

## Макаров Александр Викторович

Оценщик. Член «Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков». Свидетельство от 28.09.2007 № 831

Договор страхования СПАО «Ингосстрах» сроком действия до 28.02.2018, № 433-191-002629/17

Аккредитация при САУ «Авангард» сроком до 26.09.2017, серия АК № 510

Индивидуальный предприниматель  
ОГРН 304780108900031, ИНН 781001039309  
Адрес: 197376, Санкт-Петербург, ул. Л. Толстого, д. 7, офис 308  
Тел. +7(812)3351955; +79219643479  
Р.с. № 40802810927360000433 в Филиале № 7806 ВТБ 24 (ПАО), г. Санкт-Петербург. К.с. № 3010181030000000811, БИК 044030811

24 июля 2017 года

Конкурсному управляющему  
ООО «Альфастройдизайн»  
Господину Шматале А.В.  
РФ, 105064, г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 36

[К отчёту рег. номер 21 от 24.07.2017 «Определение рыночной стоимости объекта недвижимого имущества предприятия – ликвидируемого должника ООО «Альфастройдизайн» (ИНН/ОГРН 7705463794/1027705007186)»]

Уважаемый Александр Валерьевич,

В соответствии с договором от 03.07.2017 № 21 мною проведено определение рыночной стоимости объекта основных средств предприятия-должника, представляющего собой объект недвижимого имущества – нежилое помещение общей площадью 717,1 кв.м, расположенное по адресу: РФ, г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 36 (далее - «Объект оценки»). Помещение имеет кадастровый номер 77:01:0001029:3924.

Объект оценки является собственностью ООО «Альфастройдизайн». Объект оценки является предметом залога по договору об ипотеке. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости установлено в пользу Акционерного коммерческого банка «Инвестиционный торговый банк» (ПАО).

В соответствии с Решением Арбитражного суда города Москвы от 28.04.2017 по делу А40-246828/16-38-219Б ООО «Альфастройдизайн» признано несостоятельным (банкротом), в отношении него открыто конкурсное производство по упрощённой процедуре ликвидируемого должника.

Оценка недвижимого имущества проведена на основании требования Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 № 127-ФЗ в действующей редакции. Оценка может быть использована для обоснования заинтересованными сторонами цены совершения сделки или иных действий с Объектом оценки, в частности для обоснования стоимости имущества должника, выставяемого Конкурсным управляющим на торги.

Аналитические исследования и оценочные расчёты выполнены, а отчёт составлен, в соответствии с нормами и требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ в действующей редакции. Оценка соответствует требованиям Федеральных стандартов оценки №№ 1-3, 7, утверждённых Приказами Минэкономразвития России, в действующей редакции, и Стандартам и правилам оценочной деятельности «Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков» (СМАО), «Оценка недвижимости», утверждённых Решением Совета Ассоциации, в действующей редакции.

Настоящее письмо не является документом, определяющим стоимость объекта оценки, а только предваряет отчёт по оценке. Основная информация и анализ, использованные для оценки стоимости, отражены в соответствующих разделах отчёта. Части представленного отчёта не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом.

Основываясь на данных, представленных и проанализированных в отчёте, инспекции Объекта оценки, результатах расчётов, с учетом всех предположений, ограничительных условий и допущений, изложенных в отчёте,

на дату оценки 21 июля 2017 года,

рыночная стоимость права собственности на объект недвижимого имущества, в предположении, что он является свободным от каких-либо обязательств и обременений, составила

105 038 000 (Сто пять миллионов тридцать восемь тысяч) рублей.

Результат оценки не учитывает НДС и округлен с учетом точности расчётов. В соответствии с Налоговым Кодексом РФ при реализации имущества должника отсутствует объект обложения налогом на добавленную стоимость.



.....  
А.В. Макаров,  
ИП, оценщик I категории

ОТЧЕТ

РЕГИСТРАЦИОННЫЙ НОМЕР: **21**

**ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ  
ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ:

**НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, ИМЕЮЩЕЕ КАДАСТРОВЫЙ  
НОМЕР 77:01:0001029:3924**

АДРЕС ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:

**РФ, Г. МОСКВА, УЛ. ЗЕМЛЯНОЙ ВАЛ, Д. 36**

СОБСТВЕННИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:

**ООО «АЛЬФАСТРОЙДИЗАЙН»**

ЗАКАЗЧИК ОЦЕНКИ:

**КОНКУРСНЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ  
ООО «АЛЬФАСТРОЙДИЗАЙН» ШМАТАЛА А.В.**

ИСПОЛНИТЕЛЬ (ОЦЕНЩИК):

**ИП МАКАРОВ А.В.**

ДАТА ОЦЕНКИ:

**21 ИЮЛЯ 2017 ГОДА**

Г. МОСКВА, Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, 2017 ГОД

## Содержание

1.	Основные факты и выводы.....	4
2.	Задание на оценку.....	6
3.	Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике .....	8
4.	Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки .....	9
4.1.	Общие ограничения и предположения .....	9
4.2.	Ограничения и допущения, учитываемые при оценке рассматриваемого объекта .....	9
5.	Основные определения и термины.....	10
5.1.	Цель оценки .....	10
5.2.	Вид оцениваемой стоимости .....	10
5.3.	Состав оцениваемых прав.....	10
5.4.	Используемые в отчёте основные термины .....	11
6.	Полнота проведенного анализа .....	13
6.1.	Информация Заказчика.....	13
6.2.	Общедоступная рыночная информация .....	13
6.3.	Общая справочно-нормативная база .....	13
7.	Описание объекта оценки.....	15
7.1.	Характеристика объекта оценки.....	15
7.2.	Местоположение объекта оценки.....	15
7.3.	Фотографии объекта оценки.....	18
7.4.	Права на объект оценки .....	19
8.	Анализ рынка объекта оценки.....	21
8.1.	Общая картина экономики РФ.....	21
8.2.	Обзор рынка офисной недвижимости Москвы .....	25
8.3.	Основные выводы .....	34
9.	Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки .....	35
10.	Обоснование применяемых подходов к оценке .....	36
11.	Определение рыночной стоимости объекта оценки методом сравнительного подхода .....	37
11.1.	Общие положения.....	37
11.2.	Описание процесса оценки .....	37
12.	Определение рыночной стоимости объекта оценки методом доходного подхода .....	55
12.1.	Общие положения.....	55
12.2.	Описание процесса оценки .....	58
13.	Итоговое согласование результатов .....	71
14.	Сертификат оценки.....	73
15.	Приложение 1. Копии документов Оценщика, подтверждающие право на ведение оценочной деятельности в РФ в качестве индивидуального предпринимателя.....	74
16.	Приложение 2. Копии документов, предоставленных Заказчиком оценки.....	82
17.	Приложение 3. Копии интернет-страниц с информацией, используемой в оценочных расчётах.....	98

# 1. Основные факты и выводы

<i>Основание для проведения оценки</i>	Отчет подготовлен на основании договора от 03.07.2017 № 21 между ООО «Альфастройдизайн» в лице Конкурсного управляющего Шматалы А.В. (Заказчик оценки) и ИП Макаровым А.В. (Исполнитель оценки, Оценщик)														
<i>Объекты оценки</i>	<p>Объектом оценки («ОО») является объект основных средств предприятия-должника, представляющий собой нежилое помещение офисного назначения общей площадью 717,1 кв.м, расположенное по адресу: РФ, г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 36.</p> <p>Помещение, находится на 2 и 4 этаже 5, 8 этажного здания, имеет кадастровый номер 77:01:0001029:3924. Кадастровая стоимость помещения составляет 145 739 524.49 руб.</p>														
<i>Цель оценки</i>	Определение рыночной стоимости права собственности на ОО														
<i>Предполагаемое использование результатов оценки</i>	Оценка может быть использована для обоснования заинтересованными сторонами цены совершения сделки или иных действий с ОО, в частности, для обоснования стоимости имущества предприятия – ликвидируемого должника, выставяемого Конкурсным управляющим на торги														
<i>Дата оценки (дата определения стоимости)</i>	21.07.2017														
<i>Дата последней инспекции объекта оценки</i>	21.07.2017														
<i>Срок проведения оценки</i>	С 03.07.2017 по 24.07.2017														
<i>Дата составления отчёта</i>	24.07.2017														
<i>Валюта оценки</i>	Российский рубль														
<i>Права на объект оценки на дату оценки</i>	<p>Объект оценки является собственностью ООО «Альфастройдизайн», что подтверждено выпиской из ФГИС ЕГРН от 16.05.2017 № 99/2017/16930108.</p> <p>ООО «Альфастройдизайн» зарегистрировано 23.08.2002 Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве. Юридический адрес компании – РФ, 105064, г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 36. Организации присвоены – ИНН: 7705463794, ОГРН: 1027705007186, ОКПО: 59070289.</p> <p>Решением Арбитражного суда города Москвы от 28.04.2017 по делу А40-246828/16-38-219Б предприятие признано несостоятельным (банкротом), в отношении него открыто конкурсное производство по упрощённой процедуре ликвидируемого должника. Конкурсным управляющим назначен Шматала А.В. (ОГРН 307784703100345, ИНН 780433825611), член НП САУ «Авангард».</p> <p>После введения конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 № 127-ФЗ в действующей редакции право распоряжения имуществом должника перешло к Конкурсному управляющему, который принимает решения по управлению и распоряжению имуществом в соответствии с решениями Совета кредиторов</p>														
<i>Балансовый учёт объекта оценки</i>	<p>Объект оценки учтен на балансе ООО «Альфастройдизайн» в виде двух объектов основных средств:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>№ ОС</th> <th>Наименование</th> <th>Инв. № ОС</th> <th>Балансовая стоимость</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Здание (дом 36) помещение 533,7 кв.м</td> <td>0000006</td> <td>4 741 227,12 руб.</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Здание (дом 36) помещение 183,4 кв.м</td> <td>00-000001</td> <td>1 629 266,67 руб.</td> </tr> </tbody> </table>			№ ОС	Наименование	Инв. № ОС	Балансовая стоимость	1	Здание (дом 36) помещение 533,7 кв.м	0000006	4 741 227,12 руб.	2	Здание (дом 36) помещение 183,4 кв.м	00-000001	1 629 266,67 руб.
№ ОС	Наименование	Инв. № ОС	Балансовая стоимость												
1	Здание (дом 36) помещение 533,7 кв.м	0000006	4 741 227,12 руб.												
2	Здание (дом 36) помещение 183,4 кв.м	00-000001	1 629 266,67 руб.												

## Основные факты и выводы

<i>Учёт НДС</i>	В соответствии с заданием на оценку НДС в результате не учитывается
<i>Допущения и предположения в оценке объекта недвижимого имущества</i>	Оценка проводится при условии отсутствия каких-либо залоговых или других обременений относительно объекта оценки
<i>Вывод о наилучшем и наиболее эффективном использовании объекта оценки на дату оценки</i>	Наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки определено офисное использование (текущее использование)
<i>Методы, использованные в оценке</i>	Использовались методы сравнительного и доходного оценочных подходов. Результат оценки методом сравнительного подхода составил <i>107 110 000 рублей</i> . Результат оценки методом доходного подхода составил <i>102 966 000 рублей</i> . Результаты оценки округлены с учетом точности расчётов
<i>Рыночная стоимость на дату оценки</i>	Рыночная стоимость права собственности на ОО – нежилое помещение офисного назначения, - определена на уровне <i>105 038 000 руб.</i> (или <i>146 476 руб. за 1 кв.м общей площади</i> ). Результат оценки округлен с учетом точности расчётов. Результат не учитывает НДС, так как в соответствии с Налоговым Кодексом РФ при реализации имущества должника отсутствует объект обложения налогом на добавленную стоимость
<i>Пределы применения полученного результата</i>	Итоговая величина стоимости может быть рекомендована для целей совершения сделки или иных действий с объектом оценки, если с момента составления отчёта об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев

## 2. Задание на оценку

Оценка выполнена в соответствии с утверждённым Заказчиком заданием на оценку:

Приложение 1 к Договору на оказание услуг по оценке от 03.07.2017 № 21 между ООО «Альфастройдизайн» и ИП Макаровым А.В.

03.07.2017

### Задание на оценку

#### 1. Объект оценки. Характеристики, однозначно идентифицирующие объект оценки

Объектом оценки является объект основных средств предприятия-должника ООО «Альфастройдизайн», представляющий собой недвижимое имущество в виде нежилого помещения общей площадью 717,1 кв.м, расположенного по адресу: РФ, г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 36.

Помещение, расположенное на 2 и 4 этаже 5, 8 этажного здания, имеет кадастровый номер 77:01:0001029:3924. Кадастровая стоимость помещения составляет 145 739 524,49 руб.

#### 2. Существующие имущественные права

Объект оценки является собственностью ООО «Альфастройдизайн», что подтверждено выпиской из ФГИС ЕГРН от 16.05.2017 № 99/2017/16930108.

ООО «Альфастройдизайн» зарегистрировано 23.08.2002 Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве. Юридический адрес компании – РФ, 105064, г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 36. Организации присвоены – ИНН: 7705463794, ОГРН: 1027705007186, ОКПО: 59070289.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 28.04.2017 по делу А40-246828/16-38-219Б предприятие признано несостоятельным (банкротом), в отношении него открыто конкурсное производство по упрощённой процедуре ликвидируемого должника. Конкурсным управляющим назначен Шматала А.В. (ОГРН 307784703100345, ИНН 780433825611), член НП САУ «Авангард».

После введения конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 № 127-ФЗ в действующей редакции право распоряжения имуществом должника перешло к Конкурсному управляющему, который принимает решения по управлению и распоряжению имуществом в соответствии с решениями Совета кредиторов.

#### 3. Цель оценки

Определение рыночной стоимости Объекта оценки, описанного в п. 1.

#### 4. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения

Оценка может быть использована для обоснования заинтересованными сторонами цены совершения сделки или иных действий с Объектом оценки, в частности, для обоснования стоимости имущества предприятия – ликвидируемого должника, выставляемого Конкурсным управляющим на торги.

#### 5. Вид определяемой стоимости

Рыночная стоимость права собственности на нежилое помещение.

#### 6. Дата проведения оценки (дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки) и срок проведения оценки

Стоимость Объекта оценки определяется по состоянию на дату инспекции недвижимого имущества.

Оценка выполняется в сроки, указанные в договоре на оценку от 03.07.2017 № 21.

#### 7. Оцениваемые права

Право собственности на нежилое помещение.

#### 8. Балансовая принадлежность и балансовая стоимость объекта оценки

Объект оценки учтен на балансе ООО «Альфастройдизайн». Балансовая стоимость принимается в соответствии с инвентаризационной ведомостью предприятия-должника:

№ ОС	Наименование	Инв. № ОС	Балансовая стоимость
1	Здание (дом 36) помещение 533,7 кв.м	0000006	4 741 227,12 руб.
2	Здание (дом 36) помещение 183,4 кв.м	00-000001	1 629 266,67 руб.
	Помещение площадью 717,1 кв.м		Суммарно 6 370 493,79 руб.

#### 9. Информация об ограничениях и допущениях, на которых основывается оценка

Ограничений и допущений нет.

#### 10. Информация об обременениях, сервитутах, статусе объекта оценки, правах третьих лиц на объект оценки

Объект оценки является предметом залога по договору об ипотеке от 25.02.2013 № 13//зклв-11-1, дата регистрации 03.04.2013, №77-77-11/093/2013-124. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости установлено в пользу Акционерного коммерческого банка «Инвестиционный торговый банк» (Публичное акционерное общество) (ИНН: 7717002773).

#### 11. Требования к отчёту об оценке

Оценка выполняется в соответствии с нормами и требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ в действующей редакции. Оценка выполняется

Задание на оценку к договору от 03.07.2017 № 21

1

в соответствии с требованиями Федеральных стандартов оценки №№ 1-3, 7, утвержденных Приказами Минэкономразвития России в действующей редакции.

Оценка выполняется в соответствии с требованиями Стандартов и правил оценочной деятельности СМАО «Оценка недвижимости», утвержденных Решением Совета Ассоциации в действующей редакции.

**12. Прочие условия**

В рамках работы рыночная стоимость определяется для условно свободного от каких-либо обязательств и обременений Объекта оценки.

Результат оценки не учитывает НДС. В соответствии с Налоговым Кодексом РФ при реализации имущества должника отсутствует объект обложения данным налогом.

Данное задание на оценку является неотъемлемой частью Договора на проведение оценки.

Результат работы представляется Заказчику в виде письменного отчёта, имеющего регистрационный номер 21 в одном экземпляре, а также в электронном виде формата PDF.

**Заказчик**

Конкурсный управляющий ООО «Альфастройдизайн»

\_\_\_\_\_  
А.В. Шматала

**Исполнитель**

Индивидуальный предприниматель

\_\_\_\_\_  
А.В. Макаров





### 3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

<i>Заказчик оценки</i>	ООО «Альфастройдизайн» в лице Конкурсного управляющего Шматалы Александра Валерьевича, действующего на основании Решения Арбитражного суда города Москвы от 28.04.2017 по делу А40-246828/16-38-219Б. Юридический адрес: РФ, 105064, г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 36. ИНН: 7705463794, ОГРН: 1027705007186.
	Арбитражный управляющий Шматала Александр Валерьевич, ОГРН 307784703100345. ИНН/КПП 780433825611/0. Член САУ «Авангард» Адрес: РФ, 105062, г. Москва, ул. Макаренко, д. 5, стр. 1, оф. 3. Тел. +74959377578. Реестровый номер - 300, дата включения - 28.06.2007. Номер в сводном государственном реестре арбитражных управляющих - 8517
<i>Исполнитель оценки (Оценщик)</i>	Индивидуальный предприниматель Макаров Александр Викторович, действующий на основании государственной регистрации и членства в СРО. ОГРН 304780108900031. Свидетельство о внесении в ЕГРИП сер. 78 №000561852 (копия свидетельства приведена в Приложении 1). ИНН 781001039309 (копия свидетельства приведена в Приложении 1). Макаров А.В. имеет паспорт 40 05 189527, выданный 60 ОМ Василеостровского района Санкт-Петербурга 10.02.2004, код подразделения 782-060 (копия приведена в Приложении 1). Адрес регистрации: 194356, Санкт-Петербург, пр. Энгельса, д. 138, корп. 2, кв. 85. Тел. +79219643479. Электронная почта: МАКАРОВ АВ@mail.ru. Адрес местонахождения: 197376, Санкт-Петербург, ул. Л. Толстого, д. 7, оф. 308. Тел. +78123351955. Член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), включённой в Единый государственный реестр юридических лиц (копия первой страницы выписки приведена в Приложении 1). Адрес СМАО: 123007, г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 32А, подъезд № 3, 2 этаж. Тел. +74956044169. <a href="http://smao.ru/">http://smao.ru/</a> . Свидетельство о членстве Оценщика в СМАО от 28.09.2007 № 831 (копия приведена в Приложении 1). Договор страхования СК «ВТБ Страхование» № V51278-0000016 с дополнительным соглашением от 10.05.2016 № 1 сроком действия до 28.02.2017 (копия приведена в Приложении 1). Договор страхования СПАО «Ингосстрах» № 433-191-002629/17 сроком действия до 28.02.2018 (копия приведена в Приложении 1). Диплом о профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности от 05.07.2001, серия ПП № 119379 (копия приведена в Приложении 1). Свидетельство о повышении квалификации от 28.06.2010 рег. № 2184 (копия приведена в Приложении 1). Аккредитованный оценщик при НП «ОАУ «Авангард» сроком до 26.09.2017, серия АК № 510 (копия приведена в Приложении 1). Стаж оценочной деятельности — с 1994 года.
<i>Информация о привлечённых к проведению оценки и подготовке отчёта организациях и специалистах</i>	Расчетный счет № 40802810927360000433 в Филиале № 7806 Банка ВТБ24 (ПАО), г. Санкт-Петербург. Корсчёт № 30101810300000000811, БИК 044030811 При подготовке настоящего отчёта по оценке никакие третьи организации и специалисты не привлекались



## **4. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки**

---

### **4.1. Общие ограничения и предположения**

---

Настоящая работа выполнена при следующих общих ограничениях и предположениях:

- Отчет достоверен лишь в полном объеме и для целей, указанных в нем.
- Исполнитель не несет ответственности за достоверность информации, которая была получена от Собственника имущества и Заказчика оценки и использована в рамках настоящего отчета.
- Исполнитель не несет ответственности за вопросы юридического характера, определяющие права на объект имущества.
- Отчет представляет собой мнение Исполнителя относительно наилучшего и наиболее эффективного использования объекта и величины рыночной стоимости предмета собственности, без каких-либо гарантий, что он будет использован именно таким образом или реализован на соответствующем рынке по данной цене. Исполнитель не несет обязательств относительно принятия полученных в процессе оценки результатов арбитражным судом или третьими лицами.
- Исполнитель не принимает на себя ответственность за наличие скрытых факторов, оказывающих влияние на имущественные права, почву и сооружения.
- Информация, полученная и содержащаяся в настоящем отчете, согласно мнению Исполнителя, была получена из достоверных источников.
- Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут разглашать содержание настоящего отчета без предварительного письменного согласования, если это не связано со стороны Заказчика с целями проведенной работы.
- Предполагается, что лицо, имеющее права на рассматриваемый объект недвижимого имущества, будет разумно и компетентно пользоваться этими правами для удовлетворения своих нужд и потребностей максимальным образом.
- Исполнитель не несет ответственности за изменение рыночных условий и не несет никаких обязательств по исправлению данного отчета с целью отразить события или изменяющиеся условия, происходящие после даты оценки.
- Исполнителю не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

### **4.2. Ограничения и допущения, учитываемые при оценке рассматриваемого объекта**

---

Настоящая работа выполнена при следующих ограничениях и допущениях:

- Оценка проведена при условии отсутствия каких-либо залоговых или других обременений относительно объекта оценки.
- Объект оценки является предметом залога по договору об ипотеке от 25.02.2013 № 13//зклв-11-1, дата регистрации 03.04.2013, №77-77-11/093/2013-124. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости установлено в пользу Акционерного коммерческого банка «Инвестиционный торговый банк» (Публичное акционерное общество, ИНН: 7717002773). В рамках работы рыночная стоимость определяется для условно свободного от каких-либо обязательств и обременений Объекта оценки.

## 5. Основные определения и термины

### 5.1. Цель оценки

Целью проводимой оценки является определение рыночной стоимости права собственности на объект оценки. Оценка может быть использована для обоснования заинтересованными сторонами цены совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в частности, для обоснования стоимости имущества предприятия-должника, выставляемого Конкурсным управляющим на торги в рамках ликвидации предприятия.

### 5.2. Вид оцениваемой стоимости

Определение *рыночной стоимости* объекта недвижимого имущества производится в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности», ФСО № 2, утвержденным Приказом Минэкономразвития России и Стандартами и правилами оценочной деятельности СМАО «Оценка недвижимости», утвержденными Решением Ассоциации.

Рыночная стоимость определяется следующим образом: «Наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- Одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- Стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- Объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- Цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон с чьей-либо стороны не было;
- Платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

В соответствии с Международными стандартами оценки Международного комитета по стандартам оценки (МССО 2011, 9 издание) при оценке рыночной стоимости недвижимости определяется ее наиболее эффективное использование - наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения, и в результате которого стоимость оцениваемого объекта будет максимальной.

Данное положение отражено в разделе VI ФСО № 7 - при определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

### 5.3. Состав оцениваемых прав

В работе оценивались *право собственности* на недвижимое имущество в виде нежилого помещения.

Согласно части 1, разделу II, главе 13, статье 209 Гражданского кодекса РФ содержанием *права собственности* является:

- Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом;
- Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам, и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц. В том числе, отчуждать своё имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом;
- Владение, пользование и распоряжение землёй и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом, осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц;
- Собственник может передать своё имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечёт перехода

права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

## 5.4. Используемые в отчёте основные термины

*Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)* — дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

*Дата осмотра объекта оценки* — календарная дата проведения оценщиком осмотра объекта оценки.

*Дата составления отчета* — календарная дата, на которую было сделано последнее изменение в отчете.

*Объект оценки* — объект гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

*Недвижимое имущество* — это участки недр и земли, а также все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно (в частности, здания, сооружения, помещения, незавершённое строительство). Также, к недвижимости относятся подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, космические объекты и суда внутреннего плавания.

*Оценка объекта* — процесс определения стоимости объекта оценки на определенную дату в соответствии с действующим законодательством и стандартами оценки, который включает в себя сбор и анализ необходимых данных для проведения оценки.

*Цена объекта оценки* — денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

*Стоимость объекта оценки* — 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 оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

*Аналог объекта оценки* — объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

*Срок экспозиции объекта оценки* — период времени с момента представления объекта оценки на открытый рынок (публичная оферта) до даты совершения сделки с ним.

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

*Наиболее эффективное использование* — использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

*Подход к оценке* — совокупность методов оценки, объединённых общей методологией.

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

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

*Сравнительный подход* — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами — аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом — аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

*Доходный подход* — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

*Балансовая (первоначальная балансовая) или инвентарная стоимость.* Стоимость, по которой объект основных фондов учитывается на балансе предприятия. Это стоимость постановки на учет объекта соответствующая цене его приобретения. Данная величина может быть изменена в случаях достройки, дооборудования, реконструкции, частичной ликвидации объекта или путем переоценки по восстановительной стоимости.

*Кадастровая стоимость.* Установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная методами массовой оценки, или, при невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки, рыночная стоимость, определенная индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

*Инвестиции* - средства, вкладываемые в объекты предпринимательской и (или) иной деятельности с целью получения прибыли и (или) достижения иного полезного эффекта. По отношению к проекту инвестиции бывают внутренние и внешние. К внешним инвестициям относятся средства инвесторов, субсидии, денежные заёмные средства, средства в виде имущества, предоставляемого в аренду (лизинг).

*Риск* - неопределённость, связанная с возможностью возникновения в ходе осуществления проекта неблагоприятных ситуаций и последствий. В отличие от «неопределённости» понятие «риск» более субъективно - последствия реализации проекта неблагоприятные для одного из участников, могут быть благоприятны для другого.

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

*Дисконтирование* - приведение экономических показателей разных лет к сопоставимому во времени виду с помощью коэффициентов дисконтирования, основанных на вычислении сложных процентов.

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

*Ставка (коэффициент) капитализации* - процентная ставка, используемая для пересчёта годового дохода, получаемого от объекта инвестирования, в его рыночную стоимость. Рассчитывается как отношение чистого операционного дохода от объекта к цене продажи объекта.

## **6. Полнота проведенного анализа**

### **6.1. Информация Заказчика**

В работе использовались следующие документы, предоставленные Заказчиком. Данные документы определяют правовой статус объекта оценки, их количественные и качественные характеристики. Копии документов приведены в Приложении 2:

- Решение Арбитражного суда города Москвы от 28.04.2017 по делу А40-246828/16-38-219Б.
- Свидетельство ГУ ФРС по Москве о государственной регистрации права от 03.08.2006, бланк серии 77 АГ 474329.
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 11.05.2017 № 99/2017/16629196.
- Выписка из техпаспорта на помещение от 15.12.2006.
- Справка БТИ о состоянии здания на 15.12.2006.
- Выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 23.03.2010.
- Экспликация помещений здания от 23.03.2010.
- поэтажный план помещения от 06.12.2006.
- Инвентаризационная ведомость ООО «Альфастройдизайн» от 30.06.2017.

### **6.2. Общедоступная рыночная информация**

При определении показателей для расчетов был проведен анализ финансово-экономической ситуации в сфере коммерческого недвижимого имущества Москвы.

Для анализа и сбора данных была использована информация сетевых ресурсов: Минэкономразвития (<http://economy.gov.ru/>), Федеральной службы государственной статистики (<http://gks.ru/>), Банка России (<http://cbr.ru/>); Правительства Москвы (<http://mos.ru/>).

В исследовании использовались материалы интернет-сайта Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (<https://rosreestr.ru/wps/portal/>).

Для получения информации о рынке недвижимости использовались материалы сайтов информационных баз и агентств недвижимости (<http://rrg.ru>, <http://ocenschiki-i-eksperty.ru>, <https://statielt.ru/>, <https://rosreestr.ru>, <http://www.avito.ru>, <http://www.cian.ru>, <http://realty.dmir.ru>, <http://theproperty.ru>, <http://zdanie.info>, <https://www.beboss.ru>, <http://www.colliers.com/ru-ru/moscow>). Ссылки также приведены в тексте отчета.

Данные об объектах-аналогах, используемых в оценке объекта недвижимости, приведены в Приложении 3.

### **6.3. Общая справочно-нормативная база**

Расчеты и выводы в отчете базируются на следующих нормативных документах в действующих редакциях:

- 1) «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)» от 30.11.1994 № 51-ФЗ;
- 2) «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)» от 26.01.1996 № 14-ФЗ;
- 3) «Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая), от 05.08.2000, № 117-ФЗ;
- 4) «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
- 5) Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 № 127-ФЗ;
- 6) Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ;
- 7) Федеральные стандарты оценки (ФСО):
  - «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»,
  - «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»,
  - «Требования к отчёту об оценке (ФСО № 3)»,-

- утверждённые Приказами Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 №№ 297-299;
- 8) Федеральные стандарты оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утверждённые Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611;
  - 9) Стандарты и правила оценочной деятельности СМАО «Оценка недвижимости», утверждённые Решением Совета Ассоциации (первая редакция - Протокол № 78 от 15.08.2008);
  - 10) Международные стандарты оценки (International Valuation Standards 9th Ed., 2011);
  - 11) Справочник оценщика недвижимости. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Издание четвертое, актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2016.

В работе использовалась информационно-правовая база «Консультант Плюс».

## 7. Описание объекта оценки

### 7.1. Характеристика объекта оценки

Объект оценки представляет собой следующее имущество:

Нежилое помещение, общей площадью 717,1 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 36.

Общая характеристика здания:

Наименование:	Нежилое здание
Адрес:	г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 36
Административный округ:	Центральный
Район:	Басманный
Количество этажей в здании (без учета подземных этажей):	5-8
Количество подземных этажей:	1
Материал стен:	Кирпичные
Материал перекрытий:	Нет данных
Внешняя отделка:	Дом светлых тонов, окраска
Год постройки:	1930
Год проведения капитального ремонта:	Нет данных
Удаленность от метро:	м. Чкаловская, в 5-ти минутах ходьбы
Состояние внешней отделки:	Хорошее
Развитость социальной инфраструктуры:	Отличная
Расположение здания:	Расположено на красной линии
Наличие и тип парковки:	Неорганизованная

Источник информации: Выписка из технического паспорта на здание (строение).

Описание помещения:

Адрес:	г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 36
Этаж расположения:	Этаж №2, Этаж №4
Номер на поэтажном плане:	Этаж 2 - комнаты В, Г; помещение IV - комнаты с 1 по 4, 4а, 4б, с 5 по 8, 8а, с 9 по 16, 16а, с 17 по 23; помещение V - комната 1; этаж 4 комната Б; помещение I - комнаты 1, 2, 2а, с 3 по 16; помещение III комната 1
Наличие отдельного входа:	Нет
Общая площадь, кв. м.:	717,1
Внутренняя отделка помещений:	Простая внутренняя отделка
Назначение помещений <sup>5</sup> :	Нежилое: учрежденческие
Коммуникации:	Все центральные
Дополнительная информация:	Отсутствует
Экономическое устаревание:	Отсутствует

Источник информации: Экспликация, Поэтажный план.

Изучив документы и фотоматериалы, можно определить, что помещение относится к офисным. Помещения не требует проведения ремонтных работ, на дату оценки находятся в рабочем состоянии, имеют простую внутреннюю отделку, помещения используются под офисы.

Объект оценки расположен 5-ти минутах ходьбы от станции метро «Чкаловская», на 2 и 4 этажах нежилого здания.

### 7.2. Местоположение объекта оценки

Целью настоящего раздела является анализ характеристик местоположения, оказывающих влияние на концепцию Объекта оценки и его привлекательность для потенциальных инвесторов.

Объект оценки расположен по адресу: г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 36.

Москва - столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области. Крупнейший по численности населения город России – 12,4 млн. чел. (2017), самый населённый из городов, полностью расположенных в Европе, входит в первую десятку городов мира по численности населения. Центр Московской городской агломерации.



Расположена на реке Москве в центре Восточно-Европейской равнины, в междуречье Оки и Волги. Как субъект федерации, Москва граничит с Московской и Калужской областями.

Москва — важный туристический центр России; Московский Кремль, Красная площадь, Новодевичий монастырь и Церковь Вознесения в Коломенском входят в список Всемирного наследия ЮНЕСКО. Она является также важнейшим транспортным узлом. Город обслуживают 5 аэропортов, 9 железнодорожных вокзалов, 3 речных порта (имеется речное сообщение с морями бассейнов Атлантического и Северного Ледовитого океанов). С 1935 года в Москве работает метрополитен.

Географическое положение. Москва находится в центре европейской части России, в междуречье Оки и Волги, на стыке Смоленско-Московской возвышенности (на западе), Москворецко-Окской равнины (на востоке) и Мещёрской низменности (на юго-востоке). Территория города после изменения городских границ в 2012 году составляет 2511 км<sup>2</sup>. Треть (870 км<sup>2</sup>) находится внутри кольцевой автомагистрали (МКАД), остальные 1641 км<sup>2</sup> — за кольцевой автодорогой.

Административно-территориальное деление. До 1 июля 2012 года в Москве было 125 районов и 10 административных округов. С 1 июля 2012 года, после расширения территории Москвы, были образованы 2 новых административных округа (Новомосковский и Троицкий), а в их составе 21 поселение.

Москва разделена на 12 административных округов, из которых Зеленоградский, Новомосковский и Троицкий полностью расположены за пределами МКАД: Центральный, Северный, Северо-восточный, Восточный, Юго-восточный, Южный, Юго-западный, Западный, Северо-западный, Зеленоградский, Новомосковский, Троицкий.

Экономика. Москва крупнейший в общероссийском масштабе финансовый центр, международный деловой центр и центр управления большей частью экономики страны. Так, например, в Москве сосредоточено около половины банков из числа зарегистрированных в России. Кроме того, большая часть крупнейших компаний зарегистрированы и имеют центральные офисы именно в Москве, хотя их производство может быть расположено за тысячи километров от неё. По объёму ВВП (321 млрд. \$) Москва находилась на 15 месте среди крупнейших городов мира.

По данным компании «Ernst & Young» за 2011 год, Москва занимает 7-е место среди европейских городов по инвестиционной привлекательности, причём её рейтинг растёт.

В городе работают три оператора сотовой связи стандарта GSM и UMTS (3G): «МТС».

В 2012 году Москва заняла 1-е место в Рейтинге качества городской среды, составленном Министерством регионального развития РФ, Российским союзом инженеров, Федеральным агентством по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, Федеральной службой по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека, а также Московским государственным университетом им. М. В. Ломоносова.

Промышленность. Москва, несмотря на незначительную долю промышленности в экономике, — крупнейший промышленно-производственный центр России, основанный на значительном квалифицированном трудовом ресурсе.

Город является крупным центром машиностроения, в том числе энергомашиностроения, станко-, судо-, приборостроения; чёрной и цветной металлургии (производство алюминиевых сплавов, цветного проката и литья), химической, лёгкой, полиграфической промышленности. Но стоит отметить, что в последние годы идет процесс переноса производств за пределы Москвы.

На территории города действует большое количество предприятий оборонной промышленности, среди них:

- Государственный космический научно-производственный центр имени М.В. Хруничева;
- Производство компании РСК «МиГ»;
- Предприятия Концерна ПВО «Алмаз-Антей»;
- Тушинский машиностроительный завод;
- Ракетостроительное МКБ «Вымпел»;
- Московское машиностроительное предприятие имени В. В. Чернышёва
- Из гражданских производств наиболее крупные:
- Московский нефтеперерабатывающий завод — крупный производитель, в том числе и на экспорт, нефтепродуктов;
- Завод имени Лихачёва — производитель грузовых автомобилей (ок. 10 тыс. в год);
- Автофрамос — предприятие по сборке легковых автомобилей Renault (ок. 60 тыс. в год) на территории бывшего АЗЛК;
- Металлургический завод «Серп и Молот»;
- Электрозавод — крупный производитель электротрансформаторов и реакторов;
- Красный Октябрь (кондитерская фабрика).

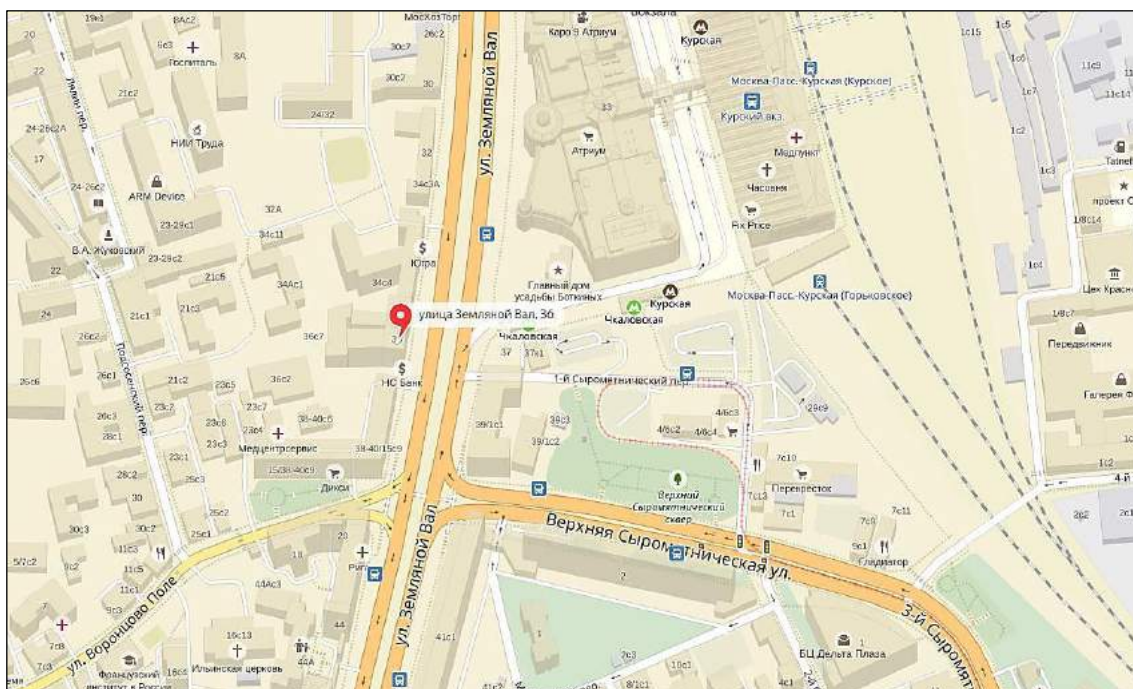
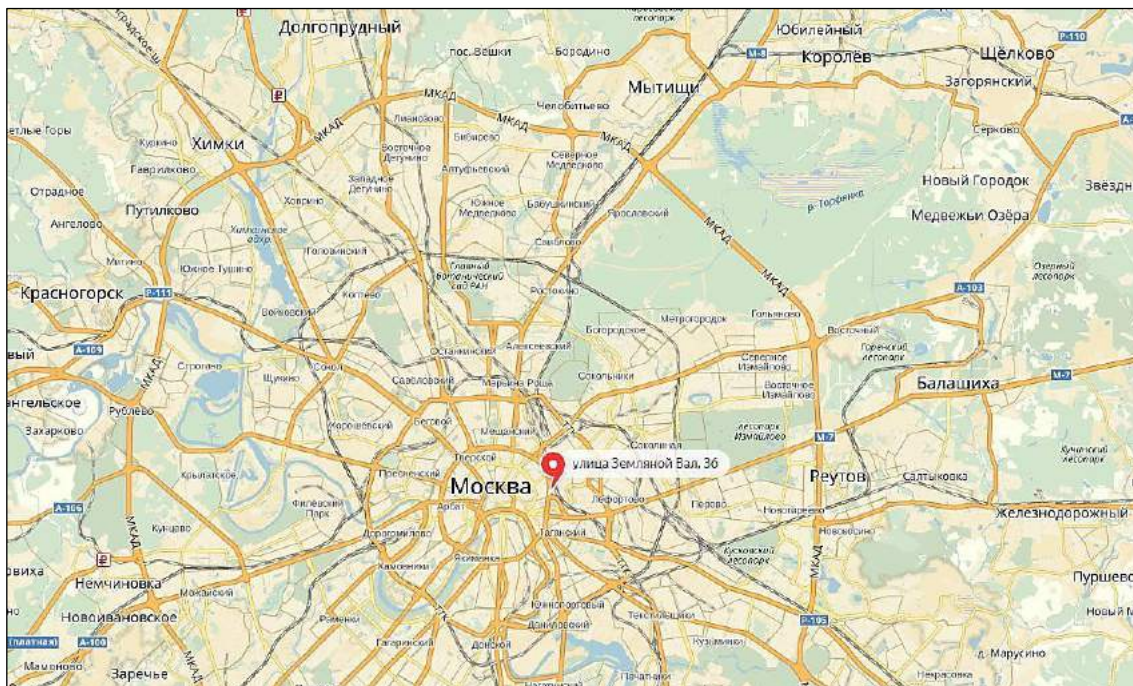
В городе имеется сильная научная и технологическая база по производству опико- и радиоэлектронных приборов, авиационной и космической аппаратуры, высокоточных механических приборов.

Москва является крупнейшим в стране инженерным центром, здесь проектируется значительная часть российской продукции, (особенно авиационной, космической, ядерной и вооружения), разрабатываются технологии её изготовления, исследуются материалы.

Торговля, финансовые услуги и туризм. Немалую роль в экономике города играет туристический бизнес, связанный с приёмом гостей из России и зарубежных стран, а также связанная с этим экономическая активность в сфере обслуживания. Ежегодно Москву посещает свыше четырёх миллионов туристов, больше всего гостей прибывает из Германии, США, Китая, Великобритании, Франции, Турции, Италии, Израиля, Японии и Испании. Начиная с 2007 года из каждых 10 иностранцев, въезжающих в Россию с туристскими целями, семеро приезжают в Москву.

Источник информации: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Москва>

## Местоположение объекта оценки в Москве



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

**Основные характеристики места расположения Объекта оценки:**

Адрес объекта:	г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 36
Застройка, типичное использование окружающей недвижимости:	Смешанная застройка (жилые дома, административные, торговые и офисные объекты)
Благоустройство территории:	Присутствуют следующие виды благоустройства: подъездные асфальтобетонные дороги, освещение
Развитость инженерной инфраструктуры:	Все центральные
Транспортная доступность:	Хорошая. Объект оценки расположен в 5-ти минутах ходьбы от станции метро «Чкаловская» на улице Земляной Вал Центрального административного округа Басманного района г. Москвы
Деловая активность:	Район расположения объекта характеризуется высокой степенью деловой активности, развитости инфраструктуры и интенсивности пешеходного и транспортного движения
Экологическое состояние (локальное):	Местоположение оцениваемого объекта, с точки зрения экологической обстановки, можно считать удовлетворительным. Основным фактором загрязнения является автомобильный транспорт

Вышеуказанные характеристики местоположения позволяют охарактеризовать данный район как пользующийся достаточно хорошим спросом при приобретении коммерческой недвижимости. Существуют факторы, влияющие на повышение стоимости объекта оценки, а именно: местоположение, близость метро, расположение относительно линии застройки, улицы, возможность использования объекта в качестве офисного помещения или помещения свободного назначения.

**7.3. Фотографии объекта оценки**

Внешний вид здания, в котором расположен объект оценки



Адресный ориентир





Вход в помещения 2 этажа



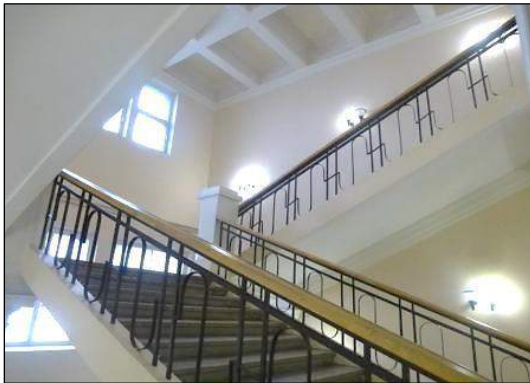
Внутренняя отделка помещений 2 этажа



Внутренняя отделка помещений 2 этажа



Внутренняя отделка помещений 2 этажа



Места общего пользования



Вход в помещения 4 этажа



Внутренняя отделка помещений 4 этажа



Внутренняя отделка помещений 4 этажа

## 7.4. Права на объект оценки

Объект оценки является собственностью ООО «Альфастройдизайн», что подтверждено выпиской из ФГИС ЕГРН от 16.05.2017 № 99/2017/16930108.

Организационно-правовая форма и полное наименование:	ООО «Альфастройдизайн»
Юридический адрес:	105064, г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 36
ИНН/КПП:	7705463794/770901001
ОГРН:	1027705007186, дата государственной регистрации 23.08.2002
Состояние:	Ликвидация

Источник информации: открытые данные Федеральной налоговой службы, Сведения о государственной регистрации юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, крестьянских (фермерских) хозяйств (<https://egrul.nalog.ru>).

В рамках настоящего отчёта под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора. В настоящем отчете об оценке Объект оценки рассматривался как свободный от обременений.

ООО «Альфастройдизайн» зарегистрировано 23.08.2002 Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве. Юридический адрес компании – РФ, 105064, г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 36. Организации присвоены – ИНН: 7705463794, ОГРН: 1027705007186, ОКПО: 59070289.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 28.04.2017 по делу А40-246828/16-38-219Б предприятие признано несостоятельным (банкротом), в отношении него открыто конкурсное производство по упрощённой процедуре ликвидируемого должника. Конкурсным управляющим назначен Шматала А.В. (ОГРН 307784703100345, ИНН 780433825611), член НП САУ «Авангард».

После введения конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 № 127-ФЗ в действующей редакции право распоряжения имуществом должника перешло к Конкурсному управляющему, который принимает решения по управлению и распоряжению имуществом в соответствии с решениями Совета кредиторов.

# 8. Анализ рынка объекта оценки

## 8.1. Общая картина экономики РФ

**Министерство экономического развития Российской Федерации**

**Картина экономики**

С начала 2017 года индикаторы производственной активности демонстрируют устойчивый рост, при этом многие из них показали в апреле дальнейшее ускорение темпов роста по сравнению с 1 кв 2017 и мартом.

Рост выпуска в добыче полезных ископаемых поддерживался холодными погодными условиями на большей части территории России. В то же время сдерживающее влияние на динамику сектора оказало выполнение Россией договоренностей о сокращении добычи нефти.

Тенденция в обрабатывающей промышленности остается достаточно разнородной, но в целом вырисовывается позитивная картина. Продолжается устойчивый рост выпуска в тех секторах обрабатывающей промышленности, которые смогли воспользоваться полученными конкурентными преимуществами в 2015-2016 годах. Это пищевая промышленность, химический и металлургический секторы. Вместе с тем, с начала года наблюдается рост и в производстве машин и оборудования (за счет сельскохозяйственной техники), продукция роста также появилась и в динамике строительства.

Индикаторы спроса свидетельствуют о входе российской экономики в восстановительную фазу экономического цикла. В терминах последовательных приростов с коррекцией на сезонность розничный товароборот находится в позитивной области с начала года, в результате чего годовая темп роста в апреле вышел из отрицательной области. Инвестиции в основной капитал выросли на 2,3% г/г в 3 кв 2017, предварительные оценки, основанные на динамике импорта и производства инвестиционных товаров, свидетельствуют о дальнейшем усилении инвестиционной активности.

По оценкам Минэкономразвития в апреле рост ВВП ускорился до 1,4% г/г после с 0,9% г/г в 1 кв 2017 и 0,7% г/г в марте.

31 мая 2017 г.

**Министерство экономического развития Российской Федерации**

**Производственная активность**

	апр.17	мар.17	фев.17	янк.17	2016	2015	2014
Грузооборот транспорта	9,4	4,1	3,9	8,2	1,8	0,2	-0,1
в % к соответ. периоду предыдущего года							
Погрузки грузов на жд транспорте	3,9	3,7	0,9	0,7	0,6	-1,0	-0,8
Промышленное производство	2,3	0,8	-2,7	2,3	1,3	-0,8	2,4
в % к соответ. периоду предыдущего года							
с учетом сезонности, % м/м (МЗР)	1,0	1,3	-1,5	0,7	-	-	-
с учетом сезонности, % м/м (Россия)	0,8	1,3	-1,5	0,7	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	0,7	0,2	-0,2	2,3	-	-	-
Добыча полезных ископаемых	4,2	0,2	0,0	3,5	2,7	0,7	1,7
в % к соответ. периоду предыдущего года							
с учетом сезонности, % м/м (МЗР)	1,3	-0,4	1,6	1,0	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	1,9	1,2	1,7	3,3	-	-	-
Обработка пищевых продуктов	0,6	1,0	-0,1	2,0	0,5	-1,3	3,2
в % к соответ. периоду предыдущего года							
с учетом сезонности, % м/м (МЗР)	-0,2	2,3	-2,7	1,2	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-0,4	-0,9	-1,8	2,0	-	-	-
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	5,5	0,4	2,7	0,8	1,7	-1,0	1,0
в % к соответ. периоду предыдущего года							
с учетом сезонности, % м/м (МЗР)	2,2	-1,1	0,3	-2,4	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	2,4	1,3	1,7	0,8	-	-	-
Восстановление недвижимости, жилищный сектор	2,1	3,4	-19,3	1,6	-0,8	-4,8	-2,0
в % к соответ. периоду предыдущего года							
с учетом сезонности, % м/м (МЗР)	-0,1	0,6	-12,2	-1,0	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-3,3	-5,1	-9,3	1,6	-	-	-

*Источник: Росстат, данные Минэкономразвития России*

В апреле динамика производственных индикаторов свидетельствует о продолжении восстановления экономической активности. Так, грузооборот транспорта вырос на 9,4% г/г в апреле после 4,0% в марте, темп роста среднегодового объема погрузки грузов на железнодорожном транспорте составил 3,8% после 3,7% в предыдущем месяце.

Низкие температурные уровни на значительной части территории России и последовавшее падение отопительного сезона обусловили существенный рост (на 5,5% г/г) в абсолютных значениях электроэнергии, газа и паром (прирост электроэнергии составил 3,2% г/г). В то же время рост потребления электроэнергии, отмеченный от календарного и температурного фактора, также был устойчивым и составил в апреле 2,2%, сокращаясь на среднем уровне 1 кв 2017.

Холодная погода стала основным фактором ускорения роста в добыче газа (10,1% г/г), а также в добыче угля (8,6% г/г), что и обусловило ускорение роста добычи полезных ископаемых в целом.

31 мая 2017 г. Страница 2

**Министерство экономического развития Российской Федерации**

В апреле 2017 года, по оценкам Минэкономразвития России, рост ВВП ускорился по сравнению с 0,5% г/г в 1 кв 2017 и составил 1,4 % г/г, а индекс ВВП, омоничный от сезонности, оценивается на уровне 0,2% м/м SA. При этом в среднем месяце сохраняются тенденции, сформировавшиеся в I квартале текущего года. Выпуск в прирост ВВП распределялся следующим образом: транспорт (0,5 п.п.), добыча полезных ископаемых (0,3 п.п.), энергетика (0,2 п.п.), торговля и обрабатывающее производство (по 0,1 п.п. пункта).

	апр.17	мар.17	фев.17	янк.17	2016	2015	2014
<b>Обрабатывающее производство</b>							
в % к соответ. периоду предыдущего года	0,8	1,0	-0,1	2,0	0,9	-1,3	3,2
с учетом сезонности, % м/м (МЗР)	0,2	2,3	-2,7	1,2	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-0,4	-0,9	-1,8	2,0	-	-	-
<b>Пищевая промышленность</b>							
в % к соответ. периоду предыдущего года	0,9	3,6	-2,8	1,5	2,3	1,7	1,2
с учетом сезонности, % м/м (МЗР)	-1,8	3,1	-0,2	1,2	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	0,5	0,9	-0,8	1,5	-	-	-
<b>Легкая промышленность</b>							
в % к соответ. периоду предыдущего года	4,4	9,4	4,6	5,2	5,5	-8,4	-1,8
с учетом сезонности, % м/м (МЗР)	-1,6	3,3	0,9	1,1	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	6,0	6,7	4,9	9,2	-	-	-
<b>Древеснообрабатывающая компания</b>							
в % к соответ. периоду предыдущего года	1,7	3,8	4,1	5,1	2,1	-2,7	-1,3
с учетом сезонности, % м/м (МЗР)	-0,9	0,4	0,9	1,4	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	3,6	4,3	4,6	5,1	-	-	-
<b>Косм. и нефтяные продукты</b>							
в % к соответ. периоду предыдущего года	3,4	0,6	-2,2	-3,9	-1,7	0,9	6,1
с учетом сезонности, % м/м (МЗР)	1,4	0,9	0,9	-3,0	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-0,6	-1,8	-3,1	-3,9	-	-	-
<b>Химическая компания</b>							
в % к соответ. периоду предыдущего года	4,8	6,9	4,6	11,5	6,5	4,1	3,2
с учетом сезонности, % м/м (МЗР)	0,4	1,6	-0,7	0,5	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	5,8	7,8	7,7	11,5	-	-	-
<b>Неметаллические минеральные продукты</b>							
в % к соответ. периоду предыдущего года	-0,7	0,9	7,2	0,5	-6,0	-6,2	1,2
с учетом сезонности, % м/м (МЗР)	-1,0	-4,8	3,2	2,2	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	1,8	2,9	4,1	0,5	-	-	-
<b>Металлургическая компания</b>							
в % к соответ. периоду предыдущего года	-1,0	-7,5	-14,4	-4,0	-0,6	3,6	6,6
с учетом сезонности, % м/м (МЗР)	3,6	2,5	-4,1	-4,5	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-4,8	-8,9	-9,6	-4,0	-	-	-
<b>Машиностроительная компания</b>							
в % к соответ. периоду предыдущего года	-14,0	10,4	-19,4	6,1	2,2	0,1	6,3
с учетом сезонности, % м/м (МЗР)	-6,4	7,2	-5,9	3,4	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-4,8	-0,9	-8,8	6,1	-	-	-
<b>Прочие производства</b>							
в % к соответ. периоду предыдущего года	-2,3	18,4	-13,1	-1,9	-11,2	-6,6	-3,1
с учетом сезонности, % м/м (МЗР)	-2,1	2,3	-1,4	0,7	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	1,1	2,4	-0,0	-1,9	-	-	-

*Источник: Росстат, данные Минэкономразвития России*

31 мая 2017 г. Страница 4

**Министерство экономического развития Российской Федерации**

**Потребительский спрос**

	апр.17	мар.17	фев.17	янк.17	2016	2015	2014
<b>Реальная заработная плата</b>							
в % к соответ. периоду предыдущего года	2,5	3,2	1,0	3,1	0,7	-9,0	1,2
<b>Номинальная заработная плата</b>							
в % к соответ. периоду предыдущего года	8,7	7,6	5,6	8,3	7,8	5,1	9,1
в % к соответ. периоду предыдущего года	2,90,2	8,80,6	1,90,7	-2,90,2	-	-	-
<b>Реальные располагаемые доходы</b>							
в % к соответ. периоду предыдущего года (1 к исп. административной выплаты)	-7,6	-2,3	-3,8	8,0 (0,5)	-5,9	-3,2	-0,7
в % к соответ. периоду предыдущего года с исп. валюты, индексности	-7,0	-1,0	-1,8	11,2 (0,2)	-4,9	-1,2	0,2
<b>Оборот розничной торговли (1 к исп. административной выплаты)</b>							
в % к соответ. периоду предыдущего года	0,0	-0,4	-2,8	-2,3	-4,6	-10,0	2,7
в % к соответ. периоду предыдущего года	-1,30,1	7,90,2	-1,70,2	-24,50,8	-	-	-
<b>Платежи услуги</b>							
в % к соответ. периоду предыдущего года	-0,8	0,1	-2,2	2,7	-0,3	-2,0	1,3
в % к соответ. периоду предыдущего года	-1,80,2	4,90,1	-0,80,1	-10,10,7	-	-	-

*Источник: Росстат, данные Минэкономразвития России*

Позитивные тенденции в сфере потребительского спроса приобретают устойчивый характер. Оборот розничной торговли с исключением сезонного фактора остается в области положительных значений с начала текущего года. В апреле 2017 г. рост оценивается на уровне 0,1% м/м SA (в объеме непродовольственных товаров с исключением сезонного фактора +0,5% м/м SA, продовольственных +0,1% м/м SA). В результате в апреле впервые с января 2015 г. не было зафиксировано снижения оборота розничной торговли в годовом выражении.

**Рис. 5. Восстановление и потребительского спроса**

**Рис. 6. Продажи легковых авто**

Восстановление потребительского спроса происходит на фоне продолжения устойчивого роста заработной платы в реальном выражении. В марте рост реальной заработной платы по уточненным данным составил 3,2% г/г (+1,7 п.п. к прошлогодней оценке Росстата), в апреле, по предварительным данным, 2,5% г/г. За 4 месяца увеличения составило 2,4% г/г (номинальный прирост заработной платы за этот же период +7,0% г/г).

При этом безработица, несмотря на минимальное увеличение в апреле по сравнению с мартом (на 0,1 п.п. до 5,2% SA) в текущем году находится на уровне 2014 года, характеризовавшегося минимальным ее уровнем за все время статистического наблюдения.

31 мая 2017 г. Страница 6



Министерство экономического развития  
Российской Федерации

**Инвестиционный спрос**

	январь 2017	II кв. 2016	IV кв. 2015	III кв. 2015	II кв. 2015	I кв. 2015
<b>Инвестиции в основной капитал</b>						
в % к соответствующему периоду предыдущего года	2,3	-0,9	-1,3	0,5	-1,5	-1,2
с учетом сезонности, % и/млн	1,2		0,1	0,1	-0,2	0,0
<b>Строительство</b>						
в % к соответствующему периоду предыдущего года	-0,4	-4,3	-4,3	-1,9	-3,6	-4,6
с учетом сезонности, % и/млн	0,9	-1,4	-0,7	0,0	-2,2	-0,6
<b>Производство инвестиционных товаров<sup>1</sup></b>						
в % к соответствующему периоду предыдущего года	0,3	0,9	-1,0	0,5	-0,8	-1,5
с учетом сезонности, % и/млн	-4,4	0,2		0,5	1,1	-0,8
<b>Импорт инвестиционных товаров<sup>2</sup></b>						
в % к соответствующему периоду предыдущего года	4,2	6,7	6,9	1,1	4,6	11,5
с учетом сезонности, % и/млн	3,3		4,4	0,7	-5,8	8,4
<b>Грузооборот инвестиционных товаров<sup>3</sup></b>						
в % к соответствующему периоду предыдущего года	-3,9	-3,2	5,3	-11,5	3,5	16,2
с учетом сезонности, % и/млн	-1,3	1,4		-3,3	-3,4	0,5

Источники: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

В условиях снижения неопределенности и обшей стабилизации макроэкономической ситуации по итогам I кв. 2017 инвестиции в основной капитал выросли на 2,3% и/млн (1,2% и/млн SA). Основной восстановительной инвестиционной активностью послужил рост импорта товаров инвестиционного назначения (4,2% и/млн) на фоне укрепившейся рубль. Кроме того, по итогам I кв. 2017, наблюдается рост и в отечественном производстве инвестиционных товаров (0,9% и/млн). При этом преобладавал восстановление инвестиционной активности продолжившийся спад в строительстве (-4,3% и/млн).

	апр. 2017	I кв. 2016	IV кв. 2015	III кв. 2015	II кв. 2015	I кв. 2015
<b>Импорт инвестиционных товаров</b>						
в % к соответствующему периоду предыдущего года	4,2	6,7	6,9	1,1	4,6	11,5
с учетом сезонности, % и/млн	3,3		4,4	0,7	-5,8	8,4
Вычислительные машины и их блоки	10,2	-0,5	-7,3	-2,7	-4,9	22,4
Платы, листы и панели из полимерных материалов	6,5	6,0	13,4	2,5	5,2	1,7
Аппаратура для трубопроводов, котлов, резервуаров	-10,0	12,8	10,9	9,4	4,1	30,2
Автомобили для перевозки грузов	49,2	-10,0	-16,3	14,0	19,5	-39,1
Электроэнергетические установки	6,8	17,2	8,9	-17,3	-22,9	-13,0
Оборудование и инструменты, применяемые в медицине, хирургии	0,7	-4,5	-20,9	-28,4	-0,4	-1,9
Лифты, эскапаторы, конвейеры	-80,7	в 22 р.	в 12 р.	в 27 р.	в 28 р.	в 9 р.
Медицинские аппараты, приспособления, инструменты	10,1	8,0	3,0	10,3	21,2	-1,6

Источники: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

После всплеска производства инвестиционных товаров в марте (7,1% и/млн, с учетом сезонности 6,7% и/млн), апрельский рост производства составил лишь 0,3% и/млн (с учетом сезонности сокращение на 4,4% и/млн). Основной положительный вклад в апреле продолжает вносить динамика производства железнодорожного подвижного состава (27,8% и/млн). Производство чугунных и стальных труб второй месяц подряд имеет номинальную положительную динамику (0,2% и/млн) после двенадцати месяцев непрерывного спада.

<sup>1</sup> Идентификация инвестиционных товаров рассчитана на основе индекса физического объема производства отдельных видов экономической деятельности, доли рассчитаны на основе стоимостных объемов вступив в 2016 году на рынок новых предприятий.

<sup>2</sup> Идентификация импортных товаров рассчитана на основе физического объема импорта отдельных товаров, доли рассчитаны на основе стоимостных объемов импорта в стоимостном выражении.

<sup>3</sup> Идентификация грузооборота товаров железнодорожным транспортом рассчитана путем нормирования суммарного грузопотока в три типа вагонов – открытого, цистерны и вагона-контейнера.

31 мая 2017 г. Страница 10

## Тенденции развития экономики РФ

### Основные тенденции

3

В мае 2017 года индекс промышленного производства продемонстрировал рекордный рост (+5,6 % к маю 2016 года). По итогам января-мая 2017 года рост составил 1,7 процентных пункта. На рост показателей промышленного производства оказали влияние календарный фактор, нетипично холодная погода (обеспечение электрической энергией, газом и паром выросло на 4,7 % к маю 2016 года), а также импортозамещение в отдельных секторах обрабатывающей промышленности (пищевая промышленность (+7,0%), химическое производство (+9,7%), производство резиновых и пластмассовых изделий (+8,0%). Оценка по итогам года (+2,0%). (Слайд 5)

Продолжится положительная динамика в секторах инвестиционного спроса. Оживление экономической активности оказывает положительное влияние на производство строительных материалов (+5,5%) и машиностроительный комплекс (производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (+16,5%), производство прочих транспортных средств, прицепов и полуприцепов (+17,9%). В структуре производства доля товаров инвестиционного спроса увеличилась по отношению к аналогичному периоду прошлого года на 0,8 п.п. (Слайд 7)

Производство пищевых продуктов в мае 2017 года относительно мая 2016 года выросло на 7%, что обусловлено большими переходящими запасами сельхозпродукции в результате рекордных сборов урожая 2016 года и, как следствие, дополнительной загрузкой производственных мощностей – производство масел растительных и их фракций, нерафинированных +11,5%, в том числе подсолнечного +31,1%, сахара белого свекловичного в твердом состоянии без вкусоароматических или красящих добавок – рост в 7,3 раза.

За счет продолжающегося роста производства сырья сохраняется устойчивый рост производства в мясной отрасли – производство свинины, кроме субпродуктов +11,3% мяса и субпродуктов пищевых домашних птицы +2,4%, полуфабрикатов мясных, мясосодержащих, охлажденных, замороженных +9,7 процентных пункта. (Слайды 15-18)

Объем коммерческих перевозок грузов, выполняемых всеми видами транспорта в мае 2017 г. составил порядка 247,5 млн. тонн (+1,9% к маю 2016 г.). Увеличение объема коммерческих перевозок грузов наблюдается на железнодорожном 106,9 млн. тонн (+3,5%), автомобильном 126,8 млн. тонн (+0,8%), морском 2,3 млн. тонн (+23,1%) и воздушном 0,1 млн. тонн (+19,0%) видах транспорта. Сокращение объемов коммерческих перевозок грузов наблюдается на внутреннем водном 11,4 млн. тонн (-3,8%) виде транспорта. При этом в мае 2017 г. наблюдается увеличение грузооборота (+7,4% к маю 2016 г.), в том числе на железнодорожном (+7,0%), автомобильном (+6,1%), морском (+33,7%), внутреннем водном (+8,0%) и воздушном (+22,3%) видах транспорта, что определяется ростом дальности перевозок. (Слайды 64-67)

Рост объемов производства электроэнергии (+3,4%) и тепловой энергии (+15,5%) в минувшем мае связан с увеличением темпов роста производства в ряде энергоёмких отраслей промышленности, увеличение тепловой энергии за счет более низкой температуры воздуха в мае 2017 года (ее значение по ЕЭС России составило 10,4°C что ниже температурной нормы в среднем на 2,2°C). Индекс обеспечения электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха +4,7%. (Слайды 61-63)



### ПРОМЫШЛЕННОЕ ПРОИЗВОДСТВО

**Факторы, повлиявшие на динамику промышленного производства**  
 В мае 2017 года среди факторов, ограничивающих рост производства, в добывающих полезных ископаемых преобладает неопределенность экономической ситуации, высокий уровень налогообложения и недостаточный спрос на внутреннем рынке. По мнению руководителей предприятий, осуществляющих обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха, преобладают такие факторы как недостаточность финансовых средств и изношенность оборудования.

**«Добыча полезных ископаемых»**  
 Отмечается снижение негативного влияния фактора «Неопределенность экономической ситуации» (36% по сравнению с 45% годом ранее), «Недостаточный спрос на продукцию на внутреннем и внешнем рынках» (32% и 50% по сравнению с 37% и 13% в мае 2016 г. соответственно), «Недостаток финансирования оборудования» (9% по сравнению с 11% в мае 2016 г.), а также «Изношенность и отсутствие оборудования» (16% по сравнению с 19% в мае 2016 г.)  
 Среди факторов, ограничивающих рост показателей как «Недостаток финансовых средств» (25% и 19% по сравнению с 24% и 15% в мае 2016 года соответственно), а также «Высокий процент коммерческого кредита» (25% и 19% по сравнению с 24% и 15% в мае 2016 года соответственно), а «Недостаточность нормативно-правовой базы» (6% против 2% годом ранее)

**«Обрабатывающие производства»**  
 Можно отметить снижение негативного влияния фактора «Неопределенность экономической ситуации» (44% по сравнению с 54% годом ранее), «Недостаточный спрос на внутреннем и внешнем рынках» (33% и 32% по сравнению с 37% и 32% в мае 2016 г. соответственно)  
 Среди факторов, ограничивающих рост производства, отмечается рост показателей «Недостаточность финансирования оборудования» (19% и 23% по сравнению с 18% в мае 2016 г. соответственно)

**«Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха»**  
 Отмечается снижение негативного влияния фактора «Недостаточность финансовых средств» (52% и 7% по сравнению с 61% и 9% годом ранее соответственно), «Изношенность и отсутствие оборудования» (39% по сравнению с 47% в мае 2016 г.), «Неопределенность экономической ситуации» (23% по сравнению с 28% в мае 2016 г.) и «Высокий уровень налогообложения» (21% по сравнению с 23% в мае 2016 г.)  
 Среди факторов, ограничивающих рост производства, отмечается рост показателей «Недостаточный спрос на внутреннем и внешнем рынках» (19% и 2% по сравнению с 18% и 1% в мае 2016 г. соответственно)



**Индекс предпринимательской уверенности (ИПУ)**, отражающий обобщенное состояние предпринимательского поведения, в мае 2017 года по сравнению с аналогичным периодом прошлого года **повысился** в обрабатывающих производствах с (-4) до (-1) и в обеспечении электрической энергией, газом и паром, кондиционировании воздуха с (-13) до (8), в добыче полезных ископаемых остался на уровне мая 2016 г. (-1).

Балле оценок респондентов основных компонент ИПУ показал улучшение деловой активности по всем укрупненным сегментам промышленного производства. Так, значения показали «Общий спрос на продукцию (портфель заказов)», определяемый как разность точек респондентов, отметивших «более чем достаточный» и «достаточный» в мае 2016 г., в добыче полезных ископаемых составил (-25% против -28% в мае 2016 г.), в обрабатывающих производствах (-34% против -38% в мае 2016 г.), в обеспечении электрической энергией, газом и паром, кондиционировании воздуха (-6% против -10% в 2016 г.).

«Выпуск основного вида продукции» в среднем опрошенных руководителей число оптимистически настроенных на рост производства в течение ближайших 3 месяцев превышает число ожидающих снижения выпуска продукции в добывающих производствах на 18 п.п., в обрабатывающих производствах на 26 п.п. В обеспечении электрической энергией, газом и паром, кондиционировании воздуха преобладающее число опрошенных ожидает снижения выпуска продукции в течение ближайших 3 месяцев по сравнению с 23 п.п. в мае 2016 г. до 21 п.п. в мае 2017 г.

Средний уровень загрузки производственных мощностей в добывающих производствах составил 67%, в обрабатывающих производствах – 65%, в электроэнергетике – 64 процента.

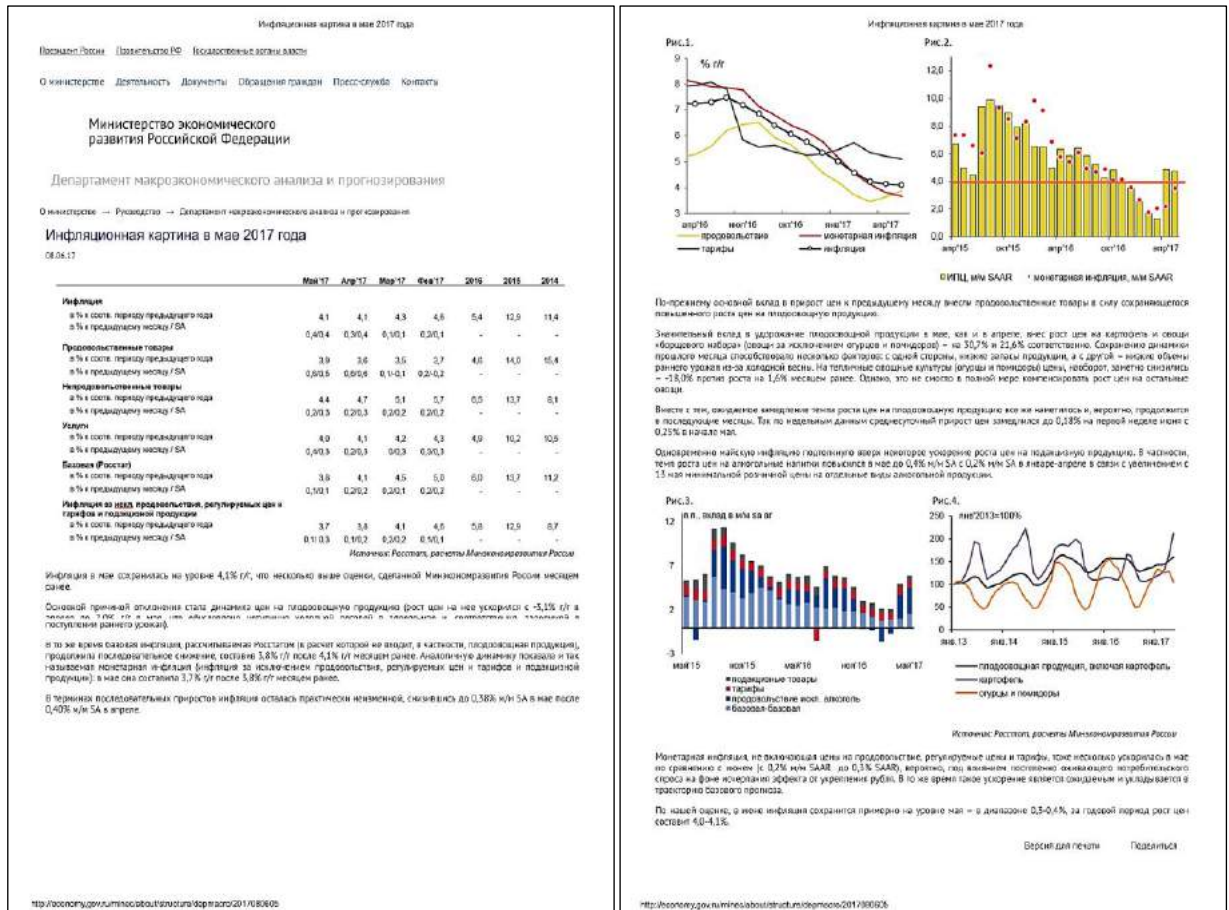


### ПРОМЫШЛЕННОЕ ПРОИЗВОДСТВО

	2015	2016	% , 2017г./2016г					5 мес.	Оценка 2017
			Янв.	Фев.	Мар.	Апр.	Май		
<b>ПРОМЫШЛЕННОЕ ПРОИЗВОДСТВО</b>	-0,8	1,3	2,3	-2,7	0,8	2,3	5,6	1,7	2,0 ↑
<b>Добыча полезных ископаемых</b>	0,7	2,7	3,3	0,0	0,2	4,2	5,6	2,7	1,0 ↑
Добыча угля	3,3	6,1	6,0	1,2	4,4	3,8	2,0	3,4	2,0 ↑
Добыча сырой нефти и природного газа	0,4	2,2	3,2	1,1	0,5	3,7	2,6	2,3	0,7 ↑
<b>Обрабатывающая промышленность</b>	-1,3	0,5	2,0	-5,1	1,0	0,6	5,7	0,9	2,5 ↑
Пищевая промышленность	3,1	3,1	4,8	-2,5	5,1	5,2	7,0	3,9	3,4 ↑
Текстильное производство	0,6	4,6	4,9	1,2	5,4	5,4	6,7	4,7	3,5 ↑
Швейное производство	-18,8	7,1	1,3	6,2	17,9	4,3	16,5	9,2	3,0 ↑
Производство кожи и изделий из кожи	-8,2	4,4	13,4	9,2	0,9	2,7	3,0	5,8	2,9 ↑
Обработка древесины и производство изделий из дерева	-4,1	2,8	8,7	-1,4	5,0	-0,3	3,3	3,1	3,5 ↑
Целлюлозно-бумажное производство	1,6	5,1	5,6	14,9	6,3	8,1	2,1	7,4	3,8 ↑
Производство кокса, нефтепродуктов	0,9	-1,7	-3,9	-2,2	0,6	3,4	1,8	0,0	1,5 ↑
Химическое производство	5,8	6,3	10,4	6,6	5,2	5,2	9,7	7,5	4,1 ↑
Производство резиновых и пластмассовых изделий	-2	6,3	8,2	0,0	7,1	2,4	8,0	5,0	6,5 ↑
Производство прочих неметаллической минеральной продукции	-6,1	-6,0	0,5	7,2	0,9	-0,7	5,5	2,7	1,7 ↑
Металлургическое производство	4	-1,0	-9,3	-13,8	-3,5	0,3	-1,7	-5,6	1,9 ↑
Производство машин и оборудования	-4,7	-0,7	10,4	9,0	5,3	-9,4	-2,2	2,6	0,9 ↑
Производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	-23,1	0,5	32,0	0,0	8,4	11,9	16,5	13,8	3,0 ↑
Производство прочих транспортных средств и оборудования	5,4	4,2	11,2	-40,7	15,7	-23,7	17,9	-6,1	3,3 ↑
<b>Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха</b>	-1,0	1,7	0,8	2,7	0,4	5,5	4,7	2,8	1,5 ↑
<b>Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений</b>	-4,8	-0,8	1,6	-19,3	3,4	2,1	1,1	-2,4	0,4 ↑

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития

## Инфляция



Источник информации: <http://economy.gov.ru/>

## Общий вывод

На дату оценки экономическая ситуация в РФ, характеризующаяся несовершенной диверсификацией, и достаточно сильно зависящая от внешних политических факторов, стабилизируется. На экономику влияет цена на нефть и газ. По прогнозам аналитиков, неоднозначность ситуации может длиться ещё около года.

Текущая инфляция в России стала самой низкой за всю историю страны. Экономическая ситуация постепенно улучшается: растут реальная заработная плата, розничные продажи, импорт инвестиционных товаров. Вместе с тем в части секторов экономики деловая активность все еще снижается, отражая структурную адаптацию к низким нефтяным ценам. Экономика выходит на траекторию медленного роста.

## Анализ влияния общей политической и экономической обстановки на рынок недвижимости

В условиях политического конфликта на Украине и последовавшего введения санкций со стороны стран Европейского Союза и США против ряда российских компаний и банков, темпы роста экономики России замедляются.

Тем не менее, международный валютный фонд (МВФ) ожидает роста российской экономики на 1,4% в 2017 и следующем годах. Предыдущий прогноз предполагал рост на 1,1% в 2017 году и на 1,2% — в 2018-м.

По данным Росстата, рецессия в России закончилась в прошлом году. По итогам четвертого квартала 2016 года был зафиксирован рост ВВП на 0,3% по отношению к аналогичному периоду предыдущего года. Согласно прогнозу Минэкономразвития, в 2017 году ожидается рост на 2%. На 2% должно вырасти и промышленное производство.

На данный момент завершение спада 2015–2016 годов представляется практически бесспорным, однако ожидать начала бурного роста нельзя. Даже при условии, что цены на нефть в текущем году составят 50 долл. США за баррель, прогноз «Центра развития» по росту ВВП совпадает с ожиданиями МВФ — 1,4%. Эксперты РАНХиГС и Института Гайдара в своём базовом сценарии прогнозируют рост экономики на 1,2%.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> <https://www.gazeta.ru/business/2017/04/17/10631615.shtml#page2>



В настоящее время долгосрочный кредитный рейтинг Российской Федерации международного рейтингового агентства «Standard & Poor's» равен «BB+» (по терминологии экспертов «мусорный рейтинг»). Тремя годами ранее он был значительно выше — «BBB-/A-3». Кроме того, долгосрочный и краткосрочный рейтинги в национальной валюте были уменьшены до «BBB-» и «A-3», соответственно. Но всё же прогноз по рейтингам даётся как «позитивный».<sup>2</sup>

Несмотря на имеющийся и прогнозируемый незначительный рост, а также более высокую инвестиционную привлекательность региона расположения объектов оценки, сохраняется внешнеполитическая и экономическая неопределённость, что приводит, в том числе, к нестабильным и разнонаправленным тенденциям на рынке недвижимости, долгое время находившемся под сильным негативным влиянием низких цен на нефть, последствий ослабления курса рубля и ограниченного доступа к международным рынкам капитала вследствие геополитической ситуации. Результатом стали: падение деловой активности на рынке, снижение инвестиционных вложений, падение уровня цен и платёжеспособного спроса, а также увеличение разрыва между заявленной и реальной ценами сделок и снижение отдачи на инвестиционный капитал на фоне роста сроков окупаемости. На дату оценки указанные негативные тенденции на рынке недвижимости по-прежнему существуют, и их преодоление в ближайшее время не прогнозируется.

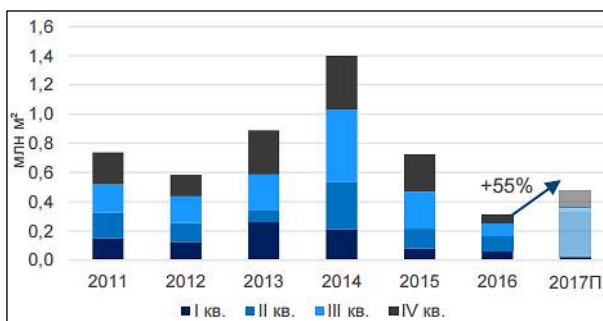
## 8.2. Обзор рынка офисной недвижимости Москвы

### Предложение

Результат I квартала показал, что рынок еще испытывает на себе последствия кризисных явлений, и показатели ввода пока находятся на минимальных рыночных значениях. За первые три месяца в эксплуатацию введено всего 21,1 тыс. м<sup>2</sup> – почти в три раза меньше, чем в IV квартале 2016 г.

Среди появившихся в начале года объектов – комплекс площадью 7,0 тыс. м<sup>2</sup>, на территории НАО, а также I фаза БЦ «Большевик», где завершилась качественная реконструкция нескольких корпусов совокупной площадью 14,1 тыс. м<sup>2</sup>.

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 информации: Colliers International

### Спрос

Начало года традиционно демонстрирует низкую активность рынка. Совокупный объем новых сделок составил около 145 тыс. м<sup>2</sup>, что на 38% ниже, чем в предыдущем квартале, и на 21% меньше, чем годом ранее (185 тыс. м<sup>2</sup> в I квартале 2016 г.).

Средний размер сделки по аренде не превысил по итогам квартала 995 м<sup>2</sup>. В своем большинстве крупные, в особенности западные, арендаторы уже пересмотрели текущие условия аренды минимум на 2-3 года, и наиболее активны сейчас те небольшие компании, которые рассматривают возможность переехать из старых офисов в более качественные.

Больше половины – 53% арендованных и купленных площадей – сконцентрировано в ЦДР. Другие востребованные офисные помещения расположены в бизнес-центрах в Ленинградском субрынке и в ММДЦ «Москва-Сити», где было заключено 9% и 7% сделок в I квартале 2017 г.

<sup>2</sup> <http://global-finances.ru/suverennyye-kreditnyie-reytingi-rossii/>

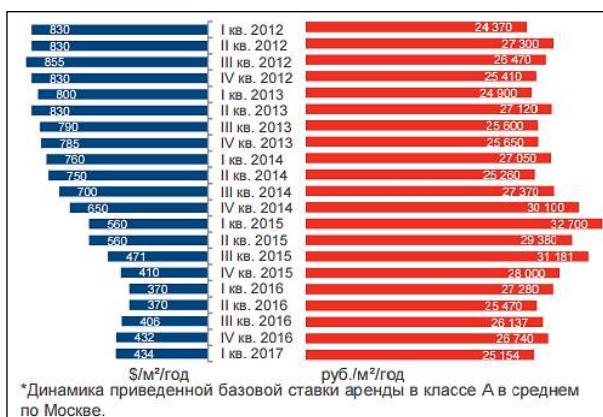


Источник информации: Colliers International

## Цены продаж

Как и на протяжении предыдущего года, изменения рублевых цен в сегменте продаж не наблюдается. Цена на офисные объекты и блоки в классе А варьируется в диапазоне 240 000–350 000 руб./м². В сегменте офисов класса В+ средний ценовой диапазон составляет от 150 000 до 190 000 руб./м², для В- – на уровне 110 000–130 000 руб./м².

Стоит отметить более заметную активность со стороны как частных инвесторов, так и компаний, приобретающих помещения для себя. Однако их выбор по-прежнему ограничивается дефицитом качественного предложения на продажу в разных сегментах, в частности в существующих объектах общей площадью свыше 6 000 м². В связи с этим крупные по размеру блоки сейчас почти не представлены в готовых объектах первичного рынка и предлагаются в основном в строящихся зданиях.



Источник информации: Colliers International

## Ставки аренды

За прошедшие три месяца ввиду изменения структуры предложения наблюдалось локальное изменение ставок аренды, номинированных в рублях, – при этом в целом по рынку приведенные к долларам значения не изменились относительно конца 2016 г.

Приведенная базовая ставка аренды в долларах США для офиса класса А составляет \$434/м²/год, в рублях – 25 154 руб./м²/год.

Приведенная базовая ставка аренды в долларах США для помещений класса В – \$219/м²/год, в рублях – 12 589 руб./м²/год.

Отмечено небольшое сокращение доли рублевого предложения в классе А, что является индикатором стабилизации рынка. Текущее соотношение рублевых и долларовых предложений выражается в пропорции 56% к 44%, в то время как кварталом ранее она составляла 60% к 40%.



Источник информации: Colliers International

Район	Объем проанонсированных, тыс. м²	Класс А				Класс В						
		Средняя рыночная ставка аренды*		Уровень вакант-ности площадей, %	Средняя рыночная ставка аренды*		Уровень вакант-ности площадей, %					
		\$/м²/год	руб./м²/год		\$/м²/год	руб./м²/год						
Будетное здание	Центральный деловой район	712	712	39 186	21,3	499	24 309	9,3				
Сделочный рынок	СК Юг	850	431	23 715	16,4	325	27 814	10,4				
	СК Замоскворецкий	286	—	34 105	16,5	—	24 322	14,7				
	СК Север	660	—	24 042	25 310	17,3	354	29 817	21 379	6,3		
	СК Восток	401	—	23 296	11,1	293	15 516	15,7				
	Хановники	260	890	37 909	33,7	—	24 385	15,7				
	Ленинский	278	—	—	—	—	15 037	15,8				
	Грибоедовский	985	—	—	—	—	13 468	9,7				
	Киевский	424	—	23 951	15,4	—	13 820	27,8				
	Пресненский	357	—	21 001	5,7	—	15 491	10,2				
	Проекти Мира	162	—	—	—	—	19 018	56,4				
ММДЦ	Иворский-Новослободский	752	578	539	33 785	29 410	19,3	10,8	387	260	14 845	10,1
	Басманный	328	—	—	—	—	14 170	5,8				
	Басманный	125	—	—	—	—	362	19 185	10,3			
	Волгоградский	418	—	—	—	—	14 184	19,1				
	Лобковский	195	—	—	—	—	12 827	9,6				
	ММДЦ «Москва-Сити»	913	924	20 794	20,8	—	—	—				
	ТТК-МКАД	ТТК-МКАД Север	627	—	25 000	16,3	—	12 035	15,4			
		ТТК-МКАД Северо-Запад	892	480	25 290	11,3	—	15 047	20,9			
		ТТК-МКАД Юг	1 152	—	—	—	—	10 485	13,6			
		ТТК-МКАД Юго-Запад	565	—	355	19 508	21,9	296	15 664	12 823	13,4	
ТТК-МКАД Юго-Восток		628	—	11 643	32,8	—	14 016	18,1				
ТТК-МКАД Восток		451	—	—	—	—	9 000	7,8				
ТТК-МКАД Преображенский		291	—	13 288	60,8	—	14 831	22,2				
МКАД Север		376	—	—	—	—	6 990	13,3				
МКАД Северо-Запад		308	—	10 808	44,6	—	6 724	26,1				
МКАД		МКАД Юг	260	—	221	12 711	30,8	—	9 285	8 990	37,9	18,4
	МКАД Замоскворецкий	1 789	307	15 871	16,8	—	19 102	18,0				
	МКАД Юго-Запад	215	—	11 643	37,9	—	8 003	13,6				
	МКАД Восток	248	—	—	—	—	3 237	11,8				
Итого	15 856	424	23 392	20,1	253	13 430	14,0					

Источник информации: Knight Frank

## Тенденции и прогнозы

К вводу в эксплуатацию в 2017 г. анонсировано порядка 450–480 тыс. м² офисных площадей, более 90% относятся к классу А. В случае ввода объектов согласно заявленным срокам годовой объем нового строительства превысит результат прошлого года на 55%. Однако по-прежнему сохраняется высокая вероятность переноса сроков вывода на рынок новых бизнес-центров, заявленных на текущий год, на более позднее время. При этом отдельные девелоперы, проекты которых располагаются в высоколиквидных локациях, заявляют о возобновлении строительства «замороженных» ранее проектов.

В динамике спроса будет наблюдаться умеренный рост в пределах 10% – таким образом, годовой объем сделок может достигнуть 930–950 тыс. м².

Наличие спроса и низкие темпы ввода уже сказались на сокращении уровня вакантных площадей, а учитывая заполняемость вводимых объектов, в ближайшей перспективе существенного изменения доли вакантных площадей на рынке Москвы не ожидается. Средний показатель вакантности будет колебаться на уровне 12,0–12,5%.

Запрашиваемые ставки аренды в ближайшей перспективе будут оставаться стабильными. Корректировка средних ставок по рынку будет обусловлена в большей степени перераспределением доступного к аренде предложения. Приведенные ставки аренды в долларах США будут варьироваться в зависимости от изменения курсов валют.

В целом, при условии сохранения стабильности со стороны внешних экономических и политических факторов не ожидается каких-либо существенных изменений на офисном рынке в 2017 году. Его участники продолжают занимать выжидательные позиции и будут с осторожностью наблюдать за сигналами, которые им посылает

рынок. Какие-либо изменения на рынке возможны в конце года, а также в 2018 году, что может быть связано, в том числе, и с приближающимся в 2018 году очередным выборным циклом в стране.



Источник информации: Colliers International

### Вакантность офисных помещений

По данным анализа рынка офисной недвижимости Москвы за I квартал 2017 год, приведенных Colliers International Россия, в разделе «Аналитика» ([http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2017/q1\\_office\\_rus.pdf?la=ru-](http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2017/q1_office_rus.pdf?la=ru-)), в классе В+/- показатель потери от недозагрузки стабилизировался на уровне 10,4–10,5%. В расчетах, Оценщик использовал среднее значение, в размере 10,45%.



Источник информации: Colliers International

### Ставка капитализации

По данным, приведенных на сайте Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт», в разделе «Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.04.2017 года» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2017/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/983-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhivosti-na-01-04-2017-goda>), ставка капитализации для офисных и других общественных помещений и зданий на участках составляет 11%.

Типы объектов	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А), в среднем тек состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в удовлетворительном тек состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
01.04.2017	Торговые помещения и здания на участках	0,08	0,13
	Офисные и другие общественные помещения и здания на участках	0,09	0,13
	Складские помещения и здания на участках	0,11	0,18
	Производственно-помещения и здания на участках	0,12	0,22

Источник информации: <https://statrielt.ru>

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен

Рынок продажи коммерческой недвижимости достаточно развит. Ниже приведены объекты недвижимости, которые присутствуют на рынке.

## Предложения по продаже офисной недвижимости:

Удаленность от метро	Адрес	Площадь, кв. м	Цена, руб.	Стоимость, руб./кв.м	Источник
ст. м. Чкаловская, 5 минут пешком	г. Москва, район Таганский, ул. Земляной Вал, д. 46	1035	250 000 000	241 546	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/157174597/">https://www.cian.ru/sale/commercial/157174597/</a>
ст. м. Курская, 8 минут пешком	г. Москва, район Басманный, пер. Подсосенский, д. 3, корп. 1	800	195 000 000	243 750	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/156985442/">https://www.cian.ru/sale/commercial/156985442/</a>
ст. м. Таганская, 7 минут пешком	Г. Москва, район Таганский, ул. Земляной Вал, д. 65	1035,5	260 000 000	251 086	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/149584874/">https://www.cian.ru/sale/commercial/149584874/</a>
ст. м. Курская, 5 минут пешком	г. Москва, район Таганский, ул. Земляной Вал, д. 36	2176,5	653 380 000	300 198	<a href="https://rosrealty.ru/moskva-cao/kommercheskaja/314054">https://rosrealty.ru/moskva-cao/kommercheskaja/314054</a>
ст. м. Красные ворота, 3 минуты пешком	г. Москва, район Басманный, ул. Мясницкая, д. 46С1	732,1	143 000 000	195 329	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/156405506/">https://www.cian.ru/sale/commercial/156405506/</a>
ст. м. Красные ворота, 6 минут пешком	г. Москва, район Красносельский, ул. Каланчевская, д. 13	730,7	140 000 000	191 597	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/148013984/">https://www.cian.ru/sale/commercial/148013984/</a>
ст. м. Таганская, 13 минут пешком	г. Москва, район Таганский, ул. Николаямская, д. 19С4	532	106 400 000	200 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/157974877/">https://www.cian.ru/sale/commercial/157974877/</a>
ст. м. Красные ворота, 6 минут пешком	г. Москва, район Красносельский, ул. 13/2С1	542	39 800 000	73 432	<a href="https://www.beboss.ru/kn/msk/2018420">https://www.beboss.ru/kn/msk/2018420</a>
ст. м. Таганская, 6 минут пешком	г. Москва, район Таганский, ул. Воронцовская, д. 21С1	500	80 000 000	160 000	<a href="https://www.beboss.ru/kn/msk/2186395">https://www.beboss.ru/kn/msk/2186395</a>
ст. м. Марксистская, 6 минут пешком	г. Москва, район Таганский, ул. Александра Солженицына, д. 23А, стр. 4	756	110 000 000	145 503	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pr odam_ofisnoe_pomeschenie_756_m_1029255442">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pr odam_ofisnoe_pomeschenie_756_m_1029255442</a>
ст. м. Курская, 10 минут пешком	г. Москва, район Басманный, пер. Казарменный, д. 6, стр. 1	946	265 000 142	280 127	<a href="http://www.arendator.ru/offers/597784/">http://www.arendator.ru/offers/597784/</a>
Минимальное значение, руб./кв. м.				73 432	
Среднерыночная цена, руб./кв. м.				207 506	
Максимальное значение, руб./кв. м.				300 198	

Источник информации: данные открытых источников информации

Ниже представлены предложения по аренде офисных помещений на рынке коммерческой недвижимости.

## Предложения по аренде офисной недвижимости:

Удаленность от метро	Адрес	Площадь, кв. м	Ставка аренды, руб./мес.	Стоимость, руб./кв.м/год	Источник
ст. м. Курская, 4 минуты пешком	г. Москва, район Басманный, пер. Яковлепостольский, вл. 14С1	1082	2 524 667	28 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/157180180/">https://www.cian.ru/rent/commercial/157180180/</a>



<i>Удаленность от метро</i>	<i>Адрес</i>	<i>Площадь, кв.м</i>	<i>Ставка аренды, руб./мес.</i>	<i>Стоимость, руб./кв.м/год</i>	<i>Источник</i>
ст. м. Курская, 4 минуты пешком	г. Москва, район Басманный, пер. Яковопостольский, вл.14с1	815	1 901 667	28 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/157180179/">https://www.cian.ru/rent/commercial/157180179/</a>
ст. м. Чкаловская, 3 минуты пешком	г. Москва, район Басманный, пер. Яковопостольский, д. 12С1	1200	2 372 900	23 729	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/157166575/">https://www.cian.ru/rent/commercial/157166575/</a>
ст. м. Курская, 7 минут пешком	г. Москва, район Басманный, пер. Подсосенский, д. 23С3	1252	2 399 667	23 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/157183592/">https://www.cian.ru/rent/commercial/157183592/</a>
ст. м. Курская, 7 минут пешком	г. Москва, район Басманный, пер. Подсосенский, д. 17	1070	2 140 000	24 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/151893564/">https://www.cian.ru/rent/commercial/151893564/</a>
ст. м. Чкаловская, 3 минуты пешком	г. Москва, район Басманный, ул. Земляной Вал, д. 34АС1	560	1 260 000	27 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/152670994/">https://www.cian.ru/rent/commercial/152670994/</a>
ст. м. Курская, 6 минут пешком	г. Москва, район Басманный, ул. Земляной Вал, д. 8	1600	3 466 667	26 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/156431905/">https://www.cian.ru/rent/commercial/156431905/</a>
ст. м. Курская, 7 минут пешком	г. Москва, район Басманный, ул. Земляной Вал, д. 2	666	1 387 500	25 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/139170331/">https://www.cian.ru/rent/commercial/139170331/</a>
ст. м. Курская, 7 минут пешком	г. Москва, район Басманный, пер. Лялин, д. 19, корп. 1	1200	2 400 000	24 000	<a href="http://realty.dmir.ru/rent/ofis-moskva-pereulok-lyalin-157168606/">http://realty.dmir.ru/rent/ofis-moskva-pereulok-lyalin-157168606/</a>
ст. м. Курская, 7 минут пешком	г. Москва, район Басманный, пер. Подсосенский, д. 17	700	1 400 000	24 000	<a href="http://www.arendator.ru/offers/550453/">http://www.arendator.ru/offers/550453/</a>
Минимальное значение, руб./кв. м.				23 000	
Среднерыночная цена, руб./кв. м.				25 273	
Максимальное значение, руб./кв. м.				28 000	

*Источник информации: данные открытых источников информации*

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости. Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, для упрощения процедур анализа ценообразующие факторы группируются в основные и базовые элементы сравнения. Базовые элементы сравнения разбивают на подклассы, которые уточняют анализируемый элемент сравнения.

#### Элементы сравнения:

<i>Группы элементов сравнения</i>	<i>Подклассы в рамках элемента сравнения</i>	<i>Диапазон влияния фактора на стоимость объекта</i>
Качество передаваемых прав	Передаваемое право	В случае передачи не права собственности, а прав требования, корректировка составляет от 0% до - 40% в зависимости от этапа строительства

Группы элементов сравнения	Подклассы в рамках элемента сравнения	Диапазон влияния фактора на стоимость объекта
	Наличие обременений	В случае наличия обременений стоимость объекта может изменяться до -100%
Условия финансирования	Наличие нетипичных условий финансирования (льготное кредитование продавцом покупателя, платеж эквивалентом денежных средств и т.п.)	Степень влияния зависит от конкретных условий финансирования
Условия продажи	Особые условия продажи (наличие финансового давления на сделку, обещание субсидий или льгот на развитие и т.п.)	Степень влияния зависит от конкретных условий продажи
Расходы, производимые непосредственно после покупки	Нетипичные расходы	Степень влияния зависит от вида расходов и обуславливается затратами, которые необходимо внести
Поправка на условия рынка	Дата предложения	В зависимости от даты продажи стоимость объекта недвижимости варьируется в пределах 10%, однако, при существенных изменениях в макроэкономической ситуации данный диапазон может быть расширен
	Наличие торга и его размер	Размер торга варьируется на стабильных рынках от 0% до 15%. Во время кризисных явлений в экономике может достигать 40%.
Месторасположение	Адрес расположения	Расположение объекта и его окружение значительно влияет на конкурентоспособность объекта на рынке. Местоположение является весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж, оно определяет влияние на стоимость «внешних» факторов, связанных с конкретным местом ее расположения
	Транспортная доступность	Данный фактор влияет на стоимость в случае существенного удаления объектов сравнения от остановок общественного транспорта, магистралей города
	Выход на первую линию	Выход на первую линию является положительным фактором, повышающим инвестиционную привлекательность объекта, тогда как обратная ситуация, снижает коммерческую привлекательность объекта
	Доступность посещения объекта	Стоимость коммерческой недвижимости, имеющей отдельный выход на улицу и свободный подъезд дороже таких же объектов, расположенных на огороженной/обособленной территории
	Подъездные пути	Данный фактор характеризует материал подъездных путей, возможность круглогодичного использования и прочие характеристики, которые оказывают влияние в зависимости от сегмента рынка, к которому принадлежит объект недвижимости. В среднем корректировка составляет 5-15%. Размеры корректировки соответствующим рыночным условиям

Группы элементов сравнения	Подклассы в рамках элемента сравнения	Диапазон влияния фактора на стоимость объекта
Месторасположение	Окружение	Качество ближайшего окружения, в том числе тип застройки и архитектурные особенности строений, а также удаленность от источников экологического дискомфорта — свалок, химических и других вредных производств, также влияет на стоимость недвижимости. Стоимость земли увеличивается примерно вдвое, если она находится непосредственно на берегу водоема, на 30-50% дороже продаются участки с лесными деревьями, от 10 до 20% стоит прибавить к цене участка, если он граничит с лесным массивом
Физические характеристики	Площадь объекта	Влияние фактора значительно и может достигать в отдельных случаях 50%. В случае нахождения объектов в том же сегменте рынка, что и Объект оценки, корректировка на площадь объекта колеблется в пределах 30%
	Площадь земельного участка, выделенного под улучшения	Для нормального функционирования объектов требуется прилегающая территория в виде проездов, мест парковки автотранспорта и др. в зависимости от назначения улучшений, расположенных на земельном участке. Данный фактор оказывает большое влияние на рыночную стоимость объектов
	Состояние объекта	Корректировка на состояние объекта может составлять в зависимости от качества и вида отделки от 5 до 20%
	Класс	Классификация объекта непосредственно влияет на стоимость, поскольку объекты разных классов обладают различными технико-эксплуатационными характеристиками. Объекты же в рамках одного класса, являются сопоставимыми по стоимости
	Интернет, телефония, парковка	Инфраструктурные факторы влияют в пределах 20%
	Наличие/отсутствие отопления	Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого производственно-складского объекта составляет 0,74
	Наличие ж/д ветки	Наличие ж/д ветки может увеличивать стоимость объектов производственно-складского назначения на 14 %
	Наличие административно-офисных площадей в производственно-складском комплексе	Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса – 1,66
Экономические характеристики	Наличие долгосрочных договоров аренды	В зависимости от арендной ставки по договору влияние может быть, как положительным («ставка выше среднерыночных данных»), так и отрицательным («ставка ниже среднерыночных данных»). Влияние на стоимость обуславливается разницей за период аренды рыночной и договорной ставок аренды

Группы элементов сравнения	Подклассы в рамках элемента сравнения	Диапазон влияния фактора на стоимость объекта
Использование	Наиболее эффективное использование	Корректировка на наиболее эффективное использование может быть значительной. В виду данного факта обычно для расчета используются объекты с аналогичным наиболее эффективным использованием
Компоненты продажи, не относящиеся к недвижимости	Наличие встроенного оборудования, мебели	Размер корректировки обуславливается стоимостью дополнительных компонентов, которые неотделимы от объекта недвижимости и предусматривают совместную продажу. Размер корректировки зависит от состава встроенного оборудования и может составлять от 0 до 20%

Источники информации: <http://www.ocenchik.ru/docs/1299-ceny-na-zemelnye-uchastki.html>.

Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашиникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А. «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2014 г.; <http://ocenschiki-i-eksperty.ru/appraiser-handbook/indicators/939>; методическая литература, анализ рынка Оценщика

Для понимания степени ликвидности должны быть проанализированы следующие факторы:

- местоположение объекта с точки зрения транспортной доступности, удобства подъезда;
- состояние объекта на предмет его ветхости (износа) или функциональной пригодности (объемно-планировочных решений, инженерного обеспечения) для коммерческого и иного доходного использования;
- наличие необходимых правоустанавливающих и технических документов и соответствие фактического состояния этим документам;
- площадь объекта оценки (количество объектов).

Ликвидность имущества, характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться срок реализации объекта. Под сроком реализации понимается период времени с момента выставления объекта на рынок до достижения договоренности между продавцом и покупателем, выраженную в подписании соглашения о намерениях, без учета времени на проведение DueDilligence (если это необходимо), оформление и регистрацию сделки.

В срок реализации не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок реализации — это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. В данном отчете для определения ликвидности Оценщик использовал данные опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), приведенные на сайте Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» в разделе «Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.04.2017 года».

### Экспертные Градации ликвидности недвижимости:

№№	Назначение, использование (в зависимости от местоположения и качества)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение, мес.
	Объекты общественного назначения			
1	Административные (офисные) помещения и здания	4	8	6
2	Коммунально-бытовые здания и помещения	5	14	9
3	Лабораторные здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	5	12	8
4	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	4	11	7
5	Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	4	9	6

№№	Назначение, использование (в зависимости от местоположения и качества)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение, мес.
6	Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	6	13	9
7	Придорожные гостиницы, мотели	3	7	5
8	Базы отдыха, санатории	7	18	12
9	Автосалоны (капитальные здания)	7	14	10
10	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения	4	6	6

Источник информации: <https://statrelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2017/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/967-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-ndvizhimosti-na-01-04-2017-goda>.

<https://statrelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2017/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/967-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-ndvizhimosti-na-01-04-2017-goda>.

*Нижняя граница - объекты меньшей площади и цены предложения, лучшего качества.*

*Верхняя граница - объекты большей площади и цены предложения, худшего качества.*

По отношению к оцениваемому нежилому помещению с учетом его местоположения, коммерческой привлекательности, Оценщик принял в качестве наиболее вероятного срока экспозиции - срок в 6 месяцев (среднее значение интервала для административных (офисных) помещений и зданий), что соответствует реалиям рынка, оценочной практике Оценщиков и мнению экспертов.

### 8.3. Основные выводы

Проведенный анализ рынка коммерческой недвижимости позволил сделать следующие выводы:

- По итогам 1 квартала 2017 года рост индекса промышленного производства составил +0,1% к аналогичному периоду прошлого года;
- объем коммерческих перевозок грузов, выполняемых всеми видами транспорта в 1 квартале 2017 г., составил 666,5 млн. тонн;
- пассажирооборот всеми видами транспорта общего пользования за 1 квартал 2017 г. составил 99,9 млрд. пасс.-км;
- в I квартале 2017 г. рост объемов производства электроэнергии составил (+0,4%) и тепловой энергии (-0,1%) это связано с увеличением темпов роста производства в ряде электроёмких отраслей промышленности;
- производство кокса, нефтепродуктов в I квартале 2017 г. к I кварталу 2016 г. составило 98,2 %;
- снижение темпов роста металлургического производства против прошлого года в рассматриваемом периоде определяется уменьшением объемов производства цветных металлов (-4,2 %), в основном никеля - по итогам 1 квартала 2017 года составило (-29,8%) к I кварталу 2016 года;
- производство прочих транспортных средств и оборудования в I квартале 2017 г. к I кварталу 2016 г. составило 91,8 %;
- за первые три месяца в эксплуатацию введено всего 21,1 тыс. м<sup>2</sup> офисной недвижимости – почти в три раза меньше, чем в IV квартале 2016 г.;
- совокупный объем новых сделок составил около 145 тыс. м<sup>2</sup>, что на 21% меньше, чем в I квартале 2016 г. (185 тыс. м<sup>2</sup>);
- наиболее вероятная стоимость для офисных помещений в районе расположения объекта составляет от 73 432 до 300 198 руб./кв. м. с учетом НДС, среднее значение 207 506 руб./кв. м.;
- арендная ставка для офисных помещений в районе расположения объекта находится в диапазоне от 23 000 до 28 000 руб./кв. м/год с учетом НДС и операционных расходов, среднее значение 25 273 руб./кв. м/год;
- оцениваемый объект имеет средний показатель ликвидности, срок реализации Объекта оценки 6 месяцев.



## 9. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки

---

Наилучшее и наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой при определении стоимости объекта недвижимости. В любой текущий момент времени максимальная стоимость недвижимости соответствует наиболее эффективному ее использованию, которое, в свою очередь, определяется текущим состоянием рынка.

Анализ выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

- *Физическая осуществимость.* Рассмотрение технологически и технически возможных для данного объекта способов использования;
- *Законодательная разрешенность.* Рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах, экологическими ограничениями и другими факторами;
- *Финансовая осуществимость.* Рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу объекта;
- *Максимальная эффективность.* Определение финансово осуществимого использования, которое будет приносить максимальный чистый доход или даст максимальную текущую стоимость объекта.

В процессе анализа во внимание обычно принимаются типичные для рассматриваемого рынка способы использования объекта. Анализ позволяет определить доходное и конкурентное использование объекта недвижимости, то есть то, которому соответствует его максимальная стоимость.

### Вывод

---

*Местоположение Объекта оценки в жилом массиве, близость станции метро, расположение здания на красной линии, расположение помещения на 2 и 4 этажах обеспечивает максимальную доходность в качестве офисного помещения (административные помещения, офис продаж, услуги населению и т.д.). Оптимальным использованием объекта оценки: в качестве офисного помещения.*

*Исходя из физических параметров и состояния объекта оценки, имеющихся законодательных ограничений, окружающей застройки, транспортной доступности, наиболее эффективным использованием объекта оценки признаётся использование под офисную функцию (текущее использование).*

## 10. Обоснование применяемых подходов к оценке

Для оценки стоимости объектов недвижимости используются методы затратного, сравнительного и доходного подходов.

*Затратный подход* основан на принципе замещения, в соответствии с которым разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости цену большую, чем цена приобретения другого объекта с эквивалентной полезностью. Подход определяет стоимость строительства объектов с учетом всех видов износа на дату оценки. Использование затратного подхода наиболее уместно для новых зданий или объектов, характеризующихся незначительной степенью износа.

*Сравнительный подход* или подход сравнительного анализа продаж определяет рыночную стоимость на основе анализа недавних продаж на определённом рынке объектов недвижимости. При этом объекты недвижимости должны быть сопоставимыми с оцениваемым объектом по правам собственности, по объёмно-планировочному решению, строительным характеристикам, функциональному использованию, физическому состоянию и потенциальному доходу, который они способны приносить, а также по дате продажи.

Данный подход к оценке стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта таким же образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. В силу отсутствия практики открытого доступа к информации по закрытым сделкам, опубликования результатов сделок, предоставления в органы регистрации достоверной финансовой информации по регистрируемым сделкам, как правило, рассматриваются цены предложений, что влечёт за собой определённые допущения и поправки.

Корректировки стоимости сопоставимых объектов по указанным параметрам позволяют оценить рассматриваемый объект.

*Доходный подход* определяет стоимость объекта приведением ожидаемых будущих доходов от его использования в стоимость на дату оценки. Результат, полученный этим подходом, отражает стоимость приносящей доход недвижимости, и обоснован рыночными данными о сдаче в аренду и/или продаже подобного рода объектов недвижимости.

Объект оценки представляют собой встроенное помещение, по отношению к которому трудно выделить затраты, связанные со всем зданием. Очевидно, что в связи с указанным фактором результат данного подхода будет некорректен. Учитывая данное обстоятельство, Оценщик принял решение отказаться от использования затратного подхода.

*Таким образом, для оценки рыночной стоимости использовались методы сравнительного и доходного подходов к оценке рыночной стоимости.*

## **11. Определение рыночной стоимости объекта оценки методом сравнительного подхода**

### **11.1. Общие положения**

*Сравнительный подход* - совокупность методов оценки стоимости, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними. Основная предпосылка подхода - субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии.

Процедура оценки заключается в сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости, которые были недавно проданы или выставлены на продажу, с внесением корректировок относительно параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. Показателем стоимости оцениваемого объекта недвижимости выступает цена, которую заплатит на свободном рынке типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Сравнительный подход наиболее эффективен в условиях, когда имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках или о предложениях к приобретению объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом. Если подобная недвижимость на рынке продаж представлена единичными сделками, метод сравнительного подхода не обеспечивает надёжных результатов. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату определения стоимости должно быть учтено при анализе.

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- Исследование рынка с целью сбора достоверной информации о недавно совершенных в свободных рыночных условиях сделках, о котировках, о предложениях по продаже объектов, которые сопоставимы с оцениваемым объектом;
- Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их цен продажи или исключения из списка сравнимых;
- Установление рыночной стоимости оцениваемого объекта путём сведения скорректированных стоимостных характеристик сравнимых объектов к одному стоимостному показателю (или группе показателей - в условиях недостатка или низкой степени достоверности рыночной информации).

Сравнительный подход представляет собой процедуру сопоставления фактически имеющихся продаж и предложений аналогичных объектов на рынке объектов недвижимости. Используемый метод сравнения продаж/предложений основан на принципе замещения, то есть предполагается, что разумный покупатель не заплатит за конкретный объект недвижимости больше, чем обойдётся приобретение другой схожей недвижимости, обладающей такой же полезностью.

При проведении данной работы проводился сбор и анализ информации об аналогичных предложениях для последующего сравнения с объектом оценки, позволивших определить рыночные корректировки по существенным элементам сравнения.

### **11.2. Описание процесса оценки**

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (Источник: п. 12 ФСО №1 от 20.05.2015 г., утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 97).

В настоящее время на рынке недвижимости имеется достаточное количество информации о ценах объектов, сопоставимых с оцениваемым, что позволяет реализовать сравнительный подход при определении рыночной стоимости Объекта оценки.

В соответствии с теорией оценки<sup>15</sup>, сравнительный подход к оценке недвижимости базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами. Основные трудности при применении методов сравнительного подхода связаны с непрозрачностью российского рынка недвижимости. В большинстве случаев реальные цены сделок с объектами недвижимости неизвестны. В связи с этим при проведении оценки применяются цены предложений по выставленным на продажу объектам.

Сравнительный подход базируется на трех основных принципах оценки недвижимости: спроса и предложения, замещения и вклада. На основе этих принципов оценки недвижимости в сравнительном подходе используется ряд количественных и качественных методов выделения элементов сравнения и измерения корректировок

рыночных данных сопоставимых объектов для моделирования стоимости оцениваемого объекта. основополагающим принципом сравнительного подхода к оценке недвижимости является принцип замещения, который говорит о том, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше той суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости аналогичной полезности.

В рамках сравнительного подхода могут применяться следующие методы:

- метод валовой ренты - метод соотнесения цены и дохода, основывается на предположении, что величина дохода, приносимого недвижимостью, является ценообразующим фактором, и соотношение цены и дохода по аналогичным объектам дает основание для использования усредненных результатов при оценке конкретного объекта недвижимости;
- метод сравнения продаж - основывается на сопоставлении и анализе информации о ценах аналогичных объектов.

Принимая во внимание, что в настоящее время на рынке недвижимости имеется достаточное количество информации о ценах объектов, сопоставимых с оцениваемым, однако не всегда имеется достаточное количество достоверной информации о доходах тех же объектов, применение метода валовой ренты затруднительно, следовательно, наиболее целесообразно определение стоимости объекта сравнительным подходом осуществлять в рамках метода сравнения продаж.

Применение метода сравнения продаж для оценки рыночной стоимости объекта оценки осуществляется в следующей последовательности:

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

*Источники информации:*

- Грязнова А.Г., Федотова М.А. «Оценка недвижимости» Издательство: Финансы и статистика, 2005.
- Виноградов Д. В. «Экономика недвижимости», учебное пособие — ВГУ, 2007.
- С.В. Гриненко, «Экономика недвижимости», Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004.

Сравнение и сопоставление оцениваемого объекта с объектами-аналогами производится по двум компонентам:

- Единицам сравнения,
- Элементам сравнения.

Применяются следующие единицы сравнения: цена за 1 га – для больших массивов с/х назначения, промышленного и жилищного строительства; цена за 1 кв. м – в деловых центрах городов, для офисов; цена за 1 лот – стандартные по форме и размеру участки в районах жилой, дачной застройки; цена за фронтальный метр – при коммерческом использовании в городах (общая площадь объекта считается пропорциональной длине его границы по какой-либо улице или шоссе); цена за единицу плотности – коэффициент отношения площади застройки и площади земельного участка; цена за единицу, приносящую доход – одно посадочное место, место парковки одного автомобиля и т.д.

Чтобы сравнить объект оценки и объекты сравнения, следует найти общий знаменатель. Таким общим знаменателем может быть либо физическая единица сравнения (цена за кв. м), либо экономическая единица сравнения (цена за жилую единицу). Единицы сравнения используются оценщиками и другими специалистами, работающими с недвижимостью как способ передачи информации эффективным и понятным способом. Единицы сравнения – это способ быстрого доведения до инвесторов или возможных покупателей, действующих на конкретном рынке, стандартной информации.

Для расчета объекта оценки методом сравнения продаж выбрана единица сравнения цена за 1 кв. м. Единица сравнения выбрана по следующим критериям:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка (цены предложения коммерческих помещений в кв. м).
- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов (известна общая площадь земельных участков и для объекта оценки, и для объектов сравнения).
- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико для упрощения процедур анализа ценообразующие факторы группируются в основные и базовые элементы сравнения. Базовые элементы сравнения разбивают на подклассы, которые уточняют анализируемый элемент сравнения.

В таблице приведен перечень таких элементов сравнения, рекомендуемых к использованию в анализе.

### Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен

<i>Основные элементы сравнения</i>	<i>Базовые элементы сравнения</i>
Качество прав	Обременение договорами аренды
	Сервитуты и общественные обременения
	Качество права на земельный участок в составе объекта
Условия финансирования	Льготное кредитование продавцом покупателя
	Платеж эквивалентом денежных средств
Особые условия	Наличие финансового давления на сделку
	Обещание субсидий или льгот на развитие
Условия рынка	Изменение цен во времени
	Отличие цены предложения от цены сделки
Местоположение	Престижность района
	Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения
	Качество окружения (рекреация и экология)
	Доступность объекта (транспортная, пешеходная)
Физические характеристики	Характеристики земельного участка
	Размеры и материалы строений
	Износ и потребность в ремонте строений
	Состояние окружающей застройки
Экономические характеристики	Возможности ресурсосбережения
	Соответствие объекта принципу НЭИ
Сервис и дополнительные элементы	Обеспеченность связью и коммунальными услугами
	Наличие ж/д путей
	Состояние системы безопасности
	Наличие оборудования для бизнеса

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

- корректировки с первого по четвертый элемент сравнения осуществляются всегда в указанной очередности, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам);
- последующие (после четвертого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога заново не пересчитывается.

Все представленные аналоги были актуальны на дату оценки. Данные, идентифицирующие ценообразующие факторы объектов-аналогов, получены в результате проведенных телефонных переговоров с сотрудниками риэлтерских компаний.

Источники информации:

<http://subschet.ru/subschet.nsf/93eb7fcbabe0364dc32571d70009908d/1e35782590804fd1c3257232006dd08d!OpenDocument>.

Фридман Дж., Ордуэй Ник. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». Пер. с англ. — М.: Дело, 1997.  
Оценка бизнеса: Учебник/ Под редакцией заслуженного деятеля науки РФ, д.э.н., проф. А.Г. Грязновой, д.э.н., проф. М.А.Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2001



## Объекты-аналоги для расчёта стоимости объекта недвижимости (копии Интернет-страниц приведены в Приложении 3)

№ n/n	Наименование элемента	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
1	Дата предложения/дата оценки:	21.07.2017	Июль 2017 года	Июль 2017 года	Июль 2017 года
2	Тип объекта:	Встроенное помещение	ОСЗ	Встроенное помещение	ОСЗ
3	Наличие земельного участка:	Нет	Да	Нет	Да
4	Общая площадь, кв.м.:	717,10	1 035,0	730,718	532,0
5	Этаж расположения:	2, 4 этаж	1-5 этажи	6 этаж	1-2 этаж, подвал
6	площадь подвала, кв. м:	0,00	0,0	0,0	80,6
7	площадь цокольного этажа, кв. м:	0,00	0,0	0,0	0,0
8	площадь 1го этажа, кв. м:	0,00	207,0	0,0	146,4
9	площадь 2го этажа и выше, кв. м:	717,10	828,0	730,7	305,1
10	Цена предложения, руб. с учетом НДС:	-	250 000 000	140 000 000	106 400 000
11	Цена предложения, руб./кв.м с учетом НДС:	-	241 546	191 597	200 000
12	Местоположение:	г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 36	г. Москва, район Таганский, ул. Земляной Вал, д. 46	Москва, район Красносельский, Каланчевская ул., 13	Москва, район Таганский, Николаямская ул., 19С4
13	Удаленность от метро:	ст. м. Чкаловская, 5 минут пешком	ст. м. Чкаловская, 5 минут пешком	ст. м. Красные ворота, 6 минут пешком	ст. м. Таганская, 13 минут пешком

№ n/n	Наименование элемента	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
14	Расположение относительно красных линий:	Расположен на первой линии домов	Расположен на первой линии домов	Расположен на первой линии домов	Расположен внутри квартала (вторая линия домов)
15	Окружающая застройка:	Смешанная застройка (жилые дома, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, торговые и офисные объекты)
16	Наличие отдельного входа:	Нет	Да	Нет	Да
17	Физическое состояние здания, в котором расположен объект:	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние
18	Состояние отделки:	Современный стандартный ремонт	Современный стандартный ремонт	Современный стандартный ремонт	Современный стандартный ремонт
19	Наличие коммуникаций:	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания
20	Наличие парковки:	Стихийная	Организованная наземная парковка	Организованная наземная парковка (3 машиноместа)	Организованная наземная парковка
21	Источник информации:	-	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/157174597/">https://www.cian.ru/sale/commercial/157174597/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/148013984/">https://www.cian.ru/sale/commercial/148013984/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/157974877/">https://www.cian.ru/sale/commercial/157974877/</a>
			Представитель собственника, АН «РИЭЛКО», тел. +7(925)0078727	Представитель собственника, тел. +7(910)4250877	Представитель собственника, Сергей, тел. +7(968)3969445

В результате интервьюирования с представителем собственника было установлено, что указанная в объявлении площадь объекта-аналога №2 включается в себя площадь 3-х машиномест и составляет 56,3 кв.м. Таким образом, для корректности расчетов рыночной стоимости оцениваемого помещения площадь машиномест была вычтена из общей площади выбранного объекта-аналога (787 кв.м – 56,3 кв.м = 730,7 кв.м – площадь помещений объекта-аналога).

Расчет рыночной стоимости нежилого помещения общей площадью 717,1 кв. м

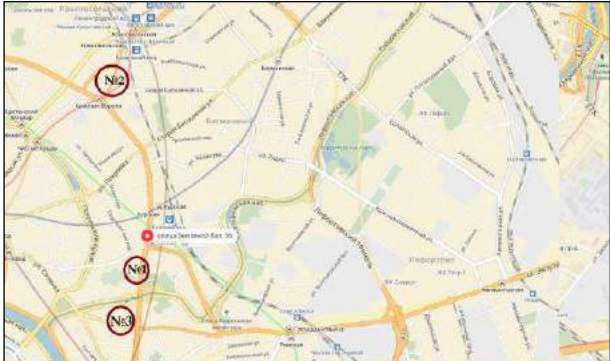
<i>Элементы сравнения</i>	<i>Ед. срав.</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Объект-аналог №1</i>	<i>Объект-аналог №2</i>	<i>Объект-аналог №3</i>
Цена продажи (предложения)	руб./кв. м		241 546	191 597	200 000
1. Качество прав					
1.1. Качество прав		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	%		0%	0%	0%
Описание корректировки		В данном случае корректировка не требуется, все объекты сопоставимы по данному параметру			
Скорректированная цена	руб./кв. м		241 546	191 597	200 000
2. Условия финансирования		За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты
Корректировка	%		0%	0%	0%

<i>Элементы сравнения</i>	<i>Ед. срав.</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Объект-аналог №1</i>	<i>Объект-аналог №2</i>	<i>Объект-аналог №3</i>
Описание корректировки		Условия финансирования при совершении сделки с объектами–аналогами и оцениваемым объектом одинаковы, следовательно, величина поправки равна 0%, как в процентном выражении, так и в абсолютном			
Скорректированная цена	руб./кв. м		241 546	191 597	200 000
3. Особые условия		Особые условия сделки не зарегистрированы	Особые условия сделки не зарегистрированы	Особые условия сделки не зарегистрированы	Особые условия сделки не зарегистрированы
Корректировка	%		0%	0%	0%
Описание корректировки		Особые условия продажи не зарегистрированы, корректировка не требуется			
Скорректированная цена	руб./кв. м		241 546	191 597	200 000
4. Условия рынка					
4.1. Изменение цен во времени		29 мая 2017 г.	май 2017 г.	май 2017 г.	май 2017 г.
Корректировка	%		0%	0%	0%

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Описание корректировки		Корректировки на изменение цен во времени не требуется, так как все объекты-аналоги были актуальны на дату оценки – 29.05.2017 г.			
Скорректированная цена	руб./кв. м		241 546	191 597	200 000
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки		Уторговывание возможно	Уторговывание возможно	Уторговывание возможно	Уторговывание возможно
Корректировка	%		-6,00%	-6,00%	-6,00%
Описание корректировки		<p>Проведенный анализ рынка купли-продажи и подбор объектов-аналогов осуществлялся по периодическим печатным изданиям, интернет-сайтам. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. С учетом сложившейся практики в оценке и тенденций развития рынка недвижимости цена предложения отличается от цены сделки в меньшую сторону (если это не торги), поэтому требует корректировки. В ходе общения с риэлторами ("МИЭЛЬ", "АзбукаЖилья", "Welhome" и др.), на основе обзоров исследований различных сегментов рынка недвижимости, периодически публикуемых в специализированных изданиях (информационно-аналитический бюллетень «Rway», журналы «Профиль», «Эксперт» и др.), а также представителями собственников, на рынке офисно-торговых объектов сложилась ситуация, в которой владельцы вынуждены снижать цены, в особенности на неликвидные и переоцененные объекты. Скидка на торг в условиях кризиса и низким спросом покупателей на такие объекты доходит до 30%. Учитывая все вышесказанное, Оценщиком была применена корректировка для офисных и других общественных зданий с земельным участком в размере 6%, на основании данных сайта Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (<a href="https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2017/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/972-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arendе-kommercheskoj-vedvizhivosti-na-01-04-2017-goda">https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2017/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/972-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arendе-kommercheskoj-vedvizhivosti-na-01-04-2017-goda</a>). Данная поправка вносится со знаком минус</p>			
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв. м		227 053	180 101	188 000
5. Местоположение					
5.1. Местонахождения объекта		г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 36	г. Москва, район Таганский, ул. Земляной Вал, д. 46	Москва, район Красносельский, Каланчевская ул., 13	Москва, район Таганский, Николоямская ул., 19С4

<i>Элементы сравнения</i>	<i>Ед. срав.</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Объект-аналог №1</i>	<i>Объект-аналог №2</i>	<i>Объект-аналог №3</i>
Корректировка	%		0%	0%	0%
Описание корректировки		<p>Объект оценки и объекты-аналоги расположены Центрального административного округа г. Москвы в районах: Басманный, Таганский и Красносельский. По данным интервьюирования участников рынка (АН «Адрес», к.л. Наталья-риэлтор, т. +7 (906) 039-44-31; АН «Эксперт», к.л. Павел, т. +7 (926) 998-97-57) существенной разницы в стоимости предложения не наблюдается. Введение корректировки не требуется. Карта расположения Объекта оценки и объектов-аналогов представлена ниже:</p>			



Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
					
5.2. Удаленность от метро		ст. м. Чкаловская, 5 минут пешком	ст. м. Чкаловская, 5 минут пешком	ст. м. Красные ворота, 6 минут пешком	ст. м. Таганская, 13 минут пешком
Корректировка	%		0%	4,6%	8,8%
Описание корректировки		<p>Объект оценки находится в 5 минутах ходьбы от станции метро "Чкаловская", объект-аналог №1 расположен на сопоставимом с объектом оценки удалении от ближайшей станции метро. Объекты-аналоги №2 и №3 расположены на значительном удалении от ближайших станций метро. Необходимо ввести корректировку в стоимости объектов-аналогов №1 и №3. Величина корректировки была рассчитана на основании аналитики, размещенной на сайте «Оценщики и эксперты» (источник информации: <a href="https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/42-korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-dlya-ofisnoj-vedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-raspolozhennyh-v-5-minutah-peshkom-ot-metro-k-cenam-obektov-raspolozhennyh-v-5-9-minutah-peshkom-ot-metro-v-proce#s=1&amp;f=1">https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/42-korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-dlya-ofisnoj-vedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-raspolozhennyh-v-5-9-minutah-peshkom-ot-metro-v-proce#s=1&amp;f=1</a> и <a href="https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/43-korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-dlya-ofisnoj-vedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-raspolozhennyh-v-5-minutah-peshkom-ot-metro-k-cenam-obektov-raspolozhennyh-v-10-14-minutah-peshkom-ot-metro-v-5-m#s=1&amp;f=1">https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/43-korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-dlya-ofisnoj-vedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-raspolozhennyh-v-5-minutah-peshkom-ot-metro-k-cenam-obektov-raspolozhennyh-v-10-14-minutah-peshkom-ot-metro-v-5-m#s=1&amp;f=1</a>)</p>			

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3																
		<p><b>Корректировка на удаленность от метро для офисной недвижимости: переход от цен объектов, расположенных в 5 минутах пешком от метро, — к ценам объектов, расположенных в 5 - 9 минутах пешком от метро (в процентах от цен)</b></p> <p><b>Информация о результатах опроса экспертов по периодам</b></p> <p>Для отображения информации об экспертах, принимавших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Период проведения опроса</th> <th>Среднее значение [%]</th> <th>Модальный интервал [%]</th> <th>Количество экспертных оценок</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Все периоды</td> <td>-4,38</td> <td>-3 — 0</td> <td>33</td> </tr> </tbody> </table> <p><small>2 квартал 2017 года. Недостаточно данных для отображения результатов за период.</small></p>	Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок	Все периоды	-4,38	-3 — 0	33		<p><b>Корректировка на удаленность от метро для офисной недвижимости: переход от цен объектов, расположенных в 5 минутах пешком от метро, — к ценам объектов, расположенных в 10 - 14 минутах пешком от метро (в 5 минутах транспортом) (в процентах от цен)</b></p> <p><b>Информация о результатах опроса экспертов по периодам</b></p> <p>Для отображения информации об экспертах, принимавших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Период проведения опроса</th> <th>Среднее значение [%]</th> <th>Модальный интервал [%]</th> <th>Количество экспертных оценок</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Все периоды</td> <td>-8,07</td> <td>-6 — -3</td> <td>29</td> </tr> </tbody> </table> <p><small>2 квартал 2017 года. Недостаточно данных для отображения результатов за период.</small></p>	Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок	Все периоды	-8,07	-6 — -3	29	
Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок																		
Все периоды	-4,38	-3 — 0	33																		
Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок																		
Все периоды	-8,07	-6 — -3	29																		
		<p>Корректировка для объекта-аналога №2 определялась как: <math>1 / (1 - 0,0438) - 1 = 0,046</math>, или 4,6%</p>		<p>Корректировка для объекта-аналога №3 определялась как: <math>1 / (1 - 0,0807) - 1 = 0,088</math>, или 8,8%</p>																	
5.3. Расположение относительно красных линий		Расположен на первой линии домов	Расположен на первой линии домов	Расположен на первой линии домов	Расположен внутри квартала (вторая линия домов)																
Корректировка	%		0%	0%	12%																
Описание корректировки		<p>Объект оценки и объекты-аналоги №1 и №2 не имеют различия в данном параметре, корректировка не применялась. Объект-аналог №3 расположен внутри квартала, на второй линии домов, необходимо внести корректировку. Величина корректировки была рассчитана на основании аналитики, размещенной на сайте «Оценщики и эксперты» (источник информации: <a href="https://ocenshchiki-i-eksperty.ru/indicators-2/46-korrektirovka-na-raspolozhenie-vnutri-kvartala-dlya-ofisnoj-vedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-raspolozhennyh-na-1-0j-linii-k-cenam-obektov-raspolozhennyh-na-2-0j-linii-v-procentah-ot-cen#s=1&amp;f=1">https://ocenshchiki-i-eksperty.ru/indicators-2/46-korrektirovka-na-raspolozhenie-vnutri-kvartala-dlya-ofisnoj-vedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-raspolozhennyh-na-1-0j-linii-k-cenam-obektov-raspolozhennyh-na-2-0j-linii-v-procentah-ot-cen#s=1&amp;f=1</a>) и составила 12% (<math>1 / (1 - 0,1104) - 1 = 0,12</math>, или 12%)</p>																			

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3								
			<p><b>Корректировка на расположение внутри квартала для офисной недвижимости: переход от цен объектов, расположенных на 1-ой линии — к ценам объектов, расположенных на 2-ой линии (в процентах от цен)</b></p> <p><b>Информация о результатах опроса экспертов по периодам</b></p> <p>Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Период проведения опроса</th> <th>Среднее значение [%]</th> <th>Модальный интервал [%]</th> <th>Количество экспертных оценок</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Все периоды</td> <td>-11,04</td> <td>-12 — -9</td> <td>103</td> </tr> </tbody> </table>			Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок	Все периоды	-11,04	-12 — -9	103
Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок										
Все периоды	-11,04	-12 — -9	103										
5.4. Наличие отдельного входа		Нет	Да	Нет	Да								
Корректировка			-9,02%	0%	-9,02%								
Описание корректировки		<p>У объекта оценки и объекта-аналога №2 отдельный вход отсутствует, у объектов-аналогов №1 и №3 имеется отдельный вход. Необходимо ввести корректировку. Величина корректировки была определена на основании аналитики, размещенной на сайте «Оценщики и эксперты» (источник информации: <a href="https://ocenshchiki-i-eksperty.ru/indicators-2/47-korrektyrovka-na-nalichie-otdelnogo-vhoda-dlya-ofisnoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-imeyushih-otdelnyj-vhod-k-cenam-obektov-bez-otdelnogo-vhoda-v-procentah-ot-cen#s=1&amp;f=1">https://ocenshchiki-i-eksperty.ru/indicators-2/47-korrektyrovka-na-nalichie-otdelnogo-vhoda-dlya-ofisnoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-imeyushih-otdelnyj-vhod-k-cenam-obektov-bez-otdelnogo-vhoda-v-procentah-ot-cen#s=1&amp;f=1</a>) и составила -9,02%</p> <p><b>Корректировка на наличие отдельного входа для офисной недвижимости: переход от цен объектов, имеющих отдельный вход, — к ценам объектов без отдельного входа (в процентах от цен)</b></p> <p><b>Информация о результатах опроса экспертов по периодам</b></p> <p>Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Период проведения опроса</th> <th>Среднее значение [%]</th> <th>Модальный интервал [%]</th> <th>Количество экспертных оценок</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Все периоды</td> <td>-9,02</td> <td>-8 — -5</td> <td>103</td> </tr> </tbody> </table>				Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок	Все периоды	-9,02	-8 — -5	103
Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок										
Все периоды	-9,02	-8 — -5	103										
5.5. Окружающая застройка		Смешанная застройка (жилые дома, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, торговые и офисные объекты)								

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3																														
Корректировка	%		0%	0%	0%																														
Описание корректировки		Объект оценки и объекты-аналоги не имеют различия в данном параметре, корректировка не применялась																																	
6. Физические характеристики																																			
6.1. Тип объекта		Встроенное помещение	ОСЗ	Встроенное помещение	ОСЗ																														
Значение коэффициента для расчета корректировки		0,93	1	0,93	1																														
Корректировка	%		-7%	0%	-7%																														
Описание корректировки		<p>Объект оценки и объект-аналог №2 представляют собой встроенные помещения, объекты-аналоги №1 и №3 представляют собой отдельно стоящие здания с земельным участком в пределах площади застройки. Необходимо ввести корректировку. Величина корректировки была определена на основании данных сайта Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (источник информации: <a href="https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2017/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/975-vstroennoe-pristroennoe-pomeshchenie-otdelno-stoyashchee-zdanie-popravki-korrektirovki-na-01-04-2017-goda">https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2017/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/975-vstroennoe-pristroennoe-pomeshchenie-otdelno-stoyashchee-zdanie-popravki-korrektirovki-na-01-04-2017-goda</a>)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Тип объекта</th> <th rowspan="2">Отдельностоящее здание (ОСЗ) без учета стоимости земельного участка под зданием</th> <th colspan="3">Пристроенное здание по отношению к ОСЗ</th> <th colspan="3">Встроенное помещение в здании по отношению к ОСЗ</th> </tr> <tr> <th>нижняя граница</th> <th>верхняя граница</th> <th>среднее значение</th> <th>нижняя граница</th> <th>верхняя граница</th> <th>среднее значение</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Торговые, офисные и другие общественные здания и помещения</td> <td>1,00</td> <td>0,94</td> <td>1,00</td> <td>0,97</td> <td>0,90</td> <td>0,96</td> <td>0,93</td> </tr> <tr> <td>Складские и производственные здания и помещения</td> <td>1,00</td> <td>0,92</td> <td>1,00</td> <td>0,96</td> <td>0,89</td> <td>0,97</td> <td>0,93</td> </tr> </tbody> </table>				Тип объекта	Отдельностоящее здание (ОСЗ) без учета стоимости земельного участка под зданием	Пристроенное здание по отношению к ОСЗ			Встроенное помещение в здании по отношению к ОСЗ			нижняя граница	верхняя граница	среднее значение	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение	Торговые, офисные и другие общественные здания и помещения	1,00	0,94	1,00	0,97	0,90	0,96	0,93	Складские и производственные здания и помещения	1,00	0,92	1,00	0,96	0,89	0,97	0,93
Тип объекта	Отдельностоящее здание (ОСЗ) без учета стоимости земельного участка под зданием	Пристроенное здание по отношению к ОСЗ			Встроенное помещение в здании по отношению к ОСЗ																														
		нижняя граница	верхняя граница	среднее значение	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение																												
Торговые, офисные и другие общественные здания и помещения	1,00	0,94	1,00	0,97	0,90	0,96	0,93																												
Складские и производственные здания и помещения	1,00	0,92	1,00	0,96	0,89	0,97	0,93																												

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3																																																																																											
6.2.Общая площадь объекта	кв. м	717,1	1 035,0	730,7	532,0																																																																																											
Корректировка	%		4%	0%	0%																																																																																											
Описание корректировки		<p>Как правило, большие по размеру нежилые помещения стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру нежилые помещения. Величина корректировки определялась на основании: Справочника оценщика недвижимости – 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Издание четвертое, актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2016 г., стр. 133, таблица 38</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <caption style="text-align: right;">Таблица 38</caption> <thead> <tr> <th colspan="2" rowspan="2">Площадь, кв.м</th> <th colspan="8">Цена аналог</th> </tr> <tr> <th>&lt;100</th> <th>100-250</th> <th>250-500</th> <th>500-750</th> <th>750-1000</th> <th>1000-1500</th> <th>1500-2000</th> <th>&gt;2000</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="8">объект оценки</td> <td>&lt;100</td> <td>1,00</td> <td>1,07</td> <td>1,17</td> <td>1,25</td> <td>1,30</td> <td>1,36</td> <td>1,41</td> <td>1,44</td> </tr> <tr> <td>100-250</td> <td>0,93</td> <td>1,00</td> <td>1,10</td> <td>1,17</td> <td>1,21</td> <td>1,27</td> <td>1,32</td> <td>1,34</td> </tr> <tr> <td>250-500</td> <td>0,85</td> <td>0,91</td> <td>1,00</td> <td>1,06</td> <td>1,11</td> <td>1,16</td> <td>1,20</td> <td>1,22</td> </tr> <tr> <td>500-750</td> <td>0,80</td> <td>0,86</td> <td>0,94</td> <td>1,00</td> <td>1,04</td> <td>1,09</td> <td>1,13</td> <td>1,15</td> </tr> <tr> <td>750-1000</td> <td>0,77</td> <td>0,82</td> <td>0,90</td> <td>0,96</td> <td>1,00</td> <td>1,04</td> <td>1,09</td> <td>1,11</td> </tr> <tr> <td>1000-1500</td> <td>0,74</td> <td>0,79</td> <td>0,86</td> <td>0,92</td> <td>0,96</td> <td>1,00</td> <td>1,04</td> <td>1,06</td> </tr> <tr> <td>1500-2000</td> <td>0,71</td> <td>0,76</td> <td>0,83</td> <td>0,88</td> <td>0,92</td> <td>0,96</td> <td>1,00</td> <td>1,02</td> </tr> <tr> <td>&gt;2000</td> <td>0,70</td> <td>0,74</td> <td>0,82</td> <td>0,87</td> <td>0,90</td> <td>0,94</td> <td>0,98</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>				Площадь, кв.м		Цена аналог								<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000	объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,25	1,30	1,36	1,41	1,44	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,21	1,27	1,32	1,34	250-500	0,85	0,91	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,22	500-750	0,80	0,86	0,94	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15	750-1000	0,77	0,82	0,90	0,96	1,00	1,04	1,09	1,11	1000-1500	0,74	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06	1500-2000	0,71	0,76	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02	>2000	0,70	0,74	0,82	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00
Площадь, кв.м		Цена аналог																																																																																														
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000																																																																																							
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,25	1,30	1,36	1,41	1,44																																																																																							
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,21	1,27	1,32	1,34																																																																																							
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,22																																																																																							
	500-750	0,80	0,86	0,94	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15																																																																																							
	750-1000	0,77	0,82	0,90	0,96	1,00	1,04	1,09	1,11																																																																																							
	1000-1500	0,74	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06																																																																																							
	1500-2000	0,71	0,76	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02																																																																																							
	>2000	0,70	0,74	0,82	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00																																																																																							

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3																				
6.3. Этаж расположения		2, 4 этаж	1-5 этажи	6 этаж	1-2 этаж, подвал																				
площадь подвала, кв. м	кв. м	0,00	0,00	0,00	80,60																				
площадь цокольного этажа, кв. м	кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00																				
площадь 1го этажа, кв. м	кв. м	0,00	207,00	0,00	146,35																				
площадь 2-го этажа и выше, кв. м	кв. м	717,10	828,00	730,70	305,05																				
Коэффициент корректировки		0,87	0,90	0,87	0,88																				
Корректировка	%		-2,90%	0,00%	-1,31%																				
Описание корректировки		<p>Данная корректировка учитывает различия в этаже расположения, поскольку в составе объектов-аналогов имеются помещения, расположенные на 1, 2 и выше этажах, а объект оценки расположен на 2 и 4 этаже. Величина корректировки была определена на основании: Справочника оценщика недвижимости – 2016. Том II. Офисно- торговая недвижимость и сходные типы объектов. Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Издание четвертое, актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2016 г., стр. 162, таблица 48</p> <table border="1" data-bbox="1189 970 1720 1220"> <caption>Таблица 48.</caption> <thead> <tr> <th>Наименование коэффициента</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Доверительный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4"><b>Удельная цена</b></td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже</td> <td>0,71</td> <td>0,70</td> <td>0,73</td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже</td> <td>0,82</td> <td>0,81</td> <td>0,83</td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже</td> <td>0,87</td> <td>0,86</td> <td>0,88</td> </tr> </tbody> </table>				Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал		<b>Удельная цена</b>				Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,70	0,73	Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83	Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,86	0,88
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал																							
<b>Удельная цена</b>																									
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,70	0,73																						
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83																						
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,86	0,88																						
6.4. Физическое состояние здания		Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние																				
Корректировка	%		0%	0%	0%																				



Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Описание корректировки		Здания, в которых расположены объект оценки и объекты-аналоги находятся в хорошем состоянии, корректировка не требуется.			
6.5. Состояние внутренней отделки		Современный стандартный ремонт	Современный стандартный ремонт	Современный стандартный ремонт	Современный стандартный ремонт
Корректировка	%		0%	0%	0%
Описание корректировки		Объект оценки и объекты-аналоги не имеют различия в данном параметре, корректировка не применялась			
7. Экономические характеристики					
7.1. Соответствие объекта принципу НЭИ		Использование объекта до и после продажи соответствует принципу НЭИ	Использование объекта до и после продажи соответствует принципу НЭИ	Использование объекта до и после продажи соответствует принципу НЭИ	Использование объекта до и после продажи соответствует принципу НЭИ
Корректировка	%		0%	0%	0%
Описание корректировки		Объект оценки и объекты-аналоги не имеют различия в данном параметре, корректировка не применялась			
8. Сервис и дополнительные характеристики					
8.1. Инженерные системы		Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания
Корректировка	%		0%	0%	0%
Описание корректировки		Объект оценки и объекты-аналоги не имеют различия в данном параметре, корректировка не применялась			
8.2. Наличие парковки		Стихийная	Организованная наземная парковка	Организованная наземная парковка (3 машиноместа)	Организованная наземная парковка
Корректировка			-7,78%	-7,78%	-7,78%

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3								
Описание корректировки		<p>Необходимо ввести корректировку, так как у выбранных объектов-аналогов имеется организованная наземная парковка. Величина корректировки была определена на основании аналитики, размещенной на сайте «Оценщики и эксперты» (источник информации: <a href="https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/53-korrektirovka-nalichie-parkovki-dlya-ofisnoj-vedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-s-parkovkoj-k-cenam-obektov-bez-parkovki-v-procentah-ot-cen#s=1&amp;f=1">https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/53-korrektirovka-nalichie-parkovki-dlya-ofisnoj-vedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-s-parkovkoj-k-cenam-obektov-bez-parkovki-v-procentah-ot-cen#s=1&amp;f=1</a>) и составила -7,78%</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p><b>Корректировка на наличие парковки для офисной недвижимости: переход от цен объектов с парковкой — к ценам объектов без парковки (в процентах от цен)</b></p> <p><b>Информация о результатах опроса экспертов по периодам</b></p> <p>Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Период проведения опроса</th> <th>Среднее значение [%]</th> <th>Модальный интервал [%]</th> <th>Количество экспертных оценок</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Все периоды</td> <td>-7,78</td> <td>-8 — -5</td> <td>99</td> </tr> </tbody> </table> <p>2 квартал 2017 года Недостаточно данных для отображения результатов за период</p> </div>				Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок	Все периоды	-7,78	-8 — -5	99
Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок										
Все периоды	-7,78	-8 — -5	99										
Выводы													
Общая чистая коррекция	%		-23%	-3%	-4%								
Скорректированная цена	руб./ кв. м		175 508	174 374	180 617								
Общая валовая коррекция	%		31%	12%	46%								
Коэффициенты весомости			0,328	0,431	0,241								
Коэффициент вариации скорректированных цен		1,88%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 33%										
Рыночная стоимость объекта на основе сравнительного подхода с НДС	руб./ кв. м		176 251										
Рыночная стоимость объекта на основе сравнительного подхода с НДС	руб.		126 389 663										
Рыночная стоимость объекта на основе сравнительного подхода без НДС (округленно)	руб.		107 110 000										

Источник информации: расчеты выполнены Оценщиком в программе Microsoft Excel

## Заключение о рыночной стоимости Объекта оценки, полученной в рамках сравнительного подхода

---

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого нежилого помещения, полученная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки округлённо составляет:

*107 110 000 (Сто семь миллионов сто десять тысяч) рублей без учёта НДС.*

## 12. Определение рыночной стоимости объекта оценки методом доходного подхода

### 12.1. Общие положения

Оценка рыночной стоимости с использованием доходного подхода основана на преобразовании доходов, которые, как ожидается, оцениваемый актив будет генерировать в процессе оставшейся экономической жизни в стоимость.

Традиционно, при оценке недвижимости источником доходов считается аренда оцениваемых объектов.

В рамках доходного подхода различают:

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

Метод прямой капитализации доходов — метод оценки рыночной стоимости доходного актива, основанный на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого года в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации, полученный на основе анализа рыночных данных о соотношениях дохода к стоимости активов, аналогичных оцениваемому.

Метод капитализации по норме отдачи на капитал — метод оценки рыночной стоимости доходного актива, основанный на преобразовании всех денежных потоков, которые он генерирует в процессе оставшейся экономической жизни, в стоимость путем дисконтирования их на дату оценки с использованием нормы отдачи на капитал, извлекаемой из рынка альтернативных по уровню рисков инвестиций.

Метод капитализации по норме отдачи на капитал, в свою очередь, может иметь с формальной (математической) точки зрения две разновидности: метод анализа дисконтированных денежных потоков (DCF - анализ) и метод капитализации по расчетным моделям.

Метод анализа дисконтированных денежных потоков — метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для оценки рыночной стоимости с использованием в качестве ставки дисконтирования нормы отдачи на капитал отдельно дисконтируются с последующим суммированием денежные потоки каждого года эксплуатации оцениваемого актива, включая денежный поток от его перепродажи в конце периода владения.

Метод капитализации по расчетным моделям — метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для оценки рыночной стоимости наиболее типичный

доход первого года преобразуется в стоимость с использованием формализованных расчетных моделей дохода и стоимости, полученных на основе анализа тенденций их изменения в будущем.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется тогда, когда оцениваемый объект недвижимости генерирует постоянные или регулярно изменяющиеся доходы.

Это возможно в том случае, если объект недвижимости находится в функциональном состоянии и его использование соответствует наиболее эффективному.

Независимо от того, какой из методов применяется для расчета, в общем случае оценка рыночной стоимости с использованием доходного подхода включает в себя ряд следующих обязательных этапов:

- сбор рыночной информации о доходности объектов - аналогов (объектов, сопоставимых с объектом оценки по наиболее близкому к нему составу и уровню ценообразующих факторов);
- оценка уровня доходов Объектов оценки на основе анализа доходов объектов – аналогов;
- оценка норм капитализации или дисконтирования на основе соответствующих показателей объектов - аналогов, инвестиции в которые сопоставимы по уровню рисков с инвестициями в Объект оценки;
- капитализация доходов в текущую стоимость и формирование мнения о конечном результате — оценке рыночной стоимости с использованием доходного подхода.

Результат анализа основных тенденций на рынке недвижимости позволяет сделать вывод о том, что в перспективе не существуют предпосылок для значительного изменения денежных потоков (например, уровень арендной платы).

Поэтому, при оценке рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода Оценщик счел целесообразным использовать метод прямой капитализации доходов.

Метод прямой капитализации — метод оценки рыночной стоимости доходного актива, основанный на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого года, следующего за датой оценки, в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации, полученный на основе анализа рыночных данных о соотношениях дохода к стоимости активов, аналогичных оцениваемому.

Метод прямой капитализации используется если:

- потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;

– потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

В общем случае, в соответствии с принципом ожидания, математическое выражение для оценки рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием метода прямой капитализации имеет следующий вид:

$$V_o = \frac{NOI_o}{R_o}$$

где

$V_o$  - Рыночная стоимость объекта недвижимости (без НДС);

$NOI_o$  - Чистый операционный доход (net operating income) наиболее типичного чистого операционного дохода первого года, следующего за датой оценки;

$R_o$  - Общий коэффициент капитализации.

Основными этапами оценки недвижимости методом прямой капитализации доходов являются:

- определение величины чистого операционного дохода от объекта оценки для первого года, следующего за датой оценки;
- обоснование общего коэффициента капитализации;
- расчет рыночной стоимости объекта недвижимости на основе чистого операционного дохода и общего коэффициента капитализации, путем деления  $NOI_o$  на общий коэффициент капитализации.

Далее поэтапно рассматривается процесс оценки объектов недвижимости методом прямой капитализации доходов.

В соответствии с принципом ожидания основой оценки рыночной стоимости методом дисконтированных денежных потоков является чистый операционный доход, который способен генерировать Объект оценки в будущем.

Это доход в соответствии с концепцией метода дисконтированных денежных потоков должен быть спрогнозирован в явном виде для каждого года использования объекта.

Чистый операционный доход в самом общем случае можно определить, как разность действительного валового дохода и операционных расходов, необходимых для получения дохода. Операционные расходы можно определить, как расходы, связанные с получением необходимого уровня доходов.

Определение размера чистого операционного дохода выполняется путем построения постатейного прогноза формирующих его доходов и расходов, рассчитанных для каждого года прогнозного периода.

Знак действия	Доходы и расходы
	Потенциальный валовой доход (PGI) в том числе:
	контрактная годовая арендная плата (плановая аренда)
	скользящий доход;
	рыночная годовая арендная плата (рыночная аренда)
-	Потери от незанятости и при сборе арендной платы (V&L), в том числе:
	потери от незанятости;
	потери при сборе арендной платы;
+	Прочие доходы, связанные с нормальным функционированием объекта недвижимости
=	Эффективный (действительный) валовой доход (EGI)
-	Операционные (эксплуатационные) расходы (OE), в том числе:
	условно-постоянные
	условно-переменные
	резерв на замещение
=	Чистый операционный доход (NOI)

В зависимости от объема учтенных потерь и расходов, регулярные арендные доходы в течение периода владения делятся на несколько уровней:

- потенциальный валовой доход;
- эффективный валовой доход;
- чистый операционный доход.

Потенциальный валовой доход (potential gross income - PGI) определяется как общий доход, который можно получить при сдаче в аренду всей недвижимости без учета потерь и расходов. Потенциальный валовой доход равен сумме трех составляющих.

Контрактная годовая арендная плата (плановая аренда), PC – часть потенциального валового дохода, которая образуется за счет условий арендного договора. При расчете данного показателя необходимо учитывать все скидки и компенсации, направленные на привлечение арендаторов: такие позиции, могут иметь вид дополнительных услуг арендаторам, возможности для них прерывать договор, использование репутации здания и т.д.

Скользящий доход, PH – часть потенциального валового дохода, которая образуется за счет пунктов договора, предусматривающих дополнительную оплату арендаторами тех расходов, которые превышают значения, отмеченные в договоре.

Рыночная годовая арендная плата (рыночная аренда), PM – часть потенциального валового дохода, которая относится к занятой владельцем площади и определяется на основе рыночных ставок арендной платы.

Потери от незанятости и при сборе арендной платы (vacancy and losses V&L) – потери, обусловленные недогрузкой – вследствие ограниченного спроса или потери времени на смену арендатора и потерь, связанных с задержкой или прекращением очередных платежей арендной платы арендаторами в связи с потерей ими платежеспособности.

Размеры потерь для прогнозируемого года определяются на основании обработки информации по местному рынку за предшествующие годы.

Прочие доходы, связанные с нормальным функционированием объекта недвижимости (PA) – доходы, получаемые за счет функционирования объекта недвижимости и не включаемые в арендную плату. Представляют собой доходы от бизнеса, неразрывно связанным с объектом недвижимости, а также доходы от аренды земельных участков и каркаса здания, не основных помещений: вспомогательных и технических.

Эффективный валовой доход (effective gross income - EGI) определяется как предполагаемый потенциальный валовой доход с учетом потерь от незанятости и неплатежей арендной платы (V&L) и прочих доходов:

$$EGI = PGI - V\&L + PA.$$

Чистый операционный доход (net operating income - NOI) определяется как часть эффективного валового дохода, остающаяся после выплаты операционных расходов и рассчитывается по формуле:

$$NOI = EGI - OE = EGI - (FE + VE + RR).$$

Операционные расходы (Operating Expense - OE) – это периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства потенциального валового дохода.

Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные расходы или издержки;
- условно-переменные расходы или издержки;
- расходы на замещение или резервы.



К условно-постоянным расходам относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг (FE).

Обычно в эту группу включают:

- налог на имущество;
- страховые взносы (платежи по страхованию имущества);
- платежи за земельный участок;
- расходы на уборку территории;
- обеспечение безопасности (автоматизированная система оповещения);
- некоторые элементы переменных расходов, которые фактически являются постоянными (обслуживание рекламных носителей; обслуживание телесистем и сетей; энергоснабжение и ремонт автостоянки и т.д.).

К условно-переменным расходам относятся расходы, размер которых зависит от степени загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг (VE).

Обычно в эту группу включают следующие расходы:

- заработная плата обслуживающего персонала;
- налоги на заработную плату обслуживающего персонала;
- управляющий с накладными расходами;
- бухгалтерские и юридические услуги арендных и подрядных отношений;
- маркетинг (работа по удержанию арендаторов);
- энергоснабжение (теплоснабжение арендуемых помещений; электроснабжение; газоснабжение);
- коммунальные услуги (водоснабжение; канализация; удаление мусора);
- на эксплуатацию (вентиляция, кондиционирование; обслуживание лифтов, дезинсекция, уборка помещений);
- обеспечение безопасности (служба безопасности);
- на рекламу и заключение арендных договоров;
- прочие расходы.

Расходы на замещение (RR) – расходы на периодическую замену быстро изнашиваемых элементов сооружения, представляющие собой ежегодные отчисления в фонд замещения (отложенный ремонт кровли, теплосетей, фасада, ограждений, оборудования и сетей)

Чистый операционный доход (net operating income - NOI) определяется как часть эффективного валового дохода, остающаяся после выплаты операционных расходов и рассчитывается по формуле:

$$NOI = EGI - (FE + VE + RR)$$

В соответствии с принципом ожидания основной оценки рыночной стоимости методом дисконтированных денежных потоков является чистый операционный доход, который способен генерировать Объект оценки в будущем.

Сводный расчет прогнозируемого дохода от объекта недвижимости называется реконструированным отчетом о доходах.

При составлении реконструированного отчета о доходах не учитываются:

- расходы, связанные с бизнесом;
- бухгалтерская амортизация;
- подоходные налоги владельца;
- капиталовложения в создание или реконструкцию недвижимости.

В соответствии с вышеизложенным потенциальный валовой доход объекта недвижимости как финансового актива определяется арендными платежами. Эти платежи могут поступать от сдачи в аренду всех элементов объекта:

- основные помещения, занимаемые арендаторами и закрепленные за каждым из них;
- вспомогательные помещения, используемые совместно и оплачиваемые дополнительно разными арендаторами — пропорционально их доле в суммарной площади основных помещений, закрепленных арендными договорами за этими арендаторами — пользователями данного вспомогательного помещения,
- технические помещения, предназначенные в основном для подразделений, персонала и инженерного оборудования, обеспечивающих функционирование объекта.

Кроме помещений в аренду могут сдаваться также:

- элементы конструкций (стены и крыша — для размещения рекламы, коллективной антенны;
- свободные части земельного участка (под автостоянку, торговый киоск, др.).

Площадь основных помещений назовем полезной ( $S_u$ ), сумму полезной площади и площади вспомогательных помещений назовем арендной площадью ( $S_r$ ), а сумму арендной площади с площадью технических помещений — общей площадью ( $S_o$ ).

Арендные ставки  $A$  обычно относятся к единице одной из площадей: полезной ( $A_u$ ), арендной ( $A_r$ ), или общей ( $A_o$ ).

На величину арендной ставки оказывает влияние распределение обязанностей между арендодателем и арендатором по покрытию операционных расходов и финансированию улучшений. По составу затрат, включаемых в арендную плату или исключаемых из нее, различают:

- полную аренду — с включением в арендную плату всех статей операционных расходов;
- чистую аренду — с исключением из арендной платы всех операционных расходов;
- распределенную аренду — с включением в арендную плату обусловленной договором части операционных расходов, расчеты по которым с подрядчиками производит арендодатель.

## **12.2. Описание процесса оценки**

### **Прогноз ставок арендной платы**

Для оценки рыночной ставки арендной платы использованы данные по аренде помещений сегмента, сопоставимого с оцениваемым объектом по назначению, строительным характеристикам, местоположению, окружению, состоянию объекта, качеству конструкции, рыночной привлекательности, совокупности дополнительных удобств и пр., т.е. Объекты сравнения отбирались на основании критериев, аналогично, как и при сравнительном подходе.

Корректировки к аналогам вносились исходя из той же методики и рассуждений, что и при расчете рыночной стоимости Объектов оценки сравнительным подходом, на базе проведенного анализа рынка.

Подробная характеристика аналогов и расчёт величины годовой ставки арендной платы для объекта недвижимости приведена ниже. Информация об объектах-аналогах уточнялась в ходе телефонного общения с риелторами и представителями собственников.



## Объекты-аналоги для расчёта рыночной арендной ставки (копии Интернет-страниц приведены в Приложении 3)

№ п/п	Наименование элемента	Объект оценки 1	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
1	Дата предложения/дата оценки:	21.07.2017	Июль 2017 года	Июль 2017 года	Июль 2017 года
2	Состав арендной ставки:				
2.1	НДС	+	включен	включен	включен
2.2	эксплуатационные расходы	+	включены	включены	включены
2.3	коммунальные расходы	+	оплачиваются отдельно по счетчику	оплачиваются отдельно по счетчику	оплачиваются отдельно по счетчику
3	Тип объекта:	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
4	Общая площадь, кв.м.:	717,10	1 082,0	1 600,0	666,0
5	Этаж расположения:	2, 4 этаж	5 этаж	2 этаж	9 этаж
6	площадь подвала, кв. м.:	0,00	0,00	0,0	0,0
7	площадь цокольного этажа, кв. м.:	0,00	0,0	0,0	0,0
8	площадь 1го этажа, кв. м.:	0,00	0,00	0,0	0,0
9	площадь 2го этажа и выше, кв. м.:	717,10	1 082,0	1 600,0	666,0
10	Цена предложения, руб. без учета НДС	-	2 524 667	3 466 667	1 387 500

№ n/n	Наименование элемента	Объект оценки 1	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
11	Цена предложения, руб./кв.м без учета НДС	-	28 000	26 000	25 000
12	Местоположение:	г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 36	г. Москва, район Басманный, Яковлево-Пестовский пер., вл14с1	г. Москва, район Басманный, ул. Земляной Вал, 8	г. Москва, район Басманный, ул. Земляной Вал, 2
13	Удаленность от метро:	ст. м. Чкаловская, 5 минут пешком	ст. м. Курская, 4 минуты пешком	ст. м. Курская, 6 минут пешком	ст. м. Курская, 7 минут пешком
14	Расположение относительно красных линий:	Расположен на первой линии домов	Расположен внутри квартала (вторая линия домов)	Расположен на первой линии домов	Расположен на первой линии домов
15	Окружающая застройка:	Смешанная застройка (жилые дома, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, торговые и офисные объекты)
16	Наличие отдельного входа:	Нет	Нет	Нет	Нет
17	Физическое состояние здания, в котором расположен объект:	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние
18	Состояние отделки:	Современный стандартный ремонт	Современный стандартный ремонт	Высококачественная отделка помещений	Современный стандартный ремонт
19	Наличие коммуникаций:	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания
20	Наличие парковки:	Неорганизованная	Организованная	Организованная подземная парковка	Организованная подземная парковка
21	Источник информации:	-	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/157180180/">https://www.cian.ru/rent/commercial/157180180/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/156431905/">https://www.cian.ru/rent/commercial/156431905/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/139170331/">https://www.cian.ru/rent/commercial/139170331/</a>
			7 495 1204268	7 926 9177627	7 903 0189194

## Расчет арендной ставки для нежилого помещения общей площадью 717,1 кв. м

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3												
1. Арендная ставка, в том числе:	руб./кв. м		28 000	26 000	25 000												
НДС		+	включен	включен	включен												
эксплуатационные расходы		+	включены	включены	включены												
коммунальные расходы		+	оплачиваются отдельно по счетчику	оплачиваются отдельно по счетчику	оплачиваются отдельно по счетчику												
Корректировка			20%	20%	20%												
Описание корректировки		<p>Согласно информации, полученной от представителей собственников объектов-аналогов, НДС не включен в ставку аренды объектов-аналогов. Расходы по эксплуатации и обслуживанию также включены в величину арендных ставок объектов-аналогов. Коммунальные платежи оплачиваются арендаторами отдельно по счетчику. Необходимо ввести корректировку. Величина корректировки была определена на основании Справочника оценщика недвижимости – 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Издание четвертое, актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2016 г., стр. 207, таблица 64</p> <table border="1" data-bbox="1176 858 1704 1029"> <caption>Таблица 64</caption> <thead> <tr> <th>Наименование коэффициента</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Доверительный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Удельная арендная ставка</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной ставки офисно-торгового объекта с учетом коммунальных платежей к удельной ставке такого же объекта без учета коммунальных платежей</td> <td>1,20</td> <td>1,16</td> <td>1,24</td> </tr> </tbody> </table>				Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал		Удельная арендная ставка				Отношение удельной ставки офисно-торгового объекта с учетом коммунальных платежей к удельной ставке такого же объекта без учета коммунальных платежей	1,20	1,16	1,24
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал															
Удельная арендная ставка																	
Отношение удельной ставки офисно-торгового объекта с учетом коммунальных платежей к удельной ставке такого же объекта без учета коммунальных платежей	1,20	1,16	1,24														
Скорректированная цена	руб./кв. м		33 600	31 200	30 000												
2. Качество прав																	
2.1. Качество прав на улучшения		Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды												
Корректировка	%		0%	0%	0%												

<i>Элементы сравнения</i>	<i>Ед. срав.</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Объект-аналог 1</i>	<i>Объект-аналог 2</i>	<i>Объект-аналог 3</i>
<i>Описание корректировки</i>		В данном случае корректировка не требуется, все объекты сопоставимы по данному параметру			
<i>Скорректированная цена</i>	руб./кв. м		33 600	31 200	30 000
3. Условия финансирования		За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты
Корректировка	%		0%	0%	0%
<i>Описание корректировки</i>		Условия финансирования при совершении сделки с объектами-аналогами и оцениваемым объектом одинаковы, следовательно, величина поправки равна 0%, как в процентном выражении, так и в абсолютном			
<i>Скорректированная цена</i>	руб./кв. м		33 600	31 200	30 000
4. Особые условия		Особые условия сделки не зарегистрированы	Особые условия сделки не зарегистрированы	Особые условия сделки не зарегистрированы	Особые условия сделки не зарегистрированы
Корректировка	%		0%	0%	0%
<i>Описание корректировки</i>		Особые условия продажи не зарегистрированы, корректировка не требуется			
<i>Скорректированная цена</i>	руб./кв. м		33 600	31 200	30 000
5. Условия рынка					
5.1. Изменение цен во времени		21.07.2017	Июль 2017 года	Июль 2017 года	Июль 2017 года
Корректировка	%		0%	0%	0%
<i>Описание корректировки</i>		Корректировки на изменение цен во времени не требуется, так как все объекты-аналоги были актуальны на дату оценки – 29.05.2017 г.			

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Скорректированная цена	руб./кв. м		33 600	31 200	30 000
5.2. Отличие цены предложения от цены сделки		Уторговывание не предусмотрено	Уторговывание не предусмотрено	Уторговывание не предусмотрено	Уторговывание не предусмотрено
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Описание корректировки		Проведенный анализ рынка купли-продажи и подбор объектов-аналогов осуществлялся по периодическим печатным изданиям, интернет-сайтам. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. С учетом сложившейся практики в оценке и тенденций развития рынка недвижимости цена предложения отличается от цены сделки в меньшую сторону (если это не торги), поэтому требует корректировки. В результате переговоров с представителями собственников объектов, выбранных как объекты-аналоги, было установлено, что ввиду высокого спроса на данные объекты скидка на торг не предоставляется. Таким образом, Оценщик данную поправку не применял			
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв. м		33 600	31 200	30 000
6. Местоположение					
6.1. Местонахождения объекта		г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 36	г. Москва, район Басманный, Яковлевопостольский пер., вл14с1	г. Москва, район Басманный, ул. Земляной Вал, 8	г. Москва, район Басманный, ул. Земляной Вал, 2
Корректировка	%		0%	0%	0%
Описание корректировки		Объект оценки и объекты-аналоги расположены в Басманном районе Центрального административного округа г. Москвы. По данным интервьюирования участников рынка (АН «Адрес», к.л. Наталья-риэлтор, т. +7 (906) 039-44-31; АН «Эксперт», к.л. Павел, т. +7 (926) 998-97-57) существенной разницы в стоимости предложения не наблюдается. Введение корректировки не требуется			
6.2. Удаленность от метро		ст. м. Чкаловская, 5 минут пешком	ст. м. Курская, 4 минуты пешком	ст. м. Курская, 6 минут пешком	ст. м. Курская, 7 минут пешком
Корректировка	%		0%	4,6%	4,6%
Описание корректировки		Объект оценки находится в 5 минутах ходьбы от станции метро "Чкаловская", объект-аналог №1 расположен на сопоставимом с объектом оценки удалении от ближайшей станции метро. Объекты-аналоги №2 и №3 расположены на удалении от ближайших станций метро. Необходимо ввести корректировку. Величина корректировки была рассчитана на основании аналитики, размещенной на сайте «Оценщики и эксперты» (источник информации: <a href="https://ocenshiki-i-eksperty.ru/indicators-2/42-korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-dlya-ofisnoj-vedvizhivosti-perehod-ot-cen-obektov-raspolozhennyh-v-5-minutah-peshkom-ot-metro-k-cenam-obektov-raspolozhennyh-v-5-9-minutah-peshkom-ot-metro-v-proce#s=1&amp;f=1">https://ocenshiki-i-eksperty.ru/indicators-2/42-korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-dlya-ofisnoj-vedvizhivosti-perehod-ot-cen-obektov-raspolozhennyh-v-5-minutah-peshkom-ot-metro-k-cenam-obektov-raspolozhennyh-v-5-9-minutah-peshkom-ot-metro-v-proce#s=1&amp;f=1</a> )			

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3								
			<p><b>Корректировка на удаленность от метро для офисной недвижимости: переход от цен объектов, расположенных в 5 минутах пешком от метро, — к ценам объектов, расположенных в 5 - 9 минутах пешком от метро (в процентах от цен)</b></p> <p><b>Информация о результатах опроса экспертов по периодам</b></p> <p>Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Период проведения опроса</th> <th>Среднее значение [%]</th> <th>Модальный интервал [%]</th> <th>Количество экспертных оценок</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Все периоды</td> <td>-4,38</td> <td>-3 — 0</td> <td>33</td> </tr> </tbody> </table> <p>2 квартал 2017 года Недостаточно данных для отображения результатов за период</p>			Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок	Все периоды	-4,38	-3 — 0	33
Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок										
Все периоды	-4,38	-3 — 0	33										
		Корректировка для объекта-аналога №2 определялась как: $1 / (1 - 0,0438) - 1 = 0,046$ , или 4,6%											
<i>6.3. Расположение относительно красных линий</i>		Расположен на первой линии домов	Расположен внутри квартала (вторая линия домов)	Расположен на первой линии домов	Расположен на первой линии домов								
Корректировка	%		12%	0%	0%								
<i>Описание корректировки</i>		<p>Объект оценки и объекты-аналоги №2 и №3 не имеют различия в данном параметре, корректировка не применялась. Объект-аналог №1 расположен внутри квартала, на второй линии домов, необходимо внести корректировку. Величина корректировки была рассчитана на основании аналитики, размещенной на сайте «Оценщики и эксперты» (источник информации: <a href="https://ocenshiki-i-eksperty.ru/indicators-2/46-korrektirovka-na-raspolzhenie-vnutri-kvartala-dlya-ofisnoj-vedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-raspolzhenyih-na-1-oi-linii-k-cenam-obektov-raspolzhenyih-na-2-oi-linii-v-procentah-ot-cen#s=1&amp;f=1">https://ocenshiki-i-eksperty.ru/indicators-2/46-korrektirovka-na-raspolzhenie-vnutri-kvartala-dlya-ofisnoj-vedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-raspolzhenyih-na-1-oi-linii-k-cenam-obektov-raspolzhenyih-na-2-oi-linii-v-procentah-ot-cen#s=1&amp;f=1</a>) и составила 12% (<math>1 / (1 - 0,1104) - 1 = 0,12</math>, или 12%)</p> <p><b>Корректировка на расположение внутри квартала для офисной недвижимости: переход от цен объектов, расположенных на 1-ой линии — к ценам объектов, расположенных на 2-ой линии (в процентах от цен)</b></p> <p><b>Информация о результатах опроса экспертов по периодам</b></p> <p>Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Период проведения опроса</th> <th>Среднее значение [%]</th> <th>Модальный интервал [%]</th> <th>Количество экспертных оценок</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Все периоды</td> <td>-11,04</td> <td>-12 — -9</td> <td>103</td> </tr> </tbody> </table>				Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок	Все периоды	-11,04	-12 — -9	103
Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок										
Все периоды	-11,04	-12 — -9	103										
<i>6.4. Наличие отдельного входа</i>		Нет	Нет	Нет	Нет								
Корректировка			0,00%	0,00%	0,00%								

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3																																																																																									
Описание корректировки		Объект оценки и объекты-аналоги не имеют различия в данном параметре, корректировка не применялась																																																																																												
6.5. Окружающая застройка		Смешанная застройка (жилые дома, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, торговые и офисные объекты)																																																																																									
Корректировка	%		0%	0%	0%																																																																																									
Описание корректировки		Объект оценки и объекты-аналоги не имеют различия в данном параметре, корректировка не применялась																																																																																												
7. Физические характеристики																																																																																														
7.1. Тип объекта		Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение																																																																																									
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%																																																																																									
Описание корректировки		Объект оценки и объекты-аналоги не имеют различия в данном параметре, корректировка не применялась																																																																																												
7.2. Общая площадь объекта	кв. м	717,1	1 082,0	1 600,0	666,0																																																																																									
Корректировка	%		8%	13%	0%																																																																																									
Описание корректировки		<p>Как правило, большие по размеру нежилые помещения стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру нежилые помещения. Величина корректировки определялась на основании: Справочника оценщика недвижимости – 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Издание четвертое, актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2016 г., стр. 133, таблица 39</p> <table border="1"> <caption>Таблица 39</caption> <thead> <tr> <th rowspan="2">Площадь, кв.м</th> <th colspan="8">Арендная ставка аналог</th> </tr> <tr> <th>&lt;100</th> <th>100-250</th> <th>250-500</th> <th>500-750</th> <th>750-1000</th> <th>1000-1500</th> <th>1500-2000</th> <th>&gt;2000</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>объект оценки &lt;100</td> <td>1,00</td> <td>1,07</td> <td>1,17</td> <td>1,24</td> <td>1,29</td> <td>1,34</td> <td>1,39</td> <td>1,42</td> </tr> <tr> <td>100-250</td> <td>0,94</td> <td>1,00</td> <td>1,09</td> <td>1,16</td> <td>1,21</td> <td>1,26</td> <td>1,31</td> <td>1,33</td> </tr> <tr> <td>250-500</td> <td>0,86</td> <td>0,92</td> <td>1,00</td> <td>1,06</td> <td>1,10</td> <td>1,15</td> <td>1,20</td> <td>1,21</td> </tr> <tr> <td>500-750</td> <td>0,81</td> <td>0,86</td> <td>0,94</td> <td>1,00</td> <td>1,04</td> <td>1,08</td> <td>1,13</td> <td>1,14</td> </tr> <tr> <td>750-1000</td> <td>0,78</td> <td>0,83</td> <td>0,91</td> <td>0,96</td> <td>1,00</td> <td>1,04</td> <td>1,08</td> <td>1,10</td> </tr> <tr> <td>1000-1500</td> <td>0,75</td> <td>0,80</td> <td>0,87</td> <td>0,92</td> <td>0,96</td> <td>1,00</td> <td>1,04</td> <td>1,06</td> </tr> <tr> <td>1500-2000</td> <td>0,72</td> <td>0,77</td> <td>0,84</td> <td>0,89</td> <td>0,92</td> <td>0,96</td> <td>1,00</td> <td>1,02</td> </tr> <tr> <td>&gt;2000</td> <td>0,71</td> <td>0,75</td> <td>0,82</td> <td>0,87</td> <td>0,91</td> <td>0,95</td> <td>0,98</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>				Площадь, кв.м	Арендная ставка аналог								<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000	объект оценки <100	1,00	1,07	1,17	1,24	1,29	1,34	1,39	1,42	100-250	0,94	1,00	1,09	1,16	1,21	1,26	1,31	1,33	250-500	0,86	0,92	1,00	1,06	1,10	1,15	1,20	1,21	500-750	0,81	0,86	0,94	1,00	1,04	1,08	1,13	1,14	750-1000	0,78	0,83	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08	1,10	1000-1500	0,75	0,80	0,87	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06	1500-2000	0,72	0,77	0,84	0,89	0,92	0,96	1,00	1,02	>2000	0,71	0,75	0,82	0,87	0,91	0,95	0,98	1,00
Площадь, кв.м	Арендная ставка аналог																																																																																													
	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000																																																																																						
объект оценки <100	1,00	1,07	1,17	1,24	1,29	1,34	1,39	1,42																																																																																						
100-250	0,94	1,00	1,09	1,16	1,21	1,26	1,31	1,33																																																																																						
250-500	0,86	0,92	1,00	1,06	1,10	1,15	1,20	1,21																																																																																						
500-750	0,81	0,86	0,94	1,00	1,04	1,08	1,13	1,14																																																																																						
750-1000	0,78	0,83	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08	1,10																																																																																						
1000-1500	0,75	0,80	0,87	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06																																																																																						
1500-2000	0,72	0,77	0,84	0,89	0,92	0,96	1,00	1,02																																																																																						
>2000	0,71	0,75	0,82	0,87	0,91	0,95	0,98	1,00																																																																																						



Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3																														
7.3. Этаж расположения		2, 4 этаж	5 этаж	2 этаж	9 этаж																														
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%																														
Описание корректировки		Данная корректировка учитывает различия в этаже расположения. Поскольку объект оценки расположен на 2 и 4 этажах, а среди объектов-аналогов имеются помещения, расположенные на 5, 2 и 9 этажах, введение корректировки не требуется																																	
7.4. Физическое состояние здания		Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние																														
Корректировка	%		0%	0%	0%																														
Описание корректировки		Объект оценки и объекты-аналоги не имеют различия в данном параметре, корректировка не применялась																																	
7.5. Состояние внутренней отделки		Современный стандартный ремонт	Современный стандартный ремонт	Высококачественная отделка помещений	Современный стандартный ремонт																														
Корректировка	%		0,0%	-6,5%	0,0%																														
Описание корректировки		<p>Объект оценки и объекты-аналоги №1 и №3 не имеют различия в данном параметре, корректировка не применялась. В помещениях объекта-аналога проведен ремонт с высококачественной отделкой. Величина корректировки была определена на основании данных сайта Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (источник информации: <a href="https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2017/korrekcirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/985-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-korrekcirovki-na-01-04-2017-goda">https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2017/korrekcirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/985-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-korrekcirovki-na-01-04-2017-goda</a>)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>№</th> <th>Характеристика отделки</th> <th>Нижняя граница</th> <th>Верхняя граница</th> <th>Среднее значение</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Без внутренней отделки и инженерного оборудования (пои наличие приборов отопления)</td> <td>0,84</td> <td>0,95</td> <td>0,89</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>С простой внутренней отделкой (штукатурка а, шпателька, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)</td> <td></td> <td></td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпателька, шпифровка, качественная покраска и побелка или ГКЛ, обои, покраска, ламинированные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)</td> <td>1,04</td> <td>1,11</td> <td>1,07</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>С высококачественной внутренней отделкой (штукатурка а поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытия, подвесные, натяжные или деревянные потолки, комбинированное освещение: лампы из натурального гармета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)</td> <td>1,12</td> <td>1,19</td> <td>1,15</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, черепичные крышу по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или плиточной кровлей)</td> <td>1,07</td> <td>1,12</td> <td>1,09</td> </tr> </tbody> </table>				№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение	1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (пои наличие приборов отопления)	0,84	0,95	0,89	2	С простой внутренней отделкой (штукатурка а, шпателька, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00	3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпателька, шпифровка, качественная покраска и побелка или ГКЛ, обои, покраска, ламинированные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,04	1,11	1,07	4	С высококачественной внутренней отделкой (штукатурка а поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытия, подвесные, натяжные или деревянные потолки, комбинированное освещение: лампы из натурального гармета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,12	1,19	1,15	5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, черепичные крышу по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или плиточной кровлей)	1,07	1,12	1,09
№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение																															
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (пои наличие приборов отопления)	0,84	0,95	0,89																															
2	С простой внутренней отделкой (штукатурка а, шпателька, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00																															
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпателька, шпифровка, качественная покраска и побелка или ГКЛ, обои, покраска, ламинированные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,04	1,11	1,07																															
4	С высококачественной внутренней отделкой (штукатурка а поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытия, подвесные, натяжные или деревянные потолки, комбинированное освещение: лампы из натурального гармета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,12	1,19	1,15																															
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, черепичные крышу по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или плиточной кровлей)	1,07	1,12	1,09																															
8. Экономические характеристики																																			
8.1. Соответствие объекта принципу НЭИ		Использование объекта до и после продажи соответствует принципу НЭИ	Использование объекта до и после продажи соответствует принципу НЭИ	Использование объекта до и после продажи соответствует принципу НЭИ	Использование объекта до и после продажи соответствует принципу НЭИ																														

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3												
Корректировка	%		0%	0%	0%												
Описание корректировки		Объект оценки и объекты-аналоги не имеют различия в данном параметре, корректировка не применялась															
8.2. Инженерные системы		Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания												
Корректировка	%		0%	0%	0%												
Описание корректировки		Объект оценки и объекты-аналоги не имеют различия в данном параметре, корректировка не применялась															
8.3. Наличие парковки		Стихийная	Организованная	Организованная подземная парковка	Организованная подземная парковка												
Корректировка			-7,78%	-7,78%	-7,78%												
Описание корректировки		Необходимо ввести корректировку, так как у выбранных объектов-аналогов имеется организованная наземная															
		<p>Парковка. Величина корректировки была определена на основании аналитики, размещенной на сайте «Оценщики и эксперты» (источник информации: <a href="https://ocenshiki-i-eksperty.ru/indicators-2/53-korrekktivovka-na-nalichie-parkovki-dlya-ofisnoj-ndvizhivosti-perehod-ot-cen-obektov-s-parkovkoj-k-cenam-obektov-bez-parkovki-v-procentah-ot-cen#s=1&amp;f=1">https://ocenshiki-i-eksperty.ru/indicators-2/53-korrekktivovka-na-nalichie-parkovki-dlya-ofisnoj-ndvizhivosti-perehod-ot-cen-obektov-s-parkovkoj-k-cenam-obektov-bez-parkovki-v-procentah-ot-cen#s=1&amp;f=1</a>) и составила -7,78%</p> <div data-bbox="1176 997 1713 1292" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p><b>Корректировка на наличие парковки для офисной недвижимости: переход от цен объектов с парковкой — к ценам объектов без парковки (в процентах от цен)</b></p> <p><b>Информация о результатах опроса экспертов по периодам</b></p> <p>Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период»</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Период проведения опроса</th> <th>Среднее значение [%]</th> <th>Модальный интервал [%]</th> <th>Количество экспертных оценок</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Все периоды</td> <td>-7,78</td> <td>-8 — -5</td> <td>99</td> </tr> <tr> <td>2 квартал 2017 года</td> <td colspan="3">Недостаточно данных для отображения результатов за период</td> </tr> </tbody> </table> </div>				Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок	Все периоды	-7,78	-8 — -5	99	2 квартал 2017 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок														
Все периоды	-7,78	-8 — -5	99														
2 квартал 2017 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период																
Выводы																	

<i>Элементы сравнения</i>	<i>Ед. срав.</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Объект-аналог 1</i>	<i>Объект-аналог 2</i>	<i>Объект-аналог 3</i>
Общая чистая коррекция	%		12,22%	3,32%	-3,18%
<i>Скорректированная цена</i>	руб./кв. м		37 706	32 236	29 046
Общая валовая коррекция	%		27,78%	31,88%	12,38%
Коэффициенты весомости			0,31	0,28	0,41
Коэффициент вариации скорректированных цен		13,27%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 33%		
Рыночная ставка аренды объекта оценки, с учетом НДС	руб./кв. м/год	32 595			
Рыночная ставка аренды объекта оценки, без учета НДС	руб./кв. м/год	27 623			

*Источник информации: расчеты выполнены Оценщиком в программе Microsoft Excel*

Операционные расходы – постоянные и переменные расходы, связанные с эксплуатацией приносящих доход объектов собственности, в состав которых не входят: амортизационные отчисления по недвижимости, расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости и подоходный налог. Операционные расходы помимо эксплуатационных расходов (коммунальных платежей, расходов на техническое обслуживание здания, уборку, охрану и т.д.) включают в себя: земельный налог, страхование здания, налог на имущество и расходы на управление.

Значение корректировки на определение величины операционных расходов была принята согласно данным «Справочника оценщика недвижимости. -2016 Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2016 г., стр. 207, стр. 229 и составила 20% и 17,9%.

Потери от недозагрузки учитываются в виде фактической величины или рассчитываются либо как процент от потенциального валового дохода, либо на основе данных об оборачиваемости арендной площади.

Потери при сборе арендной платы рассчитываются как процент от потенциального валового дохода. Простои площадей и несвоевременность внесения арендной платы арендаторами приводят к потерям дохода собственника объекта недвижимости. Потери от недозагрузки площадей обычно выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу.

Для определения уровня недозагрузки площадей Оценщик использовал данные анализа рынка офисной недвижимости Москвы, опубликованные международной консалтинговой компанией Colliers International. Потери от недозагрузки для офисной недвижимости составляют в среднем 10,45%.

Риск нерегулярности внесения арендных платежей от компаний-арендаторов невелик и, как правило, может быть компенсирован внесением обеспечительного (авансового) платежа, поэтому в целом коэффициент потерь при сборе платежей Кп может быть принят равным 0%.

Прочие доходы, связанные с нормальным функционированием Объектов оценки не выявлены.

## Расчет ставки капитализации

Ставка капитализации была принята исходя из данных, приведенных на сайте Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» в разделе «Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.04.2017 года» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2017/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/983-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-ndvizhimosti-na-01-04-2017-goda>) и составила 11%.

	Типы объектов	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А), в отличном тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
01.04.2017	Торговые помещения и здания на участках	0,08	0,11	0,13
	Офисные и другие общественные помещения и здания на участках	0,09	0,11	0,13
	Складские помещения и здания на участках	0,11	0,15	0,18
	Производственные помещения и здания на участках	0,12	0,18	0,22

Источник информации: по материалам <https://statrielt.ru>

## Расчет рыночной стоимости

№ n/n	Наименование показателя	Объект оценки	Источник
1	Размер ежегодной арендной платы без учета НДС, руб./кв.м	27 623	Расчеты Оценщика
2	Площадь объекта, кв.м	717,10	Документы, предоставленные Заказчиком

№ п/п	Наименование показателя	Объект оценки	Источник
3	Коэффициент арендопригодной площади	0,84	Определялся исходя из данных, приведенных на сайте Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» в разделе «Коридорный коэффициент, Коэффициент арендопригодной площади» ( <a href="https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2017/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/973-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigodnoj-ploshchadi">https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2017/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/973-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigodnoj-ploshchadi</a> )
4	Потенциальный валовой доход от сдачи в аренду объекта оцениваемых прав, без учета НДС, руб., в год	16 639 214	Стр. 1 x Стр. 2 x Стр. 3
5	Процент недозагрузки при сдаче в аренду, %	10,45%	Анализ рынка офисной недвижимости
6	Действительный валовой доход, руб. в год	14 900 416	Стр. 4 - (Стр. 5 x Стр. 4)
7	Величина операционных расходов при эксплуатации объекта оцениваемых прав, руб., в год	3 574 103	<i>Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Издание четвертое, актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2016 г., Стр. 207, таблица 64 и Стр. 229, таблица 72</i>
8	Чистый операционный доход от сдачи в аренду объекта оцениваемых прав, без учета НДС, руб., в год	11 326 313	Стр. 6 - Стр. 7
9	Ставка капитализации (доходность), % в год	11,00%	Ставка капитализации определялась исходя из данных, приведенных на сайте Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» в разделе «Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.04.2017 года» ( <a href="https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2017/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/983-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-ndvizhimosti-na-01-04-2017-goda">https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2017/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/983-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-ndvizhimosti-na-01-04-2017-goda</a> )
10	Рыночная стоимость Объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода, руб., без учета НДС (округленно)	102 966 000	Стр. 8 / Стр. 9

*Источник информации: расчеты выполнены Оценщиком в программе Microsoft Excel*

## Заключение о рыночной стоимости Объекта оценки, полученной в рамках доходного подхода

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого нежилого помещения, полученная в рамках доходного подхода, по состоянию на дату оценки округленно составляет:

*102 966 000 (Сто два миллиона девятьсот шестьдесят шесть тысяч) рублей без учёта НДС.*

## 13. Итоговое согласование результатов

Для определения рыночной стоимости Объекта оценки использовался сравнительный и доходный подходы. Ниже представлены результаты оценки:

Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	107 110 000 руб.
Доходный подход	102 966 000 руб.

В общем случае, в итоговом согласовании каждому из результатов, полученному различными подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов как цель оценки и используемое определение стоимости, количество и качество данных, подкрепляющих каждый примененный метод.

Целью согласования результатов всех применяемых подходов и методов оценки является определение обоснованного значения рыночной стоимости объекта оценки. Оно может выражаться в виде конкретного значения стоимости или стоимостного интервала. В конечном счете, при согласовании результатов оценок важно определить и оценить (взвесить) преимущества и недостатки каждого из используемых подходов и методов оценки. Подходы сравниваются по следующим критериям:

- возможность отразить действительные намерения инвестора;
- качество информации, на основании которой проводится анализ;
- способность методов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.

На основе анализа применимости каждого подхода для оценки рассматриваемых объектов можно сделать следующие выводы.

**Затратный подход.** Как правило, величины затрат на замещение и рыночной стоимости ближе всего друг к другу для новых объектов недвижимости. Поэтому затратный подход наиболее уместен при работе с объектами, недавно сданными в эксплуатацию. Затратный подход используется главным образом при оценке стоимости планируемых объектов, объектов специального назначения и прочего имущества, сделки по которому достаточно редко заключаются на рынке. При наличии достаточной информации для использования сравнительного и доходного подходов значимость методов затратного подхода значительно уменьшается, и если его результаты не подтверждаются результатами, полученными методом сравнения продаж или доходным подходом, то к результатам затратного подхода следует относиться с осторожностью. В рамках настоящего отчета затратный подход к оценке оцениваемого имущества не применялся.

**Сравнительный подход** характеризует взгляд рынка на цену идентичных или аналогичных объектов. Данный подход в большей степени, чем затратный, отражает текущую рыночную ситуацию и тенденции ее развития. Сравнивая продаваемые (или проданные) объекты с оцениваемым объектом, определяя и внося соответствующие поправки на различия, можно определить искомую величину стоимости. Этот подход достаточно точен, но недостаточно учитывает особенности объекта оценки. В то же время не стоит слишком доверять исходной информации об условиях продаж объектов, их цене и др. Результату, полученному сравнительным подходом присваивается удельный вес 50%.

**Доходный подход** капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта. Преимущество данного подхода заключается в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения. Однако при применении доходного подхода Оценщики приняли ряд допущений и ограничений, которые несколько ограничивают достоверность расчетов данным подходом. Весовой коэффициент для доходного подхода принят равным 50%.

Выбор итоговых значений весовых коэффициентов для рассматриваемых подходов осуществлялся на основе анализа следующих факторов, влияющих на выбор метода оценки:

- учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки;
- наличие необходимой информации для реализации метода;
- достоверность имеющейся информации;
- учет специфических особенностей объекта;
- отражение тенденций развития рыночной ситуации.

Поскольку в настоящее время баз данных, определяющих удельные веса каждого из подходов оценки, не существует, поэтому величина вклада каждого фактора в процесс принятия решения была определена экспертно. Вес каждого фактора, для оцениваемой недвижимости, приведен далее в расчетной таблице.

## Согласование результатов оценки

Наименование Объекта оценки	Стоимость, рассчитанная в рамках затратного подхода, без учета НДС, руб.	Удельный вес подхода, %	Стоимость, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, без учета НДС, руб.	Удельный вес подхода, %	Стоимость, рассчитанная в рамках доходного подхода, без учета НДС, руб.	Удельный вес подхода, %
Оцениваемый объект недвижимости – нежилое помещение	Не применялся	0,0%	107 110 000	50,0%	102 966 000	50,0%
Результаты расчета рыночной стоимости различными подходами, руб.	105 038 000					

Вывод: результаты анализа имеющейся в распоряжении оценщика информации и проведенные расчеты позволили сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки, округлённо без учёта НДС составляет на дату оценки *105 038 000 (Сто пять миллионов тридцать восемь тысяч) рублей.*



## 14. Сертификат оценки

Я, нижеподписавшийся, настоящим удостоверяю, что в соответствии с имеющимися у меня данными и исходя из моих знаний и убеждений:

- Все факты, изложенные в настоящем отчете, верны и соответствуют действительности;
- Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в настоящем отчете допущений и ограничительных условий, и являются моим персональным, непредвзятым, профессиональным анализом, мнениями и выводами;
- Я не имею ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в оцениваемом имуществе и связанными с ним правами, а также не имею личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- Мое вознаграждение ни в коей мере не связано с объявлением заранее predeterminedенной стоимости или тенденцией в определении стоимости в пользу заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата или событиями, произошедшими в результате анализа, мнений или выводов, содержащихся в отчете;
- Мною была произведена личная инспекция объектов оценки, описанных в настоящем отчете. Копии использованных правовых, технических и бухгалтерских документов, а также выполненные расчеты хранятся в моем личном архиве;
- При подготовке отчета по оценке никакие организации и специалисты мною не привлекались;
- Мой анализ, мнения и выводы были получены, а настоящий отчет составлен, в соответствии с нормами и требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ в действующей редакции;
- Проведенная оценка соответствует требованиям ФСО №№ 1-3 и 7, утвержденных Приказами Минэкономразвития России, в действующей редакции, и Стандартов и правил оценочной деятельности СМАО «Оценка недвижимости», утвержденных Решением Совета Ассоциации в действующей редакции;
- Отчёт по оценке, подготовленный 24.07.2017, имеет регистрационный номер 21;
- Полученные результаты расчётов признаются действительным на дату оценки:

*21 июля 2017 года;*

- Вывод относительно определённой величины стоимости объекта недвижимого имущества, являющегося собственностью предприятия - ликвидируемого должника ООО «Альфастройдизайн» (ИНН/ОГРН 7705463794/1027705007186).

Наиболее вероятная рыночная стоимость права собственности на нежилое помещение общей площадью 717,1 кв.м, расположенного по адресу: РФ, г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 36, - имеющего кадастровый номер 77:01:0001029:3924, при условии, что оно свободно от каких-либо залоговых или долговых обязательств, составила:

*105 038 000 (Сто пять миллионов тридцать восемь тысяч) рублей.*

Результат оценки не учитывает НДС и округлен с учетом точности расчётов. В соответствии с Налоговым Кодексом РФ при реализации имущества должника отсутствует объект обложения налогом на добавленную стоимость.



*[Signature]*  
.....  
А.В. Макаров,  
ИТ, оценщик 1 категории

## 15. Приложение 1. Копии документов Оценщика, подтверждающие право на ведение оценочной деятельности в РФ в качестве индивидуального предпринимателя







**ДОГОВОР (ПОЛИС)  
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**  
№ 433-191-002629/17

«17» января 2017 г.

г. Санкт-Петербург

<b>1. СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	1.1. Макаров Александр Викторович Паспортные данные: серия 40 05, № 189527, выдан: 60 ОМ Санкт-Петербурга Адрес регистрации: 194356, г. Санкт-Петербург, пр. Энгельса, д. 138, корп. 2, кв. 85
<b>2. СТРАХОВЩИК:</b>	2.1. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ» Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2. Филиал СПАО «Ингосстрах» в г. Санкт-Петербурге Россия, 197110 г. Санкт-Петербург, Песочная наб., д.40 тел. (812) 332-10-10, факс (812) 332-26-08 ИНН 7705042179
<b>3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:</b>	3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 26.05.2016 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.
<b>4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	4.1. 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. 4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности
<b>5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	5.1. 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 (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 5.2. 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.
<b>6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):</b>	6.1. С «01» марта 2017 года по «28» февраля 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 6.2. 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.
<b>7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:</b>	7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
<b>8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:</b>	8.1. 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.
<b>9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:</b>	9.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 3 000 000,00 (Три миллиона) Рублей. 9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000,00 (Сто тысяч) рублей.
<b>10. ФРАНШИЗА:</b>	По настоящему Договору франшиза не установлена
<b>11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:</b>	2 550,00 (Две тысячи пятьсот пятьдесят) Рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 28.02.2017г. 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.
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b> Макаров Александр Викторович	<b>СТРАХОВЩИК:</b> СПАО «Ингосстрах» Филиал СПАО «Ингосстрах» (Санкт-Петербург) Заместитель директора по корпоративному бизнесу М.П. Владелищикова Г.В./ На основании доверенности, удостоверенной от 21.11.2016г., зарегистрированной в реестре нотариуса за № 6-2175



**СМАО**

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

**Выписка**  
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

**№ 3013**  
Дата выдачи: 22.11.2013г.

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению **Макарова А.В.** о том, что **Макаров Александр Викторович** является членом Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО» (НП «СМАО»), включен в реестр оценщиков "28" сентября 2007 г. за регистрационным № 831.

Руководитель отдела ведения реестра НП «СМАО»  Т.Г. Юшца

**ВЫПИСКА**  
из Единого государственного реестра юридических лиц

26.06.2015 № Ю09965-15-15797  
дата формирования выписки

Настоящая выписка содержит сведения о юридическом лице  
**САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ МЕЖРЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ**  
полное наименование юридического лица

ОГРН **1057748848002**

включенные в Единый государственный реестр юридических лиц по состоянию на  
« 26 » июня 20 15 г.  
число месяц прошелью год

№ п.п	Наименование показателя	Значение показателя
1	2	3
<b>Наименование</b>		
1	Полное наименование	САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ МЕЖРЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
2	Сокращенное наименование	СМАО
3	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2157700110270 17.06.2015
<b>Адрес (место нахождения)</b>		
4	Почтовый индекс	123007
5	Субъект Российской Федерации	ГОРОД МОСКВА
6	Улица (проспект, переулок и т.д.)	ШОССЕ ХОРОШЕВСКОЕ
7	Дом (владение и т.п.)	32А
8	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2137799117289 29.07.2013
<b>Сведения о регистрации</b>		
9	Способ образования	ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ СОЗДАНИИ
10	ОГРН	1057748848002
11	Дата регистрации	31.10.2005
12	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1057748848002 31.10.2005
<b>Сведения о регистрирующем органе по месту нахождения юридического лица</b>		
13	Наименование регистрирующего органа	УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ ПО Г.МОСКВЕ
14	Адрес регистрирующего органа	125284, Г.МОСКВА, ХОРОШЕВСКОЕ Ш., 12А
15	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	18.04.2006

Выписка из ЕГРЮЛ  
26.06.2015 16:15

ОГРН 1057748848002

Страница 1 из 19



 Форма № **Р 6 7 0 0 1**

**Министерство Российской Федерации по налогам и сборам**

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

о внесении в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей записи об индивидуальном предпринимателе, зарегистрированном до 1 января 2004 г.

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей" на основании представленных документов в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей внесена запись об индивидуальном предпринимателе, зарегистрированном до 1 января 2004 г.,

**Макаров Александр Викторович**  
(фамилия, имя, отчество)

зарегистрирован **Территориальное управление Московского административного района Санкт-Петербурга**  
(наименование регистрирующего органа)

"02" "декабря" "1998" № 11019/ИТД-13  
(число) (месяц) (год)

За основным государственным регистрационным номером записи О государственной регистрации индивидуального предпринимателя **3 0 4 7 8 0 1 0 8 9 0 0 0 3 1**

Дата внесения записи "29" "марта" "2004"  
(число) (месяц) (год)

**Инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Василеостровскому району Санкт-Петербурга**  
(наименование регистрирующего органа)

Заместитель руководителя инспекции МНС России  **Мусатова**



серия 78 № 000561852

 Форма № **Р 6 0 0 0 4**

**Федеральная налоговая служба**

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

о внесении записи в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей" в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей внесена запись о внесении изменений в сведения об индивидуальном предпринимателе, содержащиеся в Едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей

**Макаров Александр Викторович**  
(фамилия, имя, отчество)

Основной государственный регистрационный номер записи о государственной регистрации индивидуального предпринимателя **3 0 4 7 8 0 1 0 8 9 0 0 0 3 1**

"15" "ноября" "2007" за государственным регистрационным номером записи о государственной регистрации индивидуального предпринимателя **4 0 7 7 8 4 7 3 1 9 0 1 3 1 1**  
(число) (месяц) (год)

**Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу**  
(наименование регистрирующего органа)

Должность уполномоченного лица регистрирующего органа  
Заместитель начальника Межрайонной инспекции ФНС России **А.А. Бычкова**  
(подпись, Ф.И.О.)

 М.П.

серия 78 №006196815

Форма № 2-1-Учет

  
**Федеральная налоговая служба**  
**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

**О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ ФИЗИЧЕСКОГО ЛИЦА  
В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ НА ТЕРРИТОРИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Настоящее свидетельство подтверждает, что  
МАКАРОВ АЛЕКСАНДР ВИКТОРОВИЧ

пол муж. дата рождения 12 января 1959г.  
место рождения РОССИЯ, Ленинград

поставлен(а) на учет в соответствии с положениями Налогового кодекса Российской Федерации 15 ноября 2007г.

с присвоением ИНН 781001039309

налоговым органом  
Межрайонной ИФНС России № 17 по Санкт-Петербургу 78012

Заместитель инспекции \_\_\_\_\_  
начальника Галчунова С.А.  
М.П. 

 серия 78 №006236049


Приложение № 2  
Утверждено  
Приказом МНС России  
от 19.09.2002 N ВГ-3-22/495  
ФОРМА N 26.2-2

Инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам  
По Московскому району Санкт-Петербурга

**УВЕДОМЛЕНИЕ**  
о возможности применения упрощенной системы налогообложения

от 26.12.2002 N 8

Инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Московскому району Санкт-Петербурга, рассмотрев заявление Макарова Александра Викторовича (полное наименование организации, ОГРН, ИНН 481001039309) лиц / ИП: фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя, ИНН) от 14 2003 г. и руководствуясь положениями статей 346.12 и 346.13 главы 26.2 Налогового кодекса Российской Федерации, уведомляет о возможности применения Макарова А.В. (полное наименование организации, ОГРН, ИП / ИП, ИНН 481001039309) фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя, ИНН) с 01.01.2003 г. упрощенной системы налогообложения с объектом налогообложения офис (наименование объекта налогообложения) в соответствии с поданным заявлением)

Заместитель руководителя Инспекции Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Московскому району С-Пб. М.П.  О.В.Полякова

С уведомлением ознакомлен, уведомление получил \_\_\_\_\_  
Макаров А.В.  
Индивидуальный предприниматель (подпись) (фамилия, инициалы)  
08 Января 2003 г.











## 16. Приложение 2. Копии документов, предоставленных Заказчиком оценки



6546\_16279434



### АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

115191, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

г. Москва  
28 апреля 2017 г.

Дело № А40-246828/16-38-219Б

Резолютивная часть решения объявлена 16 марта 2017 г.  
В полном объеме решение изготовлено 28 апреля 2017 г.

Арбитражный суд города Москвы в составе:  
председательствующего-судьи Иванова А.А.,  
при ведении протокола секретарем судебного заседания Лесниковой А.К.,  
рассмотрев в судебном заседании дело по заявлению ООО "Административный сервис"  
(ИНН/ОГРН 7709352566/1027739198410; 105064, г.Москва, ул. Земляной Вал, д.36) о  
признании ООО «Альфастройдизайн» (ИНН/ОГРН 7705463794/1027705007186;105064,  
г.Москва, ул.Земляной Вал, д.36),  
при участии:  
- от ООО «Альфастройдизайн»: Спирин В.П. по дов. от 07.03.2017 г.,  
- от ООО «Административный сервис»: Сычева Т.С. по дов. от 03.03.2017 г.,

Установил: Определением Арбитражного суда города Москвы от 30.12.2016 г. принято заявление ООО "Административный сервис" (ИНН/ОГРН 7709352566/1027739198410; 105064, г.Москва, ул. Земляной Вал, д.36) о признании несостоятельным (банкротом) ООО "Альфастройдизайн" (ИНН/ОГРН 7705463794/1027705007186;105064, г.Москва, ул.Земляной Вал, д.36). Возбуждено производство по делу № А40-246828/16-38-219Б.

В настоящем судебном заседании дело подлежит рассмотрению по существу.

В судебном заседании представитель заявителя ходатайствовал об уточнении заявленных требований в части применения к должнику упрощенной процедуры ликвидируемого должника.

Представитель ликвидатора представил в материалы дела отзыв, в соответствии с которым ходатайствует о признании должника несостоятельным (банкротом) по упрощенной процедуре ликвидируемого должника.

Заслушав лиц, участвующих в деле, изучив материалы дела, представленные документы, суд установил, что у должника имеются признаки банкротства, установленные ст. 3 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», а именно, должником не удовлетворены требования кредиторов по денежным обязательствам в течение трех месяцев с даты, когда они должны были быть исполнены.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 27.10.2016 г. (резоллютивная часть в порядке ст.ст. 176,229 АПК РФ) взыскано с ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АЛЬФАСТРОЙДИЗАЙН" (ОГРН 1027705007186, ИНН 7705463794) в пользу ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АДМИНИСТРАТИВНЫЙ СЕРВИС" (ОГРН 1027739198410, ИНН 7709352566) задолженности по договору № 2/7 от 11 января 2016 года в размере 1 864 911 руб. 05 коп. (Один миллион восемьсот шестьдесят четыре тысячи девятьсот одиннадцать рублей пять копеек) и расходов по оплате государственной пошлины в размере 31 649 (Тридцать одна тысяча шестьсот сорок девять) рублей.



2

В соответствии с п. 2 ст. 3 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» юридическое лицо считается неспособным удовлетворить требования кредиторов по денежным обязательствам и (или) исполнить обязанность по уплате обязательных платежей, если соответствующие обязательства и (или) обязанность не исполнены им в течение трех месяцев с даты, когда они должны были быть исполнены.

Согласно п.2 ст. 4 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», для определения наличия признаков банкротства должника учитываются:

- размер денежных обязательств, в том числе размер задолженности за переданные товары, выполненные работы и оказанные услуги, суммы займа с учетом процентов, подлежащих уплате должником, размер задолженности, возникшей вследствие неосновательного обогащения, и размер задолженности, возникшей вследствие причинения вреда имуществу кредиторов, за исключением обязательств перед гражданами, перед которыми должник несет ответственность за причинение вреда жизни или здоровью, обязательств по выплате выходных пособий и оплате труда лиц, работающих по трудовому договору, обязательств по выплате вознаграждения авторам результатов интеллектуальной деятельности, а также обязательств перед учредителями (участниками) должника, вытекающих из такого участия;

- размер обязательных платежей без учета установленных законодательством Российской Федерации штрафов (пеней) и иных финансовых санкций.

В силу п. 2 ст. 6 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», если иное не предусмотрено настоящим Федеральным законом, производство по делу о банкротстве может быть возбуждено арбитражным судом при условии, что требования к должнику юридическому лицу в совокупности составляют не менее ста тысяч рублей, к должнику — гражданину - не менее десяти тысяч рублей, а также имеются признаки банкротства, установленные статьей 3 настоящего Федерального закона.

На дату подачи настоящего заявления задолженность Должника составляет:

- 1 864 911,05 руб. – основной долг,

- 31 649,00 рублей – расходы по уплате государственной пошлины.

В соответствии с заявленными уточнениями заявитель ходатайствует о признании должника ООО «АЛЬФАСТРОЙДИЗАЙН» по упрощенной процедуре ликвидируемого должника на основании следующих обстоятельств.

Решением единственного участника Должника 22.02.2017 г. принято решение о начале процедуры добровольной ликвидации. Ликвидатором назначен Кубраков Евгений Валерьевич.

В отношении должника - ООО «АЛЬФАСТРОЙДИЗАЙН» в ЕГРЮЛ 06.03.2017 года внесена запись за номером 7177746201550 о принятии решения о ликвидации юридического лица и назначении ликвидатора.

Таким образом, указанные обстоятельства свидетельствуют о том, что имеющегося имущества должника недостаточно для удовлетворения требований кредиторов в полном объеме.

В соответствии с ч.1 ст. 49 АПК РФ истец вправе при рассмотрении дела в арбитражном суде первой инстанции до принятия судебного акта, которым заканчивается рассмотрение дела по существу, изменить основание или предмет иска, увеличить или уменьшить размер исковых требований.

В соответствии с ч. 1 ст. 224 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» в случае, если стоимость имущества должника – юридического лица, в отношении которого принято решение о ликвидации, недостаточна для удовлетворения требований кредиторов, такое юридическое лицо ликвидируется в порядке, предусмотренном ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Изучив материалы дела, представленные документы, заслушав лиц, участвующих в деле, суд приходит к выводу о том, что должник фактически не имеет денежных средств, достаточных для погашения кредиторской задолженности, так как доказательств об обратном должником не представлено.

При таких обстоятельствах, должника на основании ст. п. 1 ст. 225 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» следует признать банкротом как ликвидируемого и ввести в отношении него конкурсное производство.

В материалы дела поступило представление саморегулируемой организации на кандидата на должность конкурсного управляющего должника Шматала Александра Валерьевича.

Рассмотрев указанную кандидатуру, суд установил, что она соответствует требованиям ст. 20 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Учитывая изложенное и руководствуясь ст. ст. 3, 4, 6, 20, 32, 45, 53, 59, 124, 126 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», ст. ст. 167-170, 176, 223 АПК РФ,

решил:

Признать несостоятельным (банкротом) Общество с ограниченной ответственностью ООО «Альфастройдизайн» (ИНН/ОГРН 7705463794/1027705007186;105064, г.Москва, ул.Земляной Вал, д.36) по упрощенной процедуре ликвидируемого должника.

Открыть в отношении Общества с ограниченной ответственностью «Альфастройдизайн» (ИНН/ОГРН 7705463794/1027705007186;105064, г.Москва, ул.Земляной Вал, д.36) конкурсное производство по упрощенной процедуре ликвидируемого должника, сроком на шесть месяцев.

Включить в третью очередь реестра требований кредиторов должника ООО «Альфастройдизайн» требование в размере 1 864 911,05 рублей.

Утвердить конкурсным управляющим Общества с ограниченной ответственностью «Альфастройдизайн» Шматала Александра Валерьевича (780433825611, СНИЛС 133-598-037-73), члена ОАУ НП «Объединение арбитражных управляющих «АВАНГАРД».

Обязать конкурсного управляющего в десятидневный срок направить для опубликования в установленном порядке сообщение о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства. Доказательства публикации представить в суд.

Прекратить полномочия руководителя должника, иных органов управления должника, за исключением полномочий органов управления должника, указанных в п. 2 ст. 126 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Обязать руководителя должника в течение трех дней передать бухгалтерскую и иную документацию должника, печати, штампы, материальные и иные ценности конкурсному управляющему. Акт приема-передачи представить в суд.

Снять ранее наложенные аресты на имущество должника и иные ограничения распоряжения имуществом должника. Наложение новых арестов на имущество должника и иных ограничений распоряжения имуществом должника не допускается.

Назначить судебное заседание по вопросу о возможности завершения конкурсного производства в отношении должника на 12 сентября 2017г. в 13 часов 45 минут в зале 8010.

Конкурсному управляющему заблаговременно, до назначенной даты - не позднее, чем за пять дней, представить в суд: отчет о результатах проведения (ст. 147 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)») либо о ходе (ст. 143 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)») конкурсного производства с установленными Законом приложениями, а также документально обоснованное ходатайство о завершении или продлении (п. 2 ст. 124 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)») срока конкурсного производства.

Конкурсному управляющему в порядке ст. 143 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» раз в три месяца отчитываться перед судом о ходе конкурсного производства, незамедлительно сообщать об обнаружении имущества должника, заблаговременно о проведении (назначении) мероприятий по его реализации (продаже) и их результатах, а также о формировании конкурсной массы и расчетах с кредиторами.

Решение может быть обжаловано в Девятый арбитражный апелляционный суд в месячный срок.

Судья

А.А. Иванов



**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
**ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

**О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
Главное управление Федеральной регистрационной службы  
по Москве

Дата выдачи: " 03. АВГ 2006 " г.

Документы-основания: Акт приема-передачи недвижимого имущества от 30.05.2006 с Обществом с ограниченной ответственностью "Административный сервис"

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "АЛЬФАСТРОЙДИЗАЙН"  
ИНН: 7705463794  
Место нахождения: г.МОСКВА, ул. ВАЛОВАЯ, д.30/73, стр.4  
Зарегистрировано: 23.08.2002г., Г.МОСКВА,  
Свидетельство 77 № 004528721  
ОГРН: 1027705007186

Вид права: собственность

Объект права: Адрес: МОСКВА, ул. ЗЕМЛЯНОЙ ВАЛ, д.36  
Наименование: Помещения  
Назначение: нежилое  
Площадь: 717,1 кв.м  
(перечень помещений представлен на обороте)

Кадастровый (или условный) номер: 77-77-11/052/2006-606

Существующие ограничения (обременения) права: НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним " 03. АВГ 2006 " года  
сделана запись регистрации № 77-77-11/052/2006-642

Регистратор:  **Л.П.**

Серия: 77 АГ 474319 \*



**ФГИС ЕГРН**  
(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**

На основании запроса от 16.05.2017 г., поступившего на рассмотрение 16.05.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение <small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u>  </u> Раздела <u>  1  </u>	Всего листов раздела <u>  1  </u> : <u>  </u>	Всего разделов: <u>  </u>	Всего листов выписки: <u>  </u>
16.05.2017 № 99/2017/16930108			
Кадастровый номер:		77:01:0001029:3924	
Номер кадастрового квартала:	77:01:0001028		
Дата присвоения кадастрового номера:	17.02.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 77-77-11/052/2006-606, Инвентарный номер: 308/18		
Адрес:	г. Москва, ул. Земляной Вал, д.36		
Площадь, м²:	717,1		
Наименование:	Нежилое помещение		
Назначение:	Нежилое помещене		
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 2, Этаж № 4		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость (руб.):	145739524,49		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0001028:1057		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений	данные отсутствуют		

специализированного жилищного фонда, в жилых помещениях наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	
Статус записи об объекте недвижимости):	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	этаж 2 - комнаты В, Г, помещение IV - комнаты с 1 по 4, 4а, 4б, с 5 по 8, 8а, с 9 по 16, 16а, с 17 по 23; помещение V - комната 1; этаж 4 - комната Б; помещение I - комнаты 1, 2, 2а, с 3 по 16; помещение III - комната 1
Получатель выписки:	Савенко Леонид Александрович
Государственный регистратор <small>(полное наименование должности)</small>	ФГИС ЕГРН <small>(наименование, фамилия)</small>
М.П.	

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>  </u> Раздела <u>  2  </u>	Всего листов раздела <u>  2  </u> : <u>  </u>	Всего разделов: <u>  </u>	Всего листов выписки: <u>  </u>
16.05.2017 № 99/2017/16930108			
Кадастровый номер:		77:01:0001029:3924	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Общество с ограниченной ответственностью "АЛЬ-ФАСТРОЙДИЗАЙН", ИНН: 7705463794
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 77-77-11/052/2006-642 от 03.08.2006
3.	Документы-основания:	3.1.	Акт приема-передачи недвижимого имущества от 30.05.2006 с Обществом с ограниченной ответственностью "Административный сервис"
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	вид	Ипотека, весь объект
		дата государственной регистрации:	03.04.2013
		номер государственной регистрации:	77-77-11/093/2013-124

	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 24.02.2016
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерный коммерческий банк "Инвестиционный торговый банк" (публичное акционерное общество) ИНН: 7717002773
	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке от 25.02.2013 №13/зклв-11-1, дата регистрации 03.04.2013, №77-77-11/093/2013-124
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
Государственный регистратор <small>(полное наименование организации)</small>		ФГИС ЕГРН <small>(конт.п. / объект)</small>
М.П.		

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 308/18 Литер -  
по состоянию на 12.12.2006 г.

Информация по зданию (строению)

нежилое

Кадастровый номер	-		
Предыдущий кадастровый номер	-		
Учетный номер объекта	02120222		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		ул. Земляной Вал	
Дом	36	Корп.	-
Функциональное назначение		Строение	-
Площадь с летними, всего (кв.м.)	7985,4	Количество квартир	-
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.	-	Материал стен	кирпичный
лестничных клеток	-	Год постройки	1930
технического подполья технического этажа	-	Этажность (без учета подземных этажей)	5-8
вент. камер	-	Подземных этажей	1
других помещений	-	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	2241,0
Площадь застройки (кв.м.)	2100	Памятник архитектуры	нет
Жилая площадь (кв.м.)	-	Нежилая площадь (кв.м.)	7985,4



Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ООО "АЛЬФАСТРОЙДИЗАЙН"		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	Встроенное		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	717,1	Площадь, всего (кв.м.), с учетом балконов, лоджий и т.п.	717,1
Жилая площадь (кв.м.)	-	Нежилая площадь (кв.м.)	717,1

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы  
30.06.2000г. N 1000221.

Начальник ТБТИ Владимирова М.К. 15.12.2006 Подпись

Захарова  
Елена Михайловна  
Зам. начальника службы  
«Единого окна» ТБТИ Центральное

Исполнитель Выхарева Л.И. 15.12.2006 Подпись



Руководитель группы по инвентаризации  
зданий и сооружений  
Кузнецова Т. *Кузнецова Т.*

Форма 5

## СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	15.12.06	ОБЪЕКТ	здание		
Паспорт ГорБТИ №		308/18			
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Центральный	Квартал № 308		
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		ул. Земляной Вал			
Дом	36	Корпус	-	Строение	-
Помещ. №	-				
Примечание					

ДЕЙСТВИТЕЛЬНО  
В ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА

## СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	53	на	1996	Год постройки	1930
Материал стен здания	кирпичный				
Тип здания	нежилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-		-		
Степень технического обустройства	водопровод, канализация, горячая вода отопление центральное от тэц				
Высота потолков	hп=2,70 hт=3,00 hт=3,04 h1эт=2,80 h1эт=3,00 h1эт=3,15 h1эт=3,20 h2эт=3,04 h2эт=3,90 h2эт=4,60 h3эт=3,85 h3эт=4,10 h3эт=4,15 h4эт=3,04 h4эт=3,75 h4эт=3,80 h5эт=3,04 h5эт=3,20 h5эт=5,75 h6-7эт=3,04 h8эт=3,02 h8эт=3,04 ha5эт=2,90				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы  
30.06.2000г. N 1000221.

Бюро технической инвентаризации Центральное ТБТИ

Начальник ТБТИ

Владимирова М.К.

"15" декабря 2006 г.

Захарова  
Елена Михайловна  
Зам. начальника службы  
«Одного окна» ТБТИ Центральное

Руководитель группы по инвентаризации  
строений и сооружений  
Кузнецова Т.В.

Исполнитель Вихарева Л.И.



2006.3.013371

Приложение 1  
к постановлению Правительства Москвы  
от 1 декабря 1998 г. N 315

форма 1а  
действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Центральное БТИ

ВЫСКАЗКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

№ дела 308/18 Лытер -  
по состоянию на 23.03.2010 г.

Информация по зданию (строению)

нежилое

Кадастровый номер	-		
Предыдущий кадастровый номер	-		
Учетный номер объекта	02120222		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер., просп., туп., бульв. и т.п.)			
ул. Земляной Вал			
Дом	36	Корп.	-
		Строение	-
Функциональное назначение			
нежилое			
Общая площадь всего (кв.м.)	7989,5	Количество квартир	-
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.	-	Материал стен	кирпичный
лестничных клеток	-	Год постройки	1930
технического подполья технического этажа	-	Этажность (без учета подземных этажей)	5-6
вент. камер	-	Подземных этажей	1
других помещений	-	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	2241,0
Площадь застройки (кв.м.)	2100	Памятник архитектуры	нет
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	7989,5 -



02 10 09 0182569

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ООО «АЛЬФАСТРОИДИЗАЙН»		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	Встроенное		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	717,1	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	717,1
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  
30.06.2000г. N 1000221.

Дауд  
Валентина Ивановна  
Зам. начальника  
Центрального БТИ г. Москва

Начальник БТИМ

Н.И. Курочкина

23.03.2010

Подпись

Исполнитель

Родимова В.И.

23.03.2010



Центральное ТЭИМ  
Э К С П Л И К А Ц И Я

По адресу: ул. Земляной Вал, 36

стр. 1

Помещение N IV Тип: Учрежденческое  
Последнее обследование 3.03.2000  
Распоряжение главы районной управы  
от 3.03.2000 N 310

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых в т.ч.			Высота
			всего	основ.	вспом.	подж.	балк.	проч.	
2	1	кабинет	28,2	28,2		учрежд.			390
	2	кабинет	12,0	12,0		учрежд.			
	3	кабинет	12,7	12,7		учрежд.			
	4	кабинет	7,6	7,6		учрежд.			
	4а	кабинет	8,4	8,4		учрежд.			
	4б	кабинет	15,3	15,3		учрежд.			
	5	кабинет	17,2	17,2		учрежд.			
	6	кабинет	26,5	26,5		учрежд.			
	7	кабинет	16,9	16,9		учрежд.			
	8	кабинет	19,3	19,3		учрежд.			
	8а	уборная	10,9		10,9	учрежд.			
	9	уборная	10,5		10,5	учрежд.			
	10	кабинет	7,4	7,4		учрежд.			
	11	кабинет	6,1	6,1		учрежд.			
	12	кабинет	14,9	14,9		учрежд.			
	13	коридор	7,9		7,9	учрежд.			
	14	коридор	11,7		11,7	учрежд.			
	15	кабинет	7,7	7,7		учрежд.			
	16	кабинет	9,7	9,7		учрежд.			
	16а	тамбур	0,6		0,6	учрежд.			
	17	кабинет	8,0	8,0		учрежд.			
	18	кабинет	8,5	8,5		учрежд.			
	19	кабинет	10,0	10,0		учрежд.			
	20	кабинет	9,5	9,5		учрежд.			
	21	кабинет	11,5	11,5		учрежд.			
	22	кабинет	14,1	14,1		учрежд.			
	23	коридор	45,4		45,4	учрежд.			
Итого по помещению			358,5	271,5	87,0				
---Неиспользуемые помещения всего			358,5	271,5	87,0				
в т.ч. Учрежденческое			358,5	271,5	87,0				

Центральное  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы



02 10 09 0182570

По адресу: ул. Земляной Вал, 36

стр. 2

Помещение N V Тип: Учрежденческие  
Последнее обследование 7.12.1999

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		подк.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
2	1	кабинет	9,6	9,6				учрежд.	390
Итого по помещению			9,6	9,6					
---Нежилые помещения всего			9,6	9,6					
в т.ч. Учрежденческие			9,6	9,6					

Помещение N I Тип: Учрежденческие  
Последнее обследование 7.12.1999  
Распоряжение главы районной управы от 3.03.2000 N 310

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		подк.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
4	1	кабинет	23,9	23,9				учрежд.	375
	2	кабинет	18,8	18,8				учрежд.	
	2а	коридор	4,3			4,3		учрежд.	
	3	кабинет	19,0	19,0				учрежд.	
	4	коридор	5,2			5,2		учрежд.	
	5	кабинет	7,5	7,5				учрежд.	
	6	кабинет	16,8	16,8				учрежд.	
	7	кабинет	14,6	14,6				учрежд.	
	8	кабинет	9,9	9,9				учрежд.	
	9	кабинет	25,5	25,5				учрежд.	
	10	кабинет	15,4	15,4				учрежд.	
	11	коридор	2,3			2,3		учрежд.	
	12	кабинет	13,3	13,3				учрежд.	
	13	кабинет	20,7	20,7				учрежд.	
	14	кабинет	20,3	20,3				учрежд.	
	15	кабинет	32,4	32,4				учрежд.	
	16	коридор	35,6			35,6		учрежд.	
Итого по помещению			285,5	238,1	47,4				
---Нежилые помещения всего			285,5	238,1	47,4				
в т.ч. Учрежденческие			285,5	238,1	47,4				

По адресу: ул. Земляной Вал, 36

стр. 3

Помещения N III Тип: Учрежденческие  
Последнее обследование 7.12.1999

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			в т.ч.			в т.ч.			
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
4	1	пом.подсобное	11,6		11,6			учрежд.	375
Итого по помещению			11,6		11,6				
---Нежилые помещения всего			11,6		11,6				
в т.ч. Учрежденческие			11,6		11,6				

Тип: Учрежденческие  
Последнее обследование 3.03.2000

ф.25

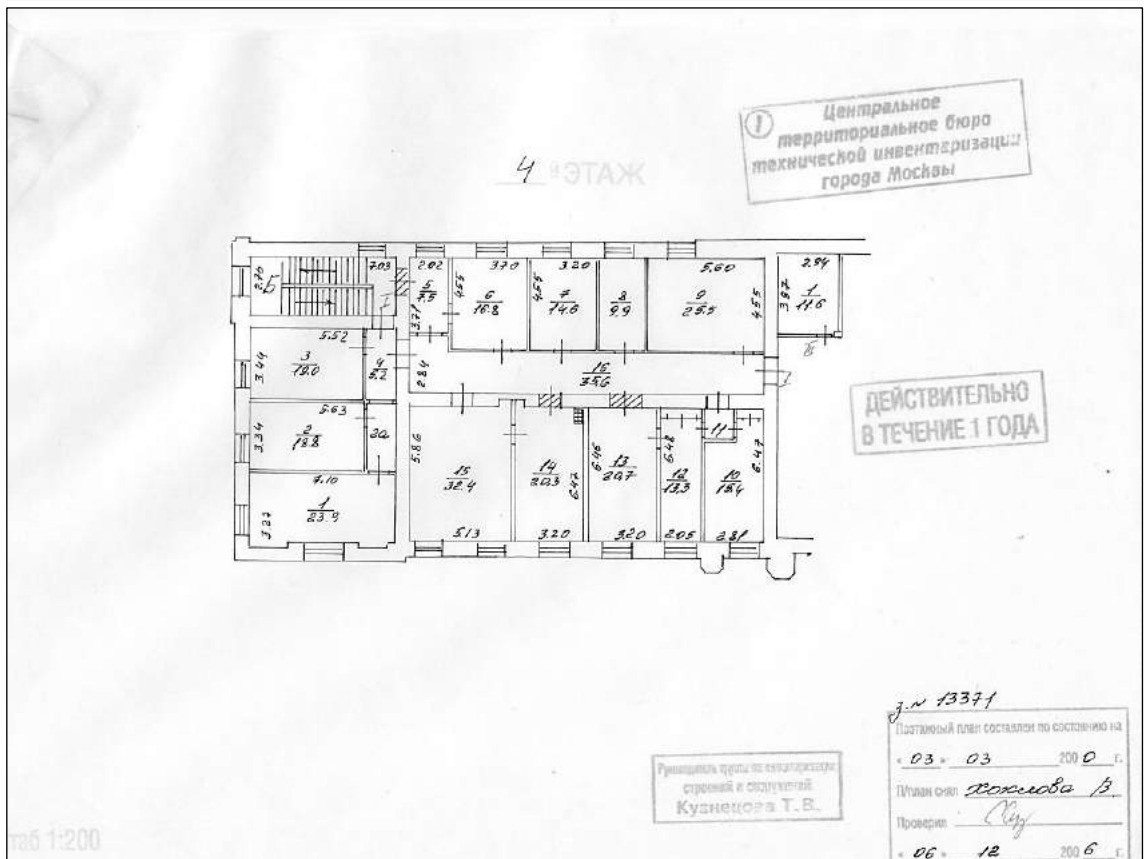
Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			в т.ч.			в т.ч.			
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
2	В	клетка лестнич	16,5		16,5			учрежд.	460
	Г	клетка лестнич	16,4		16,4			учрежд.	
Итого			32,9		32,9				
---Нежилые помещения всего			32,9		32,9				
в т.ч. Учрежденческие			32,9		32,9				

Тип: Учрежденческие  
Последнее обследование 7.12.1999

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			в т.ч.			в т.ч.			
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
4	В	клетка лестнич	19,0		19,0			учрежд.	375
Итого			19,0		19,0				
---Нежилые помещения всего			19,0		19,0				
в т.ч. Учрежденческие			19,0		19,0				
Итого			717,1	519,2	197,9				
---Нежилые помещения всего			717,1	519,2	197,9				
в т.ч. Учрежденческие			717,1	519,2	197,9				

① Центральное  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы





Унифицированная форма № ИНВ-1  
Утверждена постановлением Госкомстата России  
от 18.08.1998 № 88

Код  
форма по ОКРУД 0317/001

ООО «Альфастройдизайн», ИНН 7705463794, 105064, Москва г, Земляной Вал ул, дом № 36, р/с 40702810701300010340, в Банке АО «АЛЬФА-БАНК», БИК 044525693, и/с 50101810201000010563 по ОКПО 59070289

105064, Москва г, Земляной Вал ул, дом № 36 (структурное подразделение)

Основания для проведения инвентаризации: \_\_\_\_\_ (наименование документа)

**ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ  
ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ**

Номер документа	Дата составления
1	30.06.2017

Основное средство \_\_\_\_\_  
находящееся в собственности \_\_\_\_\_  
(в собственности организации, на ответственном хранении, в т.ч. арендованном)

Местонахождение: Основное подразделение \_\_\_\_\_

Арендодатель: \* \_\_\_\_\_

**РАСПИСКА**

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на основные средства сданы в бухгалтерию, и все основные средства, поступившие на мою (нашу) ответственность, оприходованы, а выбывшие списаны в расход.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств: \_\_\_\_\_ Конкурсный управляющий \_\_\_\_\_  
(должность) (подпись) (расшифровка)

\* Заполняется по основным средствам, полученным по договору аренды

№ по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выпуска (постройки, приобретения)	№			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета	
		наименование	дата	номер		инвентарный	заводской	паспорта (документа о регистрации)	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	количество, шт.	стоимость, руб. коп.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	Здание (дом 36) помещение 633,7 кв.м(3)					0010000			1	4 741 227,12	1	4 741 227,12
2	Здание (дом 36) помещение 183,4 кв.м(1)					00-000001			1	1 829 266,67	1	1 829 266,67
Итого									2	6 370 493,79	2	6 370 493,79

Итого по странице:

а) количество порядковых номеров Два (прописью)

б) общее количество единиц фактически Два (прописью)

а) на сумму фактически Шесть миллионов триста семьдесят тысяч четыреста девяносто три рубля 79 копеек (прописью)

Итого по описи:

а) количество порядковых номеров Два (прописью)

б) общее количество единиц фактически Два (прописью)

в) на сумму фактически Шесть миллионов триста семьдесят тысяч четыреста девяносто три рубля 79 копеек (прописью)

Все подсчеты итогов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной описи основных средств проверены.

Председатель комиссии \_\_\_\_\_ Конкурсный управляющий \_\_\_\_\_  
(должность) (подпись) (расшифровка)

Члены комиссии \_\_\_\_\_  
(должность) (подпись) (расшифровка)

\_\_\_\_\_ (должность) (подпись) (расшифровка)

\_\_\_\_\_ (должность) (подпись) (расшифровка)

Все основные средства, перечисленные в настоящей инвентаризационной описи с № 1 по № 2, комиссией проверены в натуре в моем (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии на имею (не имею). Основные средства, перечисленные в описи, находятся на моем (нашем) ответственном хранении.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств: \_\_\_\_\_ Конкурсный управляющий \_\_\_\_\_  
(должность) (подпись) (расшифровка)

30 июня 2017 г.

Указанные в настоящей описи данные и расчеты проверил \_\_\_\_\_ Конкурсный управляющий \_\_\_\_\_  
(должность) (подпись) (расшифровка)

\_\_\_\_\_ г.

## 17. Приложение 3. Копии интернет-страниц с информацией, используемой в оценочных расчётах

### Объекты-аналоги для определения стоимости

Карта Москвы Поиск недвижимости realestate.ru Продажа офисов Продажа офисов Купить площадь Купить офис Купить офис Продажа офисов Продажа офисов Банк России

www.cian.ru Продажа офисов города Москва, метро Марксистская, улица Земляной Вал - база ЦИАН, объявление №157174597

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа офисов в Москве > ЦАО > Таганский > метро Марксистская

офис

Москва, район Таганский, ул. Земляной Вал Показать на карте

Марксистская, 2 этаж, на продажу

**250 000 000 руб.**  
242 546 руб. за м²

Следить за изменением цены

+7 495 255-21-90, +7 925 007-87-27  
Пожалуйста, свяжитесь, что такое это объявление на ЦИАН

**Об объекте**

Площадь:	1 035 м²
Этаж:	1 из 5
Мебель:	нет
Доступ:	притусовая система

**О здании**

Тип здания:	отдельно стоящее здание
Общая площадь:	1 035 м²

Номер объекта: 70-42624 Предлагается на продажу 5-этажный офисный класс В+ площадью 1035 кв. м. Месторасположение - м. Марксистская, Планировка смешанная. В помещении есть свои услуги. Климатическая инфраструктура - центральная вентиляция, сплит-системы. Есть оборудованная напольная гидроизоляция. Финансово выгодные условия! Стоимость продажи - 250 000 000 руб. Форма договора - договор с ипотекой.

ID:8771 ИРИИ  
Рисалима  
Посмотреть профиль  
Отправить заявку

**БАНК ЗЕНИТ**  
Ежемесячный платеж от 2 418 490 Р

Заполните онлайн-заявку на ипотеку сейчас!

ПСК на Подольный улице  
Транспортная доступность. Удобство выезда на ТТК. Шоссе Энтузиастов и Рязанский парк  
Тел: (495) 129-47-07

РОМАНА  
Прочитать подробнее на официальном сайте

<https://www.cian.ru/sale/commercial/157174597/>

Продажа офисов Москвы Купить помещения для бизнеса ЦИАН - Продажа офисов Купить офис Калачевский Купить офис Загорский Продажа офисов города Продажа площадь свои Купить офис в Москве

Маданский | <https://www.cian.ru/sale/commercial/148013984/>

офис в бизнес-центре на ул. Каланчевская, 13

Москва, район Красносельский, Каланчевская ул., 13  
Показать на карте

Красные ворота, в мин. пешком

**140 000 000 руб.**  
177 891 руб. за м², продажа

Следить за изменением цены

+7 910 425-08-77  
Пожалуйста, свяжитесь, что такое это объявление на ЦИАН

**Об объекте**

Площадь:	787 м²
Этаж:	6 из 6
Высота потолка:	3 м
Состояние:	офисная отделка
Доступ:	притусовая система

**Бизнес-центр «на ул. Каланчевская, 13»**

Год постройки:	2004
Класс:	B
Общая площадь:	8 374 м²
Участок:	в собственности
Категория:	действующий
Вентиляция:	приточная
Кондиционирование:	центральное
Система пожаротушения:	спринклерная
Лифты:	3

Офисное помещение занимает весь 6 этаж, есть тех. этаж, два входа, по периметру этажа находится открытая терраса площадью 100 кв.м., в общую площадь не входит, лифт спускается в паркинг (бизнес-центр), есть 3 м² в площадь 58,3 кв.м., вход в общую площадь. Помещение имеет 16 кабинетов от 12,4 до 64,7 кв.м., парковочные места 5 с/у, установлено 10 г. линий, интернет, теле. антенны. Помещение находится в рабочем состоянии, на полу плитка, паркет, паркетная доска, на окнах двухкамерные стеклопакеты, имеется центральная система кондиционирования, установлена сигнализация пожарной безопасности, панорамный вид из окон, на три стороны. Помещение находится в собственности ин. лиц. Цена указана ниже кадастровой стоимости.

ID:8771 ИРИИ  
Рисалима  
Посмотреть профиль  
Отправить заявку

**БАНК ЗЕНИТ**  
Ежемесячный платеж от 1 354 354 Р

Заполните онлайн-заявку на ипотеку сейчас!

Продажа производственных помещений! МО Жуковский  
Производственные помещения с земельными участками на территории элитных зон.  
Тел.: (495) 909 00 00

Продажа торговых помещений!  
Продажа административных и торг. помещений в ТЦ от 10 кв.м. От собственности. Только до 31.05 выдана ипотека от 3,2 млн р!  
Тел.: (495) 432 12 92

<https://www.cian.ru/sale/commercial/148013984/>

**офис**  
 Москва, район Таганский, Николаевская ул., 19С4  
 Показать на карте  
 Таганская, 13 мин пешком

**106 400 000 – 106 400 000 руб.**  
 200 000 руб. за м²

Следить за изменением цены

+7 495 646-13-46, +7 968 396-94-45  
 Пожалуйста, свяжитесь, что мы хотим объявление на Циан

**Об объекте**

Площадь:	532 – 532 м²
Этаж:	1 из 3
Панорора:	смешанная

**О здании**

Год постройки:	1870
Тип здания:	особняк
Класс:	B
Общая площадь:	532 м²
Кондиционирование:	местное

На продажу предлагается особняк по адресу: г. Москва, ул. Николаевская 19 строение 4. Имущественные права: Право собственности. Форма собственности: Частная. Проведены все необходимые документы. Земельный участок, договор долевого участия в строительстве. Здание: Свидетельство о государственном использовании объектов административного назначения. Историческое здание. ЦОА, ближайшая станция метро Таганская (750 метров), Курская (850 метров), ближайшая транспортная магистраль Садовое кольцо (150 метров), Подъездные пути – муниципальная подстанция и здание вокзала по Пыляевку наверху. Автоматика организованная парковка для здания, а также во внутреннем дворе общей вместительностью до 60 машин. Общая площадь здания - 532 м.кв. В том числе подвал - 80,6 м.кв. площадь 1,2 этажей - 292,7 м.кв. мансарда - 158,7 м.кв. Количество этажей 2-подвал+мансарда. Высота помещений: Подвал - 2,2 метра, 1,2 этаж - 3,3 метра. Здание кирпичное. Год постройки 1870 года. В здании проведен капитальный ремонт. В 2000-2001 проводены работы по реконструкции фасада здания, обустройству мансарды и косметический ремонт. В 2008 и 2012 году проведен косметический ремонт. Потолки в основном подвесные. Антресоли, со встроенными перегородками светлыми. Стены - окрашенные светлыми. В санузлах керамическая плитка. Инженерные системы. Водоснабжение, канализация, отопление - централизованное. Кондиционирование сплит системы. Системы пожарной безопасности. Связь - подведена оптоволоконная. МинифТ-сигн. Конфигурация разводки для организации сети. Вводоканалы наружного водоснабжения. Два входа в здание с боковой стороны. Здание не является пансионатом и архитектурой. Количество санузлов - 3. Комната приема пищи с оборудованной кухней. Спартанно организован поклад: +7 (968) 396 94 45 Сергей.

<https://www.cian.ru/sale/commercial/157974877/>

## Объекты-аналоги для определения рыночной ставки

**офис в бизнес-центре Ясновопостольский**  
 Москва, район Басманный, Ясновопостольский пер., вл1А1С1  
 Показать на карте  
 Курская, 4 мин пешком

**2 524 667 руб. в месяц**  
 20 000 руб. за м² в год

Следить за изменением цены

+7 495 120-42-68  
 Пожалуйста, свяжитесь, что мы хотим объявление на Циан

Тип аренды: протек  
 Срок аренды: длительный

**Об объекте**

Площадь:	1 082 м²
Этаж:	5 из 7
Доступ:	протексовая система

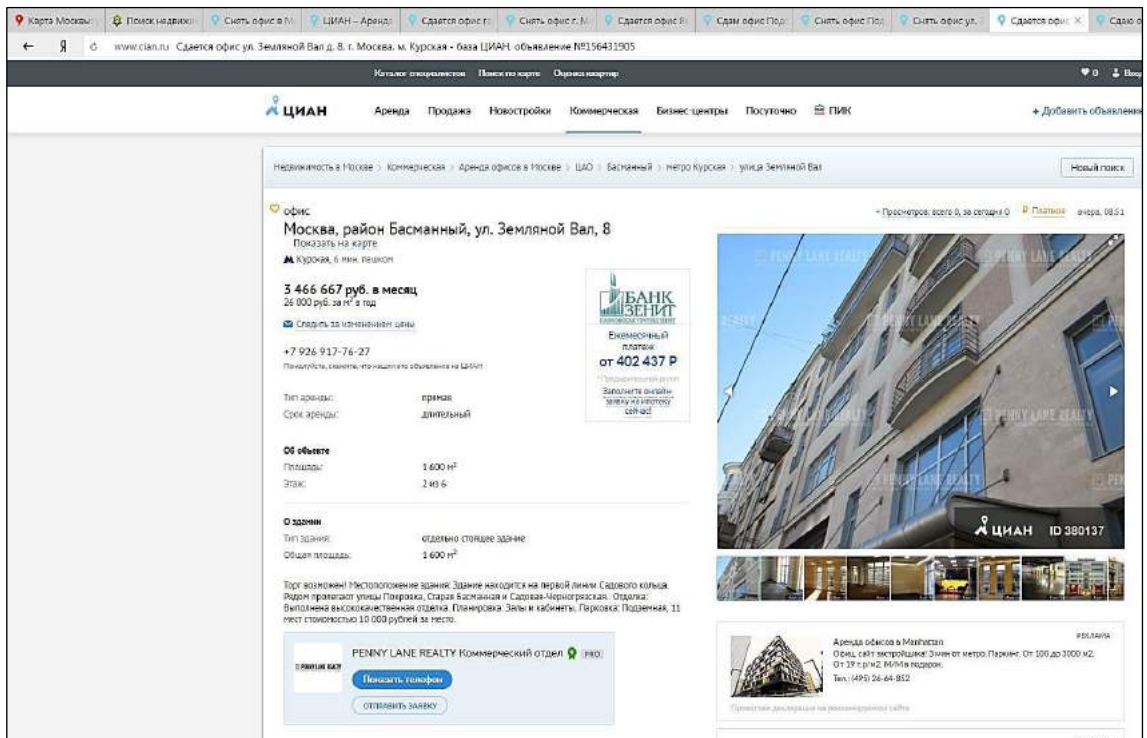
**Бизнес-центр «Ясновопостольский»**

Год постройки:	2010
Класс:	A
Общая площадь:	1 082 м²
Категория:	действующий
Вентиляция:	протексовая
Кондиционирование:	центральное
Отопление:	центральное
Система пожаротушения:	спринклерная
Лифты:	4

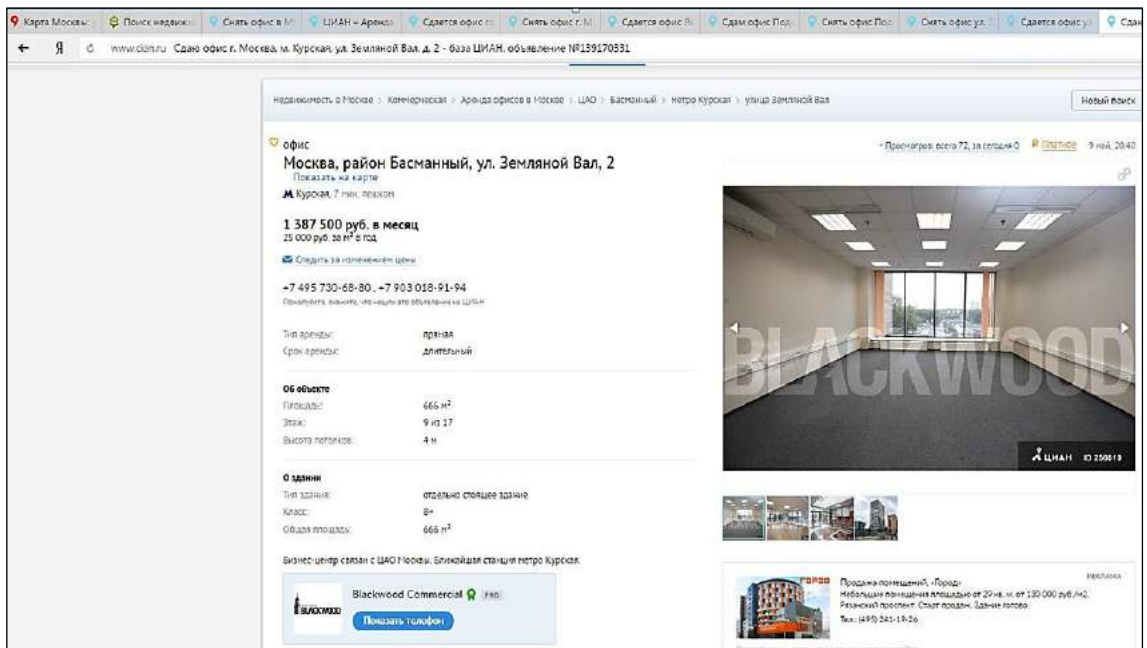
Дог: 558723. Бизнес-центр Ясновопостольский. Сдается в аренду офис площадью 1082 м² на 5 этаже в особняке класса А Ясновопостольский, расположенной в 3 минут пешком от метро Курская. Проводятся выделенные линии Интернет. Техническое оснащение: вентиляция, кондиционирование, центральное отопление, энергосберегающая система автоматизации здания, протексовентиляция, система автономного пожаротушения, безопасность, круглосуточная охрана, видеонаблюдение, сервисная специализация. Цена: <https://www.cian.ru/rent/commercial/157180180/>

<https://www.cian.ru/rent/commercial/157180180/>





<https://www.cian.ru/rent/commercial/156431905/>



<https://www.cian.ru/rent/commercial/139170331/>