всему городу, а не к конкретному и весьма специфичному району города – Арбат. Для более точного значения ставки капитализации используются данные, приведенные в обзоре для ценовой группы, соответствующей объекту оценки.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ

В соответствии с требованиями ФСО-7 метод рыночной экстракции признан основным для определения ставок капитализации. Несмотря на то, что доходный подход при использовании таких ставок теряет независимость от сравнительного подхода, как это отмечалось в работе Озеров Е.С. «Экономический анализ и оценка недвижимости.» СПб.: МКС, 2007. С. 188–243 применение этого метода позволяет определить действительные рыночные ставки доходности и избежать завышения ставок дисконтирования и капитализации в условиях высокой волатильности финансовых рынков и в частности долговых рынков (облигаций и процентных ставок)

Наиболее часто метод рыночной экстракции реализуют в следующем варианте (Есипов В.Е., Маховикова Г.А., Терехова В.В. Оценка бизнеса. СПб.: Питер, 2006. С. 99–100, и др.):

$$R = \frac{1}{k} \sum_{i=1}^k \frac{\text{ЧОД}_{0i}}{C_{0i}} = \frac{1}{k} \sum_{i=1}^k \frac{A\Pi_{0i} \times (1 - \alpha_0)}{C_{0i}}$$

где

R — коэффициент капитализации;

ЧОД — чистый операционный доход;

C — стоимость актива;

АП — годовая арендная плата;

a — доля операционных расходов;

k — объем выборки;

Ниже показаны результаты расчетов ставок капитализации для нескольких близких к объекту оценки аналогов. Расчет проводится из условия, что операционные расходы составляют 21,75% от потенциального валового дохода.

Таблица 19. Расчет ставки капитализации методом рыночной экстракции

№	Адрес	Удельная цена предложения, руб./ кв.м.	Ставка аренды (предложение), руб./ кв.м. в год	Ставка капитализации	Ставка капитализ. Отбор 1	Ставка капитализ. Отбор 2
1	Композиторская улица, 25/5 с1	284 800	22 000	6,04%	6,04%	
2	Композиторская улица, 25/5 с2	227 800	26 000	8,93%		8,79%
3	Новинский б-р. 5 с1	366 200	30 000	6,41%	6,41%	
4	Арбат ул. 36/2 с6	227 800	28 000	9,62%	9,62%	9,62%
5	Глазовский 1/1	268 500	33 000	9,62%	9,62%	
6	Спиридоновка 4 с1	195 300	24 000	9,62%	9,62%	
7	Филипповский переулок, 13, стр. 1	154 600	19 000	9,62%	9,62%	
8	Большая Молчановка 34 с2	289 500				
9	Карманицкий пер. 9	203 400	28 000	10,77%	10,77%	
10	Шубинский переулок, 6	170 900	21 000	9,62%	9,62%	9,62%
11	Арбат ул. 4 с1	203 400	20 500	7,89%	7,89%	7,89%
12	Большой Николопесковский 13 с2	317 300	35 000	8,63%	8,63%	8,63%
13	Большой Афанасьевский пер. 36	282 700	25 000	6,92%	6,92%	
14	Арбат 12 с1	244 100	23 000	7,37%		7,37%
15	Большой Кисловский пер., 4 с3	276 400	26 000	7,36%	7,36%	7,36%
16	Большой Кисловский пер., 4 с3	192 800	26 000	10,55%		
17	Большой Кисловский пер., 4 с3	290 600	26 000	7,00%	7,00%	
18	Шубинский пер. 2/3	202 800	19 200	7,41%		
19	Большая Молчановка 12 с1	168 700				
20	Новинский 20Ас3-6	162 700	20 000	9,62%	9,62%	9,62%
21	Новинский 20Ас3-6	182 600	20 000	8,57%	8,57%	8,57%
22	Новинский 20Ас3-6	258 500	20 000	6,05%	6,05%	
	Максимум	366 200	35 000	10,77%	10,77%	9,62%
	Минимум	154 600	19 000	6,04%	6,04%	7,36%
	Среднее значение	235 064	24 585	8,38%	8,33%	8,58%
	Стандартное отклонение	56 783	4 602	1,49%	1,53%	0,98%
	Коэффициент вариации	24,16%	18,72%	17,75%	18,33%	11,36%

В первом столбце результатов «Ставка капитализации» приведены все результаты без отбора. В следующем столбце - «Ставка капитализации. Отбор 1» исключены результаты для тех объектов, которые использованы в качестве аналогов в сравнительном и доходном подходах.

Однако, после первичного отбора, несмотря на достаточно высокую однородность выборки – коэффициент

вариации 18,33%, максимальное расчетное значение превышает минимальное почти в два раза (1,78). Для устранения случайных и довольно больших влияний экстремальных значений из выборки попарно удалены максимальное и минимальное расчетные значения. В итоге получена выборка из 8 значений ставок капитализации с коэффициентом вариации 11,36 % и превышением максимального значения над минимальным на 30,7%.

После усреднения ставка капитализации получена на уровне 8,58%.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ МЕТОДОМ ПРЯМОЙ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Таблица 20. Расчет стоимости объекта аренды площадью 887,0 кв.м.

Наименование показателя	Значение.
Чистый операционный доход	11 793 160,97
Ставка капитализации	8,58%
Итого стоимость помещений без учета НДС, руб.:	137 449 428,59
Итого удельная стоимость помещений без учета НДС, руб./ кв. м:	154 959,90

Удельная стоимость получится путем деления стоимости всех помещений второго и третьего этажей на площадь 887,0 кв. м. и составит – 154 959,90 руб. кв. м.

ИТОВЫЕ ВЫВОДЫ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ:

Удельная стоимость офисных помещений с площадями 887,0 кв. м., расположенных на 2 и 3 и этажах административного здания, определенная в рамках доходного подхода по состоянию на дату оценки составляет 154 959,90 руб. /кв. м. без учета НДС.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Процесс согласования результатов отражает адекватность и точность применяемых подходов к оценке стоимости объектов оценки. Итоговая стоимость объектов оценки является результатом следственного анализа всего проведенного ранее оценочного исследования.

Таблица 21. Результаты оценки недвижимого имущества, полученные при применении различных подходов.

Подходы к оценке	Итоговый результат (без учета НДС), руб. / кв. м.
Сравнительный подход	159 812
Доходный подход	154 960
Затратный подход	Не применялся

Основываясь на допущениях и ограничивающих условиях, применяемых при проведении оценки, оценщик считает, что все подходы дают адекватную оценку рыночной стоимости объекта оценки, что подтверждается сравнительной близостью полученных результатов.

Сравнительный подход предполагает учет всех особенностей оцениваемого имущества с точки зрения его полезности для коммерческого использования на рынке, в том числе тех, которые могли быть не учтены в затратном подходе по обстоятельствам независимым от действий оценщика (например, в силу недоступности информации). Сравнительный подход основывается на текущей рыночной ситуации, поскольку базируется на анализе цен предложений по купле-продаже данного рода объектов недвижимости.

Доходный подход позволяет определить стоимость будущих доходов, полученных от пользования объектом оценки в процессе прогнозного периода и последующей его реализации. Результаты достаточно объективно отражают стоимость объекта, однако существенно зависят от точности построенного прогноза.

Для окончательного согласования результатов оценки необходимо придать весовые коэффициенты результатам оценки. Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых подходов оценки, присутствует в итоговой величине рыночной стоимости оцениваемого объекта. Сумма весовых коэффициентов должна составлять 1. Весовые коэффициенты определялись с учетом предпочтений оценщика к тому или иному подходу и с учетом присущих им преимуществ и недостатков, а также с учетом сделанных в ходе проведения оценки допущений и предположений.

Исходя из анализа степени полноты использованной информации, сделанных допущений в ходе расчетов каждым подходом, а так же из целей оценки, несколько меньший вес придается доходному подходу по сравнению со сравнительным.

Таблица 22. Согласование результатов.

Наименование	Результаты оценки (без учета НДС), руб.	Весовой коэффициент	Доля в общей стоимости, руб.
Сравнительный подход	159 812	0,6	95 887
Доходный подход	154 960	0,4	61 984
Итого:			157 871

ОПРЕДЕЛЕНИЕ УДЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ПОМЕЩЕНИЙ В ПОДВАЛЬНОМ ЭТАЖЕ.

Для получения удельной стоимости помещений в подвальном этаже необходимо применить две корректировки к полученному согласованному значению стоимости помещений на втором и третьем этажах:

- корректировку на этаж расположения;
- корректировку на площадь;
- корректировку на состояние (потребность в ремонте для помещений в подвале).

Источники, служащие обоснованием и порядок применения указанных корректировок описаны выше. Корректировка на площадь будет повышающей и составит 8%.

Корректировка на этаж понижающая и составит алгебраическую сумму поправок к первому (от второго и третьего) и к подвальному этажу $+12\% - 29\% = -17\%$.

Итоговая поправка составит -9%.

Корректировка на потребность в ремонте

Очевидно, что степень дефектов подвальных помещений довольно велика и выходит за границы косметического ремонта.

За основу принята классификация и терминология, использованная в источнике «Справочник рыночных корректировок» СРК-2017, издание ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)" под ред. Яскевича Е. Е. 2017 г. табл. 70. Стандартный ремонт (среднее между капитальным и косметическим) нежилых помещений. Учитывая достаточно широкие диапазоны затрат (для Москвы и Московской области 4 200 – 17 400 руб./ кв. м. и место положения объекта оценки в центральной части города, стоимость ремонта принимается по верхней границе диапазона – 17 400 руб./ кв. м. Указанное значение затрат на ремонт вычитается из удельной стоимости помещений второго и третьего этажа. Затем применяется процентная корректировка.

$$(157\,871 - 17\,400) * (1 - 9\%) = 127\,829 \text{ (руб./ кв. м.)}$$

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПОМЕЩЕНИЙ

Рыночная стоимость оцениваемых помещений получена в следующей таблице.

Таблица 23. Расчет рыночной стоимости помещений без учета НДС

Удельная стоимость 1 кв.м., руб.	Этаж расположения	Площадь помещений, кв. м.	Рыночная стоимость помещений, руб.
157 871	2 этаж	441,2	69 652 645
157 871	3 этаж	445,8	70 378 851
127 829	Подвал	110,2	14 086 704
		997,2	154 118 199

ИТОГОВЫЕ ВЫВОДЫ:

Рыночная стоимость офисных помещений общей площадью 997,2 кв. м. расположенных на 2, 3 и подвальном этажах административного здания, по состоянию на дату оценки составляет 154 118 199 руб. без учета НДС.

6. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

Оценка стоимости имущества ООО «Право для бизнеса» (ИНН 7706269260, ОГРН 1027739063384) в виде нежилых помещений общей площадью 997,2 кв.м. в подвальном, втором и третьем этажах здания по адресу: г. Москва, ул. Б. Молчановка, д. 12, стр. 1 для цели реализации имущества в рамках ведения процедуры конкурсного производства, проведена с позиций определения рыночной стоимости. В результате проведенных расчетов установлено, что рыночная стоимость представленного к оценке объекта по состоянию на 09.11.2017 с учетом округления составляет:

154 118 000 руб. НДС не облагается

(Сто пятьдесят четыре миллиона сто восемнадцать тысяч руб.)

В том числе

Удельная стоимость 1 кв.м., руб.	Этаж расположения	Площадь помещений, кв. м.	Рыночная стоимость помещений, руб.
157 871	2 этаж	441,2	69 652 645
157 871	3 этаж	445,8	70 378 851
127 829	Подвал	110,2	14 086 704
		997,2	154 118 199

Согласно Федеральному закону от 24.11.2014 №366-ФЗ «О внесении изменений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами), не признаются объектами налогообложения на добавленную стоимость.

Отчет подготовил:
Оценщик

В. С. Брюхин

Генеральный директор
ООО «ПроФинанс»

Е.В. Цой

Дата составления отчета: 06.12.2017 г.

7. ПРИЛОЖЕНИЯ

ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

Общероссийская общественная организация
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:
Брюхин Василий Сергеевич
(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4505 № 792887, выдан 22.04.2003г.
ОВД Марьинский Парк г. Москвы
(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
« 24 » декабря 2007г., регистрационный № 002171
Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано « 27 » марта 2017 года.

Президент  С.А. Табакова

0023604 *



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ВЫПИСКА
из единого государственного реестра
саморегулируемых организаций
оценщиков

« 19 июля 20 10

Настоящая выписка дана по заявлению

Степанова Алексея Михайловича

И.О.Ф.И. заявителя или иного полномочного лица

Саморегулируемая организация

Общероссийская общественная организация

«Российское общество оценщиков»

И.О.Ф.И. заявителя или иного полномочного лица

г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1

Включена в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков

« 09 » июля 20 07г. за № 0003

Руководитель (заместитель руководителя)
Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии



Г.Ю. Елизарова
Генеральный директор

19 июля 2010 г.

ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ
ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-055655/17

«31» августа 2017 года

г. Москва

Следующие объекты, условия и формы страхования составляют неотъемлемую часть настоящего Договора:

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Общество с ограниченной ответственностью «ПроФФинанс»**
119421, Москва, ул. Новаторов, дом. 4, пом. V, ком. 1
ИНН 7728611833
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»**
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 3.1. С «18» сентября 2017 года по «17» сентября 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА, ФРАНШИЗА):** 4.1. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **5.000.000 (Пять миллионов) рублей**.
4.2. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100.000 (Сто тысяч) рублей**.
4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. Страховая премия устанавливается в размере **14.000 (Четырнадцать тысяч) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «25» сентября 2017 года.
5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «18» сентября 2014 года.
- 7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 17.07.2017 г. (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в

результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.

9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

10. ТРЕТЬИ ЛИЦА

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;

10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.

11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

13.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становится неотъемлемой частью Договора.

14. УВЕДОМЛЕНИЯ:

14.1. Все уведомления и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим Договором или в связи с ним, должны быть в письменной форме и будут считаться переданными надлежащим образом, если они переданы любым из следующих способов: факсом, заказным письмом или доставлены лично и вручены под расписку уполномоченным представителям сторон настоящего Договора.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Общество с ограниченной ответственностью «ПроФФинанс»

От Страхователя: _____
(Иванов Иван Иванович)
ФИО, должность, действующие полномочия



СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингострах»

От Страховщика: _____
(Начальник Отдела № 4 страхования финансовых и профессиональных рисков Архангельский С.Ю., действующий на основании Доверенности № 5251412-3/16 от 18.11.2016г.)



ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-055661/17

«31» августа 2017 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Брюхин Василий Сергеевич
Паспортные данные: 4505, 792887, выдан ОВД Марьиноский парк гор. Москвы, 22.04.2003г.
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «18» сентября 2017 года по «17» сентября 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 3.000.000 (Три миллиона) рублей.
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100.000 (Сто тысяч) рублей.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. 4.750 (Четыре тысячи семь сот пятьдесят) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 25.09.2017г.
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 17.07.2017 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Брюхин Василий Сергеевич

От Страхователя:



СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

(Начальник Отдела страхования финансовых и профессиональных рисков Арктической С.Ю., действующий на основании Доверенности № 5251412-5/16 от 18.11.2016г.)





ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)
№ 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 002171 от «07» апреля 2017 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщик и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 002171 от «07» апреля 2017 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Брюхан Василий Сергеевич**
 Паспортные данные: Сер. 4505 №792887 выдан ОВД Марьиной Парк г. Москвы (код подразделения - 772-083) 22.04.2003
- 2. СОСТРАХОВЩИКИ:** 2.1. **СПАО «ИНГОССТРАХ»** (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, эт. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
 2.2. **ОАО «АльфаСтрахование»** (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: 115162, г. Москва, ул. Щаболова, д. 31, стр. Б, Лицензия ФССН С № 2239 77 от 13.12.2006 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88
- 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с - риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
 3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
 4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 5.1. С «01» июля 2017 года по «31» декабря 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
 5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, явивших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:** 8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **300 000 (Триста тысяч) рублей**.
 8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
- 9. ФРАНШИЗА:** 9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:** 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежащим исполнителем своей обязанности по оплате согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.
 10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Брюхан Василий Сергеевич
 Брюхан Василий Сергеевич

СОСТРАХОВЩИК 1: СПАО «ИНГОССТРАХ»

От Состраховщика 1:

(Подпись)
 Начальник отдела страхования, ответственности и добровольных рисков
 Архангельский С.Ю. на основании полномочий № 52514/2-16 от 18.11.2016 г.
 и №3174/17 от 03.04.2017г. от ОАО «АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ»



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ИИ К 606756

Настоящий диплом выдан

Фамилия *Брюхилу*
Имя *Сергей*

в том, что он(а) с *01 февраля 2011* по *16 октября 2011*
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) *Специальность
Международные экономические
отношения, финансы и право*
по *программе профессиональной
переподготовки "Сфера торговли
внешними рынками"*

Государственная аттестационная комиссия решением от *16 января 2012*
установила право (соответствие квалификации) *Специалист*

Васильев Сергей
из ведения профессиональной деятельности в сфере *финансов*
экономики *Международные отношения*

Департамент
образования

Сектор
образования

Сектор
образования

Подпись *Млодт*



Диплом является государственной документацией
и профессиональной переподготовки



Диплом имеет право на действие по всему миру
профессиональной переподготовки

Регистрационный номер 263



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано **Брюхину Василию Сергеевичу**
 в том, что он(а) с **01 сентября 2006** по **28 сентября 2006** г.
 успешно(а) освоил(а) квалификацию в (на) **НОУ "Московской финансово-промышленной академии (МФПА)"**
 по **программе "Оценочная деятельность"**
 в объеме **104 часа**

За время обучения сдал(а) экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
Обязательные дисциплины	72	ОТЛИЧНО
Дисциплины по выбору	32	
Итоговые комплексные экзамены		

Принес(а) справку(ы) (по) **НЕТ**

выполнил(а) итоговую работу по курсу **НЕТ**



[Handwritten signature]

М.П. **Финанс**
 Секция

Город **Москва** от **2006**

№ 000 000

Свидетельство является государственными документами
 и подлежит государственной регистрации.

Регистрационный номер **225**



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано **Врохову Василию Сергеевичу** в том, что он(а) с **18 мая 2009 г.** по **28 мая 2009 г.** получил(а) свои квалификацию в (на) **Международной академии науки и консультинга по программе: «Актуальность деятельности»** в объеме **104 часа**.

За время обучения след(а) записи в записке по основным направлениям программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
1. Обязательные дисциплины	72	
1. Дисциплины по выбору	32	
3. Импробвиз, квинтессенция, экзамен		отлично

Принят(а) студентом **Соболев Александр**
 выдан(а) в г. **Москва**



Подпись: *[Signature]*

Регистрационный номер **1159**

1016-000000-0000

Свидетельство является государственной документацией
и подлежит государственной регистрации

Фото объектов недвижимости

Фасад на ул. Б. Молчановка



Действующий главный вход в здание (в строительных лесах) и вход в лифтовый холл (слева под крыльцом)



Входная группа лифтового холла



Лифт



Коридор второго этажа



Один из кабинетов второго этажа



Один из кабинетов второго этажа



Один из санузлов второго этажа



Лестничный холл третьего этажа



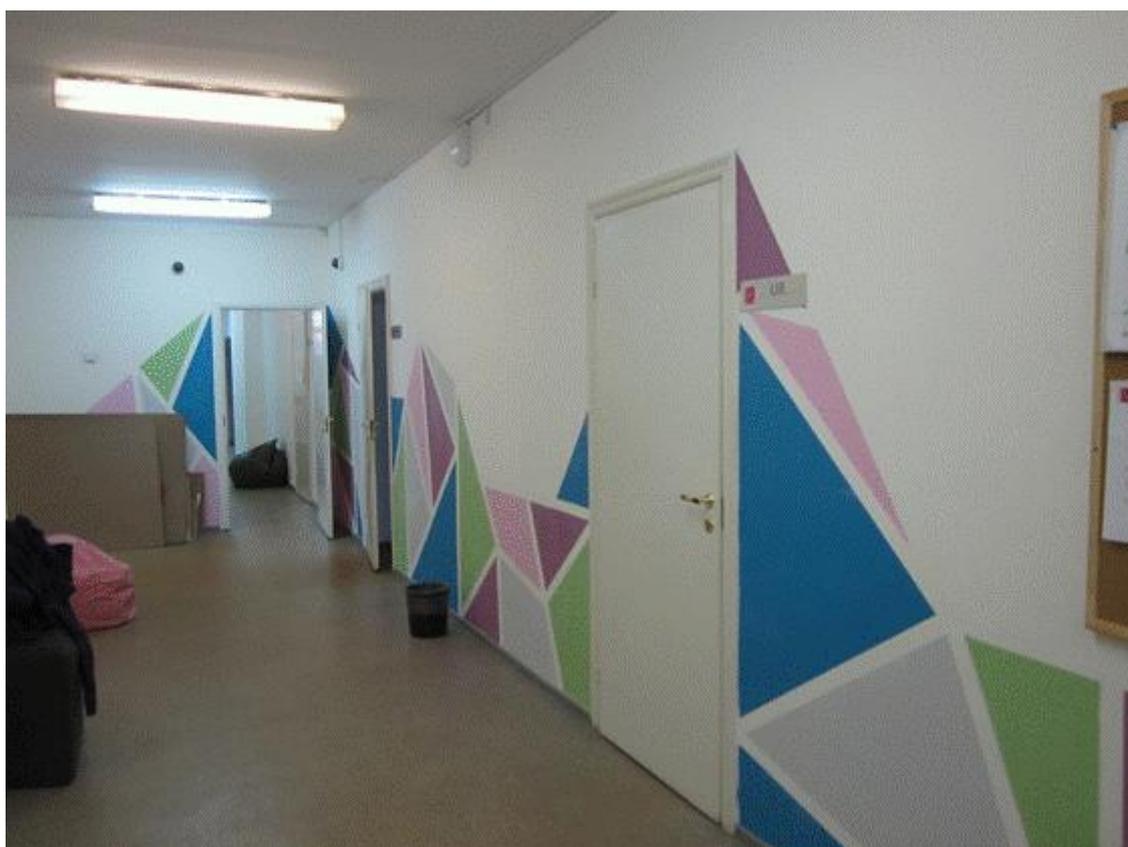
Коридор третьего этажа



Учебный класс на третьем этаже



Коридор третьего этажа



Один из санузлов третьего этажа



Помещения в подвальном этаже



Помещения в подвальном этаже



Аренда офиса в Москве
11960 предложений

Введите улицу, метро или название БЦ

Избранное 0

Вы смотрели 2

Войти

Аренда > Продажа >

Аренда офисов

Площадь	Ставка	Состояние	Планировка
47 м ²	26 000	Блок сдан	Кабинетная
55 м ²	26 000	Блок сдан	Кабинетная
61 м ²	26 000	Готово к въезду	Кабинетная
102 м ²	26 000	Готово к въезду	Кабинетная
244 м ²	26 000	Готово к въезду	Кабинетная
588 м ²	26 000	Готово к въезду	Кабинетная
788 м ²	26 000	Готово к въезду	Кабинетная
942 м ²	26 000	Готово к въезду	Кабинетная

Продажа офисов

Площадь	Ставка	Состояние	Планировка
157 м ²	227 800	Готово к въезду	Кабинетная
272 м ²	227 800	Готово к въезду	Кабинетная
385 м ²	227 800	Готово к въезду	Кабинетная
666 м ²	227 800	Готово к въезду	Кабинетная
942 м ²	227 800	Готово к въезду	Кабинетная

Описание бизнес-центра «Композиторская 25/5 с2»

Находящийся в нескольких сотнях метрах от метро "Смоленская", бизнес-центр "Композиторская 25/5 с2" даст вам возможность эффективного взаимодействия с клиентами.

Особняк относится к зданиям класса В, поэтому каждый арендатор офисных помещений может рассчитывать на вполне приемлемый уровень безопасности и имеет возможность повисить его по своему усмотрению. По московским меркам бизнес-центр считается не очень высоким зданием, его

Контактная информация

Контактное лицо:
Отдел аренды и продажи

Телефон:
+7 (495) 320-36-15

Получите презентацию
бизнес-центра на почту



Получить презентацию

**Вы можете задать вопрос собственнику
воспользовавшись формой ниже**

Ваше имя

Ваш телефон

или

Ваш E-mail

Ваш вопрос

Задать вопрос

Нажимая "Задать вопрос", Вы даете согласие на обработку персональных данных и принимаете условия политики конфиденциальности.

Аренда офисов

Площадь	Ставка	Состояние	Планировка
50 м ²	19 200	Готово к въезду	Кабинетная
140 м ²	19 200	Готово к въезду	Кабинетная
224 м ²	19 200	Готово к въезду	Кабинетная
348 м ²	19 200	Готово к въезду	Кабинетная
548 м ²	19 200	Готово к въезду	Кабинетная
748 м ²	19 200	Готово к въезду	Кабинетная
972 м ²	19 200	Готово к въезду	Кабинетная
1 272 м ²	19 200	Готово к въезду	Кабинетная
1 620 м ²	19 200	Готово к въезду	Кабинетная
2 720 м ²	19 200	Готово к въезду	Кабинетная

Продажа офисов

Площадь	Ставка	Состояние	Планировка
132 м ²	202 800	Готово к въезду	Смешанная
228 м ²	202 800	Готово к въезду	Смешанная
322 м ²	202 800	Готово к въезду	Смешанная
558 м ²	202 800	Готово к въезду	Смешанная
789 м ²	202 800	Готово к въезду	Смешанная

Описание бизнес-центра «Шубинский 2/3»

Находящийся в нескольких сотнях метров от метро "Смоленская", бизнес-центр "Шубинский 2/3" даст вам возможность эффективного взаимодействия с клиентами. Добраться до офисного центра можно несколькими способами, в том числе по таким магистралям, как Кузусовский проспект, Садовое Кольцо. Пожалуйста, рассмотрите варианты аренды офиса на нашем портале.

Контактная информация

Контактное лицо:
Отдел аренды и продажи
 Телефон:
+7 (495) 256-44-90

Получите презентацию бизнес-центра на почту



[Получить презентацию](#)

Вы можете задать вопрос собственнику воспользовавшись формой ниже

или

[Задать вопрос](#)

Нажимая "Задать вопрос", вы даете согласие на обработку персональных данных и принимаете условия пользовательского соглашения

ДОКУМЕНТЫ ТЕХНИЧЕСКОГО И ПРАВОВОГО ХАРАКТЕРА

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>26.09.2017</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:	77:01:0001062:3603
Номер кадастрового квартала:	77:01:0001061
Дата присвоения кадастрового номера:	17.02.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 149826, Инвентарный номер: 200/6
Адрес:	г.Москва, ул.Молчановка Большая, д.12, стр.1
Площадь, м ² :	997.2
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Подвал № 0, Этаж № 2, Этаж № 3
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	280896232.14
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0001061:1013
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости):	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют.
Получатель выписки:	Общество с ограниченной ответственностью "Право для бизнеса"
ГЛАВНЫЙ СПЕЦ-ЭКСПЕРТ	Ермолаева О. И.
<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись, фамилия)</small>



Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>26.09.2017</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:	77:01:0001062:3603
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "Право для бизнеса", ИНН: 7706269260, ОГРН: 1027739063384
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 77:01:0001062:3603-77/011/2017-1 от 26.09.2017
3. Документы-основание:	3.1. Постановление от 20.07.2017, издавший орган: Арбитражный суд Московского округа (по делу №А40-212550/2016 (вх.№104624/2017 от 15.08.2017)
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ГЛАВНЫЙ СПЕЦ-ЭКСПЕРТ	Ермолаева О. И.
<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись, фамилия)</small>



Приложение 1
к постановлению Правительства Москвы
от 1 декабря 1998 г. N 915

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Центральное БТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 200/6 Литер -
по состоянию на 25.06.2009 г.

Информация по зданию (строению)

нежилое

Кадастровый номер	-		
Прежущий кадастровый номер	-		
Учетный номер объекта	02127749		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)	ул. Большая Молчановка		
Дом	12	Корп.	-
		Строение	1
Функциональное назначение	нежилое		
Общая площадь всего (кв.м.)	2475,3	Количество квартир	-
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.	-	Материал стен	кирпичный
лестничных клеток	-	Год постройки	1910
технического подполья технического этажа	-	Этажность (без учета подземных этажей)	4 кроме того мансарда
вент. камер	-	Подземных этажей	1
других помещений	-	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	556,7
Площадь застройки (кв.м.)	623	Памятник архитектуры	нет
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	2475,3 -



02 10 10 0077336

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

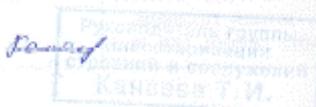
Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ГУ г.Москвы женская консультация N7 УЗ ЦАО г. Москвы О/У		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	Встроенное		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	997,2	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	997,2
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.москвы 1.12.2003г. N 1005379.

**Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального БТИ г. Москвы**

Начальник БТИ	Н.И. Курочкина	4.10.2010	Подпись
Исполнитель	Хохлова В.В.	4.10.2010	Подпись



СПРАВКА ВТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	28.11.08	ОБЪЕКТ	здание		
Паспорт ГорВТИ №			200/6		
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Центральный	Квартал № 200		
Наименование (ул., пл., пер., просп., туп., бульв. и т.п.)		ул. Большая Молчановка			
Длм	12	Корпус	-	Устройство	1
Помещ. №	-				
Примечание					

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	29	на	1999	Год постройки	1910
Материал стен здания	кирпичный				
Тип здания	нежилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-		-		
Степень технического устройства	водопровод, канализация, горячая вода отопление центральное от тэц, электричество				
Высота потолков	hп=2,70 h1-2эт=3,50 h2эт=3,55 h3эт=3,50 h3эт=3,57 h4эт=2,87 h4эт=3,50 hм=3,50 hм=3,80				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г. Москвы
1.12.2003г. № 1005379.

С.Ю. Соболева
Зам. начальника
Центрального ВТИ г. Москвы

Воро технической инвентаризации Центральное ВТИ

Начальник ВТИ Н.И. Курочкина

"28" ноября 2008 г.

Исполнитель Вихарева Л.И.



84 10 004883

Инженер-эксplikатор
Пряникова В.Н.



01 10 08 0240876

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещенияЛист N 1 , всего листов 4Дата 04.10.2010Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 200/6 (02127749:0001,0004,0005,0008,0010,
0011)

1. Описание объекта недвижимого имущества
- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение подвал, 2, 3
- 1.3. Общая площадь помещения 997,2 кв.м.
- 1.4. Адрес (местоположение): _____

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Центральный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Арбат
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Большая Молчановка
Номер дома	12	
Номер корпуса	-	
Номер строения	1	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	-	
Иное описание местоположения	-	

- 1.5. Назначение помещения нежилое
(жилое, нежилое)
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____
(комната, квартира)
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой
расположена комната _____
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане подвал: пом. I ком. 1-10, 14-16, этаж 2:
пом. I ком. 1-25, этаж 3: пом. I ком. 1-24, подвал: пом. б/н ком. А, а, этаж 2:
пом. б/н ком. А, в, этаж 3: пом. б/н ком. А, в.
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: _____
- 1.10. Примечание: дата обследования 31.10.2008
- 1.11. _____
ГУП МосгорБТИ (Центральное БТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации N MA-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Центрального БТИ



Н.И. Курочкина
(инициалы, фамилия)
Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального БТИ г. Москвы



02 10 10 0077334

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

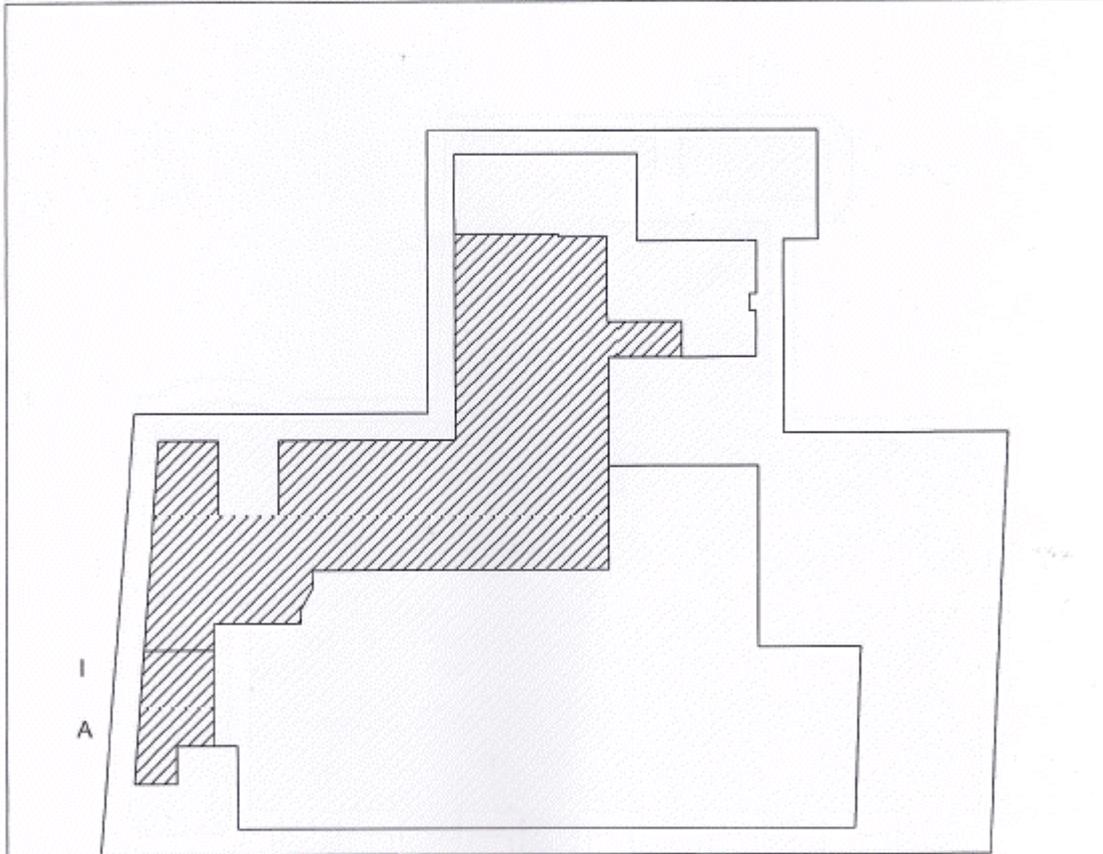
Лист № 2 , всего листов 4

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее
присвоенный учётный номер) 200/6 (02127749 : 0001,0008)

План расположения помещения на этаже

ПОДВАЛ



 - помещение

Масштаб 1 : 200

Начальник Центрального



**Субботина
Елена Алексеевна**
Зам. начальника
Центрального ЦБТИ г. Москвы

Н.И. Курочкина
(инициалы, фамилия)

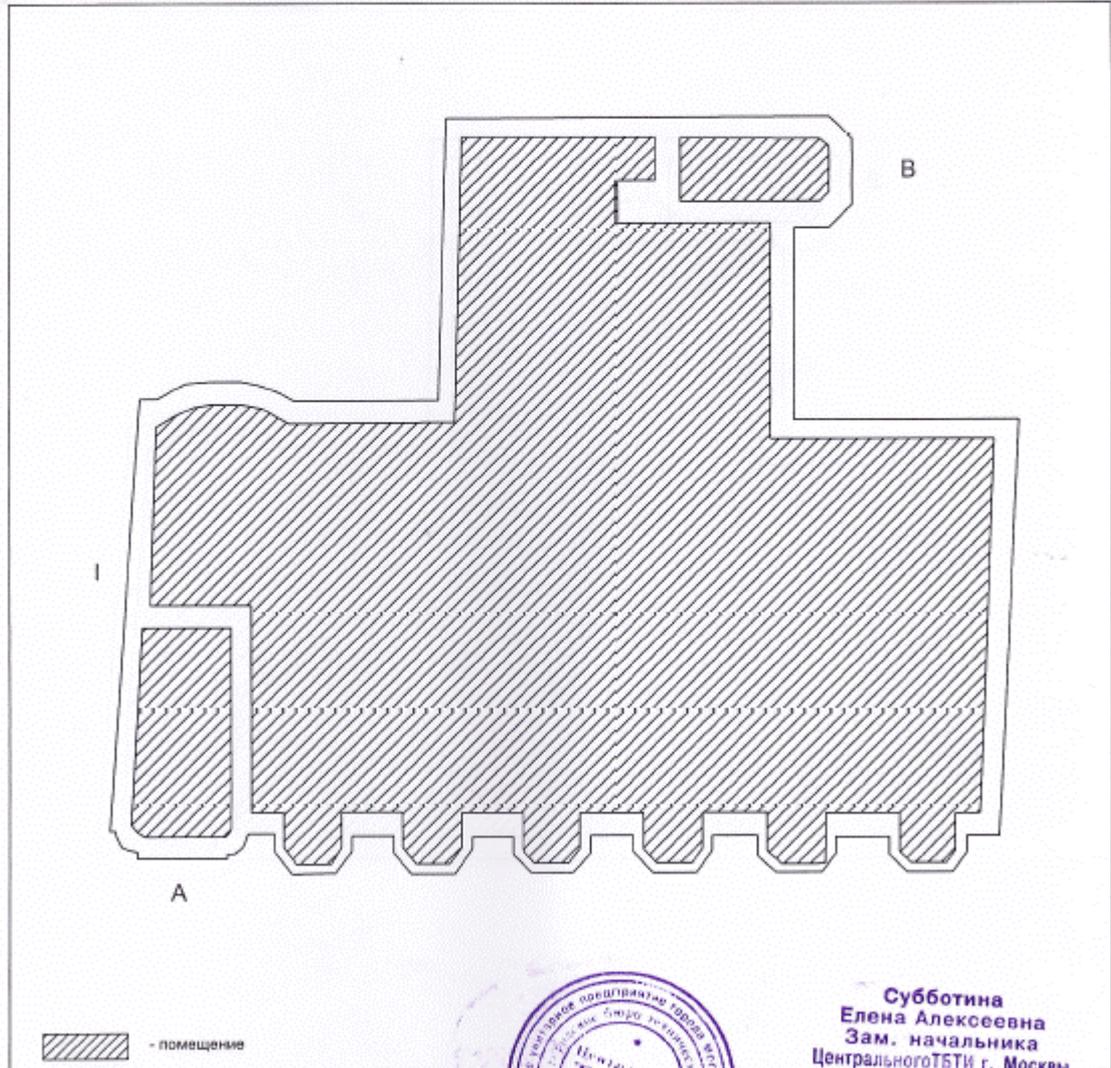
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 3 , всего листов 4

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учётный номер) 200/б (02127749 : 0004,0010)

План расположения помещения на этаже

2 ЭТАЖ



Масштаб 1 : 200

Начальник Центрального

ТБТИ

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального ТБТИ г. Москвы

Н.И. Курочкина
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 4 , всего листов 4

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее
присвоенный учётный номер) 200/6 (02127749 : 0005,0011)

План расположения помещения на этаже

3 ЭТАЖ



Масштаб 1 : 200

Начальник Центрального

ТБТИ



Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального ТБТИ г. Москва

Н.И. Курочкина
(инициалы, фамилия)



Государственное унитарное
предприятие города Москвы
**МОСКОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ
БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
(МосгорБТИ)**

Центральное территориальное бюро
технической инвентаризации
Россия, 105087, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 43-55
Тел.: (495) 265-53-63
Факс: (495) 261-59-42

№ 84 - 4883 № от 27.11.2008 г.
на № от

ООО «ПРАВО ДЛЯ БИЗНЕСА»

В ответ на Ваш запрос сообщая, что по данным технического учета на дату последнего обследования 31.10.2008 г. площадь

- помещения № I расположенного в подвале, 2,3 этаже здания по адресу: Большая Молчановка ул. 12 составляет 997,2 кв. м.

По данным технического учета по состоянию на дату 30.03.1999 г. площадь данного объекта составляла 997,2 кв. м.

Изменение площади не произошло

Субботина
Елена Алексеевна
И.о. начальника
Центрального БТИ г. Москвы

Начальник БТИ «Центральное»



Куручкина Н.И.

Руководитель группы инвентаризации
строений и сооружений
Фалеева Н. А.

Исполнитель: ИЛЮХИНА К.И.



ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

наименование здания Жилая кондоминиум на _____ (местность)
 по Б. Маломосковская дом № 11 стр. корп. № 1
Центральное АО г. Москвы

Кварт. № <u>200</u>
Инвент. № <u>6</u>
Шифр фонда
Шифр проекта

1. Общие сведения

Владелец Инф. упр. осуж. и Малой жилищ. кондоминиум № 1 и другие собственники Число этажей _____
 Год постройки 1970 переоборудовано в 1994 г. Год последнего кап. ремонта _____ г.
 Кроме того, имеется: подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин (подчеркнуть)
 Материал крыши асфальтобетонная сталь площадь крыши 433 кв. м
 Фасад _____ площадь фасадов _____ кв. м
 Число лестниц 1 шт.; их уборочная площадь 201 кв. м
 Уборочная площадь общих коридоров и мест общ. польз. _____ кв. м
 Объем 11500 куб. м
 Общая площадь по заданию _____ кв. м, в т.ч. общей, без учета балконов и лоджий 2194,1 кв. м
 из них:
 а. Жилые помещения: Общ. площ. _____ кв. м, в т.ч. общей площади, без учета балконов и лоджий _____ кв. м
 жилой площади _____ кв. м
 Общая площадь, относящаяся к общему имуществу кондоминиума _____ кв. м

А. Распределение жилой площади

№ п/п	Жилая площадь находится	Количество		Общая площадь без учета балконов и лоджий	В том числе и жилая	Текущие изменения							
		жилых квартир	жилых комнат			количество				количество			
						жилых квартир	жилых комнат	общая площадь без учета балконов и лоджий	в том числе и жилая	жилых квартир	жилых комнат	общая площадь без учета балконов и лоджий	в том числе и жилая
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	В квартирах												
2	В помещен. коридорн. системы												
3	В общежитиях												
4	Служебная жилая площадь												
5	Маневренная жилая площадь												
	Итого												
	Из общего числа жилой площади находится:												
6	а) в мансардах												
	б) в мезонинах												
	в) в цокольных этажах												
	г) в подвалах												
	Итого												

Распределение квартир по числу комнат (без общежит. и коридорн. сист.)

№ п/п	Квартиры	Число квартир	Общая площ. без учета балк. и лодж.	Жилая площадь	Текущие изменения					
					число квартир	общ. пл. без уч. балк. и лодж.	жилая площадь	число квартир	общ. пл. без уч. балк. и лодж.	жилая площадь
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Однокомнатные									
2	Двухкомнатные									
3	Трехкомнатные									
4	Четырехкомнатные									
5	Пятикомнатные									
6	Шестикомнатные									
7	В семь и более комнат									

Центральное территориальное бюро тех. инвентаризации города Москвы

ЛИНИИ СГИБА

I. Нежилые помещения: общая площадь 2194,1 кв. м

№ п/п	Классификация помещений	Общая		Основная		Текущие изменения								
		всего	в т.ч. арен-дуем.	всего	в т.ч. арен-дуем.	общая		основная		общая		основная		
						всего	в т.ч. аренд.	всего	в т.ч. аренд.	всего	в т.ч. аренд.	всего	в т.ч. аренд.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
1	Тип жилого в п/ж пом. (гостиница, казарма и т.д.)													
2	Торговая													
3	Производственная													
4	Складская													
5	Бытового обслуж.													
6	Гаражи													
7	Учрежденческая	127,1		759,2										
8	Обществ. питания													
9	Школьная													
10	Учебно-научная													
11	Лечебно-санитарн.	822,2		525,6										
12	Культ.-просветит.													
13	Детские сады и ясли													
14	Театров и зрел. предпр.													
15	Творческие мастерские													
16	Профтехобразования													
17	Прочая	299,8		111,8										
Итого:		2194,1		1397,6										

В том числе: 1. Площадь подвалов: общая _____, основная _____ 2. Цокольный эт.: общая _____, основная _____
площадь, используемая жилищной конторой для собственных нужд _____ кв. м

№ п/п	Использование помещений	Всего	Основная	Текущие изменения			
				всего	основная	всего	основная
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Учрежденческая:						
	а) жилищная контора						
	б) комн. детские, дружин. и др.						
2	Культурно-просветительная:						
	а) кр. уголки, клубы, библиотеки						
3	Прочая:						
	а) мастерские						
	б) склады жилищн. контор						
	в) теплузел						
	г) котельная						
	в том числе: на газе						
	на тверд. топливе						
Итого							

IV. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки

Группа капит. I Средняя жилая площадь квартиры _____ Сборник № 5
 вид внутренней отделки новомонтаж Средняя внутренняя высота помещений _____ Таблица № 26

№№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль, и т. п.)	Удельный вес конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	
1	Фундаменты	бутовый каменный		4		4	1.
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены б. Перегородки	кирпичные		28		28	4.
3	Перегородки: чердачные междуквартирные подвальные	кирпичные		13		13	4
		деревянные укреп. дуб, сосна, липа					
		пенобетонные					
4	Крыша	деревянная шпатель по стропилам с битумом и изоляцией		4		4	2.
5	Полы	линолеум, паркет, керамическая плитка		9		9	4.
6	Проёмы: оконные дверные	деревянные створки		9		9	1.
		металлические рамы чугунные створки					
7	Отдел. работы: Наружная отделка архитект. оформл. Внутрен. отделка	штукатурка, оштукатуривание		6		6	2.
		штукатурка, оштукатуривание, облицовка, плитка					
8	Санитарные и электротехнические работы	Центр. отопление	от ТЭЦ	14		14	2
		Печное отопл.					
		Водопровод	от гор. сети				
		Канализация	централизован.				
		Радио	от гор. сети				
		Телефон	от ЛТС				
		Телевидение	от антенны				
		Ванна: с газовой колон.					
		с дровян. колон.					
		с горюч. водоснаб.					
		Горячее водоснаб.	от баковой				
Вентиляция							
Газоснабжение							
Мусоропровод		4	4	2			
Лифты	машинный						
Электроосвещение	ЛЭОС						
9	Разные работы	штукатурка, сход в подв., облицовка		3		3	3.
Итого						100	
Процент износа, приведенный к 100 по формуле							
процент износа (гр. 5)х100						29%	
удельный вес (гр. 7)							

№ или литер по плану	Наименование строений и пристроек	№ сборника	№ таблицы	Стоимость по таблице	Удельный вес строения	Поправка к стоимости в коэффициентах							Стоим. сд. или после примен. поправ. коэф.	Площадь	Восстановит. стоимость в руб.	% износа	Действит. стоимость в руб.
						на высоту помещен.	на среднюю площадь квартиры	на отклон. вв. от группы капитальн.	на объем строения	на -10%	удел. вес строен. после поправок						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
1	многокв. дом	26	257	1.0					0,93			0,93	23,90	10,210	244019	29	
	многокв. дом	26	257	1.0					0,93		0,93	0,90	23,13	16,90	39090	29	
$283108 \times 124 \times 157 \times 101 =$															556668	29	385244
Всего																	

Работу выполнил

ТЕКУЩИЕ ИЗМЕНЕНИЯ ВНЕСЕНЫ

(подпись) _____ 20__ г.
 (подпись) _____ 20__ г.
 (подпись) _____ 20__ г.
 (подпись) _____ 20__ г.
 (подпись) _____ 20__ г.

* * * * 20__ г. * * * * 20__ г. * * * * 20__ г. * * * * 20__ г.

* * * * 20__ г. * * * * 20__ г.

III. Потребность в капитальном ремонте строения №

№ з/п	Наименование конструктивных элементов и оборудования	Единица измерения	Количество	% износа	Потребность в капитальном ремонте					Выполнено			
					всего	ремонт	замена	реконструкция	цена за единицу	сумма в руб.	20__ г.	20__ г.	20__ г.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	Фундаменты												
2	Стены	куб. м											
3	Стены	кв. м											
4	Перегородка дерев.	кв. м											
5	Перегородка негорюч.	кв. м											
6	Перекрытия	чердачные	кв. м										
7		междуетажные	кв. м										
8		санузлов	кв. м										
9	Крыша	подвальные	кв. м										
10		стропила	кв. м										
11		обрешетка	кв. м										
12	Полы	кровля	кв. м										
13		водосточные трубы	п/м										
14		внутрен. водосток	п/м										
15	Полы	дощатые	кв. м										
16		паркетные	кв. м										
17		линолеум или синт.	кв. м										
18		плиточные	кв. м										
19	прочие	кв. м											