

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Директ-Холдинг»**

394036, г. Воронеж, пр. Революции, 1а, офис 71, тел.: 239-03-62, факс: 239-03-62,  
e-mail: dholding@yandex.ru,  
ИНН/КПП – 3666194442/366601001, Р/с 40702810013000075496 в  
Центрально-Черноземный банк ПАО «Сбербанк России»  
в г. Воронеж БИК 042007681 К/с №40702810013000075496  
ОГРН 1143668047478 дата присвоения 23.09.2014 г.



**Утверждаю**

Генеральный директор Цыганков Д.А.

**ОТЧЕТ  
№ 192-16**

**ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ**  
недвижимого имущества, расположенного по адресам:  
г. Москва, ул. Ясенева, д.41А и г.Москва, ул.Домодедовская, д.42А,  
по состоянию на 12.09.2016 г.

**Заказчик**  
ООО «ЛИМАРИ»

**Исполнитель**  
ООО «Директ-Холдинг»

**Дата оценки**  
12 сентября 2016 г.

**Дата составления отчета**  
16 сентября 2016 г.

Воронеж  
2016

Конкурсному управляющему  
ООО «ЛИМАРИ»  
Кривобокову А.В.

*Уважаемый Александр Валерьевич!*

По Вашему запросу в соответствии с Договором № 192-16 от 12.09.2016 г., заключенным между ООО «Директ-Холдинг» и ООО «ЛИМАРИ», мы провели оценку рыночной стоимости недвижимого имущества здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:05:0011007:1013, площадь: 1107,2 кв.м., этажность: 2, адрес: г. Москва, ул. Ясенева, д.41А; помещение, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:05:0011003:17702, площадь: 633,2 кв.м., этажность: подвал, 1, 2, технический этаж, адрес: г.Москва, ул.Домодедовская, д.42А., по состоянию на 12.09.2016 года с целью реализации имущества в рамках процедуры банкротства.

Оценка Объектов произведена по состоянию на 12.09.2016 года и выполнена в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 № 135-ФЗ и Федеральных стандартов оценки (ФСО №1, ФСО № 2, ФСО № 3) от 20.05.2015г. № 297, 298, 299, «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611.

Вывод, содержащийся в отчете, получен в результате расчетов, сделанных исходя из опыта и профессиональных знаний, на основе информации, полученной в результате исследования рынка, интервью со специалистами различных организаций, на основе предоставленной технической, бухгалтерской и иной документации, а также на основе результатов непосредственного осмотра объектов оценки.

Описание оцениваемых объектов, информация и ее источники, анализ и методика расчетов, использованные для оценки стоимости, приведены в соответствующих разделах отчета. Оценщиками не проводилась как часть работы аудиторская или иная проверка полученной от организаций информации и оценщики не в состоянии в какой-либо форме подтвердить надежность данной информации, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.

*Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость Объектов по состоянию на 12.09.2016 г. составляет, округленно:*

**225 433 000 (Двести двадцать пять миллионов четыреста тридцать три тысячи) рублей,**  
в т. ч.:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Итоговая величина рыночной стоимости с учетом НДС, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости без учета НДС, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости без учета НДС, руб. округленно
1	здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:05:0011007:1013, площадь: 1107,2 кв.м., этажность: 2, адрес: г. Москва, ул. Ясенева, д.41А	173 811 992	147 298 298,31	147 298 000
2	помещение, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:05:0011003:17702, площадь: 633,2 кв.м., этажность: подвал, 1, 2, технический этаж, адрес: г.Москва, ул.Домодедовская, д.42А	92 199 329	78 135 024,58	78 135 000
	<b>Итого:</b>	<b>266 011 321</b>	<b>225 433 323</b>	<b>225 433 000</b>

Обращаю Ваше внимание на то, что:

- настоящее письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет его;
- отдельные части отчета об оценке не могут трактоваться отдельно, а только в связи с его полным текстом, принимая во внимание все оговоренные в нем ограничения и допущения.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

С уважением,  
Генеральный директор  
ООО «Директ-Холдинг»



Цыганков Д.А.

## Оглавление

1. Краткое изложение основных фактов .....	4
1.1. Задание на оценку.....	4
1.2. Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	5
1.3. Ограничительные условия и сделанные допущения .....	5
1.4. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике .....	6
1.5. Информация о привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета организациях и специалистах .....	7
1.6. Основные факты и выводы .....	7
1.7. Определение понятия «рыночная стоимость» .....	8
1.8. Форма отчета. Термины и Определения.....	9
1.9. Заявление о соответствии Федеральному законодательству.....	10
2. Описание Объектов оценки .....	12
2.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки (копии приведены в Приложении): .....	12
2.2. Описание объектов недвижимости.....	13
3. Анализ социально-экономической среды.....	17
3.1. Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации в мае 2016года. ....	17
3.2. О социально-экономическом положении г.Москва за январь - июнь 2016 год .....	22
3.3 Анализ рынка недвижимости.....	30
4. Анализ наиболее эффективного использования .....	37
5. Формирование вывода о степени ликвидности объектов .....	38
6. Краткое описание подходов к оценке .....	39
7. Оценка затратным подходом .....	40
7.1. Определение полной восстановительной стоимости объекта недвижимости.....	40
7.2. Расчет совокупного износа объекта .....	44
7.3. Результаты определения величины накопленного износа .....	49
7.4. Расчет стоимости прав на земельный участок.....	50
7.5. Определение рыночной стоимости объекта недвижимости затратным подходом .....	66
8. Расчет стоимости имущества сравнительным подходом .....	67
9. Оценка доходным подходом.....	82
9.1. Общие положения .....	82
9.2. Расчет стоимости объекта с использованием доходного подхода .....	84
10. Согласование .....	103
11. Выводы.....	106
ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА .....	107
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	108

## 1. Краткое изложение основных фактов

### 1.1. Задание на оценку

- **Объекты оценки** – здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:05:0011007:1013, площадь: 1107,2 кв.м., этажность: 2, адрес: г. Москва, ул. Ясеневая, д.41А; помещение, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:05:0011003:17702, площадь: 633,2 кв.м., этажность: подвал, 1, 2, технический этаж, адрес: г.Москва, ул.Домодедовская, д.42А..

- **Имущественные права<sup>1</sup> на объекты оценки** – на праве собственности недвижимое имущество принадлежит ООО «ЛИМАРИ». Под "правом собственности" подразумевается осуществление собственником комплекса прав, включающего права владения, распоряжения и пользования при ограничении его суверенности исключительно условиями, специально установленными государством в отношении осуществления прав частной собственности, налогового регулирования, нормами гражданского права.

- **Цель оценки** - Определение рыночной стоимости объектов оценки. В соответствии с Федеральным законом Российской Федерации №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо случайные обстоятельства.

- **Предполагаемое использование результатов оценки** - с целью реализации имущества в рамках процедуры банкротства.

- **Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки (копии приведены в Приложении):**

- Свидетельство о гос. регистрации прав серия 77-АО №793028 дата выдачи 11 июня 2013 г.;
- Свидетельство о гос. регистрации прав серия 77-АН №623014 дата выдачи 05 декабря 2011 г.;
- Справка №5489/50 от 17.04.2012г. об идентификации адреса объекта, зарегистрированного в адресном реестре;
- Экспликация к поэтажному плану дома №42А Домодедовская ул.;
- Технический паспорт инв №6915 от 20.02.2014г.;
- Выписка из технического паспорта на здание по состоянию на 12.05.2006г.
- Экспликация к поэтажному плану дома №41А Ясеневая ул.;
- Технический паспорт инв №6914 от 18.02.2014г.;
- Кадастровый паспорт от 27.02.2013г.;
- Выписка из технического паспорта на здание по состоянию на 04.02.2015г.
- Справки о балансовой стоимости.

- **Вид стоимости** – рыночная.

- **Дата оценки** – 12.09.2016 г.

- **Срок проведения оценки** – 12.09.2016 г. - 16.09.2016 г.

- **Дата составления отчета** – 16.09.2016 г.

- **Допущения и ограничения, на которых основывается данная оценка** – см. п. 1.3.

---

<sup>1</sup> Перечень правоустанавливающих документов и копии приведены ниже.

## **1.2. Применяемые стандарты оценочной деятельности**

В соответствии со ст. 15 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» оценщик при осуществлении оценочной деятельности обязан соблюдать федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Настоящий Отчет был подготовлен в соответствии с требованиями следующих федеральных стандартов:

- федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 299;
- федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 298;
- федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 297,
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ № 611 от 25.09.2014 г.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ № 327 от 01.06.2015 г.
- Свод стандартов и правил РОО 2015 г.

## **1.3. Ограничительные условия и сделанные допущения**

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчета.

1. Оценщики не принимают на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления имуществом. Ответственность за такого рода отчетность несет Заказчик, управляющий данным имуществом.
2. Оценщики исходят из достоверности правоустанавливающих документов на имущество. Оцениваемое имущество принадлежит на праве собственности ООО «ЛИМА-РИ». Оценщики не принимают на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Права собственности на рассматриваемое имущество предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства государственного и местного уровня, если иное не оговорено специально.
3. Оценщиками не проводилась инвентаризация имущества, идентификация объектов проводилась по информации заказчика и совместно с ним.
4. Данное имущество оценивается свободным от каких бы то ни было долговых обязательств под залог имущества, если иное не оговорено специально. Оцениваемое имущество предполагается свободным от каких-либо дополнительных сервитутов, кроме указанных в правоустанавливающих документах. Оцениваемый объект, расположенный по адресу: г.Москва, ул.Ясенева, 41А имеет обременение (ограничение) –ипотека, аренда.
5. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества, которые невозможно обнаружить посредством визуального осмотра или путем изучения планов и спецификаций. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
6. Исходные данные, использованные Оценщиками при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщики не

- могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источники информации.
7. Настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Ни Заказчик, ни Оценщики не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. Содержание отчёта является конфиденциальным для Заказчика и Оценщиков, за исключением случаев предоставления в соответствующие органы для целей сертификации и лицензирования, а так же для контроля качества при возникновении спорных ситуаций.
  8. Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.
  9. Мнение Оценщиков относительно стоимости действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
  10. От Оценщиков не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с объектами оценки или имущественными правами, связанными с объектами, если только не будут заключены иные соглашения, иначе как по официальному вызову суда.
  11. Оцениваемое имущество предполагается свободным от каких-либо дополнительных сервитутов, кроме указанных в правоустанавливающих документах.
  12. Все планы, схемы, чертежи и иные материалы приведены в настоящем отчете исключительно в целях помощи читателю, визуальное представление себе описываемое имущество.
  13. Оценщик лично произвел осмотр оцениваемого имущества 12.09.2016 года, но не проводили измерительных работ, для расчетов были использованы данные предоставленные Заказчиком – см. Приложение.
  14. Так как не оформлены права на земельный участок на котором расположено оцениваемое здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:05:0011007:1013, площадь: 1107,2 кв.м., этажность: 2, адрес: г. Москва, ул. Ясенева, д.41А оценщик рассматривал только землю под застройкой, условно принят вид права – краткосрочная аренда.

#### **1.4. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике**

- **Основание для проведения оценки** – договор № 192-16 от 12.09.2016 г. на выполнение оценочных работ.

- **Заказчик** – Конкурсный управляющий Кривобоков Александр Валерьевича
- **Сведения о Заказчиках:**

Конкурсный управляющий Кривобоков Александр Валерьевича, действующий на основании Решения Арбитражного суда города Москвы от 31 мая 2016 г. по делу №А40-179491/15-78-653 Б

- **Юридическое лицо, с которым Оценщики заключили договор** - Общество с ограниченной ответственностью «Директ-Холдинг».

- **Сведения об оценщике:**

Цыганков Дмитрий Анатольевич – член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»,

диплом о профессиональной переподготовке ПП № 687004 от 22.05.2004г.,

стаж работы в оценочной деятельности – 12 лет;

Местонахождение Оценщиков – г. Воронеж, пр. Революции, дом 1а.;

**Полис страхования ответственности Оценщиков и фирмы – Цыганков Д.А.**

страховщик: ОСАО «ИНГОССТРАХ»; ОАО «АльфаСтрахование»;

договор страхования (страховой полис) № 433-121121/15/0321R/776/00001/5-000698 от 31.07.2015 г.,  
срок страхования с 01.01.2016 г. по 30.06.2017 г.,  
размер страховой суммы 300 000 рублей.

**ООО «Директ-Холдинг»**

- страховщик: ОСАО «ИНГОССТРАХ»,  
- сертификат к договору № 433-524-065601/14 от 12.10.2015 г.,  
- срок страхования с 12.10.2015 г. по 11.10.2016 г.,  
- размер страховой суммы 5 000 000 рублей.

**1.5. Информация о привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета  
организациях и специалистах**

К проведению оценки и подготовке отчета не привлекались сторонние организации и специалисты.

**1.6. Основные факты и выводы**

**Основание для проведения оценки** – договор № 192-16 от 06.08.2016 г. на выполнение оценочных работ.

**Общая информация, идентифицирующая объект оценки:**

Объектами оценки являются: здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:05:0011007:1013, площадь: 1107,2 кв.м., этажность: 2, адрес: г. Москва, ул. Ясенева, д.41А; помещение, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:05:0011003:17702, площадь: 633,2 кв.м., этажность: подвал, 1, 2, технический этаж, адрес: г.Москва, ул.Домодедовская, д.42А..

**Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:**

- Свидетельство о гос. регистрации прав серия 77-АО 793028 дата выдачи 11 июня 2013 г.;
- Свидетельство о гос. регистрации прав серия 77-АН 623014 дата выдачи 05 декабря 2011 г.;
- Справка №5489/50 от 17.04.2012г. об идентификации адреса объекта, зарегистрированного в адресном реестре;
- Экспликация к поэтажному плану дома №42А Домодедовская ул.;
- Технический паспорт инв №6915 от 20.02.2014г.;
- Выписка из технического паспорта на здание по состоянию на 12.05.2006г.
- Экспликация к поэтажному плану дома №41А Ясенева ул.;
- Технический паспорт инв №6914 от 18.02.2014г.;
- Кадастровый паспорт от 27.02.2013г.;
- Выписка из технического паспорта на здание по состоянию на 04.02.2015г.
- Справки о балансовой стоимости.

## Стоимость объектов оценки, полученная с применением различных подходов:

Таблица 1

№ п/п	Наименование объекта оценки	Стоимость по затратному подходу руб. с учетом НДС	Стоимость по сравнительному подходу руб. с учетом НДС	Стоимость по доходному подходу руб. с учетом НДС	Итоговая величина рыночной стоимости с учетом НДС, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости без учета НДС, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости без учета НДС, руб. округленно
1	здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:05:0011007:1013, площадь: 1107,2 кв.м., этажность: 2, адрес: г. Москва, ул. Ясенева, д.41А	162 002 092	182 671 392	159 043 694	173 811 992	147 298 298,31	147 298 000
2	помещение, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:05:0011003:17702, площадь: 633,2 кв.м., этажность: подвал, 1, 2, технический этаж, адрес: г.Москва, ул.Домодедовская, д.42А	-	95 121 204	87 816 516	92 199 329	78 135 024,58	78 135 000
	<b>Итого:</b>	<b>162 002 092</b>	<b>277 792 596</b>	<b>246 860 210</b>	<b>266 011 321</b>	<b>225 433 323</b>	<b>225 433 000</b>

**Итоговая величина рыночной стоимости имущества, по состоянию на дату оценки составляет без учета НДС, округленно:**

**225 433 000 (Двести двадцать пять миллионов четыреста тридцать три тысячи) рублей,**

**в т. ч.:**

**здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:05:0011007:1013, площадь: 1107,2 кв.м., этажность: 2, адрес: г. Москва, ул. Ясенева, д.41А – 147 298 000 рублей,**  
**помещение, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:05:0011003:17702, площадь: 633,2 кв.м., этажность: подвал, 1, 2, технический этаж, адрес: г.Москва, ул.Домодедовская, д.42А – 78 135 000 рублей.**

### **Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:**

Итоговая величина рыночной стоимости может быть использована с целью реализации имущества в процессе процедуры банкротства и не может быть использована для иных целей.

В соответствии со статьей 12 Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», определенная итоговая величина рыночной стоимости является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение 6 месяцев от даты составления отчета.

#### **1.7. Определение понятия «рыночная стоимость»**

Понятие «Рыночная стоимость», используемое в настоящем отчете, в соответствии со статьей 3 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в РФ» и Федеральных стандартов оценки (ФСО №1,2,3,7,9), утвержденными Приказами Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 297, 298 и 299, № 611 от 25.09.2014 г., № 327 от 01.06.2015 г следующим образом:

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



то есть когда:

одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

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 сделки с чьей-либо стороны не было;

платеж за объект оценки выражен в денежной форме. (Статья 3, Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»)

**Наиболее эффективное использование** определяется как наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной.

#### **Методические основы проведения работ**

Настоящая работа выполнена в соответствии с документами, регламентирующими практику профессиональной оценки.

Основными документами при проведении настоящей работы явились: Федеральный закон от 29.07.1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Гражданский кодекс Российской Федерации, ч.1 от 30.11.1994. № 51-ФЗ (с изменениями и дополнениями). Расчет проводился также в соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО №1, 2, 3,7, 9), утвержденными приказами Минэкономразвития России № 299, 298, 297 от 20.05.2015 г., № 611 от 25.09.2014 г., № 327 от 01.06.2015 г.

#### **Источники информации и полнота исследования**

Поиск и сбор информации проводился с использованием различных источников.

Информация о праве собственности на оцениваемое имущество, технические характеристики объекта оценки получены от Заказчика.

Информация о рынке продаж аналогичных объектов недвижимого и движимого имущества получена из периодических изданий – газет, а так же опросов консультантов различных риэлтерских фирм и др., интернет-сайты, собственная информация оценщика.

### **1.8. Форма отчета. Термины и Определения**

Отчет составлен в форме, соответствующей требованиям Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., а также Федеральных Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности: ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7, утвержденных Приказами Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 297, 298,299 и № 611 от 25.09.2014 г., «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ № 327 от 01.06.2015 г.

Отчет представляет собой стандартный повествовательный письменный доклад на русском языке.

Идентификационный номер отчета: 192-16 по состоянию на 12.09.2016 г.

Статус отчета: официальный документ, имеющий доказательственное значение.

**Дата проведения оценки** – календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

**Стоимость замещения** объекта оценки – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

**Стоимость воспроизводства** объекта оценки – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки с

применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

**Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа;

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

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

**Метод оценки** - способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

**Аналог объекта оценки** – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

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

**Безрисковая ставка доходности** – ставка доходности инвестиций при вложении денежных средств в наиболее надежные активы.

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

**К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость)** согласно ст.130 ГК РФ относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без соразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

Определение **права собственности на недвижимость** включает в себя все права, интересы и привилегии, связанные с владением недвижимым имуществом. Право собственности на недвижимость обычно выражается каким-то признаком владения, в отличие от самой недвижимости как физического объекта. Таким образом, право собственности на недвижимость относится к нематериальным понятиям.

Понятие **«рыночная арендная ставка»**, используемое в данном отчете, определяется следующим образом:

Рыночная арендная ставка – соотнесенная на измеритель наиболее вероятная величина арендной платы, за которую осведомленный и не обязанный сдавать свое имущество в аренду арендодатель согласился бы сдать, а осведомленный и не обязанный арендовать арендатор согласился бы взять это имущество в аренду.

### **1.9. Заявление о соответствии Федеральному законодательству**

Мы, нижеподписавшиеся, данным удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными:

- изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности;
- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются моими персональными, непредвзятыми профессиональным анализом, мнением и выводами;
- заказчик получил все разъяснения относительно целей оценки, своих прав, обязанностей и возможностей оценщика, ознакомлен со значением используемых терминов;
- мы не имели ни в настоящем ни в будущем какого-либо интереса в объектах собственности, являющимися предметом данного отчета, мы также не имели личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;

- наше вознаграждение ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости в пользу клиента или достижением заранее оговоренного результата;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной цены;
- статус оценщиков определяется как независимый оценщик – т.е. внешний оценщик, который дополнительно не имел отношений к объекту оценки, подразумевающих оплату услуг, за исключением оплаты услуг по оценке;
- инвестиционная стоимость признается действительной на дату оценки.

## 2. Описание Объектов оценки

### 2.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки (копии приведены в Приложении):

- Свидетельство о гос. регистрации прав серия 77-АО 793028 дата выдачи 11 июня 2013 г.;
- Свидетельство о гос. регистрации прав серия 77-АН 623014 дата выдачи 05 декабря 2011 г.;
- Справка №5489/50 от 17.04.2012г. об идентификации адреса объекта, зарегистрированного в адресном реестре;
- Экспликация к поэтажному плану дома №42А Домодедовская ул.;
- Технический паспорт инв №6915 от 20.02.2014г.;
- Выписка из технического паспорта на здание по состоянию на 12.05.2006г.
- Экспликация к поэтажному плану дома №41А Ясенева ул.;
- Технический паспорт инв №6914 от 18.02.2014г.;
- Кадастровый паспорт от 27.02.2013г.;
- Выписка из технического паспорта на здание по состоянию на 04.02.2015г.
- Справки о балансовой стоимости.

#### Собственник:

#### Общество с ограниченной ответственностью «ЛИМАРИ»

115597, г. Москва, ул Воронежская, д. 36, корп. 3, оф. 150

Адрес для направления корреспонденции:

394031, г. Воронеж, ул. Одоевского, 48-50.

ИНН/КПП 7706188438/772401001

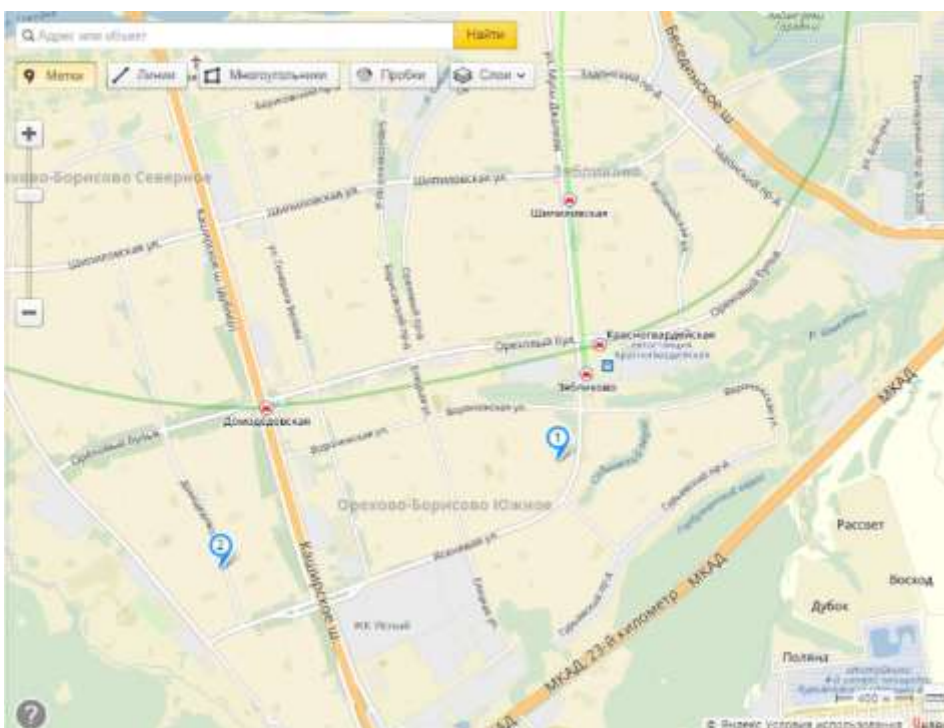
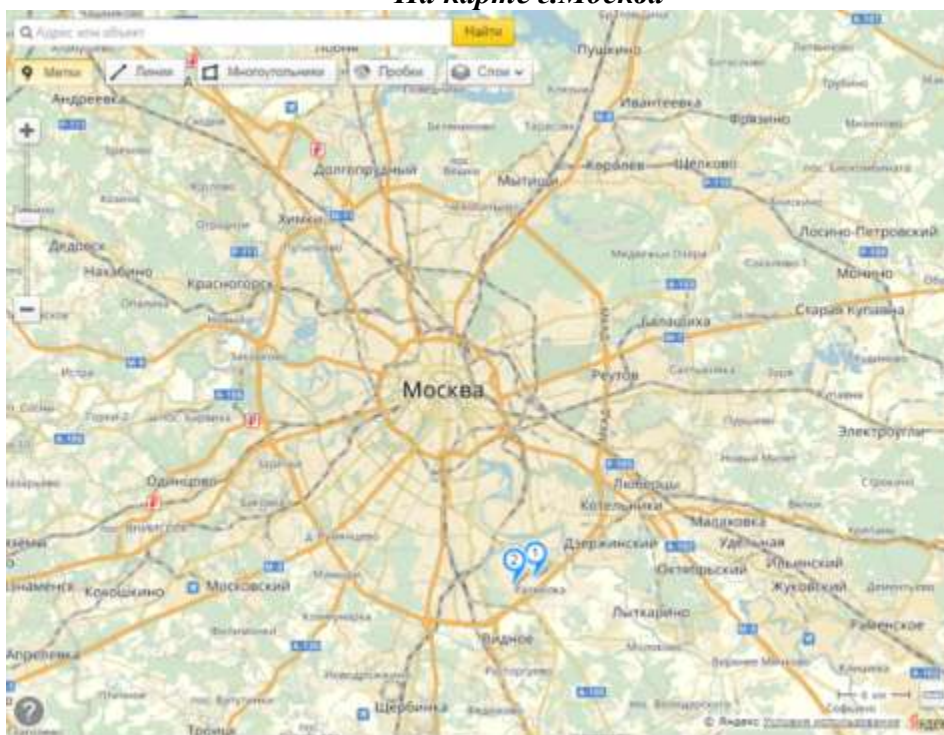
ОГРН 1037739528078 дата присвоения 10.02.2003

Конкурсный управляющий Кривобоков Александр Валерьевич

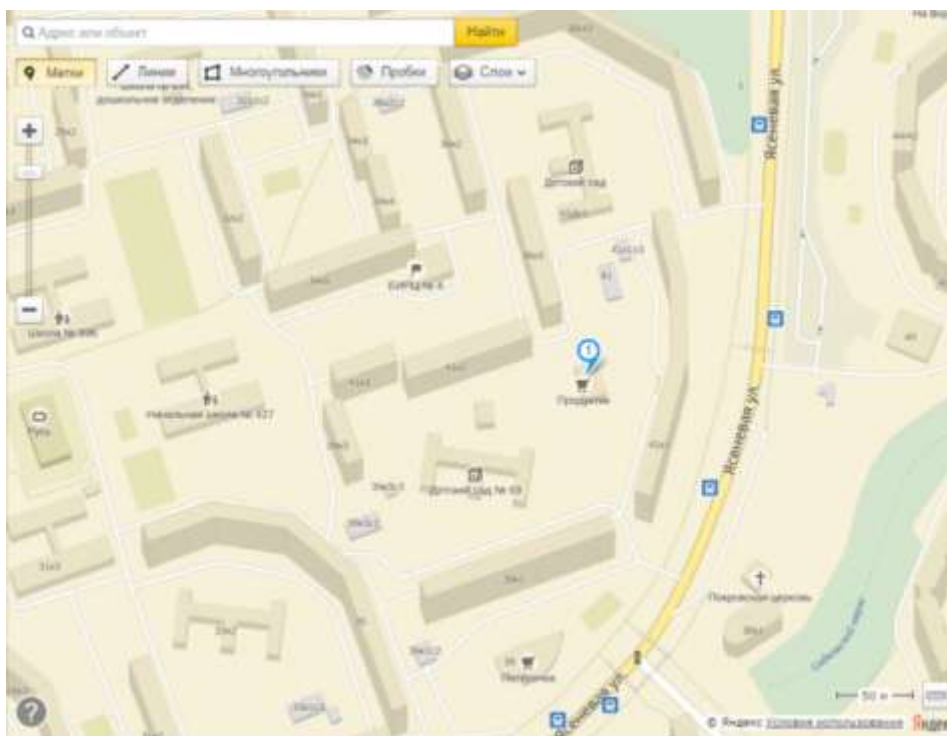
## 2.2. Описание объектов недвижимости

### Карта расположения объектов недвижимости

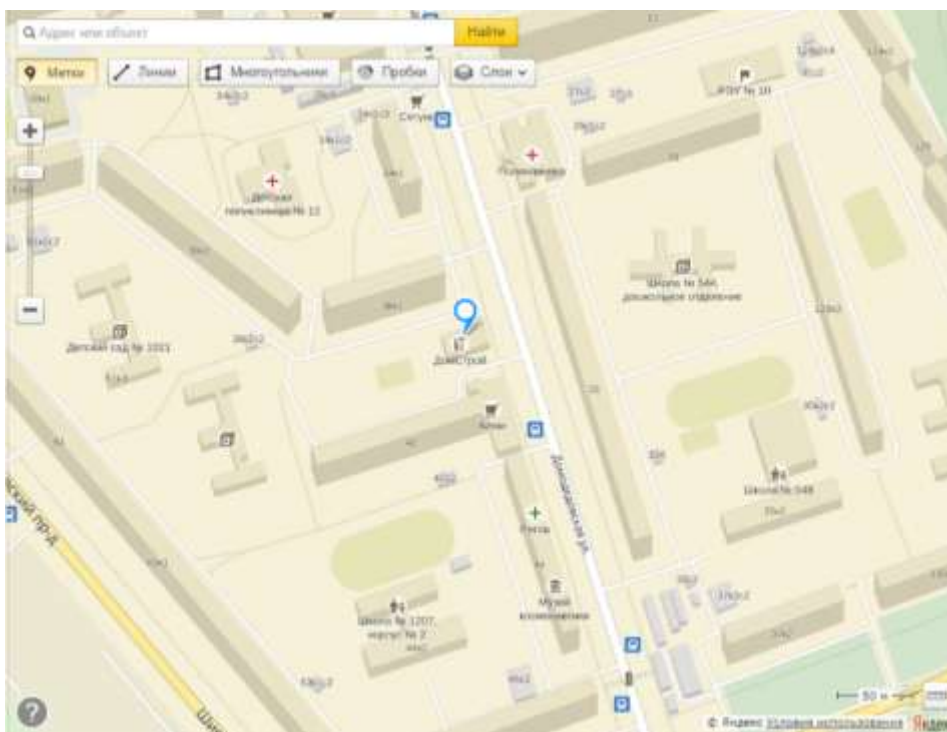
#### На карте г.Москва



Рассматриваемые объекты оценки расположены по адресам:  
г.Москва, ул.Ясенева, д.41А



г.Москва, ул.Домодедовская, д.42А



## Характеристика оцениваемых объектов недвижимости

Таблица 2

Характеристика объекта оценки	Объект оценки №1	Объект оценки №2
Наименование объекта оценки	здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:05:0011007:1013, площадь: 1107,2 кв.м., этажность: 2, адрес: г. Москва, ул. Ясенева, д.41А	помещение, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:05:0011003:17702, площадь: 633,2 кв.м., этажность: подвал, 1, 2, технический этаж, адрес: г.Москва, ул.Домодедовская, д.42А
Тип объекта недвижимости	Отдельностоящее здание	Встроенное помещение
Местоположение	г.Москва, ул.Ясенева, д.41А	г.Москва, ул.Домодедовская, д.42А
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)	3706/56 (03808222)	3675/44 (03808221: 0001, 0003, 0005, 0007)
Вид права	Собственность	Собственность
Балансовая стоимость, руб.	51 517 113,40	29 983 837,00
Правоудостоверяющий документ	Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АО №793028 дата выдачи 11 июня 2013 г. 36-АВ 282632 от 06.02.2009 г.	Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АН №623014 дата выдачи 05 декабря 2011 г.
<i>Данные технического паспорта:</i>		
Технический паспорт БТИ	Инв. №6814 от 18.02.2014 г.	Инв. №6915 от 20.02.2014г.
Год постройки	2006	2006
Фундамент	Железобетонный ленточный	Монолитный железобетонный
Стены	Панели типа "Сэндвич"	Панели типа "Сэндвич"
Перегородки	Гипсокартонные	Гипсокартонные
Перекрытия	Монолитные железобетонные	Монолитные железобетонные
Кровля	Рулонная	Рулонная
Группа капитальности	I	I
Этаж расположения	подвал, 1, 2, техэтаж	подвал, 1, 2, техэтаж
Текущее использование	Гостиница, ресторан, магазин	Магазин
Площадь по наружному обмеру, м <sup>2</sup>	528,00	380,00
Площадь по внутреннему обмеру, м <sup>2</sup> :	1107,20	633,20
площадь подвала	331,30	15,40
площадь первого этажа, м <sup>2</sup>	364,20	268,20
площадь второго этажа, м <sup>2</sup>	303,00	267,70
площадь технического этажа, м <sup>2</sup>	108,70	81,90
Высота, м	2,8 - 3,3	2,7 - 4,2
Объем, м <sup>3</sup>	4403	
Заполнение проемов	Окна - стеклопакеты двухкамерные, двери - деревянные, металлические	Окна - стеклопакеты двухкамерные, двери - деревянные, металлические
Внутренняя отделка	Окраска, штукатурка, плитка, побелка.	Окраска, штукатурка, плитка, побелка. В помещениях ресторана, гостиницы - повышенного качества.
Инженерное обеспечение	Электроснабжение, отопление, водопровод, канализация, вентиляция.	Электроснабжение, отопление, водопровод, канализация, вентиляция.

### Территориальное расположение

Оцениваемые объекты недвижимости располагается на территории района Москвы Орехово - Борисово.

Орехово-Борисово Южное — район в Южном административном округе Москвы и соответствующее ему одноимённое внутригородское муниципальное образование в Москве.

Район граничит с московскими районами Бирюлёво Восточное (на западе), Орехово-Борисово Северное и Зябликово (на севере), Братеево (на востоке), а по МКАД — с Развилковским сельским поселением Московской области.

По данным на 2010 год площадь территории района составляет 694,26 га. Население — 147 867[3] чел. (2016). Плотность населения — 20860,2 чел./км<sup>2</sup>, площадь жилого фонда — 2149,7 тыс. м<sup>2</sup> (2010 год)[

Оцениваемые объекты недвижимости представляют собой нежилые двухэтажные здания с подвалом и техническим этажом.

В здании, расположенном по адресу: г. Москва, ул. Ясеневая, 41А расположены: ресторан, гостиница, торговые и обслуживающие помещения. Помещения ресторана имеют отделку повышенного качества, остальные – современный стандартный ремонт.

В помещениях, расположенных по адресу г. Москва, ул. Домодедовская, 42А, располагаются магазин строй материалов, ателье и пр. Отделка помещений – современный стандартный ремонт.



### 3. Анализ социально-экономической среды

#### 3.1. Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации в мае 2016 года.<sup>1</sup>

Всемирный банк пересмотрел прогноз цен на нефть в сторону повышения, увеличив прогнозную цену до 41 доллара США за баррель в 2016 году и 50 долларов США за баррель в 2017 году.

В результате повышения прогноза цен на нефть темпы роста, прогнозируемые Всемирным банком на 2016 год, повысились до -1,2%.

В апреле произошла стабилизация потребительских цен.

В марте наблюдалось дальнейшее восстановление промышленного производства и сектора услуг.

В банковской системе сохраняется достаточный уровень капитализации, однако объем проблемных кредитов увеличивается, а темпы роста кредитования остаются низкими.

В первом квартале 2016 года ухудшилось состояние счета текущих операций, что совпало с заметным сокращением чистого оттока капитала.

Всемирный банк пересмотрел прогноз цен на нефть в сторону повышения, увеличив прогнозную цену до 41 доллара США за баррель в 2016 году и 50 долларов США за баррель в 2017 году (в январе 2016 года прогнозная цена нефти составляла, соответственно, 37 и 48 долларов за баррель). После того, как в январе цены на нефть упали ниже 30 долларов за баррель, в апреле они снова выросли и к началу мая достигли 44 долларов за баррель. Этот рост был обусловлен высоким спросом на сырую нефть со стороны Китая, перебоями с поставками нефти в ряде стран и ослаблением американского доллара. Однако, несмотря на такое возобновление роста, на рынке по-прежнему существует избыток предложения на фоне больших запасов нефти, особенно в США. В феврале 2016 года запасы нефти в странах-членах ОЭСР достигли рекордно высокого уровня - 1,23 миллиарда баррелей. В результате падения нефтяных цен, наблюдавшегося с 2014 года, число буровых установок во всем мире сократилось почти на 60% по сравнению с максимумом, достигнутым в ноябре 2014 года. В отличие от этого, число буровых установок в нефтедобывающих странах Персидского залива увеличилось за тот же период на 13%, что подтверждает готовность крупнейших государств-членов ОПЕК защищать свою долю на рынке. Предложение ведущих членов ОПЕК и стран, не входящих в ОПЕК, заморозить объем добычи нефти на январском уровне не получило поддержки на Дохийской встрече, состоявшейся 17 апреля.

В результате повышения прогноза цен на нефть Всемирный банк улучшил прогноз темпов роста российской экономики в 2016 году до -1,2 процентов.

Предполагается, что в 2017 году возобновится положительный рост ВВП в размере 1,4%. Такой пересмотр прогноза связан с меньшим сокращением потребления в 2016 году и более высокими темпами восстановления потребления в 2017 году, что во многом обусловлено повышением прогнозных цен на нефть. Более высокие цены на нефть и предстоящие сентябрьские выборы в Государственную думу могут также вызвать давление на бюджет и привести к увеличению расходов - например, к повторной индексации пенсий во второй половине 2016 года. Аналогичный сценарий может наблюдаться в следующем году, который предшествует выборам Президента.

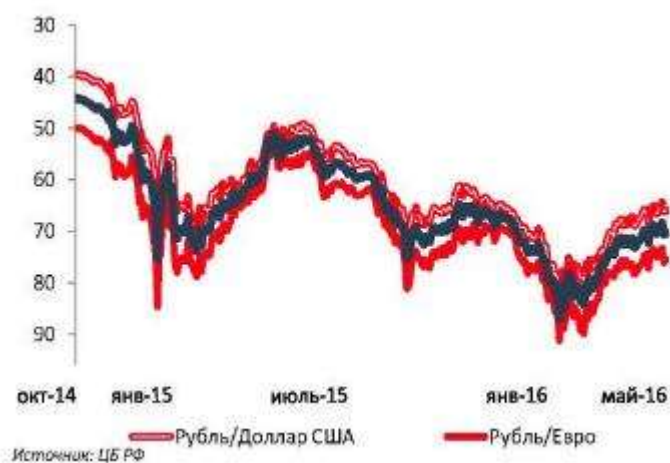
Укрепление рубля по отношению к доллару в пропорциональном отношении оказалось меньше роста цен на нефть. В апреле средняя цена нефти марки Brent выросла по сравнению с мартом на 9,5%, а по сравнению с февралем - в общей сложности, почти на 30%. Рубль укрепился по отношению к доллару, соответственно, на 5,6% и 16,0%. Инвесторы по-

<sup>1</sup> Источник: <http://pubdocs.worldbank.org/en/879711463669738161/Russia-Monthly-Economic-Developments-May-2016-rus2.pdf>

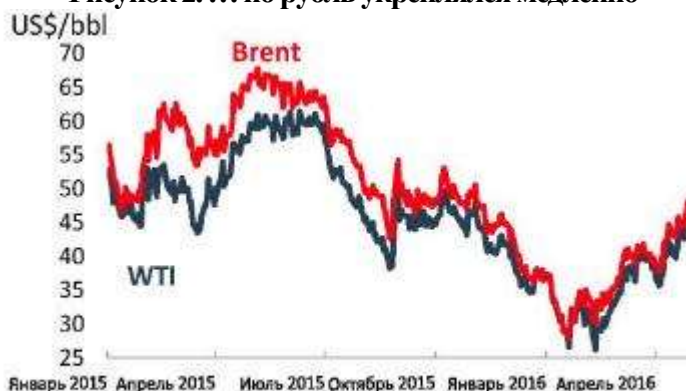
прежнему проявляют осторожность в отношении инвестиций в рублевые активы, несмотря на привлекательную доходность. В то же время, спрос на иностранную валюту оставался повышенным в связи с некоторым увеличением объема платежей по внешнему долгу: согласно оценкам, во втором квартале текущего года они составят 19,2 млрд долларов США (в первом квартале - 13,9 млрд долларов США).

Курсы валют и акций развивающихся стран снова повысились, хотя экономический рост оставался вялым, особенно в странах-экспортерах сырья. После нескольких месяцев оттока инвестиций инвесторы снова проявили интерес к активам развивающихся стран в связи со стабилизацией цен на сырье и американского доллара. Курсы акций, облигаций и валют других развивающихся стран снова повысились на фоне возобновившегося притока капитала. В целом, в первом квартале 2016 года развивающиеся страны привлекли на международных рынках облигаций 61 млрд долларов США, в том числе, 30 млрд долларов США в марте. В условиях снижения стоимости заимствований в еврозоне растет привлекательность рынков долговых обязательств, денонмированных в евро. В первом квартале 2016 года развивающиеся страны разместили еврооблигации на сумму около 20 млрд долларов США, что на 56% больше, чем в первом квартале предыдущего года. Готовятся новые выпуски государственных облигаций Эквадора, Гватемалы, Кении, Малайзии, Польши и Шри Ланки. Тем не менее, ухудшение базовых экономических показателей и рейтингов ряда стран-экспортеров сырья вызывает дальнейший рост стоимости финансирования для этих стран. При этом в первом квартале 2016 года экономический рост в развивающихся странах-экспортерах сырья был ниже среднего исторического уровня и намного меньше, чем в странах-импортерах сырья. В марте индексы деловой активности в обрабатывающей промышленности несколько повысились по сравнению с февральским минимумом, но, в целом, в странах-экспортерах сырья они оставались в нижней части посткризисной шкалы.

**Рисунок 1. Цены на нефть продолжили рост**



**Рисунок 2. ... но рубль укреплялся медленно**



Источник: Bloomberg

В апреле произошла стабилизация потребительских цен.

Индекс потребительских цен за 12 месяцев в апреле оставался на прежнем уровне (7,3%), однако рост базовой инфляции немного замедлился (7,6% вместо 8,0% в марте). В то же время, годовая продовольственная инфляция, которая в марте составила 5,2%, в апреле выросла до 5,3%. В виду медленного изменения общей инфляции Банк России не решился возобновлять цикл кредитно-денежной либерализации: на заседании Совета директоров, состоявшемся 29 апреля, ключевая ставка была сохранена на уровне 11%. Однако, как было отмечено, в случае дальнейшего снижения инфляции Банк России возобновит постепенное снижение ключевой ставки.

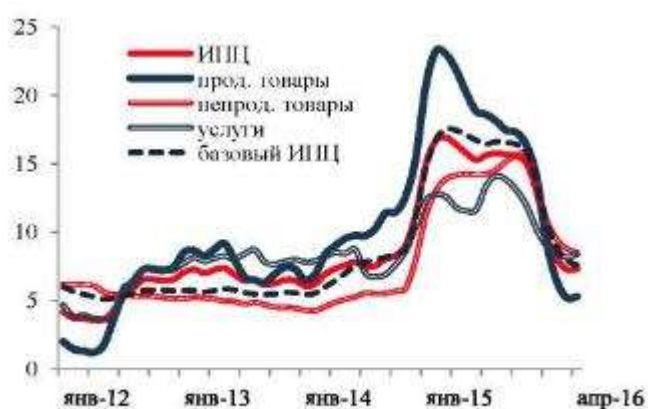
В марте наблюдалось дальнейшее восстановление промышленного производства и сектора услуг. Темпы сокращения совокупного промышленного производства снизились с 4,0% в последнем квартале 2015 года (средний уровень к соответствующему периоду предыдущего года) до 1,1% в первом квартале текущего года. Такое улучшение было отчасти обусловлено продолжающимся ростом промышленного производства с учетом сезонности, который составил, нарастающим итогом, 1,1% по сравнению с концом 2015 года. Положительный рост реальной заработной платы в феврале-марте (в среднем, на 1,1%) помог поддержать спрос на услуги: в первом квартале сокращение оборота в розничной торговле замедлилось до 5,4% к соответствующему периоду предыдущего года по сравнению с 12,7% в четвертом квартале 2015 года. Сокращение в других сегментах сектора услуг замедлилось в первом квартале до 1,4% к соответствующему периоду предыдущего года по сравнению с 2,7% в четвертом квартале 2015 года. Более того, опрос предприятий, который проводит Росстат, свидетельствует о том, что настроения предпринимателей улучшаются уже четвертый месяц подряд, хотя все еще остаются в зоне отрицательных значений.

В марте объем кредитования частного сектора сократился на 1,4% в реальном выражении к соответствующему периоду предыдущего года, при том, что в феврале падение составило 0,5%. Такое ухудшение ситуации было во многом связано с более низкими темпами роста кредитования предприятий, которые снизились в реальном выражении с 3,6% в феврале (к соответствующему периоду предыдущего года) в феврале до 1,8% в марте. При этом темпы сокращения кредитования домохозяйств оставались высокими: в феврале они составили 11,7% в реальном выражении к соответствующему периоду предыдущего года по сравнению с 10,1% в марте.

В банковской системе сохраняется достаточный уровень капитализации, однако доля проблемных кредитов в общем объеме кредитования продолжает расти. Доля проблемных кредитов выросла с 8,3% в конце 2015 года до 8,8% в феврале, и в текущем году ожидается дальнейшее ухудшение качества банковских активов. Предполагается сохранение низких показателей кредитования предприятий в секторе недвижимости, строительстве и торговле, кредитования малого и среднего бизнеса, а также потребительского кредитования. Несмотря

на недостаточный уровень капитализации некоторых банков, который не позволяет им увеличивать расходы на создание резервов (особенно, если банк предоставил большой объем кредитов физическим лицам или кредитов предприятиям в иностранной валюте), совокупный показатель достаточности капитала оставался на уровне 12,1%, т.е. выше минимально допустимого значения норматива, равного 8,0%. Ключевые показатели финансовой эффективности российских банков остаются низкими: доходность капитала составляет 2,9%, доходность активов - 0,3%. Решение Агентства по страхованию вкладов увеличить размер отчислений банков в фонд страхования вкладов на 20%, скорее всего, окажет дополнительное давление на и без того низкую рентабельность банков. Необходимость такого решения была обусловлена растущей потребностью АСВ в государственных средствах, поскольку отчисления банков не покрывают расходов, связанных с банкротством банков. Банк России продолжал отзываться лицензии у проблемных банков, в результате чего общее число банков сократилось с 733 в декабре 2015 года до 707 в апреле 2016 года.

**Рисунок 3. Инфляция стабилизируется (% к соответствующему периоду предыдущего года)**

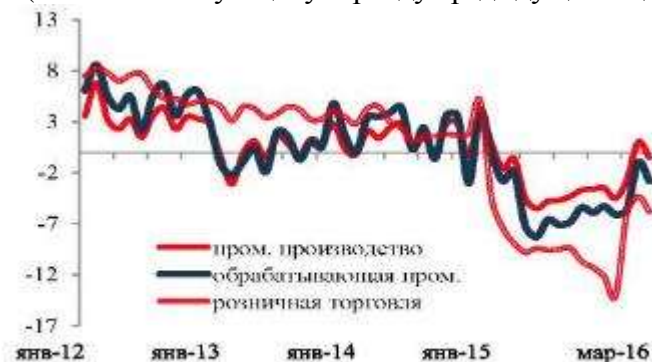


Источник: Росстат, Haver Analytics, команда Всемирного Банка

В апреле агентство Fitch Ratings подтвердило долгосрочные рейтинги дефолта эмитента Российской Федерации в иностранной и национальной валютах на уровне «BBB-» с негативным прогнозом. Эти рейтинги отражают сильные позиции внешнего и суверенного баланса России и низкие потребности в финансировании на фоне структурных слабостей, низкого потенциала роста и геополитической напряженности. Внешние риски для России за последние 12 месяцев существенно уменьшились, а опасения резкого расходования международных резервов в условиях оттока капитала и необходимости погашения значительных долговых обязательств снизились.

**Рисунок 4. ... а производство продолжает медленно восстанавливаться**

(% к соответствующему периоду предыдущего года)



Источник: Росстат, Haver Analytics, команда Всемирного Банка

В первом квартале 2016 года цены на нефть стали причиной ухудшения состояния счета текущих операций России, что совпало с заметным сокращением чистого оттока капитала. В связи с 40%-ным падением нефтяных цен в первом квартале 2016 года (к соответствующему периоду предыдущего года) сальдо счета текущих операций сократилось до 11,7 млрд долларов США по сравнению с 30 млрд долларов США в первом квартале 2015 года. Низкие цены на нефть и другие виды сырья привели к сокращению нефтяного и ненефтяного экспорта на 42% и 23%, соответственно; при этом дальнейшее сокращение импорта (на 15%) оказалось недостаточным для того, чтобы компенсировать падение объемов экспорта, что вызвало заметное ухудшение торгового баланса. В то же время, уменьшение чистого оттока капитала способствовало сокращению дефицита счета операций с капиталом и финансовыми инструментами с 37,5 млрд долларов США в первом квартале 2015 года до 7,5 млрд долларов США в первом квартале 2016 года. Основным компонентом чистого оттока капитала были платежи по внешнему долгу. Для российских банков ставка рефинансирования долга была практически равна нулю, а для погашения задолженности использовались чистые международные активы. Предприятия рефинансировали около 90% своих долгов и при этом почти в два раза сократили приобретение чистых международных активов (до 3,8 млрд долларов США в годовом исчислении). Банк России увеличил свои международные резервы, после того как банки выплатили 5,6 млрд долларов США, полученные через валютное РЕПО.

В январе-марте 2016 года первичный профицит федерального бюджета оставался на уровне, близком к уровню марта прошлого года, поскольку сокращение расходов компенсировало резкое падение нефтяных доходов. В конце марта дефицит федерального бюджета составлял 2,7% ВВП (в марте 2015 года - 2,9% ВВП). В первом квартале 2016 года доходы федерального бюджета сократились на 4,0% ВВП к соответствующему периоду предыдущего года (в первом квартале 2015 года - 19,1%). Это было преимущество обусловлено сокращением нефтяных доходов на 3,4% ВВП (до 5,7% ВВП) в связи с падением цены нефти марки Urals с 52,8 долларов за баррель в январе-марте 2015 года до 32,0 долларов за баррель в январе-марте 2016 года. При этом объем первичных расходов был меньше, чем в первом квартале 2015 года, когда правительство активно финансировало расходы в начале финансового периода. В марте 2016 года первичные расходы федерального бюджета составили 17,8% ВВП, что на 4,2% ВВП меньше, чем в первом квартале предыдущего года. За этот период расходы правительства сократились в номинальном выражении по всем направлениям, за исключением расходов на социальную политику и управление. Двумя самыми крупными статьями расходов в январе-марте 2016 года были социальные расходы (34,8% первичных расходов) и национальная оборона (27,5% первичных расходов). Ненефтяной дефицит бюджета сократился с 12,4% ВВП в первом квартале 2015 года до 8,9% ВВП в первом квартале 2016 года. В апреле, впервые с начала 2016 года, правительство использовало средства Резервного фонда, чтобы профинансировать дефицит федерального бюджета в размере 390 млрд рублей (5,8 млрд долларов США), в результате чего Резервный фонд сократился до 45 млрд долларов США по состоянию на 1 мая 2016 года.

Правительство отложило выпуск еврооблигаций в объеме 3 млрд долларов США. В условиях санкций и неофициального давления на ведущие банки с тем, чтобы они отказались от участия в организации этого выпуска, правительство не смогло найти достаточно крупные банки, готовые гарантировать размещение облигаций, и привлечение организаций, оказывающих клиринговые услуги, стало проблематичным. Запланированный выпуск облигаций мог бы профинансировать всего лишь около десяти процентов дефицита бюджета текущего года, однако связанное с санкциями давление может также оказать отрицательное воздействие на планы России по привлечению финансирования за счет приватизации.

### 3.2. О социально-экономическом положении г. Москва за январь - июнь 2016 год<sup>1</sup>

#### Основные показатели, характеризующие экономику г. Москвы в январе-июне 2016 года

	В фактических ценах	Январь-июнь 2016 г. в % к январю-июню 2015 г., в сопоставимой оценке	Июнь 2016 г. в % к июню 2015 г., в сопоставимой оценке	Справочно: январь-июнь 2015 г. в % к январю-июню 2014 г., в сопоставимой оценке
Индекс промышленного производства, %	х	98,6	100,3	87,2
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн. руб.	298309,2	105,8	99,2	102,9
Введено в действие общей площади жилых домов, тыс. кв. м.	1360,4	74,1	99,0	117,5
Оборот розничной торговли, млн. руб.	1953256,7	86,8	86,5	86,8
Объем перевозок грузов автомобильным транспортом крупных и средних организаций всех видов экономической деятельности, млн. тонн	11,5	98,1	112,8	78,2
Номинальная среднемесячная заработная плата одного работника за январь-май, руб.	68550,9	109,0 <sup>1)</sup>	105,2 <sup>2)</sup>	105,6 <sup>3)</sup>
Реальная заработная плата одного работника за январь-май, %	х	100,1 <sup>4)</sup>	97,3 <sup>5)</sup>	90,6 <sup>6)</sup>
Сводный индекс потребительских цен на товары и услуги, %	х	108,8	108,1	116,5
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, рассчитанная на основе единых объемов потребления, установленных в целом по Российской Федерации для межрегионального сопоставления уровня потребительских цен (на конец июня), руб.	4631,7	109,3 <sup>7)</sup>	109,3 <sup>7)</sup>	115,4 <sup>8)</sup>
Численность официально зарегистрированных в органах труда и занятости безработных (на конец июня), тыс. человек	43,7	125,9 <sup>9)</sup>	125,9 <sup>9)</sup>	147,5 <sup>10)</sup>

<sup>1)</sup> Январь-май 2016 г. в % к январю-маю 2015 г. в фактических ценах.

<sup>2)</sup> Май 2016 г. в % к маю 2015 г. в фактических ценах.

<sup>3)</sup> Январь-май 2015 г. в % к январю-маю 2014 г. в фактических ценах.

<sup>4)</sup> Январь-май 2016 г. в % к январю-маю 2015 г. в сопоставимой оценке.

<sup>5)</sup> Май 2016 г. в % к маю 2015 г. в сопоставимой оценке.

<sup>6)</sup> Январь-май 2015 г. в % к январю-маю 2014 г. в сопоставимой оценке.

<sup>7)</sup> Июнь 2016 г. в % к декабрю 2015 г. в фактических ценах.

<sup>8)</sup> Июнь 2015 г. в % к декабрю 2014 г. в фактических ценах.

<sup>1</sup> Источник: [http://moscow.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_ts/moscow/resources/c6d2da804dd642899558f70d534aab22/](http://moscow.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/moscow/resources/c6d2da804dd642899558f70d534aab22/) Январь-июнь+2016.doc

<sup>9)</sup> Июнь 2016 г. в % к июню 2015 г.

<sup>10)</sup> Июнь 2015 г. в % к июню 2014 г.

## Демографическая ситуация

Оценка численности постоянного населения города Москвы по состоянию на 1 января 2016 г. составила 12330,1 тыс. человек.

Демографическая ситуация в январе-июне 2016 г. характеризовалась естественным приростом населения. Число родившихся в январе-июне 2016 г. по сравнению с соответствующим периодом прошлого года увеличилось на 6,1% и составило 71,2 тыс. человек, число умерших возросло на 0,1% и составило 61,8 тыс. человек.

За январь-июнь 2016 г. браков зарегистрировано 35117, или на 12,1% меньше, чем за январь-июнь 2015 г., разводов зарегистрировано 21057 - больше на 1,3%.

По данным о миграции населения, полученным в результате обработки поступающих от органов УФМС России по г. Москве документов статистического учета прибытия и выбытия, в январе-мае 2016 г. в Москву прибыло 90,7 тыс. человек, выбыло - 71,0 тыс. человек, миграционный прирост составил 19,7 тыс. человек.

## Динамика числа хозяйствующих субъектов

В территориальном разделе Статистического регистра хозяйствующих субъектов (Статрегистра Росстата) по г. Москве по состоянию на 1 июля 2016 г. насчитывалось 1393 тыс. хозяйствующих субъектов, включая предприятия, объединения, их филиалы и другие обособленные подразделения, индивидуальных предпринимателей. В их число входят действующие и не действующие зарегистрированные хозяйствующие субъекты.

Из общего количества хозяйствующих субъектов 237 тыс. - индивидуальные предприниматели, прошедшие государственную регистрацию в налоговых органах. В основном, они зарегистрированы с видами деятельности в сфере торговли (36,0% от общего числа предпринимателей), операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг (29,5%), транспорт и связь (10,8%), предоставление прочих коммунальных, социальных и персональных услуг (8,8%), обрабатывающие производства (5,1 %).

В общем количестве предприятий и организаций по состоянию на 1 июля 2016 г. наибольший удельный вес составляют предприятия и организации торговли, ремонта автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования (46,8%), осуществляющие операции с недвижимым имуществом, аренду и предоставление услуг (20,7%), строительства (9,2%), обрабатывающих производств (6,6%).

Из общего числа предприятий 91,7% - частные, 1,3% - в собственности общественных организаций, 0,2% - в федеральной собственности, 0,3% - в собственности субъекта Федерации и муниципальной собственности, 4,0% - в иностранной собственности, 0,5% - в смешанной российской собственности и 2,0% - в смешанной российской и иностранной собственности.

## Финансовые результаты работы крупных и средних предприятий и организаций (в ценах соответствующих периодов)

За январь-май 2016 г. сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) работы крупных и средних предприятий и организаций (без банков, страховых организаций и бюджетных учреждений) составил 1342,4 млрд. рублей прибыли (за январь-май 2015 г. по сопоставимому кругу предприятий - 1649,5 млрд. рублей прибыли) и уменьшился по сравнению с соответствующим периодом прошлого года на 18,6%.

По видам экономической деятельности финансовые результаты за январь-май 2016 г. сложились следующим образом: по обрабатывающим производствам 105,2 млрд. рублей прибыли (31,7% к январю-маю 2015 г.), в строительстве - 22,5 млрд. рублей прибыли (466,4% к январю-маю 2015 г.), в торговле (включая ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования) - 632,3 млрд. рублей прибыли

(81,1% к январю-маю 2015 г.), на предприятиях транспорта и связи - 189,4 млрд. рублей прибыли (96,5% к январю-маю 2015 г.).

По итогам хозяйственной деятельности за январь-май 2016 г. доля убыточных организаций по сравнению с соответствующим периодом 2015 г. уменьшилась на 2,6 процентных пункта и составила 29,4%. Сумма убытка на 1 июня 2016 г. составила 221,7 млрд. рублей, на 1 июня 2015 г. убыток составлял 216,9 млрд. рублей. По обрабатывающим производствам убыток составил 29,5 млрд. рублей (на 1 июня 2015 г. - 23,5 млрд. рублей), в строительстве - 16,5 млрд. рублей (на 1 июня 2015 г. - 15,7 млрд. рублей), в торговле - 55,7 млрд. рублей (на 1 июня 2015 г. - 37,6 млрд. рублей), на предприятиях транспорта и связи - 27,4 млрд. рублей (на 1 июня 2015 г. - 29 млрд. рублей).

Кредиторская задолженность крупных и средних предприятий и организаций на 1 июня 2016 г. составила 15407,7 млрд. рублей, из которых 6,6% или 1016,5 млрд. рублей приходилось на просроченные долги. На 1 июня 2015 г. кредиторская задолженность составляла 12719 млрд. рублей, в том числе просроченная - 996,8 млрд. рублей (7,8%). На 1 июня 2016 г. доля просроченной кредиторской задолженности в обрабатывающих производствах составила 12,9% (на 1 июня 2015 г. - 17,2%), в строительстве - 0,8% (на 1 июня 2015 г. - 0,7%), в торговле - 5,6% (на 1 июня 2015 г. - 10,6%), на транспорте и в связи - 2,2% (на 1 июня 2015 г. - 1,0%).

Дебиторская задолженность на 1 июня 2016 г. сложилась в сумме 14353,7 млрд. рублей, из нее 5,4% или 782,2 млрд. рублей - просроченные долги. На 1 июня 2015 г. дебиторская задолженность составляла 13310,4 млрд. рублей, в том числе просроченная - 755,9 млрд. рублей (5,7%). На 1 июня 2016 г. доля просроченной дебиторской задолженности по обрабатывающим производствам составила 1,7% (на 1 июня 2015 г. - 2,8%), в строительстве - 1,6% (на 1 июня 2015 г. - 1,7%), в торговле - 7,4% (на 1 июня 2015 г. - 7,8%), на транспорте и в связи - 4,1% (на 1 июня 2015 г. - 6,3%).

Задолженность по полученным кредитам и займам на 1 июня 2016 г. составила 19275,9 млрд. рублей, что на 12,6% больше задолженности на 1 июня 2015 года.

### **Обрабатывающие производства, производство и распределение электроэнергии, газа и воды**

Индекс промышленного производства в январе-июне 2016 г. по сравнению с январем-июнем 2015 г. составил 98,6%, в том числе по обрабатывающим производствам - 98,2%, по производству и распределению электроэнергии, газа и воды - 100,0%.

Рост производства достигнут на предприятиях по производству электрооборудования, электронного и оптического оборудования - в 2,2 раза, по производству машин и оборудования - на 16,2%, по производству кожи, изделий из кожи и производству обуви - на 13,5%, по обработке древесины и производству изделий из дерева - на 2,9%.

Объем промышленного производства был снижен на предприятиях следующих видов деятельности: целлюлозно-бумажное производство; издательская и полиграфическая деятельность (на 26,1%), производство прочих неметаллических минеральных продуктов (на 19,8%), прочие производства (на 18,5%), химическое производство (на 13,0%), производство резиновых и пластмассовых изделий (на 9,5%), металлургическое производство и производство готовых металлических изделий (на 8,4%), производство транспортных средств и оборудования (на 5,3%), производство кокса и нефтепродуктов (на 3,5%), производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака (на 2,7%), текстильное и швейное производство (на 0,3%).

В январе-июне 2016 г. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года на предприятиях г. Москвы, осуществляющих производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака, было увеличено производство мясных (мясосодержащих) консервов, хле-



ба и хлебобулочных изделий, макаронных изделий, сыра и творога, муки из зерновых культур, овощных и других растительных культур, смесей из них, водки, столовых вин.

За этот же период произошло снижение объемов производства мяса и субпродуктов, колбасных изделий, мясных (мясосодержащих) охлажденных и замороженных полуфабрикатов, рыбы и рыбных продуктов переработанных и консервированных, плодоовощных консервов, цельномолочной продукции, сливочного масла, кондитерских изделий, коньяка, игристых и шампанских вин, безалкогольных напитков, зеленого (не ферментированного) и черного (ферментированного) чая, мороженого и замороженных десертов, майонезов, минеральной воды, пива.

Московские предприятия в январе-июне 2016 г. по сравнению с январем-июнем 2015 г. снизили выпуск столов (кухонных, для столовой и гостиной), кресел, диванов-кроватей, шкафов (кухонных, для спальни, столовой и гостиной), часов всех видов, легковых автомобилей, ювелирных изделий.

Было увеличено производство обоев и аналогичных материалов для оклеивания стен, деревянных кроватей, диванов, кушеток, соф, счетчиков производства и потребления электроэнергии, счетчиков производства и потребления жидкостей, оборудования для кондиционирования воздуха (кондиционеров), светильников и устройств осветительных.

Предприятиями текстильного и швейного производства за январь-июнь 2016 г. по сравнению с предыдущим годом был увеличен выпуск трикотажных изделий, плащей, ветровок, штормовок и аналогичных изделий, брюк, бриджей, шортов, рубашек мужских или для мальчиков, головных уборов, обуви. Снижено производство готовых хлопчатобумажных тканей, постельного белья, пальто, полупальто, теплых курток, юбок и юбок-брюк женских или для девочек, трикотажных чулочно-носочных изделий, платьев, сарафанов женских или для девочек, костюмов.

Предприятиями по производству и распределению электроэнергии, газа и воды в январе-июне 2016 г. выработано 24,6 млрд. кВт.ч электроэнергии (102,5% к январю-июню 2015 г.), 35,0 млн. Гкал теплоэнергии (93,0%).

### **Строительство**

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в январе-июне 2016 г. составил 298,3 млрд. рублей, или 105,8 % к уровню января-июня 2015 года.

На территории г. Москвы в январе-июне 2016 г. введены в действие жилые дома общей площадью 1360,4 тыс. кв. метров, что на 25,9 % меньше, чем в январе-июне 2015 года.

Из объектов социальной инфраструктуры в январе-июне 2016 г. введены в эксплуатацию: дошкольные образовательные организации на 1670 мест, общеобразовательные организации на 1250 ученических мест, амбулаторно-поликлинические организации на 360 посещений в смену.

### **Транспорт**

Автомобильным транспортом крупных и средних организаций всех видов экономической деятельности в январе-июне 2016 г. перевезено 11,5 млн.тонн грузов, что на 1,9% меньше, чем в январе-июне 2015 г.; грузооборот составил 2,6 млрд.тонно-километров и по сравнению с уровнем января-июня 2015 г. не изменился.

Городскими автобусами, включая маршрутные такси, крупных и средних организаций за январь-июнь 2016 г. перевезено 609,1 млн. человек, что составило 98,9% к январю-июню 2015 года.

### **Потребительский рынок товаров и услуг**

Оборот розничной торговли за январь-июнь 2016 г. составил 1953,3 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 13,2% меньше, чем за январь-июнь 2015 года.

Общий объем оборота розничной торговли на 87,7% был сформирован торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынков, на 12,3% - за счет продажи товаров на розничных рынках и ярмарках (в январе-июне 2015 г. - 84,5% и 15,5% соответственно). Торгующие организации за январь-июнь 2016 г. по сравнению с январем-июнем 2015 г. снизили оборот розничной торговли на 9,8%, продажа товаров на розничных рынках и ярмарках сократилась на 31,4%.

В структуре оборота розничной торговли на пищевые продукты, включая напитки, и табачные изделия приходилось 55,2% общего объема, на непродовольственные товары - 44,8%. Объем продажи пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий снизился на 10,2%, непродовольственных товаров - на 16,7%.

Товарные запасы в организациях розничной торговли по состоянию на 1 июля 2016 г. снизились по сравнению с запасами на эту же дату 2015 г. на 12,8% и составили 31 день.

Оборот общественного питания в январе-июне 2016 г. снизился по сравнению с аналогичным периодом 2015 г. в сопоставимых ценах на 12,8% и составил 79,7 млрд. рублей.

Платных услуг населению за январь-июнь 2016 г. оказано на 725,4 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах выше уровня января-июня 2015 г. на 3,4%. Услуг бытового характера оказано на 29,9 млрд. рублей, или 97,0% к январю-июню 2015 года.

## Цены и тарифы

В январе-июне 2016 г. (здесь и далее в разделе «Цены и тарифы»: июнь 2016 г. в % к декабрю 2015 г.) сводный индекс потребительских цен на товары и услуги в г. Москве составил 103,9%.

Продукты питания в июне 2016 г. по сравнению с декабрем 2015 г. подорожали на 4,3%.

Существенный рост цен отмечался на большинство наблюдаемых видов плодоовощной продукции. Так, практически на треть стали дороже капуста белокочанная, репчатый лук и чеснок, в 1,4 раза - морковь, в 1,8 раза - картофель и свекла. В то же время свежие огурцы и помидоры подешевели на 42,3% и на 15,6% соответственно.

На 11,8-18,4% подорожали яблоки, лимоны и виноград, на 2,7% - бананы. Цены на апельсины за истекший период снизились на четверть.

Существенный прирост цен среди наблюдаемых видов круп и бобовых отмечался на крупу гречневую - 15,8%. На 9,2% подорожало оливковое масло, на 6,8% - подсолнечное масло.

На 2,4-4,9% выросли цены на сахар-песок, сыры, сливочное масло, хлеб и хлебобулочные изделия, молоко и молочные продукты, кондитерские и макаронные изделия. Вместе с тем, на 5,5% стали дешевле яйца куриные, на 1,5% - свинина.

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, рассчитанная на основе единых объемов потребления, установленных в целом по Российской Федерации для межрегионального сопоставления уровня потребительских цен, в конце июня 2016 г. составила в г. Москве 4631,7 рубля в расчете на месяц и повысилась по сравнению с концом декабря 2015 г. на 9,3%.

Алкогольные напитки подорожали в среднем на 3,5%.

Уровень цен на непродовольственные товары в январе-июне 2016 г. вырос на 3,9%.

Среди наблюдаемых видов непродовольственных товаров на 8,5% увеличились цены на табачные изделия, на 7,8% - на инструменты и оборудование, на 7,1% - на товары для фи-

зической культуры, спорта и туризма, на 6,7% - на легковые автомобили, на 5,3% - на мебель.

Цены на бензин автомобильный в июне 2016 г. по сравнению с декабрем 2015 г. выросли на 1,6%.

В июне 2016 г. по сравнению с декабрем 2015 г. цены и тарифы на услуги выросли в среднем на 3,5%. Стоимость разовой поездки в городском наземном транспорте увеличилась в среднем на 12,1%, в метро - на 7,6%. На 11,8-15,5% подорожали услуги почтовой и телеграфной связи, телевидения, на 5,4-11,9% - медицинские услуги, услуги гостиниц, культуры, дошкольного воспитания и санаторно-оздоровительных учреждений.

В июне 2016 г. по сравнению с декабрем 2015 г. стоимость 1 квадратного метра общей площади квартир на рынке жилья, реализуемого юридическими лицами, осуществляющими операции с недвижимостью, в г. Москве, по данным выборочного обследования, на первичном рынке выросла в среднем на 1,0%, на вторичном рынке - на 2,3%.

Индекс цен производителей промышленных товаров в июне 2016 г. (в % к декабрю 2015 г.) составил 102,8% против 114,4% в июне 2015 года.

Наибольший рост цен отмечался в целлюлозно-бумажном производстве, издательской и полиграфической деятельности - на 14,2%, в производстве ювелирных изделий - на 8,0%, в производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви - на 6,5%, в производстве машин и оборудования - на 5,1%, в производстве транспортных средств и оборудования - на 4,9%. Снижение цен на 0,4% наблюдалось в обработке древесины и производстве изделий из дерева, в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования.

При общем повышении цен в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака на 1,3%, в производстве табачных изделий цены выросли в 1,5 раза, в мукомольно-крупяной промышленности - на 11,0%, в производстве напитков - на 9,6%; в производстве мяса и мясопродуктов цены снизились на 3,8%.

Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения в июне 2016 г. по сравнению с декабрем 2015 г. повысился на 1,8%, в том числе индекс цен производителей на строительную продукцию - на 1,4 %, приобретения машин и оборудования инвестиционного назначения - на 2,0%, на прочую продукцию (затраты и услуги) инвестиционного назначения - на 3,8%. Цены на приобретенные основные строительные материалы, детали и конструкции выросли на 3,2%.

Общий уровень тарифов на перевозку грузов всеми видами транспорта в июне 2016 г. по сравнению с декабрем 2015 г. повысился на 4,4%, в том числе на железнодорожном транспорте - на 8,6%, на воздушном транспорте - на 7,9%, на автомобильном транспорте - на 0,5%. При этом, снизились тарифы на транспортировку грузов внутренним водным транспортом на 12,0%, трубопроводным транспортом - на 2,3%.

Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции, реализованной сельскохозяйственными организациями, в июне 2016 г. по сравнению с декабрем 2015 г. составил 98,7%.

Цены на приобретенное промышленными организациями зерно для основного производства в июне 2016 г. по сравнению с декабрем 2015 г. выросли на 24,6%.

Тарифы на услуги связи для юридических лиц повысились на 9,1%.

### **Денежные доходы населения**

В январе-июне 2016 г. по сравнению с январем-июнем 2015 г. денежные доходы населения с учетом роста потребительских цен уменьшились, по предварительным данным, на

5,6%. Номинальные среднемесячные денежные доходы в расчете на душу населения за январь-июнь 2016 г. увеличились на 1,6% и составили 56,0 тыс. рублей.

Реальные располагаемые денежные доходы населения (денежные доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен) за январь-июнь 2016 г., по предварительным данным, уменьшились на 5,9% по сравнению с январем-июнем 2015 года.

Среднемесячная заработная плата работников предприятий, учреждений и организаций всех форм собственности, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, в январе-мае 2016 г. составила 83436 рублей и выросла по сравнению с соответствующим периодом прошлого года на 10,9%.

Наиболее высокая заработная плата наблюдалась на предприятиях и в организациях, осуществляющих добычу сырой нефти и природного газа - 296551 рубль, производство нефтепродуктов - 235153 рубля, производство аппаратуры для приема, записи и воспроизведения звука и изображения - 192286 рублей, рекламную деятельность - 166513 рублей, разработку программного обеспечения и консультирование в этой области - 149946 рублей, финансовую деятельность - 145867 рублей, производство табачных изделий - 140130 рублей, оптовую торговлю - 127494 рубля, производство и распределение электроэнергии, газа и воды - 96770 рублей.

Ниже средней сложилась заработная плата на предприятиях и в организациях обрабатывающих производств - 73012 рублей, из них на предприятиях по обработке древесины и производству изделий из дерева заработная плата составила 48036 рублей, текстильного и швейного производства - 43751 рубль, производства кожи, изделий из кожи и производства обуви - 36794 рубля. В организациях строительства среднемесячная заработная плата составила 65096 рублей, здравоохранения и предоставления социальных услуг - 60736 рублей, ведущих образовательную деятельность - 59769 рублей, гостиниц и ресторанов - 44663 рубля.

## **Рынок труда**

Численность рабочей силы (экономически активного населения), по оценке, в январе-мае 2016 г. составила 7164 тыс. человек. Во всех сферах экономики города было занято 7034 тыс. человек или 98,2% от рабочей силы (экономически активного населения).

Из общей численности работников списочного состава (без учета совместителей) предприятий и организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, в мае 2016 г. было занято: в организациях осуществляющих операции с недвижимым имуществом, аренду и предоставление услуг - 20%, в оптовой и розничной торговле - 14%, в организациях, ведущих образовательную деятельность - 10% , в финансовых организациях, в организациях здравоохранения и предоставления социальных услуг, на предприятиях транспорта и связи - по 9%, в обрабатывающих производствах - 8%, в организациях, осуществляющих научные исследования и разработки - 7%, в строительстве - 4%.

Наиболее заметное увеличение численности работников в мае 2016 г. по сравнению с маем 2015 г. наблюдалось в организациях, осуществляющих операции с недвижимым имуществом - на 69,9 тыс. человек, финансовую деятельность - 16,8 тыс., строительство - 16 тыс., оптовую торговлю - на 14,2 тыс. человек.

В ряде видов деятельности наблюдалось уменьшение численности работающих. По сравнению с маем 2015 г. численность работников в организациях образования уменьшилась на 13,2 тыс. человек, здравоохранения - на 11,0 тыс., науки - на 9,8 тыс. человек.

На конец июня 2016 г. по данным Департамента труда и социальной защиты населения города Москвы не имели занятий и активно искали работу 56,4 тыс. человек, из них 43,7 тыс. человек было официально признано безработными.

Численность незанятых трудовой деятельностью, ищущих работу, по сравнению с июнем 2015 г. увеличилась на 6,6 тыс. человек, или на 13,4%, по сравнению с декабрем 2015 г. их численность уменьшилась на 1,5 тыс. человек, или на 2,6%.

Численность официально зарегистрированных безработных на конец июня 2016 г. по сравнению с аналогичным периодом 2015 г. возросла на 9,0 тыс. человек, или на 25,9%. По сравнению с декабрем 2015 г. их численность уменьшилась на 0,3 тыс. человек, или на 0,8%.

Уровень официально зарегистрированной безработицы от общей численности рабочей силы (экономически активного населения) в июне 2016 г. составил 0,7%. Итоги проведенного Мосгорстатом обследования рабочей силы показывают, что реальный уровень безработицы выше и составил 1,8%.

Заявленная предприятиями и организациями потребность в работниках на конец июня 2016 г. составила 120,3 тыс. человек, из них 67,2 тыс. человек - рабочих профессий. Нагрузка незанятого населения, состоящего на учете в Департаменте труда и социальной защиты населения города Москвы, на 100 заявленных вакансий составила 47 человек, что на 0,8% больше, чем в июне 2015 года.

### **Правонарушения**

Правоохранительными органами в январе-июне 2016 г. зарегистрировано 94,6 тыс. преступлений, что на 0,1% меньше, чем в январе-июне 2015 года. В расчете на 100 тыс. населения число зарегистрированных преступлений составило 767 (в январе-июне 2015 г. - 776 преступлений). Из общего числа зарегистрированных преступлений 23,6 тыс. - тяжкие и особо тяжкие. Их число по сравнению с январем-июнем 2015 г. уменьшилось на 18,3%. В январе-июне 2016 г. зарегистрировано 6 фактов бандитизма и 17 похищений людей (в январе-июне 2015 г. 5 и 24 соответственно).

Число случаев изнасилований и покушений на изнасилование уменьшилось на 38% (зарегистрировано 75 случаев), убийств и покушений на убийство - на 5,4% (193 случая).

Значительно увеличилось число случаев мошенничества (на 27,4%), фактов вымогательства (на 44%). Возросло на 2,8% число краж.

Уменьшилось число случаев хулиганства на 50%, разбоя - на 24,8%, грабежа - на 11,5%. Число преступлений, связанных с незаконным оборотом наркотиков, уменьшилось на 27,4%. С незаконным оборотом оружия было связано 396 преступлений, что на 11,6% меньше, чем в январе-июне 2015 года.

Раскрываемость преступлений в январе-июне 2016 г. составила 30,7% против 31,8% в январе-июне 2015 г., в том числе тяжких и особо тяжких преступлений - 41% против 38,6%. Выявлено 21,2 тыс. лиц, совершивших преступления, из них 68,7% - не имели постоянного источника доходов, 22,2% - ранее судимые, 17,2% - женщины.

### **3.3 Анализ рынка недвижимости**

#### **Обзор рынка торговой недвижимости г.Москва<sup>1</sup>.**

#### **Итоги II квартала 2016 года на рынке коммерческой недвижимости Москвы**

##### **Основные выводы**

1. Объем предложения на рынке продажи снизился по всем сегментам кроме производственно-складских помещений, в то время, как на рынке аренды изменение объема предложение оказалось несущественным.

2. Как ставки, так и цены в долларовом выражении выросли за исключением цен на помещения свободного назначения, при этом максимальный уровень роста как ставок, так и цен наблюдался по торговой недвижимости.

3. Среди основных особенностей развития отдельных видов коммерческой недвижимости на рынке аренды и продажи во 2 квартале 2016 г. можно выделить:

- По сегменту торговой недвижимости цены на объекты в центре снизились, а за пределом центра – выросли. Рост ставок по объектам в центре был ниже, чем по объектам за его пределами. По street-retail динамика ставок была аналогичной, в то время, как по ценам – противоположной: цены на объекты в центре выросли, а за его пределами, наоборот, снизились.

- На рынке продажи офисной недвижимости цены по объектам в центре снизились, а за его пределами – почти не изменились, в то время, как арендные ставки выросли как по объектам в центре, так и за пределами Садового кольца.

- Цены продажи производственно-складских помещений снизились, в то время, как арендные ставки выросли.

##### **Главный вывод:**

Рост цен по некоторым сегментам и ставок в долларовом выражении оказался ниже снижения курса доллара, в результате чего цены и ставки в рублевом выражении во 2 квартале снизились, что обусловлено сложной ситуацией в макроэкономике, при этом рынок продажи, судя по снижению цен по некоторым сегментам и менее высокому росту цен по другим, чувствует себя менее уверенно, чем рынок аренды, что может быть связано со сложной ситуацией с инвестициями.

##### **Методика исследования**

Информация для данного исследования получена из более чем 30 специализированных и тематических источников, посвященных рынку коммерческой недвижимости Москвы. Среди источников - электронные базы недвижимости, печатные и электронные СМИ, риелторские агентства и консалтинговые компании.

В качестве объектов для исследования рынка продажи коммерческой недвижимости были отобраны офисные, производственно-складские помещения (ПСП) и помещения свободного коммерческого назначения (ПСН) стоимостью от \$560 тыс., а также торговые помещения стоимостью от \$400 тыс., или же помещения общей площадью не менее 100 кв. м. В целях анализа ценовой динамики используется средневзвешенная цена продажи, которая рассчитана как отношение суммарной стоимости объектов к суммарной площади этих объектов.

В качестве объектов для исследования рынка аренды коммерческой недвижимости были отобраны объекты, предлагаемые в открытых источниках - торговые, офисные, производственно-складские помещения (ПСП) общей площадью не менее 50 кв. м. В целях анали-

---

<sup>1</sup> Источник: <http://rrg.ru/analytic/review/Q2-2016>

за ценовой динамики используется средняя арендная ставка, которая рассчитана как среднее арифметическое цен всех объектов, а также суммарная годовая арендная плата (ГАП), которая рассчитана как сумма арендной платы по всем объектам за год.

### Продажа Рынок в целом Объем предложения

Во 2 кв. 2016 года объем предложения сократился на 15% по количеству и на 28% по общей площади. За год, по сравнению со 2 кв. 2015 года, объем предложения уменьшился на 26% по количеству, и на 36% общей площади.

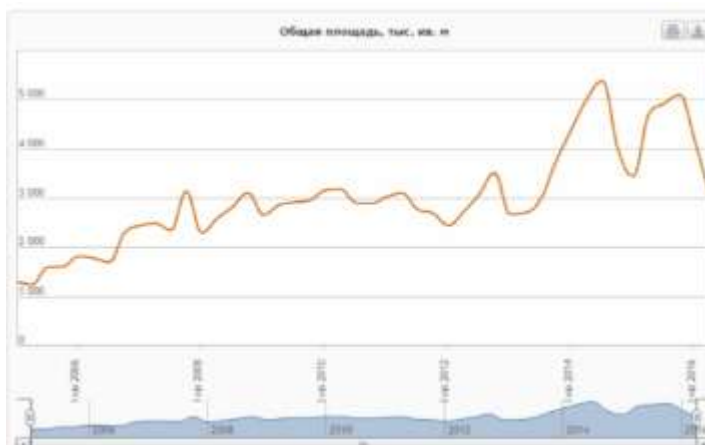
Всего во 2 квартале на продажу было выставлено 2 083 объекта общей площадью 2 986 тыс.кв.м.

### Ценовые показатели 52,8 74,9 65,9

Средневзвешенная цена во 2 квартале 2016 года снизилась на 2% и составила 3 293\$/кв. С учетом того, что курс доллара за этот период снизился на 12%, цена в рублевом эквиваленте снизилась на 14% до 217000 руб./кв.м. За год, со 2 квартала 2015 года цена в долларах снизилась на 18%, а в рублях выросла на 2%.

Общая стоимость объектов коммерческой недвижимости за квартал уменьшилась на 30%, а за год - на 48% и составила 9,83 млрд. \$.

Снижение как долларовых, так и рублевых цен во 2 квартале свидетельствует о постепенном усилении негативных тенденций на рынке.



Рынок в целом					
	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, \$/кв. м
Значение	2 083	9 833	2 986	1,43	3 293
к прошлому кварталу	▼-15%	▼-30%	▼-28%	▼-15%	▼-2%
к прошлому году	▼-26%	▼-48%	▼-36%	▼-14%	▼-18%

### Сравнительный анализ по сегментам

Объем предложения по общей площади во 2 квартале по сравнению с первым по торговой недвижимости снизился на 29%, по офисной – на 38%, по производственно-складским помещениям – вырос на 17%, а по помещениям свободного назначения – уменьшился на 10%.

Объем предложения по общей площади за год, по сравнению со 2 кв. 2015 года, по торговой недвижимости снизился на 60%, по офисной – на 43%, по производственно-складским - сократился на 46%, а по помещениям свободного назначения вырос на 9%.

Доля сегментов по площади существенно не изменилась. Лидером остались офисные помещения, объем которых по площади составляет 56%. Далее идут помещения свободного назначения (23%), торговые помещения (9%) и производственно-складские (13%).

#### Ценовые показатели

За 2 квартал 2016 года цена по торговой недвижимости выросла на 7% до 4480\$/кв.м, по офисной - на 2% до 3527\$/кв.м, по производственно-складской – на 4% до 1712\$/кв.м, а по помещениям свободного назначения – снизилась на 9% до 3139\$/кв.м.

По сравнению с 2 кварталом 2015 года средневзвешенная цена выросла на 1% по торговой и на 6% - по производственно-складской недвижимости, снизилась на 18% по офисной и на 23% по помещениям свободного назначения.

Более значительный рост цен на торговые и производственно-складские объекты свидетельствует о том, что спрос на них в настоящее время превышает спрос на офисные объекты.

#### Торговая недвижимость

Во 2 квартале экспонировалось 445 торговых объектов общей площадью 282 тыс.кв.м., из них 62 объекта – внутри Садового Кольца и 383 объекта – за его пределами.

За квартал объем предложения торговых объектов в центре сократился по количеству на 3%, а по общей площади – на 24%.

Объем предложения торговых объектов за пределами центра по количеству вырос на 9%, а по общей площади уменьшился на 30%.

#### Ценовые показатели

Средневзвешенная цена по торговым объектам в центре за 2 квартал 2016 г. уменьшилась на 9% и составила 10839\$/кв.м. При этом цены по давно экспонируемым объектам практически не изменились, а снижение цены было обусловлено, в частности, окончанием экспонирования в 1 квартале двух крупных и дорогих объектов на Новинском б-ре (1220 кв.м, 19 000 \$/кв.м) и на ул.Арбат (1413 кв.м, 25 129 \$/кв.м).

Средневзвешенная цена по торговым помещениям за пределами центра выросла на 11% до 3877\$/кв.м, что объяснялось уходом с рынка в 1 квартале нескольких дешевых объектов – на ул.Юровской (4892 кв.м, 1345 \$/кв.м), ул.Мытной (12900 кв.м, 1600 \$/кв.м) и на пр-те Андропова (90000 кв.м, 3090\$/кв.м). Цены на объекты, экспонируемые уже давно, выросли на 9%.

Судя по данным за 2 квартал, спрос на торговые помещения за пределами центра значительно превысил спрос на торговые объекты в центре.

Торговые помещения внутри Садового Кольца					
	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, \$/кв. м
Значение	62	265	24	0,39	10 839
к прошлому кварталу	▼-3%	▼-31%	▼-25%	▼-22%	▼-9%
к прошлому году	▼-27%	▼-26%	▼-11%	▲+25%	▼-18%
Торговые помещения вне Садового Кольца					
	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, \$/кв. м
Значение	383	999	258	0,67	3 877
к прошлому кварталу	▲+9%	▼-22%	▼-30%	▼-36%	▲+11%
к прошлому году	▼-31%	▼-60%	▼-59%	▼-41%	▼-2%

#### Street Retail

Во 2 квартале 2016 г. на продажу было выставлено 119 объектов street-retail общей площадью 31 тыс.кв.м, из них 26 объектов – внутри Садового Кольца и 93 объекта – за его пределами.



Объем предложения по торговым объектам в центре по количеству снизился на 13%, а общей площади - на 49%. Объем предложения по торговым объектам за пределами центра по количеству вырос на 12%, а по общей площади – на 1%.

#### Ценовые показатели

Средневзвешенная цена по объектам street-retail в центре выросла на 4% до 15538\$/кв.м, при этом по старым объектам цена возросла на 8%. Рост также был обусловлен как уходом с рынка в 1 квартале дешевого объекта на ул.Земляной Вал (469 кв.м, 5767 \$/кв.м), так и выходом во 2 квартале дорогого объекта на ул.Б.Бронная (139 кв.м, 26981 \$/кв.м).

За пределами центра средневзвешенная цена снизилась на 6% до 4985\$/кв.м., На снижение цены, в частности, повлиял выход на рынок двух дешевых объектов - на Ново заводской ул. (832 кв.м, 1007 \$/кв.м) и на ул.Трофимова (1767 кв.м, 2872 \$/кв.м ), при этом цены по давно экспонируемым объектам за пределами Садового Кольца выросли на 6%.

#### Аренда

Объем предложения на рынке аренды во 2 квартале 2016 года уменьшился на 1% по количеству и на 5% по общей площади. В целом за последние 4 квартала объем предложения сократился по количеству на 25%, а по общей площади - на 31%.

Всего во 2 квартале экспонировалось 4265 объектов общей площадью 2394 тыс. кв.м.

#### Ценовые показатели

Средняя ставка за квартал выросла на 7%, а по сравнению со 2 кварталом 2015 года - уменьшилась на 35% и составила 286\$/кв.м./год. С учетом того, что курс доллара за год снизился на 12%, ставка в рублевом эквиваленте за квартал снизилась на 5%, а за год – на 19% до 18 847 руб./кв.м/год. Годовая арендная плата со 2 квартала 2015 г. по 2 квартал 2016 года снизилась на 56% и составила 0,555 млрд. \$.

Тот факт, что на рынке аренды средняя арендная ставка снизилась не только в долларах, но и в рублях, продолжает свидетельствовать о том, что, несмотря на относительную стабилизацию в макроэкономике, положение в ней и на рынке недвижимости продолжает оставаться сложным.

Рынок в целом					
	Количество	Суммарная ГАП, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, \$/кв. м/год
Значение	4 265	555	2 394	0,56	286
к прошлому кварталу	▼-1%	▼-1%	▼-5%	▼-4%	▲+7%
к прошлому году	▼-25%	▼-56%	▼-31%	▼-8%	▼-35%

#### Сравнительный анализ по сегментам

##### Объем предложения

Объем предложения по общей площади за 2 квартал 2016 года уменьшился на 6% по торговой, на 5% по офисной и на 4% по производственно-складской недвижимости.

Объем предложения по общей площади за год торговой недвижимости уменьшился на 42%, офисной – на 31%, а производственно-складской недвижимости – на 26%.

Лидером предложения по общей площади остаются офисные помещения, доля которых составила 51%. Далее идут производственно-складские (36%) и торговые помещения (13%).

##### Ценовые показатели

Средняя ставка за 2 квартал по торговой недвижимости выросла на 10% и составила 466\$/кв.м/год, по офисной недвижимости - на 6% до 268\$/кв.м/год, а по производственно-складской - на 8% до 104\$/кв.м/год.

По сравнению со 2 кварталом 2015 года снижение ставки аренды составило 32% по торговой, 35% по офисной и 28% по производственно-складской недвижимости.

<b>Торговая недвижимость</b>					
	<b>Количество</b>	<b>Суммарная ГАП, млн. \$</b>	<b>Общая площадь, тыс. кв. м</b>	<b>Средняя площадь, тыс. кв. м</b>	<b>Средняя ставка, \$/кв. м/год</b>
<b>Значение</b>	1 002	120	311	0,31	466
<b>к прошлому кварталу</b>	▼-1%	▼-6%	▼-6%	▼-5%	▲+10%
<b>к прошлому году</b>	▼-32%	▼-66%	▼-42%	▼-14%	▼-32%

## **Торговая недвижимость**

### **Объем предложения**

Объем предложения торговой недвижимости во 2 квартале по количеству уменьшился на 1%, а по общей площади - на 6%. Объем предложения за год снизился на 32% по количеству, а по общей площади на 42%.

Всего во 2 квартале экспонировалось 1002 объекта площадью 311 тыс. кв. м, из них 96 объектов - в центре и 906 помещений – за его пределами.

Объем предложения по общей площади во 2 квартале снизился на 8% в центре и на 6% за его пределами.

### **Ценовые показатели**

Средняя ставка аренды по торговым объектам внутри Садового Кольца во 2 квартале 2016 года выросла на 5% и составила 830 \$/кв.м./год. Рост ставок наблюдался в условиях увеличения на 2% ставок по давно экспонируемым объектам. Рост ставок произошел также, в частности, за счет выхода во 2 квартале двух дорогих объектов - на ул.М.Бронная (367 кв.м, 2 128\$/кв.м/год) и на ул.Б.Бронная (139 кв.м, 2 379\$/кв.м/год).

Средняя ставка аренды по торговым объектам за пределами Садового Кольца выросла на 11% и составила 427\$/кв.м/год. При этом ставки по объектам, экспонируемым не первый квартал, выросли на 3%, а доля дорогих объектов со ставками выше 400\$/кв.м/год выросла с 30% в первом до 34% во втором квартале.

Ставки по помещениям в центре за квартал выросли меньше, чем за его пределами, однако за год снижение ставок оказалось сопоставимым, поэтому о существенных отличиях в спросе на торговые помещения в пределах и за пределами Садового Кольца в среднесрочной перспективе говорить нельзя.

### **Графики показателей торговой недвижимости**

<b>Торговые помещения внутри Садового Кольца</b>					
	<b>Количество</b>	<b>Суммарная ГАП, млн. \$</b>	<b>Общая площадь, тыс. кв. м</b>	<b>Средняя площадь, тыс. кв. м</b>	<b>Средняя ставка, \$/кв. м/год</b>
<b>Значение</b>	96	16	23	0,24	830
<b>к прошлому кварталу</b>	▲+3%	▼-20%	▼-8%	▼-11%	▲+5%
<b>к прошлому году</b>	▼-35%	▼-73%	▼-49%	▼-23%	▼-32%
<b>Торговые помещения вне Садового Кольца</b>					
	<b>Количество</b>	<b>Суммарная ГАП, млн. \$</b>	<b>Общая площадь, тыс. кв. м</b>	<b>Средняя площадь, тыс. кв. м</b>	<b>Средняя ставка, \$/кв. м/год</b>
<b>Значение</b>	906	104	289	0,32	427
<b>к прошлому кварталу</b>	▼-2%	▼-3%	▼-6%	▼-5%	▲+10%
<b>к прошлому году</b>	▼-32%	▼-64%	▼-41%	▼-13%	▼-31%

## **Обзор рынка земельных участков г.Москва<sup>1</sup>.**

<sup>1</sup> Источник: <http://naukovedenie.ru/PDF/131EVN515.pdf>

Москва - город с большой финансовой привлекательностью и ограниченными земельными ресурсами, поэтому спрос на земельные участки в Москве на протяжении последних лет существенно превышал предложение. Однако в связи с мировым экономическим кризисом профессиональные участники рынка отмечают снижение спроса и, следовательно, количества сделок на рынке.

В Московской агломерации в 2015 г. продолжил развиваться рынок земельных участков. Происходило упорядочивание рыночных цен на земли различного назначения. Ожидания продавцов земель не корректировать цены, предполагая рост платежеспособного спроса и значительного повышения интереса к новому сегменту рынка недвижимости, не оправдались. Значительно снизились цены предложений к продаже земель сельскохозяйственного назначения, земель под строительство дач и коттеджей на окраине города. Некоторое снижение стоимости земли под застройку наблюдалось также и в предыдущем году.

Основную долю предложения земельных участков Московской области составляют земельные участки под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС). Цены на земельные участки в пределах населенного пункта разнятся в зависимости от района. Что касается предложения земельных участков производственного назначения, а также отведенных под торговые павильоны или офисные здания, то их количество не велико и во многом это связано с неразрывностью объектов, расположенных на этих земельных участках с этими участками. Это выражается в следующем, во многих объявлениях о продаже объектов коммерческой недвижимости содержится информация о площади и правовом статусе земельного участка, на котором размещен указываемый объект. И, как правило, стоимость участка включена в стоимость продаваемого объекта.

Необходимо отметить, что на развитие земельного рынка Московской области оказывает влияние исполнение закона Московской области согласно которого семьи, где родится или будет усыновлен третий ребенок, а также четвертый и последующие смогут получить в собственность земельный участок под жилищное строительство. В настоящее время рынок офисной недвижимости г. Москвы и Московской области находится под негативным влиянием мирового экономического кризиса. Потенциальные покупатели офисных площадей оптимизируют свои издержки, что, в свою очередь, существенно влияет на емкость спроса и его структуру. В IV квартале 2014 г., как и в предыдущем периоде, наблюдался крайне низкий уровень спроса на офисные площади и, как следствие, незначительный объем сделок на рынке.

Структура предложения земельных участков по административным округам г. Москвы выглядит следующим образом: наименьшее число экспонируемых объектов приходится на Центральный административный округ, где крайне высока плотность застройки. Между остальными округами объемы предложения распределены приблизительно одинаково. Наибольшее количество предложений сосредоточено в радиусе от ТТК до МКАД.

Если говорить о структуре предложения земельных участков под коммерческую застройку в зависимости от разрешенного использования, то в сегменте, в основном, представлены:

- участки под строительство торговых, торгово-офисных, административных объектов, а также под строительство гостиниц;
- участки под строительство производственно-складской недвижимости;
- участки под размещение станций технического обслуживания автомобилей,
- размещение автомоек и других объектов придорожного сервиса, а также для размещения автосалонов, автотехцентров и автомобильных стоянок.

Большинство экспонируемых участков коммерческого назначения в Москве имеет площадь от 20 до 100 соток. На сегодняшний день вид права подавляющего большинства предлагаемых к продаже участков - право аренды.

В целом, количество предложений на рынке земельных участков г. Москвы традиционно крайне ограничено. Если говорить о влиянии мирового экономического кризиса в от-

ношении предложения на рынке земли г. Москвы, то профессиональные участники рынка отмечают факт появления высоколиквидных участков.

По данным специалистов компании Swiss Realty Group<sup>1</sup>, отследить реальные цены сделок сложно, поскольку наличие или отсутствие тех или иных документов может влиять на цену в пределах сотен процентов. Общие суммы сделок с земельными участками под коммерческую застройку исчисляются в миллионах долларов. По данным, представленным на портале о недвижимости<sup>2</sup>, цены предложений земельных участков в Москве варьируются в пределах от 20 до 100 тыс. долл. США за сотку. Более того, даже учитывая весьма сложную экономическую ситуацию, цены предложений по-прежнему не снижаются. На ценообразование земельных участков в Москве влияют различные факторы, среди которых местоположение земельного участка, качественные характеристики, регламентация целевого назначения и разрешенного использования, площадь земельного участка, а также ряд других факторов.

Несмотря на отсутствие явного снижения цен предложений земельных участков в Москве, кризисные тенденции в экономике вынуждают продавцов идти на предоставление скидок покупателям земельных участков. В связи с проявлением кризисных тенденций в российской экономике, ситуация на рынке земельных участков стала существенно меняться: начался резкий рост объема предложения в сочетании с изменением его структуры.

В рейтинге 54 стран Россия заняла 4 место по темпам роста цен на жилье. Рост за год составил 9,9%. В строительстве цикл от начала девелоперского проекта до его завершения занимает несколько лет, из которых само строительство длится довольно-таки быстро (год-полтора), а получение прав на земельный участок и разрешения на строительство может растягиваться на несколько лет. Поэтому строительная отрасль не может очень оперативно реагировать на кратковременные колебания спроса, увеличивая предложение квадратных метров или уменьшая их. Поэтому когда в этом году спрос на недвижимость стал расти, предложение за ним не поспевало, что вызвало увеличение цен. Рост спроса вызван увеличением объемов ипотечного кредитования, стремлением граждан инвестировать свободные средства в недвижимость на фоне слухов о надвигающемся экономическом кризисе в Европе. Поскольку на некоторый период после 2009 года рынок недвижимости замер, то многие откладывали приобретение жилья и сейчас, почувствовав некоторую стабильность внутри страны, решились на приобретение жилья.

Рост цен охлаждает покупательскую активность по отношению к более дорогому сегменту, но в то же время подстегивает приобрести жилье пока цены не повысились еще больше. В краткосрочной перспективе нет существенных оснований ожидать падения цен на жилье, а потому реальные покупатели предпочитают не откладывать покупку до лучших времен, тем более что увеличение цен не выглядит настолько катастрофичным, как это было во время крутого ценового подъема на рынке недвижимости до 2009 года.

При этом анализ рынка земельных участков показывает, что строгую функциональную зависимость между ценами на земельный участок и общей площадью объектов на основе рыночных данных определить сложно из-за различий, предлагаемых к продаже объектов по многим параметрам. Вместе с тем анализ земельного рынка позволяет выявить различия в ценах на земельные участки с разными площадями.

На стоимость недвижимости оказывает влияние множество факторов. Основные ценообразующие параметры, присущие объектам, и их влияние на цену можно разбить на 2 группы: коммерческие и параметрические. К коммерческим параметрам относят объем передаваемых прав, финансовые условия, условия продажи, коммерческая привлекательность. Параметрические факторы рассматривают с точки зрения местоположения объекта, его конструктивных особенностей, соотношения площади застройки объекта и общей площади земельного участка объекта, и др.

#### **4. Анализ наиболее эффективного использования**

Для рассматриваемых объектов недвижимости понятие «наиболее эффективного использования», применяемое в настоящем отчете, определяется как наиболее вероятное использование помещения, являющееся физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости помещения будет максимальной.

Основываясь на предполагаемом использовании результатов оценки и в соответствии с Методическими рекомендациями Ассоциации российских банков «Оценка имущественных активов для целей залога» наиболее эффективное использование объектов обычно рассматривается в варианте «как есть».

Наиболее эффективное использование определяется как - наиболее вероятное использование объекта, являющегося физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого объекта будет максимальной.

Критерием максимальной эффективности является положительный возврат инвестируемого капитала, т.е. возврат равный или больший расходов на компенсацию затрат на содержание, финансовых обязательств и возврата самого капитала. В большей степени финансовая осуществимость зависит от соотношения спроса и предложения и местоположения, которые определяют такие характеристики, как валовой доход, операционные расходы, потери и т.д. Величина чистого операционного дохода допустимого варианта использования должна удовлетворять требуемой норме возврата.

Наилучшее использование не является абсолютным. Оно отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа господствующих рыночных условий.

С точки зрения потенциального инвестора наиболее выгодным является использование рассматриваемых объектов по их текущему назначению - в качестве торговых площадей. Укрупненные расчеты эффективности такого использования показывают преимущество данного варианта использования перед прочими возможными. Определение конкретного соотношения величин возможных доходов в зависимости от вариантов использования помещений не является предметом исследований в составе настоящей оценки и может быть выполнено в рамках экспертизы управления соответствующим портфелем недвижимости.

## 5. Формирование вывода о степени ликвидности объектов

Обоснование степени ликвидности оцениваемого объекта, факторы, влияющие на ликвидность объекта.

Для определения степени ликвидности проанализированы следующие факторы:

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

Анализ факторов по пунктам:

По п.1 – объекты оценки расположены в районе Орехово-Борисово города Москва на ул. Домодедовская, 42А и ул. Ясенева, 41А, что позволяет говорить о хорошей транспортной доступности. Следовательно, местоположение объектов оценки является выгодным в стратегическом плане с точки зрения хорошей транспортной доступности.

По п.2 – состояние объектов на предмет его ветхости или функциональной пригодности для коммерческого использования – объекты оценки являются объектами торгового назначения. Учитывая текущее состояние объектов оценки, можно с достаточной степенью уверенности говорить об отсутствии какого-либо существенного негативного влияния на ликвидность объектов факторов.

По п.3 – в результате проведения работ по оценке нами были получены правоустанавливающие документы, из которых следует, что объекты оценки являются собственностью ООО «ЛИМАРИ», установить наличие каких-либо споров или иных ограничений на использование из открытых источников мы не смогли. Осмотрев объекты оценки, мы убедились, что объекты на данный момент используются, как торговые. Правоустанавливающая и техническая документация соответствует фактическому использованию объектов оценки.

По п.4 – Площадь объектов оценки соответствует представленной документации, подробное описание объектов оценки с материалами фотофиксации представлены в настоящем отчете. Площади объектов оценки довольно большие, что снижает привлекательность этих объектов, т.к. на рынке пользуются спросом объекты меньшей площади от 150 до 300 м<sup>2</sup>.

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации<sup>1</sup> ликвидность имеет следующие градации:

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1-2	3-6	7-18

**ВЫВОД:**

**На основании анализа факторов, влияющих на ликвидность объектов оценки, мы установили, что степень ликвидности по объектам оценки низкая, при реализации соответствует наиболее распространенным по торговым помещениям большой площади и составляет около 9 мес.**

<sup>1</sup> Под сроком реализации понимается период времени с момента выставления объекта на рынок до достижения договоренности между продавцом и покупателем, выраженный в подписании соглашения о намерениях, без учета времени на проведение DueDilligence (если это необходимо), оформление и регистрацию сделки.

## 6. Краткое описание подходов к оценке

### ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход предполагает оценку объекта оценки на основе расчета затрат, необходимых при его воссоздании на конкретную дату (дату оценки). При этом учитывается износ (обесценение) оцениваемого объекта со временем эксплуатации под воздействием различных факторов.

В основу затратного подхода положен **принцип «замещения»**, согласно которому осведомленный покупатель никогда не заплатит за объект больше, чем затраты на создание (покупку) аналогичного Объекта одинаковой полезности.

Оценщик счел возможным использование данного подхода для оценки здания, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:05:0011007:1013, площадь: 1107,2 кв.м., этажность: 2, адрес: г. Москва, ул. Ясенева, д.41А, так как существует возможность определить стоимость подобного здания методами данного подхода.

### ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

При применении данного подхода анализируется возможность объекта оценки генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от продажи.

Для оценки стоимости объекта оценки по доходу применяют два метода: **метод капитализации и метод дисконтирования**.

**Метод капитализации** используется в случае, если ожидается, что будущие чистые доходы или денежные потоки приблизительно будут равны текущим или темпы их роста будут умеренными и предсказуемыми.

**Метод дисконтирования** будущих доходов применяется для приведения потока доходов и затрат, распределенных во времени, к одному моменту для получения текущей стоимости денежного потока как стоимости доходоприносящего объекта.

Оценщик счел возможным использование данного подхода, так как существует на рынке достаточная информация для определения дохода, приносимого оцениваемым имуществом и, как следствие, стоимость имущества данным подходом.

### СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Данный подход определяет рыночную стоимость на основе анализа недавних продаж объектов оценки, которые схожи с оцениваемым объектом по физическим характеристикам, использованию, доходу, который они производят. Данный подход к оценке предполагает, что рынок установит стоимость для оцениваемого объекта тем же образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов.

Сравнительный подход базируется на принципе замещения, согласно которому при наличии нескольких товаров или услуг с относительно равной полезностью наиболее распространяемым и пользующимся спросом станет товар с наименьшей ценой.

Оценщик счел возможным использовать данный подход, так как на рынке представлена информация о продаже подобных объектов.

## 7. Оценка затратным подходом

### 7.1. Определение полной восстановительной стоимости объекта недвижимости

#### Методика определения полной восстановительной стоимости <sup>1</sup>

Для оценки полной восстановительной стоимости объекта обычно используют методику определения *полной стоимости воспроизводства* или *полной стоимости замещения*.

Для *объекта недвижимости* в первом случае оценивается стоимость строительства (в текущих ценах) точной копии объекта, с использованием точно таких же материалов, строительных стандартов, дизайна и с тем же качеством работ, что и у объекта оценки.

Во втором случае оценивается стоимость строительства в текущих ценах объекта, имеющего эквивалентную полезность с объектом оценки, но построенного из новых материалов и в соответствии с современными стандартами, дизайном и планировкой.

Под *полной стоимостью замещения* понимается текущая стоимость производства или минимальная стоимость приобретения (в текущих ценах) на свободном, открытом и конкурентном рынке аналогичного нового объекта, эквивалентного по своим функциональным, конструктивным и эксплуатационным характеристикам оцениваемому объекту.

В основу расчета полной восстановительной стоимости оцениваемого объекта положена методика, заключающаяся в последовательном переводе стоимости строительства единицы объема или площади оцениваемого объекта (умножаемой на количество единиц) из уровня цен по состоянию на 01.01.2014 г. в цены по состоянию на дату оценки, путем умножения базовой стоимости строительства на соответствующий коэффициент, отражающий динамику удорожания материалов и строительно-монтажных работ.

$$C_6 = U_{Сбц} * V * K * I_{бц-до} * K_{пд}, \text{ где:}$$

$C_6$  – стоимость улучшения;

$U_{Сбц}$  – стоимость строительства на единицу измерения в базовых ценах, принимается согласно данным Справочника Оценщика «Общественные здания», КО-Инвест (базовый уровень цен – 01.01.2014 г.). Наиболее близким аналогом по функциональным параметрам является аналог таблицы стр. 448 ruO3.11.000.0001. Согласно рекомендациям по использованию сборника КО-ИНВЕСТ в случае отсутствия подходящего объекта-представителя данной отрасли рекомендуется использовать информацию о сопоставимых по конструктивным и функциональным параметрам объектам-представителям других отраслей. В связи с тем, что по своим конструктивным элементам оцениваемый объект не отличается от административных зданий, приведенных в сборнике, Оценщик счел возможным провести расчет ПВС по сборнику КО-ИНВЕСТ «Общественные здания» 2014 г.

---

<sup>1</sup> В данном отчете под полной восстановительной стоимостью и стоимостью замещения подразумевается затраты на воспроизводство/замещение без учета износа и устареваний.



ГОСТИНИЧНЫЕ КОМПЛЕКСЫ С ПОМЕЩЕНИЯМИ КОММЕРЧЕСКО-ТОРГОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ И ПОДЗЕМНЫМ ГАРАЖОМ		Этажность: 1/2 • Высота, м: 3,6		КС-1			
ОПИСАНИЕ:			КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:				
Средняя Высота этажа 3,6 и подземный гараж от 1 до 2 этажей			Гостиничные помещения — 70 % от общей площади				
Остальные основные конструктивные элементы принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.							
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ			ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
№01.11.000.0001 ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонный			от 43200 до 64800	от 12000 до 18000	Числитель	руб на 1 м³	16 680
№01.11.000.0002 ФУНДАМЕНТЫ — Бутый / бетонный			от 43200 до 64800	от 12000 до 18000	Числитель	руб на 1 м³	12 019
			КОЭФФИЦИЕНТ ПОПРАВКИ НА РАЗНИЦУ В ОБЪЕМЕ	КОЭФФИЦИЕНТ ПОПРАВКИ НА РАЗНИЦУ В ПЛОЩАДИ	КОЭФФИЦИЕНТ ПОПРАВКИ НА РАЗНИЦУ В УРОВНЕ	КОЭФФИЦИЕНТ ПОПРАВКИ НА РАЗНИЦУ В СЛОЖНОСТИ	КОЭФФИЦИЕНТ ПОПРАВКИ НА РАЗНИЦУ В ОБЪЕМЕ
№01.11.000.0001			0,953	1,078	1,078	1,078	1,078
№01.11.000.0002			0,953	1,078	1,078	1,078	1,078

$V$  – объем улучшения, м³;

$K$  – коэффициент, учитывающий отклонение функциональных параметров рассматриваемого улучшения от параметров объекта (поправка на разницу в площади/объеме, в конструктивных элементах), информация по которому представлена в Справочнике Оценщика КО-Инвест (см. таблицу на стр. 27 КО-ИНВЕСТ 2014 «Общественные здания»).

Размер поправок на различия в объемах представлены ниже.

затягивать затраты на фундаменты следует применять поправочный коэффициент 0,8.

Поправка на отсутствие прочих и специальных конструкций и инженерных систем заключается в исключении удельных показателей на соответствующие конструкции.

#### Поправки, выраженные в виде корректирующих коэффициентов к стоимости всего здания

Поправка на разницу в объеме ( $V$ , м³) или площади ( $S$ , м²) между оцениваемым зданием  $V_0$ ,  $S_0$  соответственно и ближайшим параметром из справочника  $V_{сп}$ ,  $S_{сп}$  определяется с помощью коэффициентов:

на разницу в объеме		на разницу в площади	
$V_0/V_{сп}$	$K_0$	$S_0/S_{сп}$	$K_0$
0,29–0,10	1,22	0,49–0,25	1,2
0,49–0,30	1,2	0,86–0,50	1,1
0,71–0,50	1,16	0,85–1,15	1
0,70–1,30	1	1,16–1,50	0,95
1,31–2,00	0,87	1,50–2,00	0,93

#### Пример.

Оцениваемое здание имеет площадь 2000 м², выбранный в справочнике объект имеет диапазон от 2500 до 4000 м², коэффициент на разницу в площади определяется следующим расчетом:

8	1,05
9	1,08
10	1,09

Таблица общего сейсмического районирования территории РФ ОСП-97 приводится отдельно в разделе 5.

Корректирующий коэффициент доначислений ( $K_m$ ) к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли вводится в случае существенного отличия доначислений от уровня, учтенного в справочных стоимостных показателях.

Этот коэффициент определяется:

$$K_m = \frac{P_0}{P_{сп}}$$

где:

$P_0$  — усредненная величина доначислений, охарактеризованная в разделе «Учитываемые затраты», учтенная в справочниках. Численное значение  $P_0$  приведено в разделе «Особенности применения справочника».

$P_0$  — сложившиеся в районе расположения оцениваемого здания соотношения между полной сметной стоимостью строительства здания по всем 12 главам сводного сметного расчета плюс непредвиденные работы и затраты к стоимости по локальным сметным расчетам, включающим в себя прямые затраты на выполнение работ, накладные расходы и сметную прибыль. Формы для расчета этого показателя приведены ниже.

Рекомендации по использованию

$I_{бц-до}$  – индекс пересчета стоимости строительства от базовых цен в цены на дату оценки на территории района расположения рассматриваемого сооружения. Данный индекс рассчитывался согласно данным Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве» выпуск 91, 2015 г. и Ежемесячного информационно-аналитического журнала «Строительство и цены» 2015 г. и 2016 г.:

$$I_{бц-до} = 1,1086 = 1,001 * 188,62 / 170,32 \text{ индекс перехода от цен 2014 г. к текущим ценам где:}$$

1,001 – индекс перехода к текущей дате (Индексы цен в строительстве №91, 2015г. табл.2.2.2. «Корректирующие коэффициенты стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений (для Российской Федерации) на 01.04.2015г по сравнению с 01.01.2014г.);

170,32 - индекс на март 2015г. (Письмо Координационного центра по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве “Об индексах изменения сметной стоимости строительства по Федеральным округам и регионам Российской Федерации”);

188,62 – индекс перехода к дате оценки (Письмо Координационного центра по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве “Об индексах изменения сметной стоимости строительства по Федеральным округам и регионам Российской Федерации”);

**К<sub>пд</sub>** – коэффициент девелоперской прибыли. Эта прибыль отражает затраты на управление и организацию строительства, общий надзор и связанный с девелопментом риск. (Расчёт представлен ниже)

Расчет полной восстановительной стоимости представлен ниже.



**Расчет стоимости строительства**

**Таблица 3**

Наименование	Объект по справочнику Ко-Инвест	Площадь по справочнику Ко-Инвест	Соотношение площадей	УСБЦ	V	K	Крег	Стоимость, руб. без учета НДС в текущих ценах
здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:05:0011007:1013, площадь: 1107,2 кв.м., этажность: 2, адрес: г. Москва, ул. Ясенева, д.41А	гпОЗ.11.000.0001	12000	0,092266667	16680	4403	1,22	1,1086	99 329 772

## Определение величины предпринимательского дохода

### Определение величины предпринимательского дохода

Величина полной восстановительной стоимости должна быть увеличена на сумму предпринимательского дохода. Предпринимательский доход является фактором вознаграждения инвестора за риск - строительства объекта и отражает величину, которую инвестор хочет получить в качестве вознаграждения за свою деятельность, а также степень риска, связанные с реализацией строительного проекта.

Для зданий торгового назначения предпринимательский доход был выбран на среднем уровне в размере 21,1 % годовых, в соответствии с таблицей экспертных характеристик рынка недвижимости<sup>1</sup>.

Значения прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов  
Таблица 82

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	21,1%	20,0%	22,3%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	22,1%	21,0%	23,3%
3. Высококлассная торговая недвижимость	24,1%	22,8%	25,5%

Полная восстановительная стоимость с учётом предпринимательского дохода и сроков строительства и оформления и реализации составит:

Таблица 4

Наименование объектов недвижимости	Полная восстановительная стоимость без учета НДС, руб.	Стоимость с учетом прибыли девелопера, руб.
здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:05:0011007:1013, площадь: 1107,2 кв.м., этажность: 2, адрес: г. Москва, ул. Ясеневая, д.41А	99 329 772	120 288 354

## 7.2. Расчет совокупного износа объекта

Для оценки накопленного износа применялся «метод разбиения». Совокупный (накопленный) износ включает в себя три вида износа, а именно:

- **физический**
- **функциональный**<sup>2</sup>
- **внешний (экономический)**<sup>1</sup>

### Определение физического износа

Физический износ недвижимости является результатом нормального износа в процессе эксплуатации, ветхости, сухого гниения, трещин, ржавчины или конструктивных дефектов зданий.

Физический износ объекта – это утрата первоначальных технико-эксплуатационных качеств конструкциями, элементами здания (сооружения) и объекта в целом в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека.

В целях определения этого типа износа учитывался возраст и фактическое состояние зданий и сооружений путем визуального натурного обследования объекта и анализа соответствующей документации (технического паспорта БТИ на объект недвижимости).

<sup>1</sup> По данным «Справочника оценщика недвижимости» Лейфер Л.А., 2016 год

<sup>2</sup> В данном отчете здесь и далее по тексту отчета под понятием износа (функционального и внешнего) подразумевается устаревание объекта оценки

В настоящем Отчете физический износ объекта оценки определялся методом разбиения. Доли конструктивных элементов в общих стоимостях определялись по данным сборника «Укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений».

Физический износ объекта оценки определяется по правилам оценки физического износа ВСН 53-86 по формуле:

$$I_{\text{физ}} = \sum I_{\text{ки}} * l_i * 100\%;$$

где:  $I_{\text{физ}}$  – физический износ здания,  $I_{\text{ки}}$  – физический износ отдельного конструктивного элемента по таблицам ВСН в соответствии с текущим состоянием конструктивного элемента;

$l_i$  – доля конструктивного элемента в общей стоимости здания. Доли конструктивных элементов в общей стоимости определяются по сборникам УПВС.

Физический износ для долгоживущих элементов (у которых ожидаемый срок жизни сопоставим со сроком жизни здания – фундаменты, стены, перекрытия) рассчитывается, исходя из эффективного срока службы здания по формуле:

$$F_{\text{и}} = 100\% * \frac{\text{Эв}}{F_{\text{ж}}},$$

где:  $F_{\text{и}}$  – физический износ с учетом эффективного возраста

Эв - эффективный возраст объекта, определяемый экспертом на основе технического состояния элементов или здания в целом;;

$F_{\text{ж}}$  – типичный срок физической жизни.

Предельный срок службы долгоживущих элементов для оцениваемого здания определялся в соответствии с таблицей 5. (Классификация и срок службы общественных зданий в зависимости от материала стен и перекрытий). Источник ("Основы ценообразования в строительстве и нормативы эксплуатации зданий и сооружений" учебно-методическое пособие по курсу повышения квалификации профессиональных оценщиков недвижимости. – Санкт-Петербург: Первый институт независимой оценки и аудита, 1997, стр. 42.)

## **2. ОСНОВЫ ТЕХНИЧЕСКОЙ ЭКСПЛУАТАЦИИ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ.**

### **2.1. Долговечность зданий.**

Эксплуатируемые здания подвергаются различным внешним (главным образом, природным) и внутренним (технологическим и функциональным) воздействиям. Конструкции изнашиваются, стареют, разрушаются, вследствие чего эксплуатационные качества зданий ухудшаются, и с течением времени они перестают отвечать своему назначению. Однако преждевременный износ недопустим, так как нарушает условия деятельности и быта людей, использующих эти здания. Кроме того, здания представляют собой большую материальную ценность, которую необходимо всемерно беречь.

**Долговечность** - это время, в течение которого эксплуатационные качества здания сохраняются на заданном (в проекте или нормах) уровне. Она определяется сроком службы несменяемых при капитальном ремонте конструкций.

Различают физическую и функциональную долговечность и обратные им понятия - физический и функциональный износ.

**Физическая долговечность** зависит от физико-технических характеристик конструкции: прочности, тепло- и звукоизоляции, герметичности и других параметров.

**Функциональная долговечность** зависит от соответствия здания по размерам, благоустройству, архитектуре и т.д. своему функциональному назначению.

Кроме того, существует понятие **экономической долговечности** - срока службы, в течение которого здание экономически целесообразно восстанавливать, то есть технически обслуживать и ремонтировать.

В таблице 2.1 в качестве характеристики долговечности приведены **нормативные усредненные сроки службы** гражданских зданий в зависимости от группы капитальности, определяемые сроком службы фундаментов, стен и перекрытий [11].

**Таблица 2.1.**

Типы зданий	Группы капитальности					
	I	II	III	IV	V	VI
Жилые здания	150	125	100	50	30	15
Общественные здания	175	150	100	50	25	15

Более детально нормативные усредненные сроки службы конструктивных элементов и инженерного оборудования жилых и общественных зданий приведены в [11].

42

© Первый Институт Независимой Оценки и Аудита, Александров В.Т., 1997

Согласно выше приведенной таблице данное строение относится ко второй группе капитальности.

**Таблица 5**

Группа зданий	Конструкция зданий	Срок службы, лет
I	Здания особо капитальные с железобетонным или металлическим каркасом, с заполнением каменными материалами	175

Группа зданий	Конструкция зданий	Срок службы, лет
II	Здания капитальные со стенами из штучных камней или крупноблочные; колонны или столбы железобетонные либо кирпичные; перекрытия железобетонные или каменные, своды по металлическим балкам	150
III	Здания со стенами из штучных камней или крупноблочные, колонны и столбы железобетонные или кирпичные, перекрытия деревянные.	125
IV	Здания со стенами из облегченной каменной кладки; деревянные с наружной облицовкой, металлический каркас обшитый металлическими панелями; колонны и столбы железобетонные или кирпичные, перекрытия деревянные, металлические.	100
V	Здания со стенами из облегченной каменной кладки; колонны и столбы кирпичные или деревянные, перекрытия деревянные, металлические здания и сооружения.	80
VI	Здания деревянные с бревенчатыми или брусчатыми рубленными стенами.	50
VII	Здания деревянные, каркасные и щитовые	25
VIII	Здания камышитовые и прочие облегченные (деревянные, телефонные кабины и т.п.).	15
IX	Палатки, павильоны, ларьки и другие облегченные здания торговых организаций.	10

Физический износ короткоживущих элементов (кровля, полы, проемы, внутренняя отделка, сантех. и электрооборудование) проводится на основании визуального осмотра и оценки состояния конструктивных элементов здания по нижеследующей таблице.

### Экспертная оценка физического износа зданий

Таблица 6

Техническое состояние	Физический износ, %	Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов
Хорошее	0 – 20	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов	Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют
Удовлетворительное	21 – 50	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках	Полы и потолки ровные, на потолках возможны волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием
Неудовлетворительное	51 – 60	Имеется много следов ремонтов, трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число повреждений ступеней
Ветхое	61 – 80	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость. Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями
Негодное	81 – 100	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена

В связи с тем, что неустраняемый физический износ определен при осмотре и включен в величину общего износа оцениваемого объекта, в дальнейших расчетах стоимость неустраняемого физического износа не учитывается

Здание осмотрено оценщиком. Поскольку рассматриваемое здание было реконструировано (отдельные конструктивы здания могут иметь различные степени износа, которые нельзя оценить визуально) и на момент оценки находится в отличном состоянии для опреде-

ления износа использовались данные БТИ, а также среднегодовые износы основных конструктивов зданий.

Таблица 7

Наименование объекта недвижимости	Год постройки	Предельный срок службы, лет	Фактический возраст, лет	Физический износ долгоживущих элементов, %
Нежилое 10-ти этажное здание (лит. А, А1, А2, а, а1, а2)	2006	100	10	10

Таблица 8

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т. п.)	Удельные веса к. э. с поправками	Физический износ в процентах	Произведение процента износа на удельный вес к. э.
1	Фундамент	Железобетонный ленточный	Хорошее	5,79	10	0,6
2	Каркас	железобетонные блоки	Хорошее	1,03	10	0,1
2	Стены, каркас, перегородки	А. Наружные и внутренние капитальные стены.	Хорошее	10,42	10	1,0
		Б. Перегородки				
3	Перекрытия	железобетонные	Хорошее	7,84	10	0,8
4	Кровля	Рулонная	Хорошее	5,76	10	0,6
5	Полы	плитка, линолиум	Хорошее	8,30	10	0,8
6	Проемы	Оконные	Хорошее	4,06	10	0,4
		Дверные				
7	Отделочные работы	Окраска, штукатурка, плитка, побелка.	Хорошее	8,26	10	0,8
8	Инженерные системы	Электроснабжение, отопление, водопровод, канализация, вентиляция.	Хорошее	43,21	10	4,3
9	Прочие конструкции	Соответствуют выбранному образцу	Хорошее	5,32	10	0,5
<b>Итого</b>				<b>100,0</b>		<b>10</b>

## Определение функционального износа

**Функциональный износ** (обесценивание) есть потеря в стоимости, вызванная тем, что объект не соответствует современным стандартам с точки зрения его функциональной полезности. Функциональное устаревание может проявляться в устаревшей архитектуре здания, в удобствах его планировки, объемах, инженерном обеспечении, в излишке производственных мощностей, конструкционной избыточности, недостатке утилитарности, избытке переменных производственных затрат и т. д. Функциональное устаревание обусловлено влиянием научно-технического прогресса в области архитектуры и строительства. Функциональный износ может быть устранимым и неустранимым.



Критерием того, является ли износ устранимым или нет, является сравнение величины затрат на ремонт с величиной дополнительно полученной стоимости. Если дополнительно полученная стоимость превышает затраты на восстановление, то функциональный износ устранимый. Величина устранимого износа определяется как разница между потенциальной стоимостью здания на момент его оценки с обновленными элементами и его же стоимостью на дату оценки без обновленных элементов.

К неустраняемому функциональному износу относится уменьшение стоимости, связанное с избытком или недостатком качественных характеристик здания.

Анализ характеристик рассматриваемого имущества показал, что каких-либо существенные факторы, негативно влияющие на функциональные характеристики, отсутствуют.

Величина функционального устаревания принимается равной 0 %.

### Определение износа внешнего воздействия

**Внешний (или экономический) износ** для решения задач настоящей оценки определяется как «...снижение функциональной пригодности здания вследствие влияния внешней среды, что является непоправимым фактором для собственника недвижимости, землевладельца или арендатора. Износ внешнего воздействия может быть вызван рядом причин, таких как общий упадок района (квартала), места расположения объекта в районе (квартале) или регионе или состоянием рынка.» (Генри С. Харрисон, Оценка недвижимости, Москва, РИО, 1994г., стр.133).

Износ внешнего воздействия отражает изменение стоимости объекта в результате изменений внешней экономической среды.

Учитывая тот факт, что данный объект недвижимости используется по своему прямому назначению (офисные помещения) загружен, пользуется спросом у потенциальных арендаторов, а также расположен в престижном месте г.Воронежа, поэтому в рамках данного отчета внешний износ был принят равный 0%.

### 7.3. Результаты определения величины накопленного износа

В итоге проведенных анализа и расчетов получены значения накопленного износа по видам для расчета остаточной стоимости объекта.

Учитывая, что факторы физического, функционального и внешнего износов воздействуют на объект в целом, общий износ определим по формуле для мультипликативных переменных:

$$\text{И общ.} = (1 - (1 - \text{И физ.}/100)) * (1 - \text{И функ.}/100) * (1 - \text{И внешний}/100) * 100 \%$$

Расчет совокупного износа представлен в таблице:

Таблица 9

Наименование объекта недвижимости	Полная восстановительная стоимость без учета НДС, руб.	Физический износ, %	Функциональный износ, %	Внешний износ, %	Общий износ, %	Износ, руб.
здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:05:0011007:1013, площадь: 1107,2 кв.м., этажность: 2, адрес: г. Москва, ул. Ясенева, д.41А	120 288 354	10	0	0	10	12 028 835

Таблица 10

Наименование объекта недвижимости	Полная восстановительная стоимость без учета НДС, руб.	Износ, руб.	Рыночная стоимость затратным подходом, руб. без учета НДС	Рыночная стоимость затратным подходом, руб., с учетом НДС
здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:05:0011007:1013, площадь: 1107,2 кв.м., этажность: 2, адрес: г. Москва, ул. Ясеневая, д.41А	120 288 354	12 028 835	108 259 519	127 746 232

#### 7.4. Расчет стоимости прав на земельный участок

Стоимость оцениваемого объекта по затратному подходу определяется как полная восстановительная стоимость объекта с прибылью застройщика за вычетом всех видов накопленного износа плюс стоимость прав на земельный участок.

Таким образом, рыночную стоимость объекта оценки по затратному подходу с учетом прав на земельный участок определим по формуле:

$$С_{затр.} = (ПВС + Приб.застр.) - Нак.Износ + С \text{ прав на зем.уч.}$$

#### Определение рыночной стоимости земельного участка Характеристика земельного участка

Так как права на земельный участок не оформлены, то площадь земельного участка взят под застройкой, так как согласно земельному кодексу – земля следует за судьбой строения и владелец строения может оформить права на земельный участок, занимаемый принадлежащим ему объектом недвижимости.

Земельный участок представляет собой часть земной поверхности, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в Государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю.

При оценке рыночной стоимости земельного участка руководствуются теми же принципами и применяют те же классические подходы, что и при оценке других объектов недвижимости.

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России от 6 марта 2002 года № 568-р, и «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России от 10 апреля 2003 года № 1102-р, при оценке рыночной стоимости земельных участков в рамках **сравнительного подхода** используются:

- метод сравнения продаж,
- метод выделения,
- метод распределения;

на **доходном подходе** основаны:

- метод капитализации земельной ренты,
- метод остатка,
- метод предполагаемого использования;

элементы **затратного подхода** в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

*Метод сравнения продаж* применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее – застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее – незастроенных земельных участков). Условие применения метода – наличие информации о ценах

сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами (далее – элементов сравнения);
- 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.

*Метод выделения* применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

*Метод распределения* применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

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

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

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

-определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;

-определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

-определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

-корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

-расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

-расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;

- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться, как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

-деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;

-увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

*Метод остатка* применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени, как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты, как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

*Метод предполагаемого использования* применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

Самым надежным из всех вышеуказанных методов в мировой практике принято считать метод прямого сравнительного анализа продаж. Расчет методом сравнительного анализа продаж заключается в анализе фактических сделок купли-продажи аналогичных земельных участков, сравнение их с оцениваемым, и внесение соответствующих корректировок на различия, которые имеются между сопоставимыми участками и оцениваемым.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;

- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры, и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер, и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства, и т.п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
  - прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
  - корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
  - определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

### **Определение рыночной стоимости права аренды земельного участка методом направленных корректировок (в рамках метода сравнения продаж)**

Для определения рыночной стоимости земельного участка использовались данные агентств по продаже земельных участков под нежилое строительство в г. Москва. Следует отметить, что сведения о реально совершенных сделках купли-продажи на рынке недвижимости носят конфиденциальный характер. В основном эксперты ориентируются на цены предложений с применением необходимых корректировок. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объ-

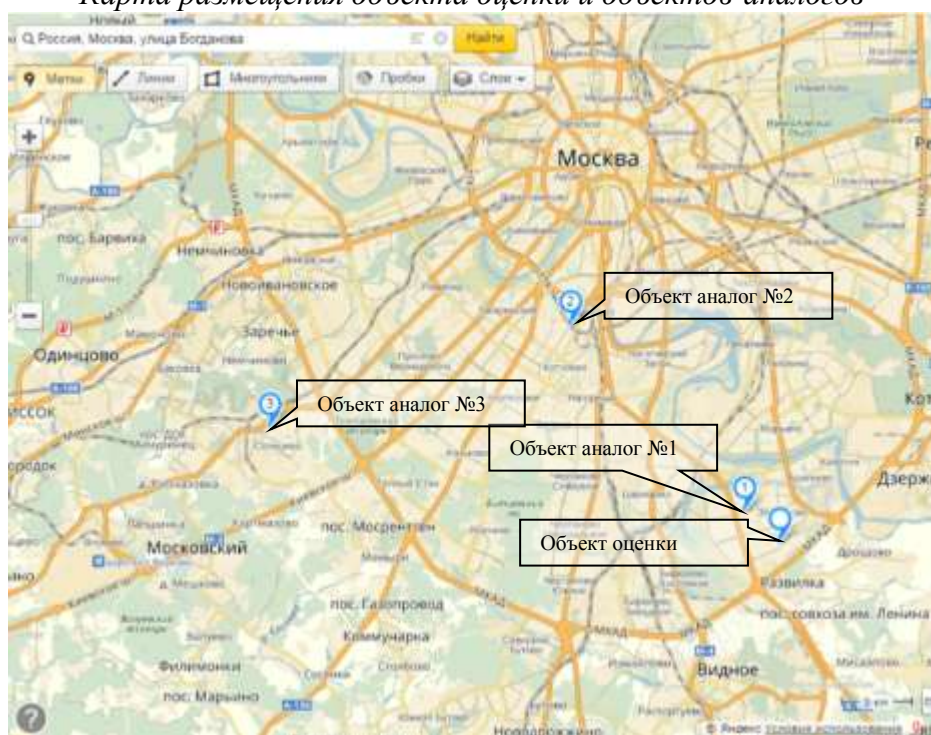
екта недвижимости, проанализирует текущее состояние рынка и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно других объектов.

*Сравнение проводилось по следующим факторам стоимости и характеристикам сделок с земельными участками:*

- Имущественные права;
- Условия сделки;
- Дата предложения / продажи;
- Тип цены
- Местоположение
- Площадь, м<sup>2</sup>
- Категория земель, в границах которых расположен земельный участок
- Инженерные коммуникации
- Назначение

Поскольку объекты различаются, при проведении сравнения объектов-аналогов с оцениваемым объектом неизбежны большие сложности и требуется выбор единицы сравнения, которым в данном случае может служить стоимость 1 кв. м площади участка. Поэтому в качестве единицы сравнения принят 1 кв. м площади земельного участка. Данные по сравниваемым земельным участкам приведены в таблице. Соответствующие корректировки для оцениваемого земельного участка представлены в таблицах далее.

*Карта размещения объекта оценки и объектов-аналогов*



Аналог №1

[https://www.avito.ru/moskva/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_54\\_sot.\\_promnaznacheniya\\_833646723](https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_54_sot._promnaznacheniya_833646723)

Участок 17 сот. (промназначения)  
Разрешение выдано в 2012

Цена: 117 000 000 руб. Купить и продать за...

Агентство: Вить на Авто с марта 2012

Город: Москва  
Метро: М. Давыдовская 1,2 км, М. Давыдовская 1,2 км, М. Зябликово 1,1 км  
Адрес: ул. Давыдовская

Продаю участок 17 сот., земли промназначения, в черте города  
Продаю Земельный участок 17 соток Промышленного назначения(торговля) на оживленном перекрестке ул. Давыдовская и ул.Тч.Белова. Можно построить до 4000м2. Собственность.

Аналог № 2

<http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-moskva-bolshaya-cheremushkinskaya-ulica-132646728/>

Realty.dmir.ru  
Продаю участок, Москва, м. Академическая, Большая Черемушкинская улица, 2А22

130 000 000 руб.  
м. Академическая 20 сот. подном

Предлагается площадка под строительство торгового центра, БЦ, производственно-складского комплекса. Очень удобный, исторически сложившаяся развитая инфраструктура, отличная транспортная развязка.

Информация по участку:  
20 сот. площадь  
инвестпроект наземного

Контакты инвестора:  
Город: Москва  
Сделка: Р/С/П  
Размещено: 11.08.2018  
Телефон: [скрыт]



Аналог № 3

<http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-moskva-ulica-bogdanova-148700287/>

The screenshot shows a real estate listing on the website **Realty.dmir.ru**. The main heading is "Продаю участок, Москва, улица Богданова, 50" (Selling a plot, Moscow, Bogdanova Street, 50). The price is listed as **250 000 000 руб.** (250 million rubles). The location is "Битовская ул., 3 км".

The listing includes a large photo of a green plot and several smaller thumbnail images. The text description states: "Земельный участок 0,345 га в 50-ти м от ст. м. Солнцево (зона 2017 г.) для размещения объекта общественного назначения общей площадью 2450 кв. м (2 этажа + подвал), право аренды для строительства на 8 лет: с 07.2014 г. имеются ГПЗУ, утверждение АГР, все необходимые ТУ на электроснабжение 050 кВт, теплоснабжение 0,45 Гкал/час, на водоснабжение 88 куб.м в сут (5,0 л/сек), водоотведение 88 куб.м в сут, наружное пожаротушение 110 л/сек, на дренажу канализацию 16 л/сек, на теплоснабжение 30 квт".

Key features listed include: "ИНВЕСТИЦИОННО-ПРОМЫШЛЕННАЯ ЗОНА", "ЕСТЬ ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ", "ЕСТЬ ВОДОСНАБЖЕНИЕ", "ИМЕЕТСЯ", "ЕСТЬ КАНАЛИЗАЦИЯ".

On the right side, there are promotional banners for "КВАРТИРЫ В МОСКВЕ" (Apartments in Moscow) starting from 1.99 million rubles, and "Спецпредложения" (Special offers) for land plots in the "Новослободский" area.

В ходе телефонного переговора было установлено, что данные объект – аналог имеет коммерческое назначение

## Описание объектов сравнения для расчета рыночной стоимости земельного участка

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_17_sot._promnaznacheniya_838084329">https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_17_sot._promnaznacheniya_838084329</a>	<a href="http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-moskva-bolshaya-cheremushkinskaya-ulica-132646728/">http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-moskva-bolshaya-cheremushkinskaya-ulica-132646728/</a>	<a href="http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-moskva-ulica-bogdanova-148700287/">http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-moskva-ulica-bogdanova-148700287/</a>
<b>Имущественные права</b>	Краткосрочная аренда (до 10 лет)	Собственность	Аренда	аренда до 2020
<b>Условия сделки</b>	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<b>Дата предложения / продажи</b>		Текущая	Текущая	Текущая
<b>Тип цены</b>		Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
<b>Местоположение</b>	г.Москва, ул.Ясенева, д.41А	ул.Шипиловской и ул.Ген.Белова	Большая Черемушкинская улица, 2АС2	улица Богданова, 50
<b>Площадь, м<sup>2</sup></b>	570	1 700	2 600	3 450
<b>Категория земель, в границах которых расположен земельный участок</b>	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
<b>Инженерные коммуникации</b>	Электроосвещение, отопление, водопровод, канализация	Электроосвещение, отопление, водопровод, канализация	Электроосвещение, отопление, водопровод, канализация	Электроосвещение, отопление, водопровод, канализация
<b>Назначение</b>	Коммерческое	Коммерческое	Коммерческое	Коммерческое
	<b>Цена, руб.</b>	117 000 000	130 000 000	250 000 000
	<b>Цена 1 м<sup>2</sup>, руб.</b>	68 824	50 000	72 464

## Обоснование введенных корректировок.

### Корректировки I группы

**Корректировка на передаваемые имущественные права.** Данная корректировка учитывает следующие различия в правах на объект оценки и объекты-аналоги:

- различия в правомочиях (право собственности / право аренды);
- наличие обременения.

Так как права на земельный участок не оформлены, то оценщик принял условно, что участок находится у собственника на правах краткосрочной аренды.

Корректировка на вид права вводилась согласно данных «Справочника оценщика недвижимости» Лейфер Л.А., Штом 2016 год.

Таблица 41

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,85	0,86
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,75	0,78

**Корректировка на условия продажи** рассчитывалась на основе методики по определению ликвидационной стоимости в случае вынужденной или срочной продажи. В связи с тем, что все рассматриваемые участки, имеют одинаковые условия продажи - рыночные, поправка на условия продажи не учитывается.

**Корректировка на дату предложения** не определялась, так как все объекты имеют одинаковые условия финансирования – единовременный денежный платеж.

**Тип цены.** Объекты сравнения находятся на экспозиции. С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку – «скидку на торг». Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг. По данным риэлторских фирм («Трансферт», «Недвижимость и КРЕДИТ», «Цитадель»), работающих на рынке недвижимости Воронежской области, а также данных «Справочника оценщика недвижимости» Лейфер Л.А., Штом 2016 год, Оценщиками была принята поправка на уровне – 16% (используется значение для неактивного рынка).

Таблица 79

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,6%	17,9%	19,4%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	16,0%	15,4%	16,6%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	23,1%	22,2%	24,1%
4.1. Земельные участки под ИЖС	16,5%	15,8%	17,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,8%	14,1%	15,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	21,2%	20,2%	22,1%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	18,0%	17,3%	18,7%

### **Корректировки II группы**

**Корректировка на местоположение.** Местоположение земельного участка оказывает значительное влияние на его стоимость. Коммерчески выгодное местоположение объекта недвижимости повышает его рыночную стоимость. Поэтому спрос на объекты, расположенные в центральной части города (поселка, села), а также близко к улицам с высокой транспортной доступностью выше, чем на аналогичные объекты, расположенные в менее оживленных местах. Это позволяет собственнику требовать справедливого увеличения стоимости за земельные участки, расположенные в коммерчески привлекательных местах.

При определении выгодности местоположения объекта оценки и объектов-аналогов Оценщиком принимались во внимание следующие характеристики:

*Уровень развития транспортной инфраструктуры в районе расположения объекта недвижимости*

*Близость к центру*

*Близость к центру деловой части города*

*Близость к центрам оптовой и розничной торговли*

*Близость к жилым территориям*

*Соответствие целевого использования объекта преобладающей застройке микрорайона и сформировавшемуся типу землепользования*

*Возможность использования прилегающих территорий для подъездов, парковок и др. аналогичных целей*

*Близость к метро*

При расчете поправки на местоположение объект оценки и выбранные объекты-аналоги оценивались по перечисленным характеристикам в рамках десятибалльной шкалы. Значения баллов для каждого рассматриваемого объекта принимались Оценщиком на основе анализа перечисленных выше критериев.

Применяемые поправки представлены в нижеприведенной таблице.

Таблица 12

Наименование показателя	Вес показателя	Оценка показателя							
		Объект оценки		Объект-аналог № 1		Объект-аналог № 2		Объект-аналог № 3	
		г.Москва, ул.Ясенева, д.41А		ул.Шипиловской и ул.Ген.Белова		Большая Черемушкинская улица, 2АС2		улица Богданова, 50	
		Балл	Нормированный балл	Балл	Нормированный балл	Балл	Нормированный балл	Балл	Нормированный балл
Уровень развития транспортной инфраструктуры в районе расположения объекта недвижимости	25%	5	1,25	7	1,75	5	1,25	8	2,00
Близость к центру	15%	5	0,75	5	0,75	6	0,90	4	0,60
Близость к центру деловой части города	15%	5	0,75	5	0,75	6	0,90	4	0,60
Близость к центрам оптовой и розничной торговли	10%	8	0,80	7	0,70	7	0,70	7	0,70
Близость к жилым территориям	10%	8	0,80	8	0,80	8	0,80	8	0,80
Соответствие целевого использования объекта преобладающей застройке микрорайона и сформировавшемуся типу землепользования	10%	6	0,60	6	0,60	6	0,60	6	0,60
Возможность использования прилегающих территорий для подъездов, парковок и др. аналогичных целей	10%	5	0,50	4	0,40	4	0,40	6	0,60
Близость к метро	5%	6	0,30	5	0,25	6	0,30	4	0,20
Итого:	100%		5,75		6,00		5,85		6,10
<b>Величина корректировки на местоположение</b>					-4%		-2%		-6%

**Корректировка на площадь.** При прочих равных условиях большие по площади земельные участки имеют более низкую удельную цену. В настоящее время на рынке недвижимости наибольшим спросом пользуются земельные участки меньшей площади. При возрастании общей площади участка удельная стоимость 1 м<sup>2</sup> при прочих равных условиях падает.

В данном отчете поправка на площадь (фактор масштаба) рассчитывалась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» Лейфер Л.А., 2016 год.

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Площадь (фактор масштаба)</b>			
Отношение удельной цены земельного участка площадью 1 га к удельной цене такого же объекта площадью 0,1 га	0,85	0,82	0,87

На основании приведенных в «Справочнике оценщика недвижимости» Лейфер Л.А., Шегурова Д.А., 2014 год данных сделан вывод о зависимости между падением стоимости и ростом площади (крат), которая может быть выражена следующей формулой:

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

где

Y – стоимость 1 кв. м (1 – стоимость 1 кв. м наименьшей площади);

X – соотношение площади аналога к наименьшей площади (рост, крат).

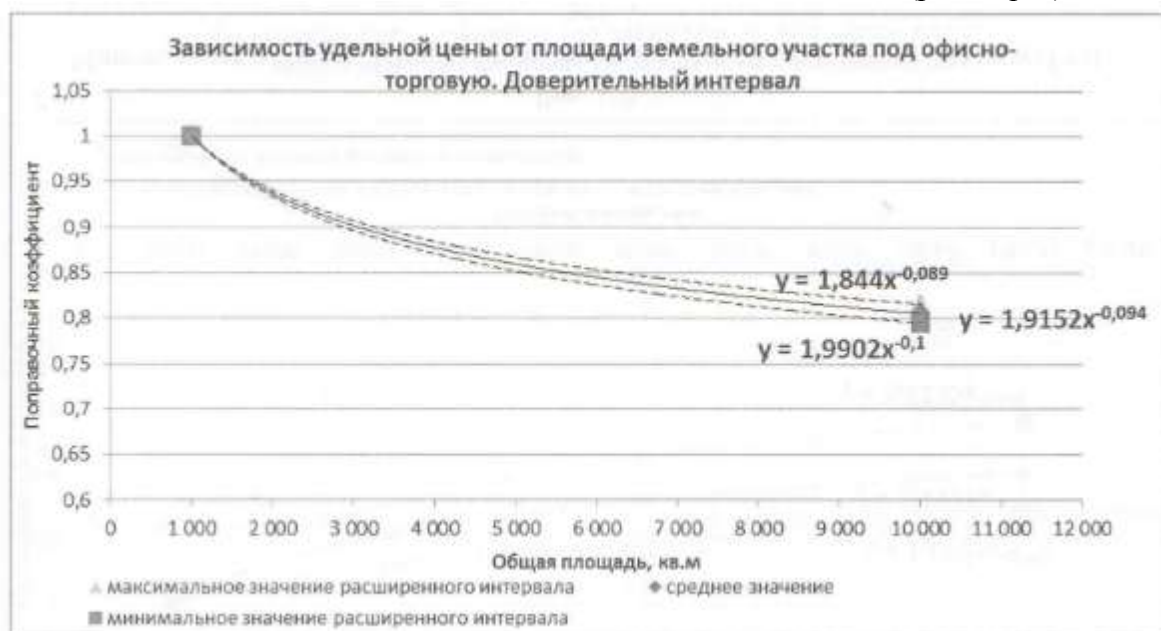


Рис. 109

На основании данного соотношения можно определить изменение стоимости 1 кв. м объектов-аналогов относительно стоимости 1 кв. м объекта оценки, а также величины корректировок на масштаб к стоимости 1 кв. м:

Таблица 13

№	Площадь объекта оценки, м <sup>2</sup>	Площадь объект-аналог, м <sup>2</sup>	Зависимость удельной цены от площади ОО	Зависимость удельной цены от площади ОА	Поправка на площадь	Корректировки на площадь, %
1	570,00	1 700,00	1,054780025	0,951813663	0,9023812	9,76
2	570,0	2 600,00	1,054780025	0,914548282	0,8670512	13,29
3	570,0	3 450,00	1,054780025	0,890551702	0,84430088	15,57

**Корректировка на разрешенное использование.** Оцениваемый земельный участок и объекты аналоги имеют сходное назначение – корректировка не применялась.

**Корректировка на наличие коммуникаций.** Земельные участки, имеющие подключение к инженерным коммуникациям являются более коммерчески привлекательными объектами для потенциальных покупателей, чем земельные участки, не имеющие подключения к инженерным коммуникациям. По данным «Справочника оценщика недвижимости», Лейфер Л.А., 2016 год величины корректировок на отсутствие отдельных коммуникаций составляют:

Наименование коэффициента	Таблица 61	
	Среднее значение	Доверительный интервал
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>		
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,17	1,15 - 1,18
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,16	1,15 - 1,18
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,15	1,14 - 1,15
<b>Земельные участки под офисно-торговую застройку</b>		
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,16	1,15 - 1,17
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,15	1,14 - 1,15
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,16	1,15 - 1,17

В том случае, когда коммуникации проходят по границе участка показатель делится на 2.

## Корректировки и расчет рыночной стоимости земельного участка

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Стоимость, руб.		117 000 000	130 000 000	250 000 000
Площадь ЗУ, м2	570	1 700	2 600	3 450
Стоимость земельного участка, руб./1 м2		68 824	50 000	72 464
Цена предложения с НДС, руб./м <sup>2</sup>		<b>68 824</b>	<b>50 000</b>	<b>72 464</b>
<b>Имущественные права</b>	Аренда краткосрочная	Собственность	Аренда	Аренда до 2020
Величина корректировки на имущественные права		-24%	0%	0%
Скорректированная цена 1 м <sup>2</sup> , руб.		<b>52 306</b>	<b>50 000</b>	<b>72 464</b>
<b>Условия сделки</b>	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Величина корректировки на условия сделки		0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 м <sup>2</sup> , руб.		<b>52 306</b>	<b>50 000</b>	<b>72 464</b>
<b>Тип цены</b>		Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Величина корректировки на уторгование		-16,0%	-16,0%	-16,0%
Скорректированная базовая цена 1 м <sup>2</sup> , руб.		<b>43 937</b>	<b>42 000</b>	<b>60 870</b>
<b>Наличие инженерных коммуникаций</b>	Электроосвещение, водопровод, газификация	Электроосвещение, отопление, водопровод, канализация	Электроосвещение, отопление, водопровод, канализация	Электроосвещение, водопровод, газификация
Газификация, %		0,00%	0,00%	0,00%
Водопровод, канализация, %		8,00%	8,00%	0,00%
Электричество, %		8,00%	8,00%	0,00%
Величина корректировки на наличие инженерных коммуникаций, %		16,00%	16,00%	0,00%
Величина корректировки на наличие инженерных коммуникаций, руб.		7 030	6 720	0
<b>Площадь, м<sup>2</sup></b>	<b>570,0</b>	<b>1 700,0</b>	<b>2 600,0</b>	<b>3 450,0</b>
Величина корректировки на площадь, %		9,8%	13,3%	15,6%
Величина корректировки на площадь, руб.		4 306	5 586	9 496
<b>Местоположение</b>	г.Москва, ул.Ясеневая, д.41А	г.Москва, ул.Шипиловской и ул.Ген.Белова	г.Москва, Большая Черемушkinsкая улица, 2АС2	г.Москва, улица Богданова, 50
Величина корректировки на местоположение, %		-4%	-2%	-6%
Величина корректировки на местоположение, руб.		-1757	-840	-3652



Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Сумма корректировок второй группы 1 м <sup>2</sup> , руб.		9579	11466	5844
Стоимость после всех корректировок 1 м <sup>2</sup> , руб.		53 516	53 466	66 714
Относительное отклонение		0,5380	0,3130	0,2160
Шкала		3		
Шаг веса		0,16100		
Ненормированный вес		1	2	3
Нормированный вес		0,1667	0,3333	0,5000
Средневзвешенная стоимость земельного участка руб./м <sup>2</sup>	60 098			
Стоимость права аренды земельного участка, руб.	34 255 860			

**Основываясь на проведенных исследованиях и произведенных расчетах, Оценщик пришел к выводу, что итоговая величина рыночной стоимости земельного участка по состоянию на дату оценки составляет:**

**34 255 860 (Тридцать четыре миллиона двести пятьдесят пять тысяч восемьсот шестьдесят) рублей.**

### **7.5. Определение рыночной стоимости объекта недвижимости затратным подходом**

Как уже отмечалось выше, итоговая величина рыночной стоимости (РС) Объекта недвижимости затратным подходом определяется следующим образом:

$$РС = ПВС - И_n + С_{пзу},$$

где

РС – рыночная стоимость объекта недвижимости, руб.

ПВС – полная восстановительная стоимость объекта недвижимости, руб.

И<sub>n</sub> - накопленный износ объекта недвижимости, руб.

С<sub>пзу</sub> – стоимость земельного участка, руб.

Добавив полученную стоимость прав на земельный участок под улучшением к стоимости улучшения, полученной методами затратного подхода, определим рыночную стоимость объекта оценки по затратному подходу.

**Таблица 15**

Наименование объектов недвижимости	Полная восстановительная стоимость без учета НДС, руб.	Износ, руб.	Рыночная стоимость затратным подходом, руб. без учета НДС	Рыночная стоимость затратным подходом, руб., с учетом НДС	Рыночная стоимость земельного участка, руб.	Рыночная стоимость объекта с учетом НДС с учетом земельного участка
здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:05:0011007:1013, площадь: 1107,2 кв.м., этажность: 2, адрес: г. Москва, ул. Ясеневая, д.41А	120 288 354	12 028 835	108 259 519	127 746 232	34 255 860	162 002 092

**Стоимость единого объекта недвижимости с учетом НДС, полученная с применением затратного подхода, на дату оценки составляет:**

**162 002 092 (Сто шестьдесят два миллиона две тысячи девяносто два) рубля.**

## 8. Расчет стоимости имущества сравнительным подходом

Сравнительный подход базируется на принципе замещения, согласно которому рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта, обладающего такой же полезностью, что и данный объект. Поэтому цены аналогичных объектов служат исходной информацией для расчета стоимости оцениваемого объекта.

В рамках сравнительного подхода выделяются метод сравнительного анализа сделок, а так же методы, основанные на статистических методах (например, метод моделирования рыночного ценообразования) и экономико-математических методах.

*Статистические и экономико-математические методы* предусматривают построение линейных или мультипликативных зависимостей путем статистической обработки достаточно большого массива данных о состоявшихся сделках с объектами сравнения. При этом набор ценообразующих факторов включает в себя не только факторы, характеризующие сами объекты, но также и факторы, определяющие единую для всех объектов физическую, юридическую, экономическую и социальную среду их функционирования. Эти методы требуют весьма больших затрат ресурсов, применяются, как правило, в массовой оценке, например для целей государственного управления (при определении базы налогообложения недвижимости или ставок арендной платы для сдачи в аренду государственного имущества).

*Метод сравнительного анализа сделок* опирается на анализ цен небольшого числа рыночных сделок с объектами сравнения, отобранными по признаку наибольшей близости к объекту оценки не только набором (как в методе моделирования рыночного ценообразования), но и величинами характеристик ценообразующих факторов. При этом объекты сравнения называются также объектами-аналогами и отбираются для анализа из числа объектов, имеющих функциональное назначение, аналогичное назначению объекта оценки и соответствующее принципу наиболее эффективного использования данного типа объектов недвижимости. Так же необходимо отметить, что и при ограниченном количестве данных метод позволяет получить ориентир или диапазон, в котором может находиться искомая стоимость.

Реализация метода сравнительного анализа сделок предполагает следующую последовательность этапов:

1. анализ рыночной ситуации по объектам недвижимости рассматриваемого типа, региону и выбор информационного массива для реализации последующих этапов;
2. определение единиц сравнения и показателей (элементов сравнения), существенно влияющих на стоимость рассматриваемого объекта недвижимости;
3. разработка модели, которая связывает единицы сравнения с показателями (элементами) сравнения;
4. расчет корректировок показателей (элементов сравнения) по данным рынка;
5. применение модели к объектам сравнения для расчета скорректированных цен продаж объектов сравнения;
6. анализ скорректированных цен продаж объектов сравнения для определения стоимости оцениваемого объекта.

После анализа рыночной ситуации относительно сделок с недвижимостью рассматриваемого типа необходимо определить единицу сравнения и основные показатели (элементы) сравнения, существенно влияющие на стоимость оцениваемого объекта недвижимости. Можно выделить две основные единицы сравнения: 1) цену за единицу площади; 2) цену за весь объект оценки.

Определяя основные показатели (характеристики) или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость оцениваемого объекта недвижимости посредством необходимых корректировок цен продажи сравнимых объектов недвижимости, формулируется основное правило корректировок при реализации метода сравнительного анализа сделок: корректируется цена продажи сравнимого объекта недвижимости для моделирования стоимости оцениваемого объекта, оцениваемый объект никогда не подвергается корректировкам.

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

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

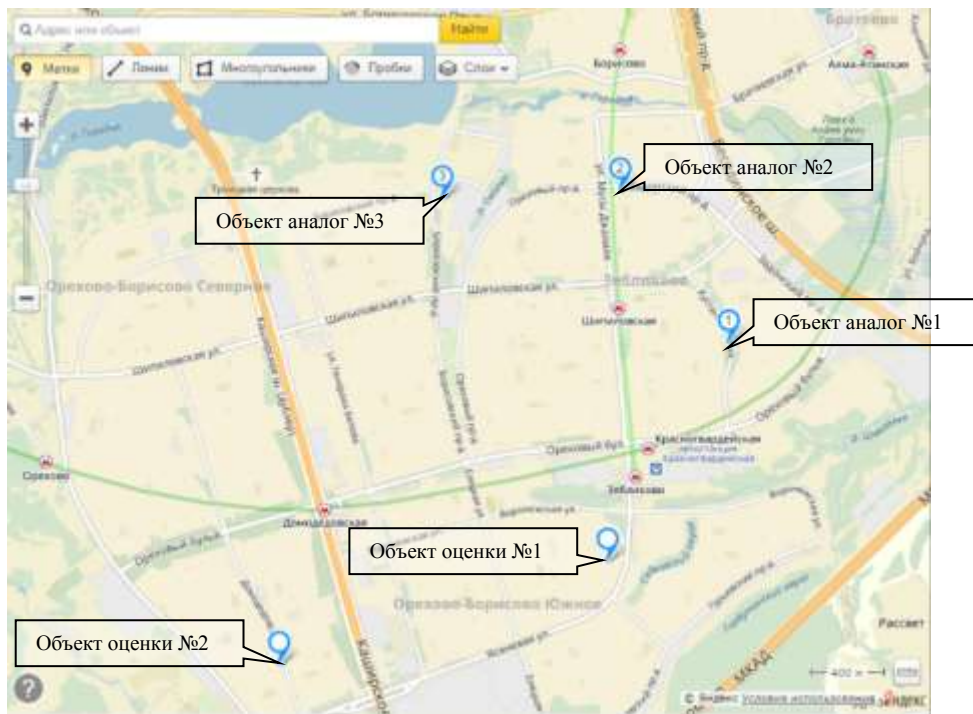
Процентные (относительные) поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже — понижающий.

Стоимостные (абсолютные) поправки изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Положительная поправка вносится, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, отрицательная — если хуже.

В рамках настоящего отчета использовался метод сравнительного анализа сделок, так как на рынке имеется в наличии достаточное количества данных о рыночных сделках (предложениях) с объектами сравнения, близкими к объекту оценки по характеристикам ценообразующих факторов, что позволяет Оценщику получить достоверные и, что очень важно, легко объяснимые результаты оценки стоимости.

Исходя из сложившейся практики продажи нежилых помещений, в качестве единицы сравнения целесообразно принять стоимость с НДС за один квадратный метр площади помещения, предлагаемой для продажи. В настоящем отчете оцениваемые объекты являются отдельно стоящим зданием и встроенным помещением.

## Карта размещения объектов оценки и объектов-аналогов



### Аналог №1

<http://realty.dmir.ru/sale/torgovoe-pomeshchenie-moskva-kustanayskaya-ulica-130175896/>

The screenshot shows a real estate listing on the website **Realty.dmir.ru**. The listing is for a commercial premises located at **Красногвардейская, Кустанайская улица, 10А** in Moscow. The price is **162 999 564 руб.** and it is marked as "свободная продажа".

**Key details:**

- 1 комната, свободная продажа
- 854 м<sup>2</sup>
- М. Красногвардейская, 12 мин. пешком
- 1 этаж из 2

**Арендный бизнес:** магазин ДОБРЫНИНСКИЙ, магазин СМЕШНЫЕ ЦЕНЫ и др. Доход 1,470,000 руб. в месяц. Рассмотрите Ваши деловые предложения. Продажа строго без посредников. Номер поста на нашем сайте: 15527.

**Информация по помещению:**

- 1 комната
- 854 м<sup>2</sup> общая площадь
- 854 м<sup>2</sup> площадь комнат
- 1 этаж
- 1 контактное лицо/лиц

**Информация по зданию:**

- 854 м<sup>2</sup> общая площадь
- 854 комнаты
- 1 комната
- 2 этажности
- экф тип строения
- высокий класс
- свободный вход

**Дополнительная информация:**

- нет мебели в комнате

**Контактная информация:**

- Розетки (16)
- Резерв (16)
- Резерв (16)

**Специалист по этому объекту:** Penny Lane REALTY. Контакт: Татьяна Николаевна. Телефон: +7 (495) 781 11 78.

**СДАЮ ОФИСЫ в Москве:** ЦЕНА 26 000 руб./мес. Класс B+. ВАО. Контакт: +7 (495) 781 11 78.

**Спецпредложения:** Метро и станция. Вид | Панорамы | Планировки.

**Детский квартал:** отличная экология, охраняемая охраной. Удобная доступность от м. Павловский Индустриальный. Современная инфраструктура. Собственность от собственника.

## Аналог №2

<http://realty.dmir.ru/sale/torgovoe-pomeshchenie-moskva-ulica-musy-dzhalilya-148242359/>

The screenshot shows a real estate listing on the website 'realty.dmir.ru'. The main listing is for a commercial property located at 'Москва, м. Шипиловская, улица Мусы Джалиля, 13А'. The price is listed as 79 853 884 руб. The property features 1 apartment, a total area of 437 m², and is located on the 1st floor. The listing includes a photo of the building and a detailed description of the property, mentioning its location, area, and features. There are also sections for 'Информация по помещению' and 'Информация по зданию'. To the right, there is a 'Специалист по этому объекту' section with a profile picture and contact information. Below that, there is a 'Спецпредложения' section with two offers for office space. The website header includes navigation links for 'МОСКВА', 'ПРОДАЖА', 'АРЕНДА', 'СТРОИТ', 'ЦЕНЫ', 'СПЕЦИАЛИСТЫ', 'СОВЕТЫ', and 'ЖУРНАЛ'. The date '14.08.2016' is also visible.

МОСКВА ПРОДАЖА АРЕНДА СТРОИТ ЦЕНЫ СПЕЦИАЛИСТЫ СОВЕТЫ ЖУРНАЛ НЕДВИЖИМОСТЬ 2016

Продаю торговое помещение, Москва, м. Шипиловская, улица Мусы Джалиля, 13А

**79 853 884 руб.**  
свободная продажа

1 квартира, свободная продажа  
437 м<sup>2</sup>  
м. Шипиловская, 6 этаж, пешеход.  
1 этаж из 2

Арендный бизнес от собственника - лидерный Гапа Дром (долгано аренда до 2024 года) и салон красоты Александра (договор аренды до 2016 года). Общий арендный поток 711 000 руб. в месяц при 17 процентах с оборота. Ежегодно аренда увеличивается на 7 процентов. 1-й этаж 201,6 м<sup>2</sup>. 2-й этаж 201 м<sup>2</sup>. 3-й этаж 35,2 м<sup>2</sup>. Стабильный бизнес, хорошее расположение, адекватная цена. Документы готовы к продаже. Просмотр по требованию покупателя. Рассмотрите также другие предложения. Номер зота на нашем сайте: 14790

Информация по помещению:  
1 квартира  
437 м<sup>2</sup> общая площадь  
437 м<sup>2</sup> площадь комнат  
1 этаж  
1 характеристика земельного участка

Информация по зданию:  
437 м<sup>2</sup> общая площадь  
437 этажности  
1 квартира  
2 этажности  
класс тип строения  
класс  
свободный вид

дополнительная информация:  
нет мебели в комнате

контактная информация:  
Ремонт/отделка: ..... менеджер недвижимости  
Ремонт/отделка: 01.08.2016  
Телефон: ..... контакт, телефон

СПЕЦИАЛИСТ ПО ЭТОМУ ОБЪЕКТУ  
менеджер недвижимости  
Татьяна Генерал

ОБЪЕКТЫ ЦЕНА СПЕЦИАЛИСТЫ СОВЕТЫ  
НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ  
Текст

**СДАЮ ОФИСЫ**  
в Москве

ЦЕНА 30 600 руб./мес.  
20,4 кв.м.  
ЦАО  
+5

78 111 78

Спецпредложения  
Москва и область

Вид | Новостройки | Коммерческая

Продать строительный участок  
Участок в торгово-офисном центре 4104 кв.м под строительство. Свободное назначение.  
От собственника  
Тел: (905) 720-32-17


Квартиры «Юлмар» рядом со Художки  
Продажа квартир, торговые помещения, рестораны, выходы на реконструируемые  
От Собственников  
Тел: (495) 551-21-91

# Аналог №3

[http://realty.dmir.ru/sale/torgovoe-pomeshchenie-moskva-borisovskiy-proezd-140912915/](http://realty.dmir.ru/sale/torgovoe-pomeshchenie-moskva-borisovskiy-proezd-17k1c2/)

←
realty.dmir.ru
Продаю торговое помещение, Москва, м. Шипиловская, Борисовский проезд, 17К1С2 - Realty.dmir.ru (Недвижки)
↑

---



**324 960 384** руб.  
свободная продажа

- 1 комната, свободная продажа
- 1006 м²**
- м. Шипиловская, 2 этаж, транспортно
- 1 этаж из 1


[подписаться на новости](#)
[создать аккаунт](#)

Продается торговый торговый бизнес. Служащая менее 10 лет. Современный лифтовый и авто трафик. Развитая инфраструктура, устойчивый поток машин. Выгодная инвестиция. Общая площадь здания 1 690,2 кв.м. Этажность мансарда, 1 эт., цоколь, Мансарда, 30 шт Коммуникации ТВС, водопровод, отопление центральное, канализация, Кабинетная планировка. Имеется небольшая парковка на 5-7 машин. Здание полностью оборудовано пожарной и пожарной сигнализацией. На данный момент здание полностью занято арендаторами. Номер лота на сайте 10007.

- информация по помещению
  - 1 комната
  - 1006 м² общая площадь
  - 1006 м² площадь комнат
  - 1 этаж
  - 1 количество этажей
- информация по зданию
  - 1006 м² общая площадь
  - 1006 комнаты
  - 1 комната
  - 1 этажность
  - коэф. этажности
  - полное класс
  - свободный вход
- дополнительные характеристики
  - нет мебели в комнате
- контактная информация
 

Реквизиты: .....	Realty Line
Компания: .....	PENNY LINE REALTY Торговая недвижимость

СПЕЦПРЕДЛОЖЕНИЕ ПО ЭТОМУ ОБЪЕКТУ



Realty Line  
PENNY LINE REALTY  
Торговая недвижимость  
[Посмотреть объявления](#)

Объекты в кат. | Отзывы об. | Отзывы об. | 1007 об.

НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ\*

Текст


СДАЮ ОФИСЫ  
в Москве

**30 600**  
руб./мес.

ЦЕНА

**20,4**  
кв.м

ЦАО



**78 111 78**

**Спецпредложения**  
Москва и область

[Все | Новостройки | Коммерческая](#)

Земельный участок в Новой Москве!  
Земельный участок - 16,99 Га  
51 км. от Калужскому шоссе  
Продажи Административный Сервис  
От 44 466 000 руб.  
Тел: (905) 269-65-84

Продажа участка 8000 кв.м.  
Продажа с торгом  
Здание триэтажное складской назначения в Галицком, 40 км от МКАД. Собственник.  
От собственника  
Тел: (915) 435-07-50

## Основные характеристики оцениваемого объекта и объектов-аналогов

Таблица 16

Показатель	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Источник информации	<a href="http://realty.dmir.ru/sale/torgovoe-pomeshchenie-moskva-kustanayskaya-ulica-130175896/">http://realty.dmir.ru/sale/torgovoe-pomeshchenie-moskva-kustanayskaya-ulica-130175896/</a>	<a href="http://realty.dmir.ru/sale/torgovoe-pomeshchenie-moskva-ulica-musy-dzhalilya-148242359/">http://realty.dmir.ru/sale/torgovoe-pomeshchenie-moskva-ulica-musy-dzhalilya-148242359/</a>	<a href="http://realty.dmir.ru/sale/torgovoe-pomeshchenie-moskva-borisovskiy-proezd-140912915/">http://realty.dmir.ru/sale/torgovoe-pomeshchenie-moskva-borisovskiy-proezd-140912915/</a>
Условия сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Тип цены	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Дата предложения/продажи	Текущая	Текущая	Текущая
Местоположение	г.Москва, Кустанайская улица, 10А	г.Москва, улица Мусы Джалиля, 13А	г.Москва, Борисовский проезд, 17К1С2
Тип недвижимости	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Площадь всего, м <sup>2</sup>	854	437	1 696
Группа капитальности	I	I	I
Тип объекта недвижимости	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Этажность	подвал 1, 2, техэтаж	1, 2	1
Техническое состояние здания и инженерных систем	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Наличие инженерных коммуникаций	Отопление, водопровод, канализация, электроосвещение	Отопление, водопровод, канализация, электроосвещение	Отопление, водопровод, канализация, электроосвещение
Тип внутренней отделки	Современная	Современная	Современная
Техническое состояние внутренней отделки	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Цена предложения с НДС, руб.	162 999 564	79 853 884	324 960 384
Цена предложения с НДС, руб./м <sup>2</sup>	190 866	182 732	191 604



## Обоснование корректировок

### Корректировки первой группы:

**Поправка на имущественные права.** Данная корректировка учитывает следующие различия в правах на объект оценки и объекты-аналоги:

- различия в правомочиях (право собственности / право аренды);
- наличие обременения.

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данным показателям (находятся на праве собственности, обременения отсутствуют), поэтому данная корректировка не применялась.

**Поправка на условия сделки.** Данная корректировка учитывает особые условия сделки (например: финансовое давление обстоятельств, связанное с банкротством, необходимость срочной продажи, которые могут послужить занижению, либо напротив наличие или перспектива получения правительственной или иной субсидии для развития инфраструктуры или возможность льготного кредитования развития объекта, которые могут дополнительно стимулировать, обеспечивая превышение цены над рыночно обоснованной величиной).

Перечисленные выше факты в ходе изучения объектов-аналогов не были обнаружены, поэтому условия сделки являются рыночными. Исходя из этого, данная корректировка не применялась.

**Поправка на дату предложения / продажи.** Цена предложения объекта недвижимости может измениться в течение срока экспозиции в связи с изменением условий рынка. Так как вся используемая информация о ценах предложения объектов-аналогов является актуальной на дату оценки, то данная корректировка не применялась.

**Поправка на уторгование (тип цены).** В качестве объектов-аналогов могут выступать объекты, выставленные на продажу на открытом рынке, либо объекты, сделки по которым уже совершены. В зависимости от этого, различают *цену предложения* (в терминологии ФСО № 1 – сумма, предлагаемая за объект оценки участниками планируемой сделки) и *цену продажи* (в терминологии ФСО № 1 – сумма, уплаченная за объект оценки участниками совершенной сделки). При определении рыночных цен мы исходили из цены предложения, т.к. сведения о реально совершенных сделках на рынке зачастую носят конфиденциальный характер. Такой подход оправдан и с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о приобретении объекта недвижимости, проанализирует текущее состояние рынка и придёт к заключению о возможном размере стоимости предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно других объектов, и что в результате переговоров возможно снижение цены предложения.

Так как сведения о реально заключенных договорах купли-продажи недвижимого имущества, как правило, носят конфиденциальный характер, наиболее доступными и компетентными источниками информации по данному вопросу являются риэлторские организации.

По данным риэлторских фирм, работающих на рынке недвижимости г. Воронежа, а также данных «Справочника оценщика недвижимости» Лейфер Л.А., 2016 год, Оценщиками была принята поправка на уровне – 16,9%.

### 9.1.2. Неактивный рынок

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 92

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,9%	16,2%	17,7%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	16,3%	15,5%	17,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	15,9%	15,2%	16,6%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	19,6%	18,6%	20,6%

Исходя из этого, ко всем объектам - аналогам были приняты отрицательные поправки в размере 16,9%.

#### **Корректировки второй группы:**

**Поправка на местоположение.** Местоположение объекта недвижимости оказывает значительное влияние на его стоимость. Коммерчески выгодное местоположение объекта недвижимости обуславливает получение более высокого дохода его пользователем. Поэтому спрос на объекты, расположенные в центральной части города, а также близко к улицам с высокой транспортной доступностью выше, чем на аналогичные объекты, расположенные в менее оживленных местах. Это позволяет собственнику требовать справедливого увеличения стоимости объектов недвижимости, расположенных в коммерчески привлекательных местах.

При определении выгоды местоположения объекта оценки и объектов-аналогов Оценщиком принимались во внимание следующие характеристики:

*Уровень развития транспортной инфраструктуры в районе расположения объекта недвижимости*

*Близость к центру*

*Близость к центру деловой части города*

*Близость к центрам оптовой и розничной торговли*

*Близость к жилым территориям*

*Соответствие целевого использования объекта преобладающей застройке микрорайона и сформировавшемуся типу землепользования*

*Возможность использования прилегающих территорий для подъездов, парковок и др. аналогичных целей*

*Близость к метро*

*Итоговый показатель местоположения*

*Величина корректировки на местоположение*

При расчете поправки на местоположение объектов оценки и выбранные объекты-аналоги оценивались по перечисленным характеристикам в рамках десятибалльной шкалы. Значения баллов для каждого рассматриваемого объекта принимались Оценщиком на основе анализа перечисленных выше критериев.

## Расчет поправки на местоположение

Таблица 17

Наименование показателя	Вес показателя	Оценка показателя							
		Объект оценки		Объект-аналог № 1		Объект-аналог № 2		Объект-аналог № 3 (первый вариант)	
		г.Москва, ул.Ясенева, д.41А		Кустанайская улица, 10А		улица Мусы Джалиля, 13А		Борисовский проезд, 17К1С2	
		Балл	Нормированный балл	Балл	Нормированный балл	Балл	Нормированный балл	Балл	Нормированный балл
Уровень развития транспортной инфраструктуры в районе расположения объекта недвижимости	20%	5	1	6	1,2	6	1,2	6	1,2
Близость к центру	15%	5	0,75	6	0,9	7	1,05	6	0,9
Близость к центру деловой части города	15%	5	0,75	5	0,75	5	0,75	5	0,75
Близость к центрам оптовой и розничной торговли	10%	8	0,8	8	0,8	6	0,6	6	0,6
Близость к жилым территориям	10%	8	0,8	8	0,8	8	0,8	8	0,8
Соответствие целевого использования объекта преобладающей застройке микрорайона и сформированному типу землепользования	10%	6	0,6	6	0,6	6	0,6	6	0,6
Возможность использования прилегающих территорий для подъездов, парковок и др. аналогичных целей	10%	5	0,5	5	0,5	5	0,5	5	0,5
Близость к метро	10%	6	0,6	5	0,5	5	0,5	4	0,4
Итоговый показатель местоположения	100%		5,8		6,05		6		5,75
Величина корректировки на местоположение					-4%		-3%		1%

Наименование показателя	Вес показателя	Оценка показателя							
		Объект оценки		Объект-аналог № 1		Объект-аналог № 2		Объект-аналог № 3 (первый вариант)	
		г.Москва, ул.Домодедовская, д.42А		Кустанайская улица, 10А		улица Мусы Джалиля, 13А		Борисовский проезд, 17К1С2	
		Балл	Нормированный балл	Балл	Нормированный балл	Балл	Нормированный балл	Балл	Нормированный балл
Уровень развития транспортной инфраструктуры в районе расположения объекта недвижимости	20%	6	1,2	6	1,2	6	1,2	6	1,2
Близость к центру	15%	5	0,75	6	0,9	7	1,05	6	0,9
Близость к центру деловой части города	15%	5	0,75	5	0,75	5	0,75	5	0,75
Близость к центрам оптовой и розничной торговли	10%	6	0,6	8	0,8	6	0,6	6	0,6
Близость к жилым территориям	10%	8	0,8	8	0,8	8	0,8	8	0,8
Соответствие целевого использования объекта преобладающей застройке микрорайона и сформированному типу землепользования	10%	6	0,6	6	0,6	6	0,6	6	0,6
Возможность использования прилегающих территорий для подъездов, парковок и др. аналогичных целей	10%	5	0,5	5	0,5	5	0,5	5	0,5
Близость к метро	10%	6	0,6	5	0,5	5	0,5	4	0,4
Итоговый показатель местоположения	100%		5,8		6,05		6		5,75
Величина корректировки на местоположение					-4,31%		-3,45%		0,86%

**Поправка на площадь.** При прочих равных условиях большие по площади помещения имеют более низкую удельную цену. В настоящее время на рынке недвижимости наибольшим спросом пользуются помещения меньшей площади. При возрастании общей площади здания удельная стоимость 1 м<sup>2</sup> при прочих равных условиях падает.

В данном отчете поправка на площадь улучшений (фактор масштаба) рассчитывалась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» Лейфер Л.А, 2016 г.

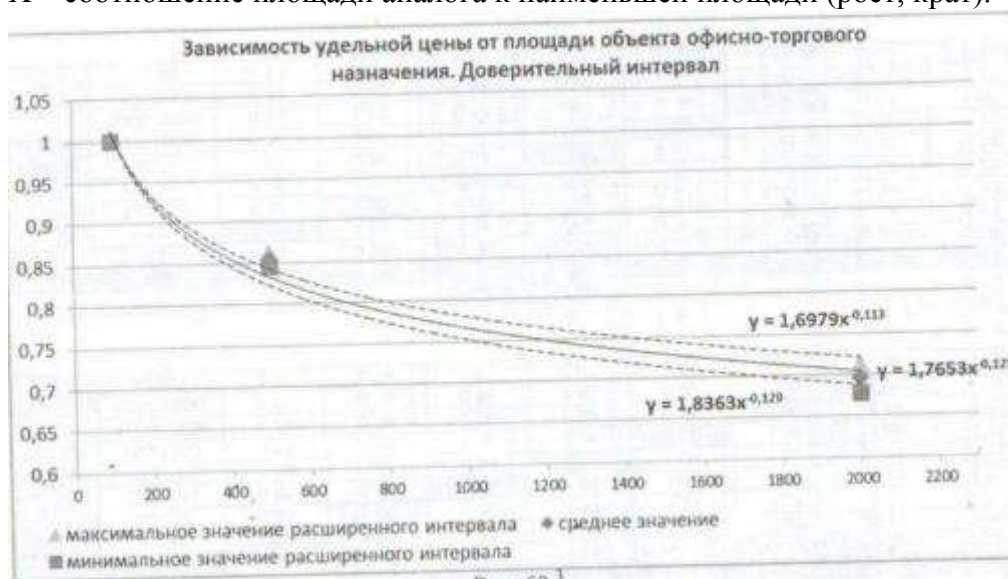
На основании приведенных в «Справочнике оценщика недвижимости» Лейфер Л.А, 2016 г. данных сделан вывод о зависимости между падением стоимости и ростом площади (крат), которая может быть выражена следующей формулой:

$$Y = -1,7653x^{-0,121}$$

где

Y – стоимость 1 кв. м (1 – стоимость 1 кв. м наименьшей площади);

X – соотношение площади аналога к наименьшей площади (рост, крат).



На основании данного соотношения можно определить изменение стоимости 1 кв. м объектов-аналогов относительно стоимости 1 кв. м объекта оценки, а также величины корректировок на масштаб к стоимости 1 кв. м:

Таблица 18

Для объекта оценки, расположенного по адресу г. Москва, ул. Ясенева, 41А

№	Площадь объекта оценки, м <sup>2</sup>	Площадь объект-аналог, м <sup>2</sup>	Зависимость удельной цены от площади ОО	Зависимость удельной цены от площади ОА	Поправка на площадь	Корректировки на площадь, %
1	1 107,20	854,00	0,755904909	0,78003146	1,031917442	-3,19
2	1 107,20	437,00	0,755904909	0,84590242	1,119059302	-11,91
3	1 107,20	1 696,00	0,755904909	0,717890148	0,949709599	5,03

Для объекта оценки, расположенного по адресу г. Москва, ул. Домодедовская, 42А

№	Площадь объекта оценки, м <sup>2</sup>	Площадь объект-аналог, м <sup>2</sup>	Зависимость удельной цены от площади ОО	Зависимость удельной цены от площади ОА	Поправка на площадь	Корректировки на площадь, %
1	633,20	854,00	0,808783107	0,78003146	0,964450733	3,55
2	633,20	437,00	0,808783107	0,84590242	1,045895262	-4,59
3	633,20	1 696,00	0,808783107	0,717890148	0,887617635	11,24

**Поправка на тип объекта недвижимости.** По типу объекты делятся на отдельно стоящие здания, встроенные или встроено-пристроенные помещения.

Оцениваемый объект недвижимости, расположенный по адресу: г.Москва, ул. Ясенева, 41А – отдельно стоящее здание, а объекты – аналоги – встроенные помещения.

В данном отчете поправка на тип объекта недвижимости рассчитывалась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» Лейфер Л.А, 2016 г.

**Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.**

Таблица 41

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,89	0,91
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,93	0,92	0,94

Исходя из вышесказанного, к объектам – аналогам была принята положительная поправка в размере 10%.

**Поправка на этаж.** Применялась согласно «Справочника оценщика недвижимости» Лейфер Л.А, 2016 г.

**Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.**

Таблица 48.

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

**Поправка на состояние отделки.** Данная поправка применяется в том случае, когда здания, в которых расположены помещения объекта оценки и объектов-аналогов, имеют различное состояние отделки.

Корректировка применялась для объекта оценки, расположенного по адресу г.Москва, ул.Ясенева, д41А согласно «Справочника оценщика недвижимости» Лейфер Л.А, 2016 г. Так как часть помещений этого объекта - 42% имеют отделку «Люкс».

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта без отделки, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79	0,78	0,81
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,85	0,87
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс", к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,21	1,24

**Поправка на наличие инженерных коммуникаций.** Объекты-аналоги № 1- № 3 и помещения объекта оценки имеют аналогичные инженерные коммуникации, применение корректировок не требуется.

После внесения поправок, в качестве базиса стоимости оцениваемого объекта рассчитывается средневзвешенная стоимость по сравниваемым объектам. Расчет средневзвешенной цены по сравниваемым объектам производился в последовательности, аналогичной описанной выше.

Относительное отклонение величин у объектов аналогов составило более 30%, так как оцениваемый объект имеет большую площадь, на рынке представлено объектов подобной площади. Исходя из этого, Оценщик счел возможным оставить при расчетах используемые объекты – аналоги.

Таблица 19

**Определение стоимости объектов недвижимости по сравнительному подходу**

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения с НДС, руб./м <sup>2</sup>		<b>190 866</b>	<b>182 732</b>	<b>191 604</b>
<b>Условия сделки</b>	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<i>Величина корректировки на условия сделки</i>		0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 м <sup>2</sup> , руб.		<b>190 866</b>	<b>182 732</b>	<b>191 604</b>
<b>Дата предложения</b>		Текущая	Текущая	Текущая
<i>Величина корректировки на дату предложения</i>		0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 м <sup>2</sup> , руб.		<b>190 866</b>	<b>182 732</b>	<b>191 604</b>
<b>Тип цены</b>	<b>Цена предложения</b>	<b>Цена предложения</b>	<b>Цена предложения</b>	<b>Цена предложения</b>
<i>Величина корректировки на уторгование</i>		-16,9%	-16,9%	-16,9%
<b>Скорректированная базовая цена 1 м<sup>2</sup>, руб.</b>		<b>158 610</b>	<b>151 850</b>	<b>159 223</b>
<b>Местоположение</b>	г.Москва, ул.Ясенева, д.41А	г.Москва, Кустанайская улица, 10А	г.Москва, улица Мусы Джалиля, 13А	г.Москва, Борисовский проезд, 17К1С2
<i>Величина корректировки на местоположение, %</i>		-4%	-3%	1%
<i>Величина корректировки на местоположение, руб.</i>		-6344	-4556	1592
<b>Площадь, м<sup>2</sup></b>	<b>1 107,2</b>	<b>854,0</b>	<b>437,0</b>	<b>1 696,0</b>
<b>Площадь подвала/цоколя, м2</b>	<b>331,3</b>			
<b>Площадь 1 этажа, м2</b>	<b>364,2</b>	<b>427,0</b>	<b>201,6</b>	<b>1 696,0</b>

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Площадь 2-го и выше тажей, м2</b>	<b>411,7</b>	<b>427,0</b>	<b>236,2</b>	<b>0,0</b>
<b>Площадь, м2</b>	<b>1 107,2</b>	<b>854,0</b>	<b>437,0</b>	<b>1 696,0</b>
<i>Величина корректировки на площадь, %</i>		-3,2%	-11,9%	5,0%
<i>Величина корректировки на площадь, руб.</i>		-5 076	-18 070	7 961
<b>Этажность</b>	<b>подвал 1, 2, техэтаж</b>	<b>подвал 1, 2, техэтаж</b>	<b>1, 2</b>	<b>1</b>
<i>Величина корректировки на этаж расположения/этажность, %</i>		-7%	-6%	-14%
<i>Величина корректировки на этаж расположения/этажность, руб.</i>		-11 103	-9 111	-22 291
<b>Техническое состояние здания и инженерных систем, год постройки</b>	<b>Хорошее</b>	<b>Хорошее</b>	<b>Хорошее</b>	<b>Хорошее</b>
<i>Величина корректировки на техническое состояние здания и инженерных систем, %</i>		0%	0%	0%
<i>Величина корректировки на техническое состояние здания и инженерных систем, руб.</i>		0	0	0
<b>Тип помещения</b>	<b>Отдельно стоящее здание</b>	<b>Встроенное помещение</b>	<b>Встроенное помещение</b>	<b>Встроенное помещение</b>
<i>Величина корректировки на тип помещения, %</i>		10,0%	10,0%	10,0%
<i>Величина корректировки на тип помещения, руб.</i>		15861	15185	15922
<b>Состояние внутренней отделки</b>	<b>Современная, повышенного качества</b>	<b>Современная</b>	<b>Современная</b>	<b>Современная</b>
<i>Величина корректировки на тип внутренней отделки, %</i>		9%	9%	9%
<i>Величина корректировки на тип внутренней отделки, руб.</i>		14275	14275	14275
<b>Сумма корректировок второй группы 1 м<sup>2</sup>, руб.</b>		<b>7 613</b>	<b>-2 277</b>	<b>17 459</b>
<b>Стоимость после всех корректировок 1 м<sup>2</sup>, руб.</b>		<b>166 223</b>	<b>149 573</b>	<b>176 682</b>
Относительное отклонение		0,3320	0,3990	0,3900
Шкала		3		
Шаг веса		0,03350		
Ненормированный вес		3	1	1
Нормированный вес		0,6000	0,2000	0,2000
Средневзвешенная стоимость 1 м <sup>2</sup> , руб.	164 985			
<b>Стоимость по сравнительному подходу с учетом НДС, руб.</b>	<b>182 671 392</b>			

**Стоимость объекта недвижимости, полученная с применением сравнительного подхода, с учетом НДС, на дату оценки составляет:**

**182 671 392 (Сто восемьдесят два миллиона шестьсот семьдесят одна тысяча триста девяносто два) рубля**

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения с НДС, руб./м <sup>2</sup>		190 866	182 732	191 604
<b>Условия сделки</b>	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<i>Величина корректировки на условия сделки</i>		0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 м <sup>2</sup> , руб.		190 866	182 732	191 604
<b>Дата предложения</b>		Текущая	Текущая	Текущая
<i>Величина корректировки на дату предложения</i>		0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 м <sup>2</sup> , руб.		190 866	182 732	191 604
<b>Тип цены</b>	<b>Цена предложения</b>	<b>Цена предложения</b>	<b>Цена предложения</b>	<b>Цена предложения</b>
<i>Величина корректировки на уторгование</i>		-16,9%	-16,9%	-16,9%
<b>Скорректированная базовая цена 1 м<sup>2</sup>, руб.</b>		<b>158 610</b>	<b>151 850</b>	<b>159 223</b>
<b>Местоположение</b>	г.Москва, ул.Домодедовская, д.42А	г.Москва, Кустанайская улица, 10А	г.Москва, улица Мусы Джалиля, 13А	г.Москва, Борисовский проезд, 17К1С2
<i>Величина корректировки на местоположение, %</i>		-4%	-3%	1%
<i>Величина корректировки на местоположение, руб.</i>		-6344	-4556	1592
<b>Площадь, м<sup>2</sup></b>	<b>633,2</b>	<b>854,0</b>	<b>437,0</b>	<b>1 696,0</b>
<b>Площадь подвала/цоколя, м2</b>	<b>15,4</b>			
<b>Площадь 1 этажа, м2</b>	<b>268,2</b>	<b>427,0</b>	<b>201,6</b>	<b>1 696,0</b>
<b>Площадь 2-го и выше тажей, м2</b>	<b>349,6</b>	<b>427,0</b>	<b>236,2</b>	<b>0,0</b>
<b>Площадь, м2</b>	<b>633,2</b>	<b>854,0</b>	<b>437,0</b>	<b>1 696,0</b>
<i>Величина корректировки на площадь, %</i>		3,6%	-4,6%	11,2%
<i>Величина корректировки на площадь, руб.</i>		5 710	-6 985	17 833
<b>Этажность</b>	<b>подвал, 1, 2, тех-этаж</b>	<b>подвал 1, 2, тех-этаж</b>	<b>1, 2</b>	<b>1</b>
<i>Величина корректировки на этаж расположения/этажность, %</i>		-1%	-1%	-8%
<i>Величина корректировки на этаж расположения/этажность, руб.</i>		-1 586	-1 519	-12 738
<b>Техническое состояние здания и инженерных систем, год постройки</b>	<b>Хорошее</b>	<b>Хорошее</b>	<b>Хорошее</b>	<b>Хорошее</b>
<i>Величина корректировки на техническое состояние здания и инженерных систем, %</i>		0%	0%	0%
<i>Величина корректировки на техническое состояние здания и инженерных систем, руб.</i>		0	0	0



<b>Наличие инженерных коммуникаций</b>	<b>Отопление, водопровод, канализация, электроосвещение</b>	<b>Отопление, водопровод, канализация, электроосвещение</b>	<b>Отопление, водопровод, канализация, электроосвещение</b>	<b>Отопление, водопровод, канализация, электроосвещение</b>
<i>Величина корректировки на наличие инженерных коммуникаций, %</i>		0,0%	0,0%	0,0%
<i>Величина корректировки на наличие инженерных коммуникаций, руб.</i>		0	0	0
<b>Состояние внутренней отделки</b>	<b>Современная, повышенного качества</b>	<b>Современная</b>	<b>Современная</b>	<b>Современная</b>
<i>Величина корректировки на тип внутренней отделки, %</i>		0%	0%	0%
<i>Величина корректировки на тип внутренней отделки, руб.</i>		0	0	0
<b>Сумма корректировок второй группы 1 м<sup>2</sup>, руб.</b>		<b>-2 220</b>	<b>-13 060</b>	<b>6 687</b>
<b>Стоимость после всех корректировок 1 м<sup>2</sup>, руб.</b>		<b>156 390</b>	<b>138 790</b>	<b>165 910</b>
Относительное отклонение		0,0860	0,0860	0,2020
Шкала		3		
Шаг веса		0,05800		
Ненормированный вес		3	3	1
Нормированный вес		0,4286	0,4286	0,1429
Средневзвешенная стоимость 1 м <sup>2</sup> , руб.	150 223			
<b>Стоимость по сравнительному подходу с учетом НДС, руб.</b>	<b>95 121 204</b>			

**Стоимость объекта недвижимости, полученная с применением сравнительного подхода, с учетом НДС, на дату оценки составляет:**

**95 121 204 (Девяносто пять миллионов сто двадцать одна тысяча двести четыре) рубля.**

## 9. Оценка доходным подходом

### 9.1. Общие положения

Оценка недвижимости по ее доходности представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из ожидания покупателя-инвестора, ориентирующегося на будущие блага от ее использования и их текущее выражение в определенной денежной сумме. Другим положением оценки по доходности является принцип замещения, согласно которому потенциальный инвестор не заплатит за недвижимость больше, чем затраты на приобретение другой недвижимости, способной приносить аналогичный доход.

Таким образом, настоящий подход оценки подразумевает, что цена объекта на дату оценки есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет, т.е. сдачи недвижимости в аренду или размещения на его территории доходного бизнеса.

Исходя из принципа замещения принято считать, что доход, приносимый недвижимостью в случае размещения в ней доходного бизнеса равен экономии на аренде, т.е. аналогичен доходу, полученному от сдачи объекта в аренду. В оценке недвижимости, в отличие от оценки бизнеса, принято пренебрегать различием в рисках аренды и бизнеса.

Расчет стоимости может быть осуществлен посредством метода прямой капитализации или анализа дисконтированных потоков наличности. В зависимости от конкретных обстоятельств может быть применен один из этих методов, либо оба.

Так как в основе метода капитализации дохода лежит принцип ожидания будущих выгод, то существенным моментом является четкое определение и классификация выгод для единообразного их толкования. Выгоды от владения собственностью включают право получать все доходы во время владения, а также доход от продаж после окончания владения.

Типичный владелец коммерческой недвижимости имеет целью получение дохода, сравнимого с доходом от вложения денег в аналогичный по риску проект. При этом, во-первых, инвестор должен возратить вложенные средства, во-вторых, он должен получить вознаграждение за использование средств. В соответствии с этим, возврат вложенных инвестиций будет складываться из возврата вложенного капитала и получения дохода на капитал.

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

1. Оценка валового потенциального дохода на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке для сравнимых объектов. Такой показатель обычно называется оптимальной или рыночной ставкой (тарифом).

2. Оценка потерь. Производится на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является действительным валовым доходом.

3. Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости. Основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержках на данном рынке. Расчетная величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является чистым операционным доходом.

4. Полученный таким образом чистый доход затем пересчитывается в текущую стоимость объекта рядом способов. Выбор способа пересчета зависит от качества исходной информации о рынке.

Доходы от владения недвижимостью могут поступать в следующем виде:

- текущих и будущих денежных поступлений (в т.ч. периодических платежей);
- текущей и будущей экономии на налогах;
- доходов от прироста стоимости недвижимости, получаемых от продажи этой недвижимости в будущем и/или при ее залоге под кредит;
- налоговых сбережений от продажи, обмена или дарения этого имущества в будущем;
- других возможных денежных поступлений.

### **Расчет доходов**

При использовании доходного подхода оценки недвижимости анализ доходов и расходов обычно проводят в следующей последовательности:

1. Потенциальный валовой доход – доход, который можно получить от недвижимости при ее 100%-ной загрузке, без учета всех потерь и расходов.

2. Действительный (эффективный) валовой доход – потенциальный валовой доход за вычетом скидок на простой и неполучение платежей.

3. Чистый операционный (эксплуатационный) доход (ЧЭД) – действительный валовой доход за вычетом всех статей расходов, но до обслуживания долгов по кредитам, налогообложения и амортизационных отчислений.

4. Поток денежных средств до уплаты налогов – ЧЭД за вычетом псевдорасходов: амортизации (т.к. не является расходом, а, наоборот, служит для уменьшения налогооблагаемой прибыли) и расходов по обслуживанию кредита (т.к. эти прибыли увеличивают стоимость прав инвестора).

5. Поток денежных средств после выплаты налогов – сумма денежных средств, которую ежегодно получает собственник после вычета всех денежных выплат.

За показатели дохода обычно принимают или ЧЭД или поток денежных средств после уплаты налогов.

### **Расчет расходов**

Периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода называются *операционными расходами*.

Операционные расходы принято делить на:

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

К условно-постоянным относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта.

К условно-переменным относятся расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг.

К расходам на замещение относят амортизационные отчисления в счет расходов, которые либо имеют место один-два раза за несколько лет или сильно варьируются от года к году.

Метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, приносящим доход, со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов.

Метод дисконтирования денежных поступлений более применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов.

## 9.2. Расчет стоимости объекта с использованием доходного подхода

Оценка недвижимости по доходу основана на предположении, что стоимость недвижимости на дату оценки равна текущей (сегодняшней) стоимости чистых доходов которые могут быть получены владельцем в течении будущих лет от сдачи объекта в аренду.

Для полноценной реализации данного метода необходимо определить две основные величины:

- чистый операционный доход при лучшем и наиболее эффективном использовании объекта за год (по нашему мнению, таковым является сдача оцениваемых помещений в аренду);
- определение коэффициент капитализации к данному доходу.

В настоящей оценке был использован метод прямой капитализации. Этот метод дает достаточно точную оценку текущей стоимости будущих доходов в случае, когда ожидаемый поток доходов стабилен или имеет постоянный темп роста (падения). По данному методу стоимость недвижимости рассчитывается как частное от деления чистого операционного дохода на коэффициент капитализации:

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

где

**V** – текущая стоимость объекта недвижимости;

**NOI** – чистый операционный доход;

**R** – коэф. капитализации.

### Анализ доходов и расходов

#### Расчет арендной платы

При определении рыночной ставки годовой арендной платы был применен *метод сравнительного анализа сделок*. Порядок расчета с использованием метода сравнительного анализа сделок приведен ниже. Для реализации этого метода были отобраны и проанализированы объекты-аналоги – нежилые помещения торгового назначения, предложенные к сдаче в аренду.

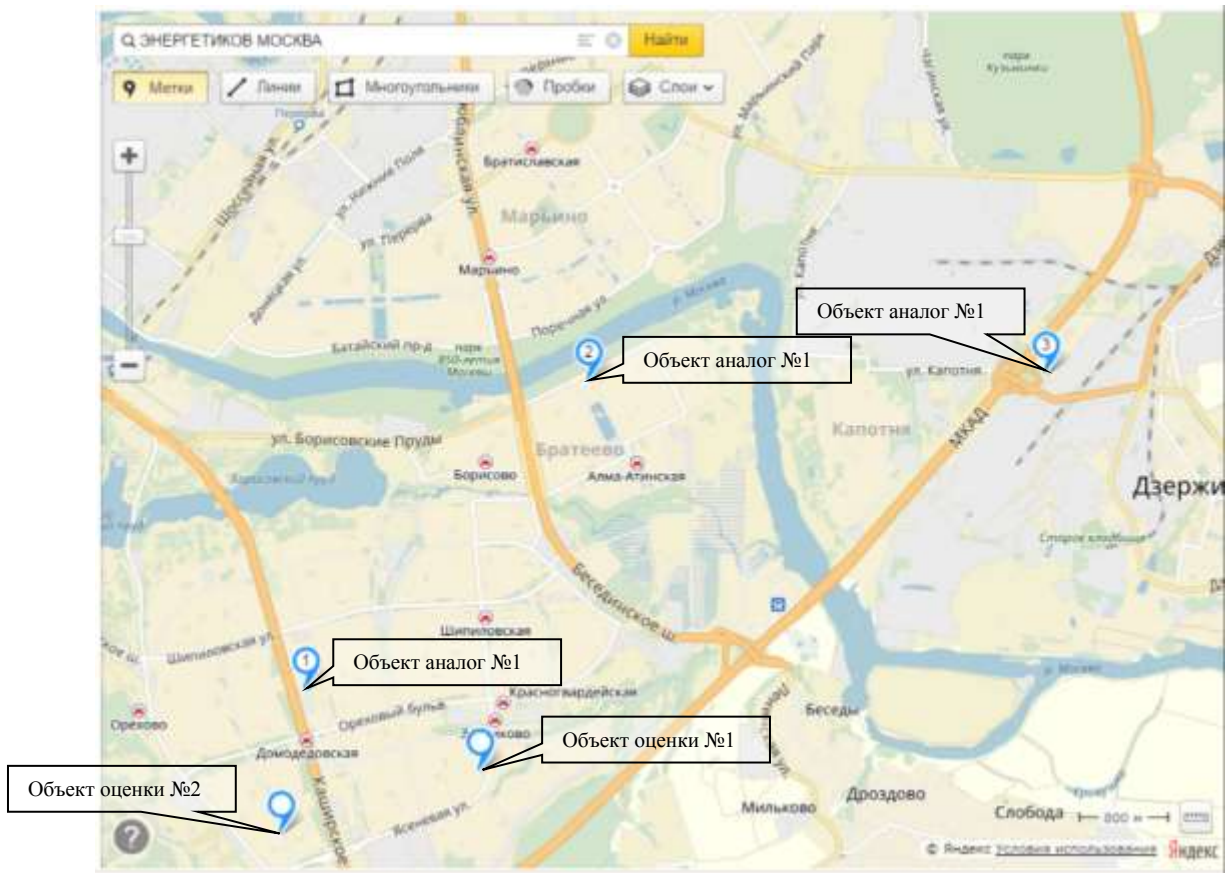
В процессе анализа были выявлены все существенные особенности и отличия объектов-аналогов, которые влияют на определяемый признак (в данном случае – рыночная ставка годовой арендной платы).

После введения всех корректировок в месячную ставку арендной платы аналогичных объектов недвижимости определяется искомая рыночная ставка годовой арендной платы по объекту оценки.

Исходя из сложившейся практики аренды объектов недвижимости коммерческого назначения, в качестве единицы сравнения целесообразно принять арендную плату за один квадратный метр общей площади оцениваемого помещения.

Исходя из сложившейся практики предоставления в аренду нежилых помещений, в качестве единицы сравнения целесообразно принять арендную плату с НДС за один квадратный метр площади помещения, сдаваемой в аренду. В настоящем отчете арендопригодная площадь оцениваемого помещения определена как общая, так как по данным риэлтерских фирм выявлено, что нежилые помещения, аналогичные оцениваемому, предлагаются для сдачи в аренду по своей общей площади.

## Карта размещения объектов оценки и объектов-аналогов



## Аналог № 1

<http://realty.dmir.ru/rent/torgovoe-pomeshchenie-moskva-kashirskoe-shosse-149115864/>

**Сдаю торговое помещение, Москва, м. Домодедовская, Каширское шоссе**

**699 840 руб./мес.ц**

залог: 0 руб.  
площадь: 360 м<sup>2</sup>  
метро: м. Домодедовская, 7 мин. транспортом  
этаж: 1 этаж из 1  
длительный срок

Аренда торгового помещения в центре, вид сценария с входной группой 1 этажа. Ранее был обустроен центральный - за выездом арендатор. Арендатор - обеспечительный банк по 1 МЛР. Свободная планировка. Перевал платит, высокий автомобильный и пешеходный трафик - на первом этаже расположен торговый центр (1000 посетителей в день). Дополнительный трафик от расположенных в соседнем здании государственный и муниципальный служб (аккредитованная служба, пенсионный фонд, управ. района, гос. услуги МВД). Рассмотрите наши уникальные предложения.

**ИНФОРМАЦИЯ ПО ПОМЕЩЕНИЮ**  
360 м<sup>2</sup> общая площадь  
1 этаж  
1 количество этажей

**ИНФОРМАЦИЯ ПО ДАННОМУ**  
360 м<sup>2</sup> общая площадь  
1 этажность  
класс: класс

**Контактная информация**  
Работает (UTC) ..... Менеджер по продажам  
Работает (UTC) ..... 30.08.2016  
Телефон ..... позвонить по телефону

**СПЕЦИАЛИСТ ПО ВСЕМУ ОБЪЕКТУ**  
менеджер по продажам  
Павел Павлович

**НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ**  
Текст

**СДАЮ ОФИСЫ в Москве**  
ЦЕНА 10 500 руб./мес.  
класс B+  
14,4 кв.м.  
ЮВАО  
78 111 78

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

В процессе телефонных переговоров установлено, что этаж расположения – подвал.

## Аналог № 2

<http://realty.dmir.ru/rent/torgovoe-pomeshchenie-moskva-ulica-borisovskie-prudy-148652288/>

**Сдаю торговое помещение, Москва, м. Алма-Атинская, улица Борисовские Пруды, 26**

**2 000 руб./м<sup>2</sup>/мес.ц**

тип договора: прямая аренда  
предоплата: 1 месяц  
площадь: 630 м<sup>2</sup>  
метро: м. Алма-Атинская, 13 мин. пешком  
этаж: 1 этаж из 3  
длительный срок

Сдается площадь на 1-ом этаже торгового центра, рядом с супермаркетом Виктория. Торговый центр расположен в 7-ми минутах пешком от метро Алма-Атинская, в ярком центре, в районе Бирюлево. Общая площадь ТРК 20-500 кв.м. Подземный паркинг на 100 мест. Рядом находится нет Магнитка бытовой техника и электроника. Высота потолка 3м для парадного потолка (до потолка 3,30м). Мощность 100 кВт. Современный дизайнерский интерьер. Долгосрочный договор. Договор 1 месяц. Коммуналы на ремонт. Расположен на фасаде.

**ИНФОРМАЦИЯ ПО ПОМЕЩЕНИЮ**  
630 м<sup>2</sup> общая площадь  
1 этаж  
нет раздельных санузлов  
нет смежных помещений

**ИНФОРМАЦИЯ ПО ДАННОМУ**  
630 м<sup>2</sup> общая площадь  
3 этажность  
ТЦ тип помещения

**ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ**  
нет мебели в комплекте

**Контактная информация**  
Работает (UTC) ..... Владимир Кузнецов  
Компания ..... ООО "Лангет Групп"

**СДАЮ ОФИСЫ в Москве**  
ЦЕНА 30 600 руб./мес.  
класс B+  
20,4 кв.м.  
ЦАО  
78 111 78

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

Долгосрочный контракт от собственника  
Аренда офиса в ЦАО  
близость от м. Пассажская  
Инфраструктура, Собственность  
От собственника

Многоэтажный комплекс в с. Мытища  
Продажа премиальных апартаментов 55,0 кв.м. и 37 кв.м.  
от м. ЦД (собственность)  
От 69 267 200 руб.  
Тел.: (888) 266-65-84

ЖК «Мельница» на Пролетарском  
Класс: новостройка в ЖК.  
Высокий класс, Первый этаж,  
панорамный вид

### Аналог № 3

<http://realty.dmir.ru/rent/torgovoe-pomeshchenie-dzerzhinskiy-ulica-energetikov-144862723/>

The screenshot shows a real estate website interface. At the top, there's a navigation bar with the logo 'Realty.dmir.ru' and 'НЕДВИЖИМОСТЬ 24/7'. Below it, a search bar and navigation tabs for 'МОСКВА', 'ПРОДАЖА', 'АРЕНДА', 'ОБЪЕКТЫ', 'ЦЕНА', 'СПЕЦИАЛИСТЫ', 'СОВЕТЫ', 'ЖУРНАЛ', and 'НЕДВИЖИМОСТЬ 24/7'. The main heading reads 'Сдаю торговое помещение, Дзержинский, м. Алма-Атинская, улица Энергетиков, 16/1'. A large image shows a colorful commercial building. To the right of the image, the price is listed as '2 000 руб./м²/мес.' with details: 'тип договора: прямая аренда, можно частями 11 кв.м', 'предоплата: 1 месяц', 'площадь: 350 м²', 'метро: м. Алма-Атинская, 10 мин. транспортом', 'этаж: 2 этаж из 2', and 'длительный срок'. Below the image are several icons representing different features. To the right of the image, there are two columns of text: 'информация о помещении' (350 м² общей площади, 2 этаж, 407 раздельных санузлов, 407 совмещенных санузлов), 'информация о здании' (350 м² общей площади, 2 этажность, 4 м потолка, ТЭЦ под строением), 'инженерные системы' (автоматическое отопление), 'охранительная инфраструктура' (нет мебели в комнатах), and 'контакты застройщика' (адрес: м. Новопроекти Коммерческая, телефон: 78 111 78). On the far right, there is a 'СДАЮ ОФИСЫ в Москве' advertisement with a price of '26 000 руб./мес.', 'класс B+', '24 часа', and 'ВАО'. Below this are three 'Спецпредложения' (Special Offers) for commercial properties in the 'Новопроекти Коммерческая' area, each with a small image and contact information.

## Основные характеристики оцениваемых объектов и объектов-аналогов

Показатель	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Источник информации	<a href="http://realty.dmir.ru/rent/torgovoe-pomeshchenie-moskva-kashirskoe-shosse-149115864/">http://realty.dmir.ru/rent/torgovoe-pomeshchenie-moskva-kashirskoe-shosse-149115864/</a>	<a href="http://realty.dmir.ru/rent/torgovoe-pomeshchenie-moskva-ulica-borisovskie-prudy-148652288/">http://realty.dmir.ru/rent/torgovoe-pomeshchenie-moskva-ulica-borisovskie-prudy-148652288/</a>	<a href="http://realty.dmir.ru/rent/torgovoe-pomeshchenie-dzerzhinskiy-ulica-energetikov-144862723/">http://realty.dmir.ru/rent/torgovoe-pomeshchenie-dzerzhinskiy-ulica-energetikov-144862723/</a>
Имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Тип цены	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Дата предложения/продажи	Текущая	Текущая	Текущая
Местоположение	г. Москва, Каширское шоссе	г. Москва, улица Борисовские Пруды, 26	г. Москва, улица Энергетиков, 16/1
Тип недвижимости	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Площадь всего, м <sup>2</sup>	360	630	350
Этаж расположения, м2	0	0	0
Группа капитальности	I	I	I
Тип объекта недвижимости	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Этажность	1	цоколь	1
Техническое состояние здания и инженерных систем	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Наличие инженерных коммуникаций	Отопление, водопровод, канализация, электроосвещение	Отопление, водопровод, канализация, электроосвещение	Отопление, водопровод, канализация, электроосвещение
Тип внутренней отделки	Стандарт	Современная	Современная
Техническое состояние внутренней отделки	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Цена предложения с НДС, руб.	699 840	1 260 000	875 000
Цена предложения с НДС в месяц, руб./м <sup>2</sup>	1 944	2 000	2 500



## Обоснование корректировок

Существенные отличия сравниваемых объектов делают необходимым введение соответствующих поправок, на основе которых определяется месячная ставка арендной платы по оцениваемому объекту недвижимости.

### **Корректировки первой группы:**

**Поправка на имущественные права.** Данная корректировка учитывает различия в правомочиях на объект оценки и объекты-аналоги.

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному показателю. Исходя из этого, данная корректировка не применялась.

**Поправка на условия сделки.** Данная корректировка учитывает особые условия сделки (например: финансовое давление обстоятельств, связанное с банкротством, необходимость срочной продажи, которые могут послужить занижению, либо напротив, наличие или перспектива получения правительственной или иной субсидии для развития инфраструктуры или возможность льготного кредитования развития объекта, которые могут дополнительно стимулировать, обеспечивая превышение арендной ставки над рыночно обоснованной величиной).

Перечисленные выше факты в ходе изучения объектов-аналогов не были обнаружены, поэтому условия сделки являются рыночными. Исходя из этого, данная корректировка не применялась.

**Поправка на дату предложения / продажи.** Цена предложения к сдаче в аренду объекта недвижимости может измениться в течение срока экспозиции в связи с изменением условий рынка. Так как вся используемая информация о величинах арендных ставок объектов-аналогов является актуальной на дату оценки, то данная корректировка не применялась.

**Поправка на уторгование.** В качестве объектов-аналогов могут выступать объекты, выставленные на продажу на открытом рынке, либо объекты, сделки по которым уже совершены. В зависимости от этого, различают *цену предложения* (в терминологии ФСО № 1 – сумма, предлагаемая за объект оценки участниками планируемой сделки) и *цену продажи* (в терминологии ФСО № 1 – сумма, уплаченная за объект оценки участниками совершенной сделки). При определении рыночных цен мы исходили из цены предложения, т.к. сведения о реально совершенных сделках на рынке зачастую носят конфиденциальный характер. Такой подход оправдан и с той точки зрения, что потенциальный арендатор прежде, чем принять решение об аренде объекта недвижимости, проанализирует текущее состояние рынка и придёт к заключению о возможном размере арендной ставки предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно других объектов, и что в результате переговоров возможно снижение цены предложения.

Так как сведения о реально заключенных договорах аренды недвижимого имущества, как правило, носят конфиденциальный характер, наиболее доступными и компетентными источниками информации по данному вопросу являются риэлторские организации.

По данным риэлторских фирм, работающих на рынке недвижимости, а также данных «Справочника оценщика недвижимости» Лейфер Л.А., 2016 год, II том, Оценщиками была принята поправка на уровне —8,4%.

Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	7,9%	8,9%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	7,6%	8,7%
3. Высококлассная торговая недвижимость	7,8%	7,3%	8,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,7%	10,1%	11,3%

### Корректировки второй группы:

**Поправка на местоположение.** Местоположение объекта недвижимости оказывает значительное влияние на ставку арендной платы. Коммерчески выгодное местоположение объекта недвижимости обуславливает получение более высокого дохода его пользователем. Поэтому спрос на объекты, расположенные в центральной части города, а также близко к улицам с высокой транспортной доступностью выше, чем на аналогичные объекты, расположенные в менее оживленных местах. Это позволяет собственнику требовать справедливого увеличения ставки арендной платы за пользование объектами недвижимости, расположенными в коммерчески привлекательных местах.

При определении выгодности местоположения объекта оценки и объектов-аналогов Оценщиком принимались во внимание следующие характеристики:

*Уровень развития транспортной инфраструктуры в районе расположения объекта недвижимости*

*Близость к центру*

*Близость к центру деловой части города*

*Близость к центрам оптовой и розничной торговли*

*Близость к жилым территориям*

*Соответствие целевого использования объекта преобладающей застройке микрорайона и сформировавшемуся типу землепользования*

*Возможность использования прилегающих территорий для подъездов, парковок и др. аналогичных целей*

*Близость к метро*

При расчете поправки на местоположение объект оценки и выбранные объекты-аналоги оценивались по перечисленным характеристикам в рамках десятибалльной шкалы. Значения баллов для каждого рассматриваемого объекта принимались Оценщиком на основе анализа перечисленных выше критериев.

Наименование показателя	Вес показателя	Оценка показателя							
		Объект оценки		Объект-аналог № 1		Объект-аналог № 2		Объект-аналог № 3 (первый вариант)	
		г. Москва, ул. Ясенева, д. 41А	Каширское шоссе	улица Борисовские Пруды, 26	улица Энергетиков, 16/1	Балл	Нормированный балл	Балл	Нормированный балл
Уровень развития транспортной инфраструктуры в районе расположения объекта недвижимости	20%	5	1	6	1,2	5	1	6	1,2
Близость к центру	15%	5	0,75	5	0,75	6	0,9	5	0,75
Близость к центру деловой части города	15%	5	0,75	5	0,75	5	0,75	5	0,75
Близость к центрам оптовой и розничной торговли	10%	8	0,8	6	0,6	8	0,8	8	0,8
Близость к жилым территориям	10%	8	0,8	8	0,8	8	0,8	8	0,8

Наименование показателя	Вес показателя	Оценка показателя							
		Объект оценки		Объект-аналог № 1		Объект-аналог № 2		Объект-аналог № 3 (первый вариант)	
		г.Москва, ул.Ясенева, д.41А		Каширское шоссе		улица Борисовские Пруды, 26		улица Энергетиков, 16/1	
		Балл	Нормированный балл	Балл	Нормированный балл	Балл	Нормированный балл	Балл	Нормированный балл
Соответствие целевого использования объекта преобладающей застройке микрорайона и сформировавшемуся типу землепользования	10%	6	0,6	6	0,6	6	0,6	6	0,6
Возможность использования прилегающих территорий для подъездов, парковок и др. аналогичных целей	10%	5	0,5	5	0,5	5	0,5	5	0,5
Близость к метро	10%	6	0,6	6	0,6	6	0,6	2	0,2
Итоговый показатель местоположения	100%		5,8		5,8		5,95		5,6
Величина корректировки на местоположение					0%		-3%		3%

Наименование показателя	Вес показателя	Оценка показателя							
		Объект оценки		Объект-аналог № 1		Объект-аналог № 2		Объект-аналог № 3 (первый вариант)	
		г.Москва, ул.Домодедовская, д.42А		м. Домодедовская, Домодедовская улица, 44		улица Лемешко, 10		Каширское шоссе, 61/15	
		Балл	Нормированный балл	Балл	Нормированный балл	Балл	Нормированный балл	Балл	Нормированный балл
Уровень развития транспортной инфраструктуры в районе расположения объекта недвижимости	20%	6	1,2	6	1,2	5	1	6	1,2
Близость к центру	15%	5	0,75	5	0,75	6	0,9	5	0,75
Близость к центру деловой части города	15%	5	0,75	5	0,75	5	0,75	5	0,75
Близость к центрам оптовой и розничной торговли	10%	6	0,6	6	0,6	8	0,8	8	0,8
Близость к жилым территориям	10%	8	0,8	8	0,8	8	0,8	8	0,8
Соответствие целевого использования объекта преобладающей застройке микрорайона и сформировавшемуся типу землепользования	10%	6	0,6	6	0,6	6	0,6	6	0,6
Возможность использования прилегающих территорий для подъездов, парковок и др. аналогичных целей	10%	5	0,5	5	0,5	5	0,5	5	0,5
Близость к метро	10%	6	0,6	6	0,6	6	0,6	2	0,2
Итоговый показатель местоположения	100%		5,8		5,8		5,95		5,6
Величина корректировки на местоположение					0%		-3%		3%

**Поправка на площадь.** При прочих равных условиях большие по площади помещения имеют более низкую удельную цену. В настоящее время на рынке недвижимости наибольшим спросом пользуются помещения меньшей площади. При возрастании общей площади здания удельная стоимость 1 м<sup>2</sup> при прочих равных условиях падает.

В данном отчете поправка на площадь улучшений (фактор масштаба) рассчитывалась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» Лейфер Л.А, 2016 г., II том.

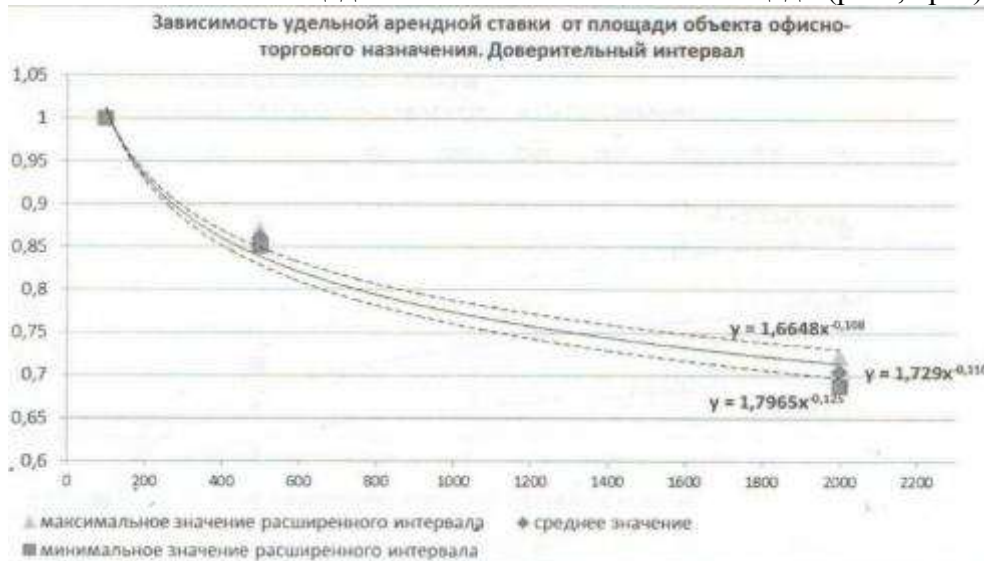
На основании приведенных в «Справочнике оценщика недвижимости» Лейфер Л.А, 2016 г., II том данных сделан вывод о зависимости между падением стоимости и ростом площади (крат), которая может быть выражена следующей формулой (для помещения административного назначения):

$$Y = -1,729x^{-0,116}$$

где

Y – стоимость 1 кв. м (1 – стоимость 1 кв. м наименьшей площади);

X – соотношение площади аналога к наименьшей площади (рост, крат).



На основании данного соотношения можно определить изменение стоимости 1 кв. м объектов-аналогов относительно стоимости 1 кв. м объекта оценки, а также величины корректировок на масштаб к стоимости 1 кв. м:

Таблица 21

№	Площадь объекта оценки, м <sup>2</sup>	Площадь объект-аналог, м <sup>2</sup>	Зависимость удельной цены от площади ОО	Зависимость удельной цены от площади ОА	Поправка на площадь	Корректировки на площадь, %
1	1 107,20	360,00	0,766769392	0,873501999	1,139197793	-13,92
2	1 107,20	630,00	0,766769392	0,818599527	1,067595467	-6,76
3	1 107,20	350,00	0,766769392	0,876361117	1,142926577	-14,29

Таблица 22

№	Площадь объекта оценки, м <sup>2</sup>	Площадь объект-аналог, м <sup>2</sup>	Зависимость удельной цены от площади ОО	Зависимость удельной цены от площади ОА	Поправка на площадь	Корректировки на площадь, %
1	633,20	360,00	0,818118565	0,873501999	1,067696097	-6,77
2	633,20	630,00	0,818118565	0,818599527	1,000587888	-0,06
3	633,20	350,00	0,818118565	0,876361117	1,071190844	-7,12

**Поправка на этаж расположения.** Корректировка на этаж расположения определена, исходя из разницы в ставках арендной платы объектов недвижимости, расположенных на различных этажах.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,63	0,79
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,75	0,89
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,81	0,93
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношения удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,72	0,63	0,80
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,75	0,89
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,80	0,92

В данном отчете поправка на площадь улучшений (фактор масштаба) рассчитывалась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» Лейфер Л.А, 2016 г., II том.

**Поправка на тип внутренней отделки.** Корректировка на тип внутренней отделки определена исходя из разницы в ставках арендной платы объектов с разным типом внутренней отделки.

Корректировка применялась ко всем объектам аналогам для объекта оценки, расположенного по адресу г.Москва, ул.Ясенева, д41А согласно «Справочника оценщика недвижимости» Лейфер Л.А, 2016 г. Так как часть помещений этого объекта - 42% имеют отделку «Люкс». Для второго объекта оценки корректировка применялась только к объекту аналогу №2.

Для расчета данной поправки учитывались данные «Справочника оценщика недвижимости» Лейфер Л.А., 2016 г., II том.

<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,78	0,77	0,80
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,85	0,87
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс", к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,23	1,21	1,24

**Поправка на тип объекта недвижимости (применялась для помещения административного назначения).** По типу объекты делятся на отдельно стоящие здания, встроенные или встроено-пристроенные помещения.

В данном отчете поправка на тип объекта недвижимости рассчитывалась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» Лейфер Л.А, 2016 г., II том.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Таблица 4

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,89	0,91
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,93	0,92	0,94

Исходя из вышесказанного, к объекту оценки, расположенному по адресу: г.Москва, ул. Ясенева, 41А была принята положительная поправка в размере 7%.

**Определение рыночной ставки годовой арендной платы объекта недвижимости методом сравнительного анализа сделок**

Таблица 23

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения с НДС, руб./м <sup>2</sup>		<b>1 944</b>	<b>2 000</b>	<b>2 500</b>
<b>Условия сделки</b>	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<i>Величина корректировки на условия сделки</i>		0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 м <sup>2</sup> , руб.		<b>1 944</b>	<b>2 000</b>	<b>2 500</b>
<b>Дата предложения</b>		Текущая	Текущая	Текущая
<i>Величина корректировки на дату предложения</i>		0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 м <sup>2</sup> , руб.		<b>1 944</b>	<b>2 000</b>	<b>2 500</b>
<b>Тип цены</b>	<b>Цена предложения</b>	<b>Цена предложения</b>	<b>Цена предложения</b>	<b>Цена предложения</b>
<i>Величина корректировки на уторгование</i>		-8,4%	-8,4%	-8,4%
<b>Скорректированная базовая цена 1 м<sup>2</sup>, руб.</b>		<b>1 781</b>	<b>1 832</b>	<b>2 290</b>
<b>Местоположение</b>	г.Москва, ул.Ясеневая, д.41А	г. Москва, Каширское шоссе	г. Москва, улица Борисовские Пруды, 26	г. Москва, улица Энергетиков, 16/1
<i>Величина корректировки на местоположение, %</i>		0%	-3%	3%
<i>Величина корректировки на местоположение, руб.</i>		0	-55	69
<b>Тип помещения</b>	Отдельно стоящее здание	Встроенное	Встроенное	Встроенное
<i>Величина корректировки на тип помещения, %</i>		7%	7%	7%
<i>Величина корректировки на тип помещения, руб.</i>		125	128	160
<b>Площадь, м<sup>2</sup></b>	<b>1 107,2</b>	<b>360,0</b>	<b>630,0</b>	<b>350,0</b>
<b>Площадь подвала, м2</b>	<b>331,3</b>	<b>360,0</b>		
<b>Площадь 1 этажа, м2</b>	<b>364,2</b>		<b>630,0</b>	<b>350,0</b>
<b>Площадь 2-го и выше этажей, м2</b>	<b>411,7</b>			
<b>Площадь, м2</b>	<b>1 107,2</b>	<b>360,0</b>	<b>630,0</b>	<b>350,0</b>
<i>Величина корректировки на площадь, %</i>		-13,9%	-6,8%	-14,3%
<i>Величина корректировки на площадь, руб.</i>		-248	-125	-327
<b>Этажность</b>	<b>подвал, 1, 2, тех-этаж</b>	<b>Подвал</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<i>Величина корректировки на этаж расположения/этажность, %</i>		14%	-14%	-14%
<i>Величина корректировки на этаж расположения/этажность, руб.</i>		249	-256	-321
<b>Техническое состояние здания и инженерных систем, год постройки</b>	<b>Хорошее</b>	<b>Хорошее</b>	<b>Хорошее</b>	<b>Хорошее</b>

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Величина корректировки на техническое состояние здания и инженерных систем, %		0%	0%	0%
Величина корректировки на техническое состояние здания и инженерных систем, руб.		0	0	0
<b>Наличие инженерных коммуникаций</b>	<b>Отопление, водопровод, канализация, электроосвещение</b>	<b>Отопление, водопровод, канализация, электроосвещение</b>	<b>Отопление, водопровод, канализация, электроосвещение</b>	<b>Отопление, водопровод, канализация, электроосвещение</b>
Величина корректировки на наличие инженерных коммуникаций, %		0,0%	0,0%	0,0%
Величина корректировки на наличие инженерных коммуникаций, руб.		0	0	0
<b>Состояние внутренней отделки</b>	<b>Современная</b>	<b>Хорошее</b>	<b>Требуется косметического ремонта</b>	<b>Хорошее</b>
Величина корректировки на тип внутренней отделки, %		10%	26%	10%
Величина корректировки на тип внутренней отделки, руб.		178	463	178
<b>Сумма корректировок второй группы 1 м<sup>2</sup>, руб.</b>		<b>304</b>	<b>155</b>	<b>-241</b>
<b>Стоимость после всех корректировок 1 м<sup>2</sup>, руб.</b>		<b>2 085</b>	<b>1 987</b>	<b>2 049</b>
Относительное отклонение		0,3790	0,4980	0,4130
Шкала		3		
Шаг веса		0,05950		
Ненормированный вес		3	1	2
Нормированный вес		0,5000	0,1667	0,3333
Средневзвешенная стоимость 1 м <sup>2</sup> , руб.	2 057			
<b>Стоимость улучшений с учетом НДС, руб.</b>	<b>2 277 510</b>			

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения с НДС, руб./м <sup>2</sup>		<b>1 944</b>	<b>2 000</b>	<b>2 500</b>
<b>Условия сделки</b>	<b>Рыночные</b>	<b>Рыночные</b>	<b>Рыночные</b>	<b>Рыночные</b>
Величина корректировки на условия сделки		0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 м <sup>2</sup> , руб.		<b>1 944</b>	<b>2 000</b>	<b>2 500</b>
<b>Дата предложения</b>		<b>Текущая</b>	<b>Текущая</b>	<b>Текущая</b>
Величина корректировки на дату предложения		0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 м <sup>2</sup> , руб.		<b>1 944</b>	<b>2 000</b>	<b>2 500</b>



Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Тип цены	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
<i>Величина корректировки на уторгование</i>		-8,4%	-8,4%	-8,4%
<b>Скорректированная базовая цена 1 м<sup>2</sup>, руб.</b>		<b>1 781</b>	<b>1 832</b>	<b>2 290</b>
Местоположение	г.Москва, ул.Домодедовская, д.42А	г. Москва, Каширское шоссе	г. Москва, улица Борисовские Пруды, 26	г. Москва, улица Энергетиков, 16/1
<i>Величина корректировки на местоположение, %</i>		0%	-3%	3%
<i>Величина корректировки на местоположение, руб.</i>		0	-55	69
Тип помещения	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
<i>Величина корректировки на тип помещения, %</i>		0%	0%	0%
<i>Величина корректировки на тип помещения, руб.</i>		0	0	0
<b>Площадь, м<sup>2</sup></b>	<b>633,2</b>	<b>360,0</b>	<b>630,0</b>	<b>350,0</b>
<b>Площадь подвала, м2</b>	<b>15,4</b>	<b>360,0</b>		
<b>Площадь 1 этажа, м2</b>	<b>268,2</b>		<b>630,0</b>	<b>350,0</b>
<b>Площадь 2-го и выше тажей, м2</b>	<b>349,6</b>			
<b>Площадь, м2</b>	<b>633,2</b>	<b>360,0</b>	<b>630,0</b>	<b>350,0</b>
<i>Величина корректировки на площадь, %</i>		-6,8%	-0,1%	-7,1%
<i>Величина корректировки на площадь, руб.</i>		-121	-2	-163
<b>Этажность</b>	<b>2</b>	<b>Подвал</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<i>Величина корректировки на этаж расположения/этажность, %</i>		20%	-8%	-8%
<i>Величина корректировки на этаж расположения/этажность, руб.</i>		356	-147	-183
<b>Техническое состояние здания и инженерных систем, год постройки</b>	<b>Хорошее</b>	<b>Хорошее</b>	<b>Требуется косметического ремонта</b>	<b>Хорошее</b>
<i>Величина корректировки на техническое состояние здания и инженерных систем, %</i>		0%	0%	0%
<i>Величина корректировки на техническое состояние здания и инженерных систем, руб.</i>		0	0	0
<b>Наличие инженерных коммуникаций</b>	<b>Отопление, водопровод, канализация, электроосвещение</b>	<b>Отопление, водопровод, канализация, электроосвещение</b>	<b>Отопление, водопровод, канализация, электроосвещение</b>	<b>Отопление, водопровод, канализация, электроосвещение</b>
<i>Величина корректировки на наличие инженерных коммуникаций, %</i>		0,0%	0,0%	0,0%
<i>Величина корректировки на наличие инженерных коммуникаций, руб.</i>		0	0	0
<b>Состояние внутренней отделки</b>	<b>Современная</b>	<b>Хорошее</b>	<b>Хорошее</b>	<b>Хорошее</b>

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Величина корректировки на тип внутренней отделки, %		0%	14%	0%
Величина корректировки на тип внутренней отделки, руб.		0	249	0
<b>Сумма корректировок второй группы 1 м<sup>2</sup>, руб.</b>		<b>235</b>	<b>45</b>	<b>-277</b>
<b>Стоимость после всех корректировок 1 м<sup>2</sup>, руб.</b>		<b>2 016</b>	<b>1 877</b>	<b>2 013</b>
Относительное отклонение		0,2680	0,2510	0,1810
Шкала		3		
Шаг веса		0,04350		
Ненормированный вес		1	1	3
Нормированный вес		0,2000	0,2000	0,6000
Средневзвешенная стоимость 1 м <sup>2</sup> , руб.	1 986			
<b>Стоимость улучшений с учетом НДС, руб.</b>	<b>1 257 535</b>			

Стоимостные (абсолютные) поправки для некоторых объектов – аналогов составляют более 30%, т.к. использованные при оценке поправки были пояснены и описаны ранее, и исходя из того, что объектов – аналогов, идентичных оцениваемому объекту мало, Оценщик счел возможным не исключать из расчетов данные объекты – аналоги.

### Выбор коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации определяется по методу кумулятивного построения, согласно которому он равен сумме безрисковой ставки и поправки на дополнительные риски, а также учитывая вероятное изменение доходов и возврат вложенного капитала.

#### Определение ставок дисконта и капитализации для улучшений

Безрисковую ставку дохода принимаем на уровне средневзвешенной ставки по привлеченным банковским вкладам (депозитам) нефинансовых организаций сроком до года 9,99 % (источник: «Статистический бюллетень Банка России», № 7, 2016 г.).

Эта величина должна быть увеличена на поправку за риски (см. «Оценка недвижимости» под ред. Грязновой и Федотовой стр. 149).

Надбавку за риски вложения и инвестиционный менеджмент по аналогичным объектам рассчитаем при помощи многофакторной таблицы рисков. Значение надбавки составило 3,1 %.

Таблица 24

Вид и наименование риска	Категория	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>Систематический риск</b>											
Ухудшение общей экономической ситуации в стране	динамичный					1					
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный							1			
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный		1								
<b>Несистематический риск</b>											
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	статичный	1									
Ускоренный износ объекта	статичный	1									
Неполучение арендных платежей	динамичный			1							
Неэффективный менеджмент	динамичный			1							
Криминогенные факторы	динамичный			1							
Финансовые проверки	динамичный				1						
Неправильное ведение юридической документации	динамичный		1								
Количество наблюдений		2	2	3	1	1	0	1	0	0	0
Взвешенный итог		2	4	9	4	5	0	7	0	0	0
Сумма							31				
Количество факторов							10				
<b>Средневзвешенное значение</b>							<b>3,1</b>				

### Ставка дисконтирования

Надбавка за низкую ликвидность для вложений в недвижимость обусловлена тем, что денежные средства, вложенные в недвижимость нельзя вернуть незамедлительно. От момента принятия решения о продаже недвижимости до получения денег за неё проходит некоторое время – среднее время рыночной экспозиции. За это время продавец несет потери в размере недополученного дохода от задержки денежных средств (величину данных потерь можно оценить как стоимость получения кредита на срок, равный сроку экспозиции), т.е. по формуле: ставка по доступному кредиту \* срок экспозиции/12 месяцев =  $13,06 * 9 / 12 = 9,80\%$ <sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Ставка по кредитам банков в рублях нефинансовым организациям сроком привлечения до года составляет 13,06% (источник: «Статистический бюллетень банка России», №7, 2016 г.). Срок экспозиции – 9 мес. (выбрано среднее значение).

Исходя из изложенного, ставка дисконтирования составит:

Таблица 25

Безрисковая ставка	9,90%
Надбавка за риск вложения и инвестиционный менеджмент	3,10%
Надбавка за низкую ликвидность	9,80%
<b>Ставка дисконтирования (используется в качестве <math>Y_b</math> при определении доходной составляющей)</b>	<b>22,80%</b>

Как уже отмечалось, коэффициент капитализации определяется суммированием «безрисковой ставки» и надбавок на различные виды рисков за вычетом долгосрочного прироста стоимости объекта и связана со ставкой дисконтирования по формуле:

$S_k = S_d \pm \Pi$ , где  $\Pi$  – прирост (убыль) стоимости объекта недвижимости;  $S_k$  - коэффициент капитализации;  $S_d$  - ставка дисконтирования.

На стоимость оцениваемого объекта наибольшее влияние в ближайшее время, вероятно, окажут следующие факторы:

- Изменение уровня деловой активности;
- Развитие рынка коммерческой недвижимости.

По данным Агентства Прогнозирования Экономики (<http://www.apecon.ru/Prognoz-inflyatsii-v-RF/Prognoz-inflyatsii-v-Rossii-na-2015-2016-i-2017-gody.html>) инфляция 2016 году составит 10,4%.

Если опираться на допущение, что в достаточно длительной перспективе цены на рынке недвижимости и соответствующие арендные ставки будут расти с постоянным темпом, равным  $g$ , то рыночная стоимость определяется формулой Гордона. Таким образом, в целях данного отчета коэффициент капитализации рассчитывался в соответствии с формулой Гордона, как разность между ставкой дисконта и темпом постоянного годового роста<sup>1</sup>

Тогда коэффициент капитализации составит:

Таблица 26

Ставка дисконтирования	22,80%
Темп роста цен	10,40%
<b>Коэффициент возвратной капитализации</b>	<b>12,40%</b>

Таким образом, коэффициент капитализации составит 12,00%.

### Расчет текущей стоимости объектов

Стоимость объекта определяется по формуле капитализации:

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

где: NOI – ЧОД (чистый операционный доход)

R – коэффициент капитализации

Расчет потенциального валового дохода.

Потенциальный валовой доход (ПВД) - это весь доход, который способен принести объект, при условии полной загрузки площадей до вычета эксплуатационных расходов.

Для расчета ПВД перемножим общую площадь помещений объекта оценки ( $S$ ) и арендную ставку ( $ar$ ) (ПВД =  $S \times ar$ ).

Эффективный валовой доход.

<sup>1</sup> [http://www.labrate.ru/leifer/lev\\_leifer\\_article-model\\_inwood.htm](http://www.labrate.ru/leifer/lev_leifer_article-model_inwood.htm)

Теперь определим эффективный валовой доход (ЭВД) – потенциальный валовой доход (ПВД) за вычетом скидок на простой помещений и недополученные платежи.

Уровень загрузки помещений был определен, исходя из следующего. Простой помещений при смене арендаторов не займет много времени (учитывая своевременные действия по поиску арендаторов в течение одного-двух месяцев), оценщиками принят размер потерь в размере 12% (округлено значение 12,3%), исходя из востребованности аналогичных объектов на рынке, данных риэлтерских фирм, а также на основании данных «Справочника оценщика недвижимости», Лейфер Л.А., 2016 год, том II.

Потери от неуплаты арендной платы приняты равными нулю. Это обусловлено условиями договоров аренды (плата вперед) и контролем за платежной дисциплиной.

**Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 68

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и складные типы объектов недвижимости	12,3%	11,7% - 13,0%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	12,6%	11,8% - 13,3%
3. Высококласная торговая недвижимость	11,7%	10,9% - 12,4%

#### **Расчет операционных расходов и ЧОД.**

Операционные расходы представляют собой текущие расходы, связанные с владением и эксплуатацией объекта недвижимости. Они подразделяются на постоянные – величина, которых не зависит от степени загруженности здания пользователями (налоги на имущество, страховые взносы, арендная плата за землю), и переменные - зависящие от степени загрузки здания (оплата электроэнергии, воды и др.).

Постоянные эксплуатационные расходы несет владелец объекта, а переменные расходы иногда возлагаются на арендатора.

Для определения операционных расходов может использоваться как среднерыночный показатель для сегмента рынка, к которому относится объект оценки, так и поэлементный анализ операционных расходов по объекту оценки. В настоящей оценке операционные расходы приняты на уровне среднего –18% (округлено значение 17,9%), от потенциального валового дохода на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» Лейфер Л.А., 2016 год, том II.

**Значения процента операционных расходов от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 72

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и складные типы объектов недвижимости	17,9%	17,1% - 18,8%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	17,8%	17,0% - 18,6%
3. Высококласная торговая недвижимость	18,4%	17,5% - 19,2%

Заработная плата персонала (для обслуживания объекта потребуется штат сотрудников - охранников, грузчиков, уборщиц, дворников и др. персонала). Расходы по оплате труда персонала несут арендаторы.

Таблица 27

Наименование	S, кв. м	Стоимость аренды 1 кв. м за год, с НДС, руб.	Потенциальный валовой доход за год с НДС, руб.	Скидка на недогрузку площадей	Действительный (эффективный) валовой доход	Операционные расходы, %	Операционные расходы, руб. (15% от ДВД)	Чистый операционный доход, руб.	Коэффициент капитализации	Рыночная стоимость с НДС, руб.
здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:05:0011007:1013, площадь: 1107,2 кв.м., этажность: 2, адрес: г. Москва, ул. Ясенева, д.41А	1107,2	24 684	27 330 125	0,12	24 050 510	18,00	4 329 092	19 721 418	0,1240	159 043 694
помещение, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:05:0011003:17702, площадь: 633,2 кв.м., этажность: подвал, 1, 2, технический этаж, адрес: г.Москва, ул.Домодедовская, д.42А	633,2	23832	15 090 422	0,12	13 279 571	18,00	2 390 323	10 889 248	0,1240	87 816 516

**Таким образом, рыночная стоимость объектов недвижимости, определенная доходным подходом по состоянию на дату оценки, составляет с учетом НДС:**

- здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:05:0011007:1013, площадь: 1107,2 кв.м., этажность: 2, адрес: г. Москва, ул. Ясенева, д.41А

**159 043 694 (Сто пятьдесят девять миллионов сорок три тысячи шестьсот девяносто четыре) рубля;**

- помещение, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:05:0011003:17702, площадь: 633,2 кв.м., этажность: подвал, 1, 2, технический этаж, адрес: г.Москва, ул.Домодедовская, д.42А:

**87 816 516 (Восемьдесят семь миллионов восемьсот шестнадцать тысяч пятьсот шестнадцать) рублей.**

## 10. Согласование

Целью сведения результатов всех подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости определяется по следующим критериям:

- Тип, качество и объем информации, на основе которой проводится анализ.
- Способность каждого подхода соответствовать назначению и цели данной оценки.
- Способность отражать состояние рынка, соотношение спроса и предложения.
- Способность учитывать особенности местоположения объекта (земельного участка).
- Способность учитывать специфические особенности улучшений объекта, влияющие на его стоимость (функциональное назначение, потенциальная доходность).

Таким образом, для каждого из подходов выбирается *удельный вес его вклада в итоговую оценку стоимости*, после чего, последняя рассчитывается по методу средневзвешенной.

В мировой и отечественной практике оценки недвижимости *затратный подход* наиболее приемлем при определении стоимости новых, уникальных объектов и объектов особого назначения. Он имеет достаточную информационную базу, учитывает особенности улучшений, но плохо отражает влияние местоположения оцениваемого объекта, состояние рынка. Вес 20% (округленно).

*Сравнительный подход* хорошо отражает соотношение спроса и предложения, учитывает удобство местоположения, престижность и функциональное назначение объекта. Также имеет достаточную информационную базу. Кроме того, сравнительный подход наиболее соответствует цели оценки. Но менее конкретен в учете технического состояния и детального состава объекта. Вес 60% (округленно).

*Доходный подход* соответствует функциональному назначению объекта и предпочтителен для оценки доходной недвижимости. Но достоверность прогнозов в период развития кризиса невелика, а доступная информационная база представляется недостаточной для качественного учета состояния рынка, местоположения и технического состояния объекта. Вес 20% (округленно), 40% при оценке здания двумя подходами – сравнительным и доходным.

Рассчитаем вес каждого подхода на основе экспертных оценок соответствия каждого из подходов вышеуказанным критериям по пятибалльной системе. Итоговая стоимость оцениваемого объекта определяется как средневзвешенное значение результатов по всем основным методам оценки.

Таким образом, для каждого из методов выбирается *удельный вес его вклада в итоговую оценку стоимости*, после чего последняя рассчитывается по методу средневзвешенной.

В результате согласования мы получаем результат при котором величина стоимости по затратному подходу превышает аналогичные результаты по остальным подходам это связано с тем что, в отличии от сравнительного и доходного подхода затратный подход практически не учитывает разницу между стоимостью  $m^2$  и его площадью (чем выше площадь тем ниже стоимость  $m^2$ ).

Рассчитаем удельный вес каждого подхода:

Таблица 28

Для здания, расчет стоимости которого проводился с использованием трех подходов

Критерий	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Всего
Информационная база	2	5	2	9
Цель оценки	1	5	2	8
Состояние рынка	1	5	3	9
Местоположение	1	5	3	9
Улучшения, состояние	4	5	1	10
Сумма оценок	9	25	11	45
Вес подхода	20%	56%	24%	100%
Вес подхода округленно	20%	60%	20%	100%





**Сводная таблица определения рыночной стоимости имущества**

Таблица 29

№ п/п	Наименование объекта оценки	Стоимость по затратному подходу руб. с учетом НДС	Удельный вес затратного подхода	Стоимость по сравнительному подходу руб. с учетом НДС	Удельный вес сравнительного подхода	Стоимость по доходному подходу руб. с учетом НДС	Удельный вес доходного подхода	Итоговая величина рыночной стоимости с учетом НДС, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости без учета НДС, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости без учета НДС, руб. округленно
1	здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:05:0011007:1013, площадь: 1107,2 кв.м., этажность: 2, адрес: г. Москва, ул. Ясенева, д.41А	162 002 092	0,2	182 671 392	0,6	159 043 694	0,2	173 811 992	147 298 298,31	147 298 000
2	помещение, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:05:0011003:17702, площадь: 633,2 кв.м., этажность: подвал, 1, 2, технический этаж, адрес: г.Москва, ул.Домодедовская, д.42А	-	-	95 121 204	0,6	87 816 516	0,4	92 199 329	78 135 024,58	78 135 000
	<b>Итого:</b>	<b>162 002 092</b>		<b>277 792 596</b>		<b>246 860 210</b>		<b>266 011 321</b>	<b>225 433 323</b>	<b>225 433 000</b>

**Таким образом, рыночная стоимость имущества, по состоянию на дату оценки составляет без учета НДС, округленно:**

**225 433 000 (Двести двадцать пять миллионов четыреста тридцать три тысячи) рублей,**

**в т. ч.:**

**здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:05:0011007:1013, площадь: 1107,2 кв.м., этажность: 2, адрес: г. Москва, ул. Ясенева, д.41А – 147 298 000 рублей,**

**помещение, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:05:0011003:17702, площадь: 633,2 кв.м., этажность: подвал, 1, 2, технический этаж, адрес: г.Москва, ул.Домодедовская, д.42А – 78 135 000 рублей.**

## 11. Выводы

На основании всех вышеизложенных факторов экспертом сделано заключение: рыночная стоимость имущества по состоянию на дату оценки составляет, округленно:

**225 433 000** (Двести двадцать пять миллионов четыреста тридцать три тысячи) рублей, в т. ч.:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Итоговая величина рыночной стоимости с учетом НДС, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости без учета НДС, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости без учета НДС, руб. округленно
1	здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:05:0011007:1013, площадь: 1107,2 кв.м., этажность: 2, адрес: г. Москва, ул. Ясеневая, д.41А	173 811 992	147 298 298,31	147 298 000
2	помещение, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:05:0011003:17702, площадь: 633,2 кв.м., этажность: подвал, 1, 2, технический этаж, адрес: г. Москва, ул. Домодедовская, д.42А	92 199 329	78 135 024,58	78 135 000
	<b>Итого:</b>	<b>266 011 321</b>	<b>225 433 323</b>	<b>225 433 000</b>

Оценщик



Цыганков Д.А.

## ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Международные стандарты оценки МСО 1-4. Общие понятия и принципы оценки. Международный Комитет по Стандартам Оценки Имущества (МКСОИ).: Электронная информационно-правовая система «Консультант-Плюс». База «Эксперт-Приложение: Ведомства».
2. Международный стандарт оценки 1. Рыночная стоимость как база оценки. □ МКСОИ.: Электронная информационно-правовая система «Консультант-Плюс». База «ЭкспертПриложение: Ведомства».
3. Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ: Электронная информационно-правовая система «Консультант-Плюс». База «КонсультантПлюс: ВерсияПроф».
4. Федеральные стандарты оценки (ФСО №1, 2, 3, 7, 9), утвержденные приказами Минэкономразвития России № 297, 298, 299 от 20.05.2015 г., №611 от 25.09.2014 г., №327 от 01.06.2015г.
5. ССО РОО 2015;
6. Постановление Госстроя СССР от 11 мая 1983 г. № 94 «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет)строек»: Электронная информационно-правовая система «Консультант-Плюс». База «ЭкспертПриложение: Ведомства».
7. Письмо Госстроя СССР от 6 сентября 1990 года № 14-Д «Об индексах изменения стоимости строительно-монтажных работ и прочих работ и затрат в строительстве»: Электронная информационно-правовая система «Консультант-Плюс». База «ЭкспертПриложение: Ведомства».
8. Индексы цен в строительстве. Ежемесячный информационный бюллетень. 2016 г.
9. Правилах оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86 (р) Госгражданстрой. – М.: Государственный комитет по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР. – 1990. - 68 с.
10. Харрисон Генри С. Оценка недвижимости. Учебное пособие. Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупроиздательства, 1994. – 231 с.
11. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. – СПб.: Изд-во СПбГТУ, 1997. – 424 с.
12. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие. – М.: Дело, 1998. – 384 с.
13. Коростелев С.П. Основы теории и практики оценки недвижимости. Учебное пособие. – М.: Русская Деловая Литература, 1998. – 224 с.
14. Ковалев А.П. Оценка стоимости активной части основных фондов. Учебно-методическое пособие. – М.: Финстатинформ, 1997. – 175 с.
15. Сборник Ко-Инвест «Общественные здания» 2014 г.

## **ПРИЛОЖЕНИЯ**

### Фотографии объекта оценки

*Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:05:0011007:1013, площадь: 1107,2 кв.м., этажность: 2, адрес: г. Москва, ул. Ясенева, д.41А*











**Помещение, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:05:0011003:17702, площадь: 633,2 кв.м., этажность: подвал, 1, 2, технический этаж, адрес: г.Москва, ул.Домодедовская, д.42А**











ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 24 июля 2011

Документы-основания: • Договор от 06.06.2003 г. № 3-ИК о реализации инвестиционного проекта (по строительству социальных объектов шаговой доступности)

- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU77173000-002111 от 22.06.2009 г., зарегистрированное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы 24.06.2009 г. № 77-ГК/3.7.2.001926
- Акт от 01.02.2010 г. о результатах реализации инвестиционного проекта согласно договора № 3-ИК от 06.06.2003 г. (по строительству социальных объектов шаговой доступности)
- Акт от 01.02.2010 г. приема-передачи площадей согласно договора № 3-ИК от 06.06.2003 г. (по строительству социальных объектов шаговой доступности)

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "ЛИМАРИ", ИНН: 7706188438, ОГРН: 1037739528078, дата гос. регистрации: 12.10.1998, наименование регистрирующего органа: Московская регистрационная палата, КПП: 772401001; адрес (место нахождения) иного органа или лица, имеющих право действовать от имени юридического лица без доверенности: Россия, 115597, г.Москва, Воронежская ул., дом 36, корпус 3, кв. 150

Вид права: Собственность

Объект права: Здание, назначение: нежилое, 2 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 1 107,2 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Ясенева, д.41А

Кадастровый (или условный) номер: 77:05:0011007:1013

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека, аренда

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "27" июня 2011 года сделана запись регистрации № 77-77-05/010/2011-466

КОПИЯ ВЕРНА

2011 г.

Регистратор

АТ/БА П-Р

Подпись

77-АО. 793028

РО





ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
**О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 05 АЕК 2011

Документы-основания: • Договор о реализации инвестиционного проекта от 06.06.2003 №3-ИК

- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 22.06.2009 №RU77173000-002112
- Акт о реализации инвестиционного проекта согласно договора № 3-ИК от 06.06.2003 (по строительству социальных объектов шаговой доступности) от 01.02.2010
- Акт о распределении площадей инвестиционного объекта № 1 от 01.02.2010

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "ЛИМАРИ", ИНН: 7706188438, ОГРН: 1037739528078, дата гос.регистрации: 12.10.1998, наименование регистрирующего органа: Московская регистрационная палата, КПП: 772401001; адрес (место нахождения) иного органа или лица, имеющих право действовать от имени юридического лица без доверенности: Россия, 115597, г.Москва, Воронежская ул., дом 36, корпус 3, кв. 150

Вид права: Собственность

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 633,2 кв. м, этаж подвал, 1, 2, технический этаж, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I - комната А; технический этаж, помещение IV - комнаты с 1 по 7, А, а; этаж 1, помещение II - комнаты с 1 по 15, А, а; этаж 2, помещение III - комнаты с 1 по 10, А, адрес объекта: г.Москва, ул.Домодедовская, д.42А

Кадастровый (или условный) номер: 77-77-12/025/2011-640

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано,  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним  
05 АЕК 2011 года сделана запись регистрации № 77-77-12/025/2011-640

Регистратор

МОСКВА  
ПАРЮШКИН Э.А.



77-АН 623014







**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист N 1 , всего листов 2

здание  
(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 27.02.2013

Кадастровый номер \_\_\_\_\_  
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 3706/56 (03808222)

1. Описание объекта недвижимого имущества  
1.1. Наименование торговое  
1.2. Адрес (местоположение): \_\_\_\_\_

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Южный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Орехово-Борисово Южное
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Ясеновая
Номер дома	41А	
Номер корпуса	-	
Номер строения	-	
Литера	-	
Иное описание местоположения	-	

- 1.3. Основная характеристика: общая площадь , 1107,2 , кв.м.  
(тип) (значение) (единица измерения)  
степень готовности объекта незавершенного строительства \_\_\_\_\_  
1.4. Назначение: жилищное здание  
1.5. Этажность:  
количество этажей 2 , количество подземных этажей: 1  
1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 2006  
1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества \_\_\_\_\_  
1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: \_\_\_\_\_  
1.9. Примечание: год обследования - 2012  
1.10. ГУП МосгорБТИ (Южное БТИ)  
(наименование органа или организации)  
свидетельство об аккредитации N МА-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Южного БТИ



*[Handwritten signature]*  
(подпись)

О.Н.Ярославцева  
(инициалы, фамилия)

**Кобзева  
Татьяна Сергеевна  
Зам. начальника  
Южного БТИ**



**02 50 12 0098189**



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здание

(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2, всего листов 2

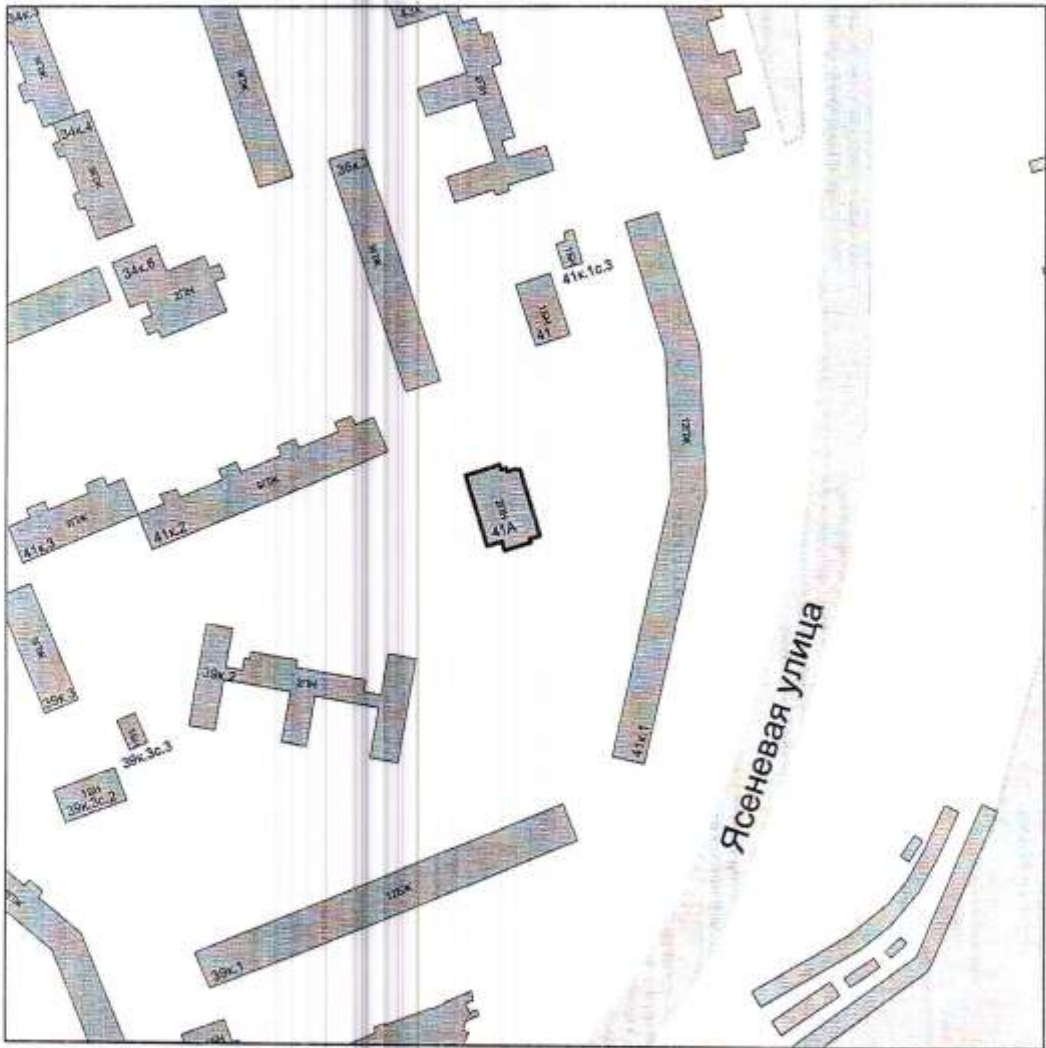
Кадастровый номер:

Инвентарный номер (ранее

присвоенный учётный номер):

3706/56 (03808222)

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1 : 2 000

Начальник Южного ТВТИ



Кобзева  
Татьяна Сергеевна  
Зам. начальника  
Южного ТВТИ

О.Н.Ярославцева  
(инициалы, фамилия)



Прошнуровано, пронумеровано и скреплено печатью 2 листов



*Handwritten signature*

Кобалева  
Татьяна Сергеевна  
Зам. начальника  
Южного ТБТИ

Инженер по работе с ГИ О.Н.Ошкина  
27.02.2013 *Handwritten signature*  
(ИПТ) (Подпись)

Руководитель группы по инвентаризации  
строений и сооружений И.М.Цыганкова  
27.02.2013 *Handwritten signature*  
(ИПТ) (Подпись)





СПРАВКА N 5489/50

об идентификации адреса объекта (здания, строения, сооружения)  
зарегистрированного в Адресном реестре

Настоящая справка выдана: ООО "ЛИМАРИ"

о том, что объект: Нежилое здание

указанный в письме N 6/н от "28" марта 2012 г.

по адресам:

Домодедовская ул., вл.38

Домодедовская ул., вл.42А

и объект: Нежилое здание

по адресу:

Домодедовская ул., 42А

являются одним и тем же объектом.

Официальным адресом объекта является адрес:

Домодедовская ул., 42А

зарегистрированный в Адресном реестре  
"9" декабря 2010 г. Регистрационный N 5015587

Основание для регистрации:

Распоряжение префекта (Префектуры) административного округа  
от "8" декабря 2010 г. N 01-41-681

Начальник ТБТИ .....

*С.С.С.*

О.Н.Ярослав

Кобзева  
Татьяна Сергеевна  
Зам. начальника  
ТБТИ

"17" апреля 2012 г.

Исполнитель Грачева Н.А.

*Н.А.Г.*

23 50 300646







# ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ



торговое (назначение здания) на (инвентаризация)  
 по Домодедовская ул. дом № 42А стр. корп. № \_\_\_\_\_  
 Южного АО г. Москвы

Кварт. №	3676-44
Инвент. №	6915
Шифр фонда	МС
Шифр проекта	индивидуальн

## I. Общие сведения

Владелец ООО "ЛИМАРИ"-633,2 кв.м

Число этажей 2

Год постройки 2006 переоборудовано \_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_ Год последнего кап. ремонта \_\_\_\_\_ г.  
 введ в эксплуатацию 2009г надстроено \_\_\_\_\_

Кроме того, имеется техподполье, подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин (подчеркнуть)

Материал крыши рулонная площадь крыши 386 кв. м.  
 Фасад окрашено площадь фасадов \_\_\_\_\_ кв. м.

Число лестниц \_\_\_\_\_ шт. их уборочная площадь \_\_\_\_\_ кв. м.  
 Уборочная площадь общих коридоров и мест общего пользования \_\_\_\_\_ кв. м.

Объем 3951 куб. м.

Общая площадь по зданию 861,9 кв. м., в т.ч. общей без учета балконов и лоджий 861,9 кв. м.  
 из них:  
 1. Жилые помещения: Общ. площ. \_\_\_\_\_ кв. м., в т.ч. общей площади без учета балконов и лоджий \_\_\_\_\_ кв. м.  
 жилой площади \_\_\_\_\_ кв. м.

Общая площадь, относящаяся к общему имуществу многоквартирного дома \_\_\_\_\_ кв. м.

## А. Распределение жилой площади

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

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

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



I. Нежилые помещения: общая площадь **861,9** кв.м.

№№ п/п	Классификация помещений	Общая		Основная		Текущие изменения:								
		Всего	В т.ч. арендуем	Всего	В т.ч. арендуем	Общая		Основная		Общая		Основная		
						Всего	В т.ч. аренд.	Всего	В т.ч. аренд.	Всего	В т.ч. аренд.	Всего	В т.ч. аренд.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
1	Жилая в нежил. пом.													
2	Торговая	857,7		645,6										
3	Производственная													
4	Складская													
5	Бытового обслуж.													
6	Гаражи													
7	Учрежденческая													
8	Обществ. питания													
9	Школьная													
10	Учебно-научная													
11	Лечебно-санитарн.													
12	Культ-просветит.													
13	Детские сады и ясли													
14	Театров и зрел. предлр.													
15	Творческие мастерск.													
16	Профтехобразования													
17	Прочая	4,2		4,2										
Итого:		861,9		649,8										

2  
861,9

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

или  
пр. п  
тану  
1  
42А

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







IV. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки

Группа капит. I Средняя жилая площадь квартиры 33 м<sup>2</sup> для капит. вид внутренней отделки повышенная Средняя внутренняя высота помещений 2а Таблица № 2а внутренн

1	2	3	4	5	6	7	8	9	
№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	Объем в процентах	Процент износа элементов на удельный вес конструктивных	
1	Фундаменты	монолитные железобетонные	мелкие трещины в цоколе	4		4,00	5	0,21	
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены	панели типа "Сэндвич"	мелкие повреждения	27		27,00	5	1,31	
	б. Перегородки	гипсокартон	незначительные трещины в стыках						
3	Полы:	чердачные	незначительные трещины в местах сопряжений	19		19,00	5	0,91	
		междуэтажные							
		подвальные							
4	Крыша	рулонная	повреждение верхнего слоя, вздутие	5		5,00	10	0,50	
5	Полы	бетонные из керамических плиток линолеум	истертость, трещины, сколы	5		5,00	15	0,75	
6	Проемы:	оконные	трещины в местах сопряжения незн. полотна осели, перекос	13		13,00	5	0,65	
		дверные							
7	Отдел. работы:	Наружная отделка архитектур. оформл.	трещины, загрязнения	3		3,00	15	0,45	
		Внутренняя отделка							окрашено, побелка, плитка
8	Санитарные и электротехнические работы:	Центр. отопление		15	+0,45	16,65	10	1,61	
		Печное отопл.							
		Водопровод							Городской
		Канализация							Центральная
		Радио							
		Телефон							от АТС
		Телевидение							
		Ванны:							
		с газовой колон.							
		с деревян. колон.							
		с горяч. водосн.							
		Горячее водоснаб.							от квартальной котельной
		Вентиляция							Приточно-вытяжная
Газоснабжение									
Мусоропровод									
Лифты									
Электросвещение	Скрытая проводка								
9	Разные работы	неучтенные работы	сколы, истертость, трещины	9		9,00	5	0,45	
Итого				100		101,65		6,97	
Процент износа (гр.9)х100						6,97х100	7	%	
Удельный вес (гр.7)						101,65			

Процент износа, приведенный к 100 по формуле





V. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки

та капит. \_\_\_\_\_ Средняя жилая площадь квартиры \_\_\_\_\_ Сборник № \_\_\_\_\_  
 внутренней отделки \_\_\_\_\_ Средняя внутренняя высота помещений \_\_\_\_\_ Таблица № \_\_\_\_\_

2		3	4	5	6	7	8	9	
Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес конструктивных элементов	Поразка к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов с поразкой	Износ в процентах	Проведение процента износа (на удельный вес конструктивных элементов деленной на 100)	
Фундаменты									
а. Наружные и внутренние капитальные стены									
б. Перегородки									
Перегородки	чердачные								
	междуэтажные								
	подвальные								
Крыша									
Полы									
Проёмы:	оконные								
	дверные								
Отделочные работы:	Наружная отделка архитектур. оформл.								
	Внутренняя отделка								
Санитарные и электротехнические работы	Центр. отопление								
	Печное отопл.								
	Водопровод								
	Канализация								
	Радио								
	Телефон								
	Телевидение								
	Ванны:	с газовой колон.							
		с древеси. колон.							
		с горяч. водоснаб.							
	Горячее водоснаб.								
	Вентиляция								
	Газоснабжение								
	Мусоропровод								
	Лифты								
	Электросвещение								
Разные работы									
<b>Итого</b>									
Процент износа (гр.9)/100									
Удельный вес (гр.7)									

цент износа, приведенный к 100 по формуле



I. Нежилые помещения: общая площадь **861,9** кв.м.

№№ п/п	Классификация помещений	Общая		Основная		Текущие изменения:								
		Всего	В т.ч. арендуем	Всего	В т.ч. арендуем	Общая		Основная		Общая		Основная		
						Всего	В т.ч. аренд.	Всего	В т.ч. аренд.	Всего	В т.ч. аренд.	Всего	В т.ч. аренд.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
1	Жилая в нежил. пом.													
2	Торговая	857,7		645,6										
3	Производственная													
4	Складская													
5	Бытового обслуж.													
6	Гаражи													
7	Учрежденческая													
8	Обществ. питания													
9	Школьная													
10	Учебно-научная													
11	Лечебно-санитарн.													
12	Культ-просветит.													
13	Детские сады и ясли													
14	Театров и зрел. предпр.													
15	Творческие мастерск.													
16	Профтехобразования													
17	Прочая	4,2		4,2										
Итого:		861,9		649,8										

или  
ар  
тану  
1  
42А

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

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



II. Благоустройство общей и жилой/основной площади (кв.м.)

№	Канализация		Отопление										Ванны					Горяч. водоснаб.		Газоснабжение		Лифты			Напряжение электросети (вольт)		Группа благоустройства
	4	5	Центральное										14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26		
			От собственной котельной					От групп																			
			7	8	9	10	11	12																			
861,9	Местная	Центральная	Печное	Печное-газовое	От АГВ	От ТЭЦ	На тверд. топливе	На газе	На тверд. топливе	На газе	Калориферное	С горячим водоснабжением	С газовой колонками	С деревянными колонками	Без колонок и горячей воды	От колонок	Центральное	Баллонное	Центральное	Мультипроход	Пассажирский	Грузовой	127	220	861,9	II	

III. Исчисление площадей и объемов основной и отдельных частей строений и пристроек

№ или № по плану	Наименование	Этаж	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв. м.)	Высота, (м)	Объем, (куб. м.)
1	2	3	4	5	6	7
42А	основное	1	$29,58 \times 11,17 =$	330,4	4,20	1388
	основное	2	$29,58 \times 11,17 =$	330,4	4,20	1388
	тех.этаж		$8,93 \times 11,17 + 3,94 \times 2,52 =$	109,7	2,70	296
	подвал		$23,80 \times 11,17 =$	265,8	3,00	797
	тамбур		$1,56 \times 1,59 =$	2,5	2,55	6
	площадки		$1,59 \times 2,10 =$	3,3		
	площадки		$3,44 \times 1,54 =$	5,3		
	площадки		$2,14 \times 18,41 + 0,61 \times 0,82 =$	18,5		
	сход в подвал		$8,95 \times 2,02 =$	18,1	4,20	76
	приямки		$0,70 \times 1,62 + 0,70 \times 1,54 =$	2,2		
						3951

Площадь застройки:  $380,3 \text{ м}^2$

(Площадь застройки по фасаду, открытые балконы, террасы, площадки перед подъездами, приямки, и т.д.)



IV. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки

Группа капит. 1 Средняя жилая площадь квартиры 33 м<sup>2</sup> капит.  
 вид внутренней отделки повышенная Средняя внутренняя высота помещений 2,8 Таблица № 28 анутренн

1	2	3	4	5	6	7	8	9
№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, пыль и т.п.)	Удельный вес конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	Объем в процентах	Процент износа на удельный вес конструктивных элементов
1	Фундаменты	монолитные железобетонные	мелкие трещины в цоколе	4		4,00	5	0,21
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены	панели типа "Сэндвич"	мелкие повреждения	27		27,00	5	1,31
	б. Перегородки	гипсокартон	незначительные трещины в стыках					
3	Перекрытия:	чердачные	незначительные трещины в местах сопряжений	19		19,00	5	0,91
		междустяжные						
		подвальные						
4	Крыша	рулонная	повреждение верхнего слоя, вздутие	5		5,00	10	0,50
5	Полы	бетонные, из керамических плиток, линолеум	истертость, трещины, сколы	5		5,00	15	0,75
6	Проемы:	оконные	трещины в местах сопряжения, неплотности, перекос	13		13,00	5	0,65
		дверные						
7	Отдел. работы:	Наружная отделка, архитектур. оформл.	штукатурено, окрашено, отделка панелями	3		3,00	15	0,45
		Внутренняя отделка						
8	Санитарные и электротехнические работы	Центр. отопление	от квартальной котельной	15				1,61
		Печное отопл.						
		Водопровод	Городской					
		Канализация	Центральная					
		Радио						
		Телефон	от АТС					
		Телевидение						
		Ванная:						
		с газовой колон.						
		с деревян. колон.						
		с горюч. водосн.						
		Горячее водоснаб.	от квартальной котельной					
		Вентиляция	Приточно-вытяжная					
Газоснабжение								
Мусоропровод								
Лифты								
Электроснабжение	Скрытая проводка							
9	Разные работы	неучтенные работы	сколы, истертость, трещины	9		9,00	5	0,45
Итого				100		101,65		6,97
Процент износа (по ф. 9)х100						6,97х100		7 %
Удельный вес (по ф. 7)						101,65		

Процент износа, приведенный к 100 по формуле





V. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки

на капит. \_\_\_\_\_ Средняя жилая площадь квартиры \_\_\_\_\_ Сборники/а \_\_\_\_\_  
 внутренней отделки \_\_\_\_\_ Средняя внутренняя высота помещений \_\_\_\_\_ Таблица/ы \_\_\_\_\_

2		3	4	5	6	7	8	9	
Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осады, трещины, пыль и т.п.)	Удельный вес конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	Износ в процентах	Произведение процента износа на удельный вес конструктивных элементов деленной на 100	
Фундаменты									
а. Наружные и внутренние капитальные стены									
б. Перегородки									
Перегородки:	чердачные								
	междуэтажные								
	подвальные								
Крыша									
Полы									
Проклм:	оконные								
	дверные								
Отдел. работы:	Наружная отделка архитектур. оформл.								
	Внутренняя отделка								
Санитарные и электротехнические работы	Центр. отопление								
	Печное отопл.								
	Водопровод								
	Канализация								
	Радио								
	Телефон								
	Телевидение								
	Ванн:	с газовой колон.							
		с деревян. колон.							
		с горяч. водоснаб.							
	Горячая водоснаб.								
	Вентиляция								
	Газоснабжение								
	Мусоропровод								
	Лифты								
Электроосвещение									
Разные работы									
Итого									
Процент износа (гр. 9)х100									
Удельный вес (гр. 7)									

ент износа, приведенный к 100 по формуле



### VI. Техническое описание холодных пристроек

Литер по плану	Описание конструктивных элементов и их удельные веса												И																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
3	Назначение	4	Этажность	Проемы:												5А	5Б	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192	193	194	195	196	197	198	199	200	201	202	203	204	205	206	207	208	209	210	211	212	213	214	215	216	217	218	219	220	221	222	223	224	225	226	227	228	229	230	231	232	233	234	235	236	237	238	239	240	241	242	243	244	245	246	247	248	249	250	251	252	253	254	255	256	257	258	259	260	261	262	263	264	265	266	267	268	269	270	271	272	273	274	275	276	277	278	279	280	281	282	283	284	285	286	287	288	289	290	291	292	293	294	295	296	297	298	299	300	301	302	303	304	305	306	307	308	309	310	311	312	313	314	315	316	317	318	319	320	321	322	323	324	325	326	327	328	329	330	331	332	333	334	335	336	337	338	339	340	341	342	343	344	345	346	347	348	349	350	351	352	353	354	355	356	357	358	359	360	361	362	363	364	365	366	367	368	369	370	371	372	373	374	375	376	377	378	379	380	381	382	383	384	385	386	387	388	389	390	391	392	393	394	395	396	397	398	399	400	401	402	403	404	405	406	407	408	409	410	411	412	413	414	415	416	417	418	419	420	421	422	423	424	425	426	427	428	429	430	431	432	433	434	435	436	437	438	439	440	441	442	443	444	445	446	447	448	449	450	451	452	453	454	455	456	457	458	459	460	461	462	463	464	465	466	467	468	469	470	471	472	473	474	475	476	477	478	479	480	481	482	483	484	485	486	487	488	489	490	491	492	493	494	495	496	497	498	499	500	501	502	503	504	505	506	507	508	509	510	511	512	513	514	515	516	517	518	519	520	521	522	523	524	525	526	527	528	529	530	531	532	533	534	535	536	537	538	539	540	541	542	543	544	545	546	547	548	549	550	551	552	553	554	555	556	557	558	559	560	561	562	563	564	565	566	567	568	569	570	571	572	573	574	575	576	577	578	579	580	581	582	583	584	585	586	587	588	589	590	591	592	593	594	595	596	597	598	599	600	601	602	603	604	605	606	607	608	609	610	611	612	613	614	615	616	617	618	619	620	621	622	623	624	625	626	627	628	629	630	631	632	633	634	635	636	637	638	639	640	641	642	643	644	645



VII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости основной части строения и пристроек.

Код	Наименование строения и пристройки	№ строения	№ таблицы	Стоимость по таблице	Удельный вес строения	Поправка в стоимости в коэффициентах											Восстановит. стоимость в руб.	% износа	Действительн. стоимость в руб.
						На высоту помещений на площади	на площадь	на отклонен. от группы капитальность	на объем строения	удельный вес строения после пристроек	Стоим. ед. изм. после применения поправок коэф.	Объем или площадь							
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18			
М	Основное	33	2а	24 10	1.02							1.02	24.58	3655		89840	7	83551	
						K =	1.01	1.24	1.56	=	175524								
														Всего:	89840		83551		

По состоянию на 22.01.2014г  
% износа по состоянию на 2014г

ТЕКУЩИЕ ИЗМЕНЕНИЯ ВНЕСЕНЫ

Исполнил  
ИЗЕР-инв. Каскова Н.А.  
(подпись) 20 Февраля 2014

верил бригадир Соколова Г.В.  
(подпись) 20 Февраля 2014

альник бюро  
(подпись)


VIII. Потребность в капитальном ремонте строения №

№	Наименование конструктивных элементов и оборудования	Единица измерения	Количество	% износа	Потребность в кап. ремонте					Выполнено			
					Всего	В т.ч.		Цена за единицу		Сумма в руб.	г.	г.	г.
						Ремонт	Смена	Ремонт	Смена				
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
1	Фундаменты	куб. м											
2	Стены	куб. м											
3	Стены	кв. м											
4	Перегородка дерева	кв. м											
5	Перегородка негорючая	кв. м											
6	Перекрытия	чердачные	кв. м										
7		междуэтажные	кв. м										
8		санузлов	кв. м										
9		подвальные	кв. м										
10	Крыша	стропила	кв. м										
11		обрешетка	кв. м										
12		кровля	кв. м										
13	Полы	водосточн. трубы	л/м										
14		внутрен. водосток	л/м										
15		дощатый	кв. м										
16	паркетные	кв. м											
17	линолеум или синт.	кв. м											
18	плиточные	кв. м											
19	прочие	кв. м											



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
20	Проемы	оконные перелл.	кв. м.											
21		двери внутренние	шт.											
22		двери наружные	шт.											
23	Фасад-наружн отделка		кв. м.											
24	отопление	трубы центр. отпления	п/м											
25		радиаторы	свкц											
26		панельное или калориферное	кв. м.											
27		печи на тверд. или газов. топл.	шт.											
28		АГВ колонки	шт.											
29		водопровод	умывальники	шт.										
30			раковины	шт.										
31			водопроводные трубы	п/м										
32	канализ.	унитазы	шт.											
33		сmyнные бачки	шт.											
34		канализац. трубы	п/м											
35	трубы горяч. водоснабж.		п/м											
36	ванны		шт.											
37	души		шт.											
38	колонки газ. или на тверд. топл.		шт.											
39	трубы газовые		п/м											
40	плиты	газовые 2-х конф.	шт.											
41		газовые 4-х конф.	шт.											
42		электрические	шт.											
43	телевидение		общая антенна											
44	лифты		шт.											
45	световая электропров.		п/м											
46	силовая электропров.		п/м											
47	вводные устройства		шт.											
48	электрощитов.		шт.											
49	вентиляцион. стволы и трубы		п/м											
50	мусоропров. стволы		п/м											
51	балконы / лоджии		шт.											
52	аркеры		шт.											
53	лестницы	ступени	шт.											
54		площадки	кв. м.											
55		ограждения	п/м											
56	мусоросб. камеры		шт.											
57	бойлерные		шт.											
58	тепловые узлы		шт.											
59	водоподкчки		шт.											
60														

Потребность в капремонте по строению

г.

Работу выполнил:

руб.

должность Ф.И.О. подпись

Продумано, пронумеровано и  
определено печатью листов  
Автосервисная компания  
Соколова И.В.





Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ООО "ЛИМАРИ"		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	-		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	633,2	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	633,2
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы  
9.12.2010г. N 5015587.

Начальник ТБТИ

О.Н.Ярославцева

16.04.2012

Кобзева  
Татьяна Сергеевна  
Зам. начальника  
Южного ТБТИ

Подпись

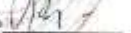


Исполнитель

Ионова Л.И.

16.04.2012

Подпись

 М.П.





### ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

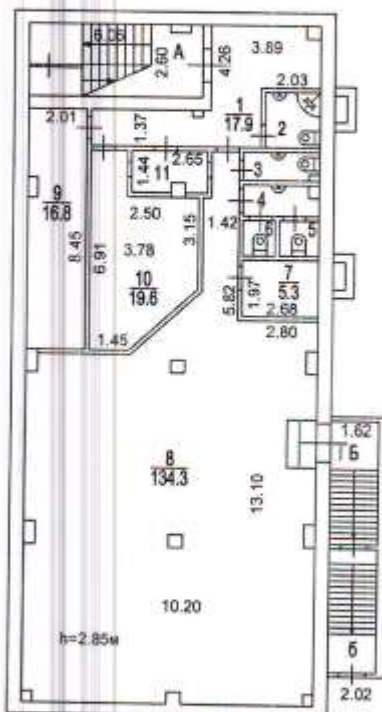
по адресу: Домодедовская ул.  
наименование ул. (просп., бульв. и т.д.)

домовл. (вл.): - дом 42А  
нужно подчеркнуть

корпус - строение (сооружение) -  
нужно подчеркнуть

квартал № 3675/44 Ю АО г. МОСКВЫ

### ПОДВАЛ





### ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

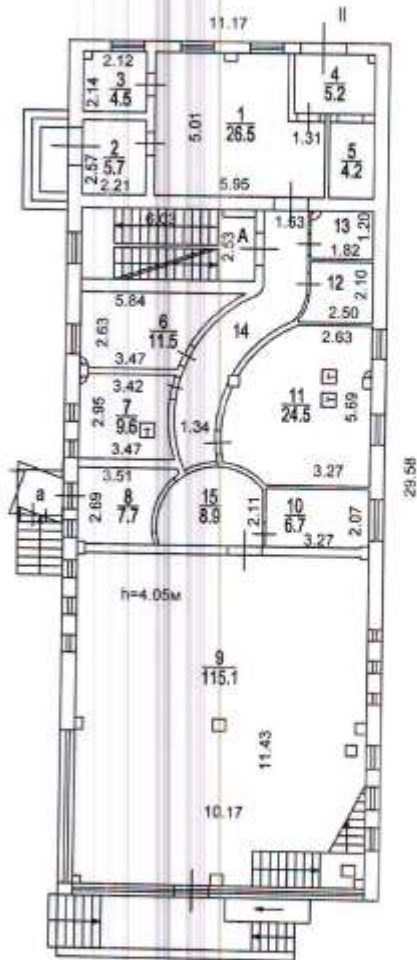
по адресу: Домодедовская ул.  
наименование ул. (просп., бульв. и т.д.)

домовл. (вл.): - дом 42А  
нужно подчеркнуть

корпус - строение (сооружение) -  
нужно подчеркнуть

квартал № 3675/44 Ю АО г. МОСКВЫ

1 И ЭТАЖ



Масштаб 1:200



### ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

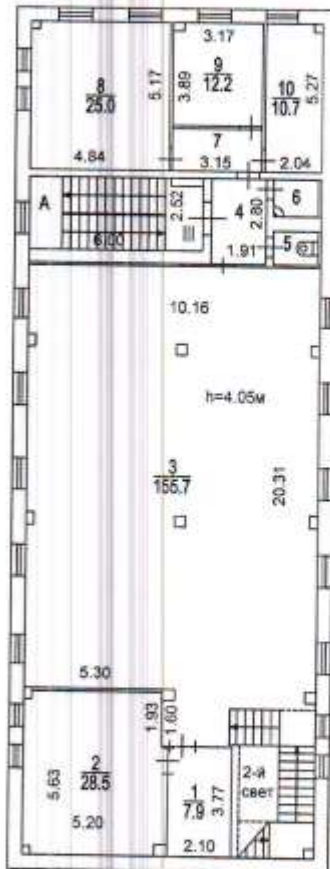
по адресу: Домодедовская ул.  
наименование ул. (просп., бульв. и т.д.)

домовл. (вл.): - дом 42А  
нужно подчеркнуть

корпус - строение (сооружение) -  
нужно подчеркнуть

квартал № 3675/44 Ю АО г. МОСКВЫ

2 й ЭТАЖ



Масштаб 1:200

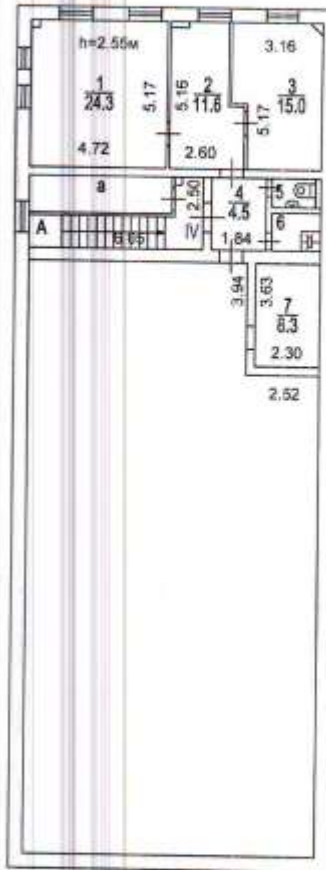




### ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

по адресу: Домодедовская ул.  
наименование ул. (просп., бульв. и т.д.)  
домовл. (вл.): - дом 42А  
нужное подчеркнуть  
корпус - строение (сооружение) -  
нужное подчеркнуть  
квартал № 3675/44 Ю АО г. МОСКВЫ

### ТЕХ.ЭТАЖ



33 50 301124

Поэтажный план составлен по состоянию на  
" 20 " апреля 2006 г.  
Исполнитель Ошкина О.Н.  
Проверил Цыганкова Н.М.  
" 06 " ноября 2013 г.

Масштаб 1:200



Прошнуровано, пронумеровано и  
скреплено печатью 4 листов

Бюро  
Службы информации  
США, включая  
Контрразведку (CIB)

*Handwritten signature*



Юное ТБМ

## ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Домодедовская ул., 42А

стр. 1

Помещение N I Тип: Торговые  
 Последнее обследование 12.05.2006

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
п	1	коридор	17,9			17,9			285
	2	санузел	3,7			3,7			
	3	уборная	2,7			2,7			
	4	умывальная	2,5			2,5			
	5	уборная	1,6			1,6			
	6	уборная	1,4			1,4			
	7	пом.подсобное	5,3			5,3			
	8	холл	134,3	134,3					
	9	пом.подсобное	16,8			16,8			
	10	пом.подсобное	19,6			19,6			
	11	пом.подсобное	3,6			3,6			
	A	клетка лестнич	15,4			15,4			
	B	клетка лестнич	6,9			6,9			
	B	клетка лестнич	6,8			6,8			
Итого по помещению			238,5	134,3	104,2				
---Нежилые помещения всего			238,5	134,3	104,2				
в т.ч. Торговые			238,5	134,3	104,2				
Итого по этажу п			238,5	134,3	104,2				
---Нежилые помещения всего			238,5	134,3	104,2				
в т.ч. Торговые			238,5	134,3	104,2				



02 50 13 0017744



По адресу: Домодедовская ул., 42А

стр. 2

Помещение N II Тип: Торговые  
Последнее обследование 20.04.2006

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		подж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	1	кабинет	26,5	26,5					405
	2	тамбур	5,7		5,7				
	3	кабинет	4,5	4,5					
	4	тамбур	5,2		5,2				
	5	электрощитовая	4,2	4,2				прочая	
	6	кабинет	11,5	11,5				торгов.	
	7	кабинет	9,6	9,6				торгов.	
	8	кабинет	7,7	7,7				торгов.	
	9	зал торговый	115,1	115,1				торгов.	
	10	кабинет	6,7	6,7				торгов.	
	11	кабинет	24,5	24,5				торгов.	
	12	кабинет	4,6	4,6				торгов.	
	13	пом.подсобное	2,2		2,2			торгов.	
	14	коридор	14,2		14,2			торгов.	
	15	коридор	8,9		8,9			торгов.	
	А	клетка лестнич	14,9		14,9			торгов.	
	а	тамбур	2,2		2,2			торгов.	
Итого по помещению			268,2	214,9	53,3				
---Нежилые помещения всего			268,2	214,9	53,3				
в т.ч. Торговые			264,0	210,7	53,3				
Прочие			4,2	4,2					
Итого по этажу 1			268,2	214,9	53,3				
---Нежилые помещения всего			268,2	214,9	53,3				
в т.ч. Торговые			264,0	210,7	53,3				
Прочие			4,2	4,2					





По адресу: Демидовская ул., 42А

стр. 3

Помещение N III Тип: Торговые  
Последнее обследование 20.04.2006

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
2	1	примерочная	7,9	7,9					405
	2	ателье	28,5	28,5					
	3	зал торговый	155,7	155,7					
	4	коридор	5,3		5,3				
	5	уборная	1,6		1,6				
	6	уборная	1,8		1,8				
	7	коридор	4,2		4,2				
	8	кабинет	25,0	25,0					
	9	кабинет	12,2	12,2					
	10	кабинет	10,7	10,7					
	A	клетка лестнич	14,8		14,8				
Итого по помещению			267,7	240,0	27,7				
---Нежилые помещения всего			267,7	240,0	27,7				
в т.ч. Торговые			267,7	240,0	27,7				
Итого по этажу 2			267,7	240,0	27,7				
---Нежилые помещения всего			267,7	240,0	27,7				
в т.ч. Торговые			267,7	240,0	27,7				



По адресу: Домодедовская ул., 42А

стр. 4

Помещение N IV Тип: Торговые  
Последнее обследование 20.04.2006

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
т	1	кабинет	24,3	24,3				торгов.	255
	2	приемная	11,6	11,6				торгов.	
	3	кабинет	15,0	15,0				торгов.	
	4	коридор	4,5		4,5			торгов.	
	5	уборная	1,5		1,5			торгов.	
	6	душевая	2,3		2,3			торгов.	
	7	пом.подсобное	8,3		8,3			торгов.	
	А	клетка лестнич	8,2		8,2			торгов.	
	а	пом.подсобное	6,2		6,2			торгов.	
Итого по помещению			81,9	50,9	31,0				
---Нежилые помещения всего			81,9	50,9	31,0				
в т.ч. Торговые			81,9	50,9	31,0				
Итого по этажу т			81,9	50,9	31,0				
---Нежилые помещения всего			81,9	50,9	31,0				
в т.ч. Торговые			81,9	50,9	31,0				
Итого по зданию			856,3	640,1	216,2				
---Нежилые помещения всего			856,3	640,1	216,2				
в т.ч. Торговые			852,1	635,9	216,2				
Прочие			4,2	4,2					

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы  
9.12.2010г. N 5015587.

Экспликация на 4 страницах

6.11.2013 г.

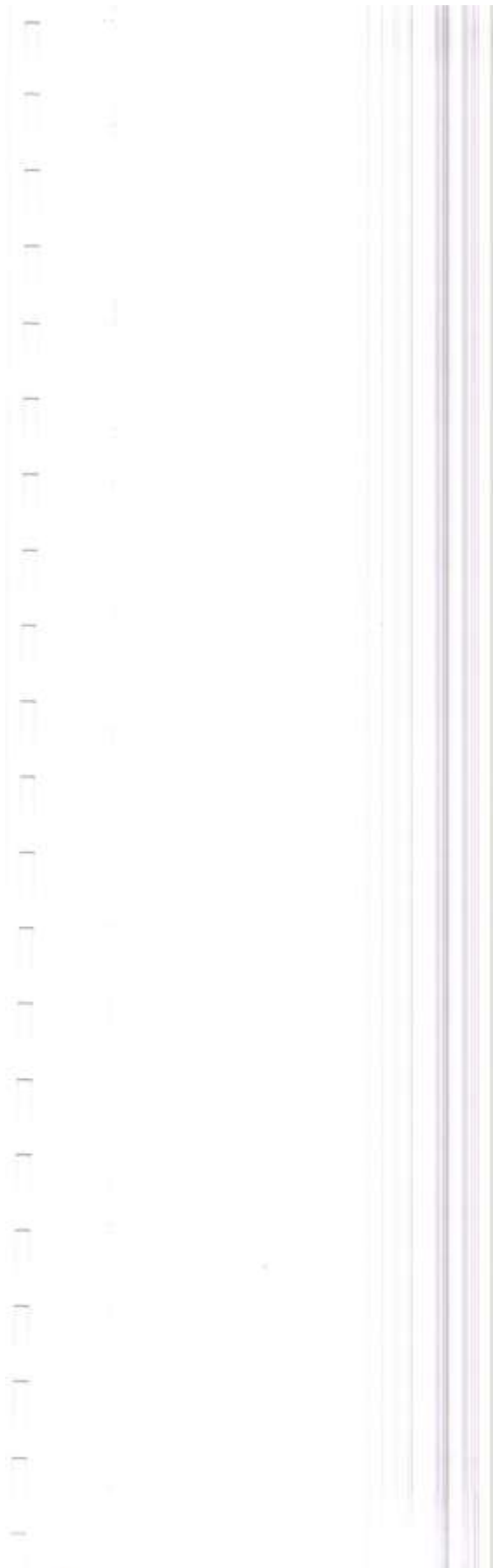
Исполнитель



Ошвина О.Н.

33 50 301124





Прошнуровано, пронумеровано и  
скреплено печатью 4 листов

Банк  
Биржа на валюты  
Эксп. валюты  
Юридич. ТОВ



Приложение 1  
к постановлению Правительства Москвы  
от 1 декабря 1998 г. № 915

форма 1а  
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ВТИ Южное ВТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

№ дела 3675/44 Лигер -  
по состоянию на 12.05.2006 г.

Информация по зданию (строению)

нежилое

Кадастровый номер	-		
Предыдущий кадастровый номер	-		
Учетный номер объекта	03808221		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		Домодедовская ул.	
Дом	42А	Корп.	-
		Строение	-
Функциональное назначение	нежилое		
Общая площадь всего (кв.м.)	856,3	Количество квартир	-
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.	-	Материал стен	панели "Сэндвич"
лестничных клеток	-	Год постройки	2006
технического подполья технического этажа	-	Этажность (без учета подземных этажей)	2
вент. камер	-	Подземных этажей	1
других помещений	-	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	175,5
Площадь застройки (кв.м.)	380	Памятник архитектуры	нет
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	856,3 -

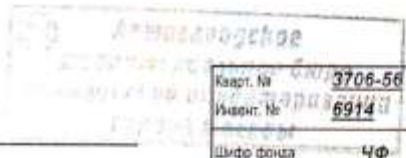


03 50 12 0004614





# ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ



торговое на \_\_\_\_\_  
 (назначение здания) (многоэтажность)  
 по Ясеневая ул. дом № 41А стр. корп. № \_\_\_\_\_  
 Южного АО г. Москвы

Кварт. №	3706-56
Инвент. №	6914
Шифр фонда	4Ф
Шифр проекта	индивидуальн

## I. Общие сведения

Владелец ООО "ЛИМАРИ" S-1107,2 кв.м

Число этажей 2  
 Год постройки 2006 переоборудовано \_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_ Год последнего кап. ремонта \_\_\_\_\_ г.  
 ввод 2009 надстроено \_\_\_\_\_

Кроме того, имеется: техподполье, подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин (подчеркнуть)

Материал крыши рулонная площадь крыши 533 кв. м.  
 Фасад окраска площадь фасадов \_\_\_\_\_ кв. м.  
 Число лестниц \_\_\_\_\_ шт. их уборочная площадь \_\_\_\_\_ кв. м.  
 Уборочная площадь общих коридоров и мест общего пользования \_\_\_\_\_ кв. м.  
 Объем 4403 куб. м.  
 Общая площадь по зданию 1105,8 кв. м., в т.ч. общей без учета балконов и лоджий 1105,8 кв. м.  
 из них:  
 а) Жилые помещения: Общ. площ. \_\_\_\_\_ кв. м., в т.ч. общей площади без учета балконов и лоджий \_\_\_\_\_ кв. м.  
 жилой площади \_\_\_\_\_ кв. м.  
 Общая площадь, относящаяся к общему имуществу многоквартирного дома \_\_\_\_\_ кв. м.

### А. Распределение жилой площади

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

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

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



I. Нежилые помещения: общая площадь 1105,8 кв.м.

№№ п/п	Классификация помещений	Общая		Основная		Текущие изменения:								
		Всего	В т.ч. арендуем	Всего	В т.ч. арендуем	Общая		Основная		Общая		Основная		
						Всего	В т.ч. аренд.	Всего	В т.ч. аренд.	Всего	В т.ч. аренд.	Всего	В т.ч. аренд.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
1	Жилая в нежил. пом.													
2	Торговая	1077,4		625,5										
3	Производственная													
4	Складская													
5	Бытового обслуж.													
6	Гаражи													
7	Учрежденческая													
8	Обществ. питания													
9	Школьная													
10	Учебно-научная													
11	Лечебно-санитарн.													
12	Культ-просветит.													
13	Детские сады и ясли													
14	Театров и зрел. предпр.													
15	Творческие мастерск.													
16	Профтехобразования													
17	Прочая	28,4		7,1										
Итого: 1105,8				632,6										

1105,8

№ ул. интер. план - 1-

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

41А

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

а.б

г.п







**IV. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки**

Группа капит. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ Средняя жилая площадь квартиры \_\_\_\_\_ Сборник № 33  
 вид внутренней отделки повышенная Средняя внутренняя высота помещений \_\_\_\_\_ Таблица № 2а

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	Износ в процентах	Произведение процента износа на удельный вес конструктивных элементов деленная на 100
1	Фундаменты	железобетонный ленточный	незначительные волосные трещины	4		4,00	5	0,20
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены б. Перегородки	панели типа "Сэндвич" гипсокартонные	волосные трещины	27		27,00	5	1,35
3	Перекрытия	чердачные монолитные железобетонные	волосные трещины	19		19,00	5	0,95
междуэтажные монолитные железобетонные								
подвальные монолитные железобетонные								
4	Крыша	рулонная	незначительное повреждение верхнего слоя	5		5,00	10	0,5%
5	Полы	линолеум плитка гранит бетонные	незначительное повреждение	5		5,00	15	0,75
6	Проблемы	оконные стеклопакеты 2х камерный	незначительные повреждения	13		13,00	5	0,6
дверные заводская изоляция металлические								
7	Отделочные работы	Наружная отделка архитектор оформил	окраска, штукатурка цоколь, плитка	3		3,00	5	0,15
Внутренняя отделка		штукатурено, окрашено побелка						
8	Связанные и электротехнические работы	Центр. отопление	от ТЭЦ	15				
Печное отопл.								
Водопровод		Городской						
Канализация		Центральная						
Радио								
Телефон		от АТС						
Телевидение								
Ванная		с газовой колон.						
		с дровян. колон.						
		с горяч. водосн.						
Горячее водоснаб.								
Вентиляция		Приточно-вытяжная						
Газоснабжение								
Мусоропровод								
Лифты								
Электроосвещение	Скрытая проводка							
9	Разные работы	неучтенные работы	незначительные повреждения	9		9,00	10	0
<b>Итого</b>				<b>100</b>		<b>101,65</b>		<b>7</b>
Процент износа (пр. 9)х100						<b>7,95х100</b>		<b>8 %</b>
Удельный вес (пр.7)						<b>101,65</b>		

Процент износа приведенный к 100 по формуле





### V. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки

№ этажа капит. \_\_\_\_\_ Средняя жилая площадь квартиры \_\_\_\_\_ Сборник № \_\_\_\_\_  
 внутренней отделки \_\_\_\_\_ Средняя внутренняя высота помещений \_\_\_\_\_ Таблица № \_\_\_\_\_

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осады, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	Износ в процентах	Процент износа (по формуле) и на удельный вес конструктивных элементов деленной на 100
2	3	4	5	6	7	8	9
Фундаменты							
а. Наружные и внутренние капитальные стены							
б. Перегородки							
Перекрытия:	чердачные						
	междуэтажные						
	подвальные						
Крыша							
Полы							
Проемы:	оконные						
	дверные						
Отдел. работы:	Наружная отделка архитектур. оформл.						
	Внутренняя отделка						
Санитарные и электротехнические работы:	Центр. отопление						
	Печное отопл.						
	Водопровод						
	Канализация						
	Радио						
	Телефон						
	Телевидение						
	Ванны:						
	с газовой колон.						
	с дровян. колон.						
	с горяч. водосн.						
	Горячее водоснаб.						
	Вентиляция						
	Газоснабжение						
	Мусоропровод						
Лифты							
Электроосвещение							
Разные работы							
<b>Итого</b>							
Процент износа (р. 9) x 100							
Удельный вес (р. 7)							

Износ приведенный к 100 по формуле







VII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости основной части строения и пристроек.

1	2	3	4	5	6	Поправка к стоимости в коэффициентах						13	14	15	16	17	18
						7	8	9	10	11	12						
1А	Основное	33	2а	24,10	1,02							1,02	24,58	4118	101220	8	93122
б в	пристройка	28	154а	10,50	1,00							1,00	10,50	285	2993	0	2993
						K =	1,01	1,24	1,56	=	203606						
По состоянию на 22.01.2014г.														Всего:	104213		96115
% износа по состоянию на 2014г.																	

ТЕКУЩИЕ ИЗМЕНЕНИЯ ВНЕСЕНЫ

боту выполнил  
 ипр-инв. Каскова Н.А. (подпись)  
 18 Февраля 2014  
 оверил бригадир Соколова Г.В. (подпись)  
 18 Февраля 2014  
 чальник бюро (подпись)

..... г.	..... г.	..... г.	..... г.

VIII. Потребность в капитальном ремонте строения № \_\_\_\_\_

1	2	3	4	5	6	Потребность в кап. ремонте				Выполнено			
						В т.ч.		Цена за единицу		Сумма в руб.	г.	г.	г.
						Ремонт	Сме-на	Ремонт	Сме-на				
	Фундаменты	куб.м											
	Стены	куб.м											
	Стены	кв.м											
	Перегородка дерев.	кв.м											
	Перегородка негорючем.	кв.м											
Перекрытия	чердачные	кв.м											
	междуэтажные	кв.м											
	санузлов	кв.м											
	подвальные	кв.м											
Крыша	стропила	кв.м											
	обрешетка	кв.м											
	кровля	кв.м											
Полы	водосточн. трубы	п/м											
	внутрен. водосток	п/м											
	дощатые	кв.м											
	паркетные	кв.м											
	линолеум или синт.	кв.м											
	плиточные	кв.м											
	прочие	кв.м											









Автозаводское ТЭП  
Э К С П Л И К А Ц И Я

По адресу: Ясенева ул., 41А

13 Автозаводское  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы 1

Помещение N I Тип: Торговые  
Последнее обследование 4.02.2015  
Сведения об обременении: ипотека

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высо- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
		основ.		вспом.	балк.		проч.		
п	1	зал обеденный	192,5	192,5			торгов.		350
	2	кухня	35,8			35,8	торгов.		210
	3	разделочная	17,4	17,4			торгов.		270
	4	коридор	5,7			5,7	торгов.		270
	5	гардеробная	5,6			5,6	торгов.		270
	6	коридор	8,0			8,0	торгов.		230
	7	компьютерная	6,8	6,8			торгов.		230
	8	электрощитовая	5,1	5,1			прочая		230
	9	пом. подсобное	12,1			12,1	торгов.		230
	11	лестница	2,7			2,7	торгов.		230
	12	уборная	6,1			6,1	торгов.		230
	13	уборная	5,1			5,1	торгов.		230
	Итого по помещению			302,9	221,8	81,1			
---Нежилые помещения всего			302,9	221,8	81,1				
в т.ч. Торговые			297,8	216,7	81,1				
Прочие			5,1	5,1					

Тип: Торговые  
Последнее обследование 4.02.2015  
Сведения об обременении: ипотека

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высо- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
		основ.		вспом.	балк.		проч.		
п	В	клетка лестнич	24,9			24,9	торгов.		350
	в	раздевалка	3,5			3,5	торгов.		
Итого по помещению			28,4		28,4				
---Нежилые помещения всего			28,4		28,4				
в т.ч. Торговые			28,4		28,4				
Итого по этажу п			331,3	221,8	109,5				
---Нежилые помещения всего			331,3	221,8	109,5				
в т.ч. Торговые			326,2	216,7	109,5				
Прочие			5,1	5,1					



02 50 14 0027813<sub>93</sub>



По адресу: Ясенева ул., 41А

стр. 2

Помещение N II Тип: Торговые  
 Последнее обследование 4.02.2015  
 Сведения об обременении: ипотека

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	1	зал торговый	192,1	192,1				торгов.	315
	1б	тамбур	4,9		4,9			торгов.	315
	2	лестница	10,1		10,1			торгов.	315
	3	кладовая	19,7		19,7			торгов.	315
	4	коридор	35,1		35,1			торгов.	315
	4а	пом.подсобное	2,2		2,2			торгов.	315
	5	кладовая	9,3		9,3			торгов.	315
	6	расфасовочная	2,0	2,0				торгов.	315
	7	душевая	1,7		1,7			торгов.	315
	8	уборная	1,9		1,9			торгов.	315
	9	тамбур	10,3		10,3			торгов.	380
	10	пом.подсобное	7,9		7,9			торгов.	380
	11	тамбур	7,4		7,4			торгов.	380
	12	гардеробная	4,2		4,2			торгов.	315
	13	кухня	6,1		6,1			торгов.	315
	14	кабинет	10,1	10,1				торгов.	315
	15	электрощитовая	2,0	2,0				прочая	315
Итого по помещению			327,0	206,2	120,8				
---Нежилые помещения всего			327,0	206,2	120,8				
в т.ч. Торговые			325,0	204,2	120,8				
Прочие			2,0	2,0					

Помещение N IIIa Тип: Прочие  
 Последнее обследование 4.02.2015  
 Сведения об обременении: ипотека

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	1	пом.техническое	13,6		13,6			прочая	240
	2	пом.техническое	5,3		5,3			прочая	
	3	уборная	2,4		2,4			прочая	
Итого по помещению			21,3		21,3				
---Нежилые помещения всего			21,3		21,3				
в т.ч. Прочие			21,3		21,3				



По адресу: Ясенева ул., 41А

стр. 3

Тип: Торговые

Последнее обследование 4.02.2015

ф.25

Сведения об обременении: ипотека

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	А	клетка лестнич	6,5			6,5	торгов.		315
	Б	клетка лестнич	9,4			9,4	торгов.		
Итого по помещению			15,9			15,9			
---Нежилые помещения всего			15,9			15,9			
в т.ч. Торговые			15,9			15,9			
Итого по этажу 1			364,2	206,2	158,0				
---Нежилые помещения всего			364,2	206,2	158,0				
в т.ч. Торговые			340,9	204,2	136,7				
Прочие			23,3	2,0	21,3				



По адресу: Ясенева ул., 41А

стр. 4

Помещение N III Тип: Торговые (используется не по назначению)

ф.25

Последнее обследование 4.02.2015

Сведения об обременении: ипотека

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
2	1	жилая изолирова	16,9	16,9					315
	1a	санузел	3,7			3,7	торгов.		
	1б	тамбур	2,4			2,4	торгов.		
	1в	жилая изолирова	12,1	12,1			торгов.		
	1г	тамбур	2,3			2,3	торгов.		
	1д	санузел	2,8			2,8	торгов.		
	1е	жилая изолирова	17,5	17,5			торгов.		
	1ж	тамбур	2,4			2,4	торгов.		
	1з	санузел	3,7			3,7	торгов.		
	2	жилая изолирова	10,2	10,2			торгов.		
	2a	санузел	3,7			3,7	торгов.		
	2б	тамбур	2,1			2,1	торгов.		
	3	холл	11,1			11,1	торгов.		
	5	ком. подсобное	6,4			6,4	торгов.		
	5a	санузел	4,1			4,1	торгов.		
	5б	тамбур	2,8			2,8	торгов.		
	6	жилая изолирова	12,0	12,0			торгов.		
	6a	тамбур	2,4			2,4	торгов.		
	6б	тамбур	2,4			2,4	торгов.		
	6в	жилая изолирова	12,3	12,3			торгов.		
	6г	санузел	2,8			2,8	торгов.		
	7	коридор	30,2			30,2	торгов.		
	7a	коридор	2,9			2,9	торгов.		
	8	вестибюль	33,4			33,4	торгов.		
	9	жилая изолирова	12,2	12,2			торгов.		
	9a	санузел	2,8			2,8	торгов.		
	9б	тамбур	2,4			2,4	торгов.		
	10	жилая изолирова	12,3	12,3			торгов.		
	10a	тамбур	2,4			2,4	торгов.		
	10б	санузел	2,8			2,8	торгов.		
	11	жилая изолирова	12,2	12,2			торгов.		
	12	санузел	2,7			2,7	торгов.		
	12a	тамбур	2,4			2,4	торгов.		
	13	секретарь	9,8	9,8			торгов.		
Итого по помещению			264,6	127,5	137,1				
--- Нежилые помещения всего			264,6	127,5	137,1				
в т.ч. Торговые			264,6	127,5	137,1				





По адресу: Ясеновая ул., 41А

стр. 5

Тип: Торговые  
 Последнее обследование 4.02.2015  
 Сведения об обременении: ипотека

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
		основ.		вспом.	балк.		проч.		
2	А	клетка лестнич	12,2		12,2	торгов.		315	
	Б	клетка лестнич	26,2		26,2	торгов.			
Итого по помещению			38,4		38,4				
---Нежилые помещения всего			38,4		38,4				
в т.ч. Торговые			38,4		38,4				
Итого по этажу 2			303,0	127,5	175,5				
---Нежилые помещения всего			303,0	127,5	175,5				
в т.ч. Торговые			303,0	127,5	175,5				



По адресу: Ясенева ул., 41А

стр. 6

Помещение N IV Тип: Торговые  
 Последнее обследование 4.02.2015  
 Сведения об обременении: ипотека

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
			основ.	вспом.	балк.		проч.		
г	1	кабинет	14,8	14,8			торгов.	265	
	1а	санузел	3,0			3,0	торгов.		
	2	санузел	2,7			2,7	торгов.		
	3	кабинет	18,6	18,6			торгов.		
Итого по помещению			39,1	33,4	5,7				
---Нежилые помещения всего			39,1	33,4	5,7				
в т.ч. Торговые			39,1	33,4	5,7				

Помещение N V Тип: Торговые  
 Последнее обследование 4.02.2015  
 Сведения об обременении: ипотека

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
			основ.	вспом.	балк.		проч.		
г	1	кабинет	13,6	13,6			торгов.	265	
	2	кабинет	20,3	20,3			торгов.		
	3	кабинет	9,8	9,8			торгов.		
	3а	коридор	4,0			4,0	торгов.		
	3б	санузел	2,1			2,1	торгов.		
	Итого по помещению			49,8	43,7	6,1			
---Нежилые помещения всего			49,8	43,7	6,1				
в т.ч. Торговые			49,8	43,7	6,1				

Тип: Торговые  
 Последнее обследование 4.02.2015  
 Сведения об обременении: ипотека

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
			основ.	вспом.	балк.		проч.		
г	А	клетка лестнич	10,9		10,9		торгов.	265	
	В	клетка лестнич	8,9		8,9		торгов.		
Итого по помещению			19,8		19,8				
---Нежилые помещения всего			19,8		19,8				
в т.ч. Торговые			19,8		19,8				



По адресу: Ясенева ул., 41А

стр. 7

Итого по этажу т	108,7	77,1	31,6				
---Нежилые помещения всего	108,7	77,1	31,6				
в т.ч. Торговые	108,7	77,1	31,6				



По адресу: Ясенева ул., 41А

стр. 8

Тип помещений: Не входящие в общую площадь

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.	
1	IIб(1)	кафе, кафетерий	17,0						295
	IIб(1а)	коридор	12,2						
		Последнее обследование							
		Сведения об обременении: ипотека							
1	IIе(1)	пом. для хранения	24,3						315
		Последнее обследование							
		Сведения об обременении: ипотека							
2	б	терраса	80,0						
		Последнее обследование							
Итого по зданию			1107,2	632,6	474,6				
---Нежилые помещения всего			1107,2	632,6	474,6				
в т.ч. Торговые			1078,8	625,5	453,3				
Прочие			28,4	7,1	21,3				

Кроме того:

По помещениям, не входящим в общую площадь здания	133,5
---	-------

в том числе:

по коридорам	12,2
--------------	------

по прочим	121,3
-----------	-------

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 9.12.2010г. N 5015588.

Экспликация на 8 страницах

18.03.2015 г.

Исполнитель

*Каскова*

Каскова Н.А.

54 50 300108





③ Автоавтомобильное  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
г. Москва

Пронумеровано и  
закреплено печатью  
лист 01  
Руководитель по  
Авт. инв. бюро ГИИ  
Сорокина Г.И.



# ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

по адресу: Ясеневал ул.  
Самосадское (ул. Ясеневал, дом 41А)

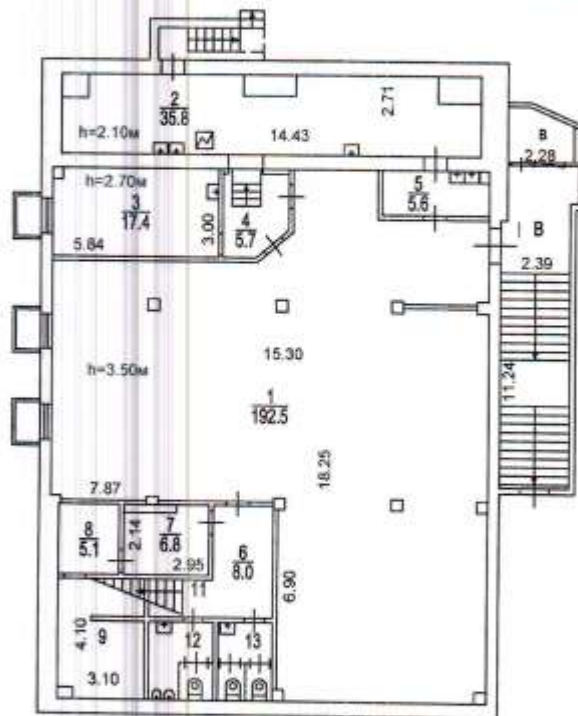
домовлад. (вл.) \_\_\_\_\_ дом 41 А

корпус \_\_\_\_\_ строение (сооружение) \_\_\_\_\_

квартал № 3706 Южный АО г. Москвы

## ПОДВАЛ

13 Автозаводское  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы





# ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

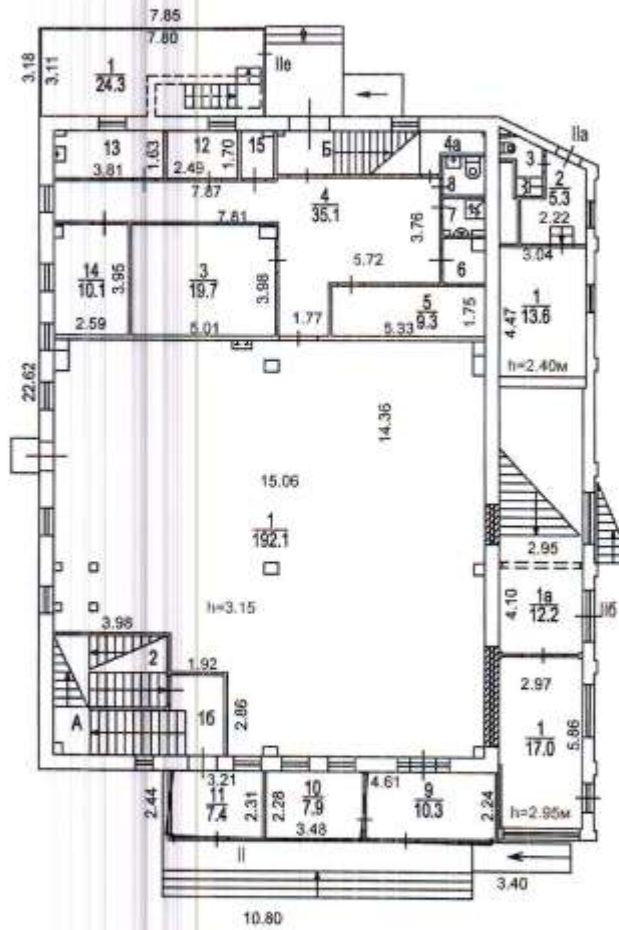
по адресу: Ясеневая ул.

домовл. (вл.) \_\_\_\_\_ дом 41 А

корпус \_\_\_\_\_ строение (сооружение) \_\_\_\_\_

квартал № 3708 Южный АО г. Москвы

## 1 й ЭТАЖ





# ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

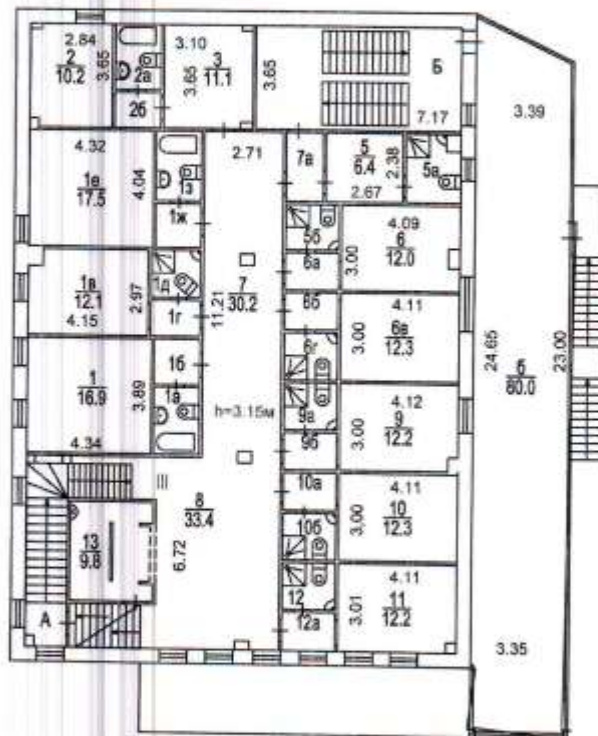
по адресу: Ясеневая ул.  
Московский ул. 10001, кв. 41 А

домовл. (вл.) \_\_\_\_\_ дом 41 А

корпус \_\_\_\_\_ строение (оборужение) \_\_\_\_\_

квартал № 3706 Южный АО г. Москвы

## 2 И ЭТАЖ







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

Форма 1а  
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ВТИ Автозаводское ВТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 3706/56 Лигер -  
по состоянию на 4.02.2015 г.

Информация по зданию (строению)

нежилое

Кадастровый номер	-		
Предшущий кадастровый номер	-		
Учетный номер объекта	03808222		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		Ясеневая ул.	
Дом	41А	Корп.	-
		Строение	-
Функциональное назначение	нежилое		
Общая площадь всего (кв.м.)	1107,2	Количество квартир	-
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.	133,5	Материал стен	панели "Сэндвич"
лестничных клеток	-	Год постройки	2006
технического подполья технического этажа	-	Этажность (без учета подземных этажей)	2
вент. камер	-	Подземных этажей	1
других помещений	133,5	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	207,4
Площадь застройки (кв.м.)	528	Памятник архитектуры	нет
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	1107,2 -



02 50 14 0027818

217



Описание объекта права: здания (строения)

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ООО "ЛИМАРИ"		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	-		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	1107,2	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	1107,2
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы  
9.12.2010г. N 5015588.

Начальник ТБТИ

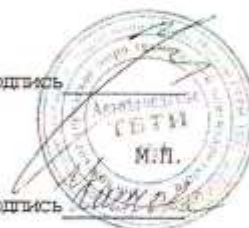
А.В.Куц

18.03.2015 Подпись

Исполнитель

Каскова Н.А.

18.03.2015 Подпись



Руководитель производственной группы  
Автозаводского ТБТИ  
Соколов С.И.



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Цыганков Дмитрий Анатольевич

*(фамилия, имя и отчество)*

паспорт: серия 4601 № 296531, выдан 10.04.2001г.

ОВД г. Юбилейного Московской области

*(орган, выдавший документ)*

включен в реестр членов РОО:

«15» августа 2007г., регистрационный № 000698

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.

Выдано «16» августа 2016 года.

Президент



С.А. Табакова

0021558 \*

КОПИЯ ВЕРНА  
Генеральный директор  
ООО "Директ-Холдинг"  
Цыганков Д.А.



**ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)**  
**№433-121121/15 / 0321R/776/0001/5 - 000698 от «31» июля 2015 г.**  
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования №433-121121/15 / 0321R/776/0001/5 - 000698 от «31» июля 2015 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщика от 24.06.2015г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правительственный), Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

<b>1. СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	1.1. Цыганков Дмитрий Антонович Паспортные данные: Сер.4601 №296531 выдан ОВД г. Юбилейного Московской области (код подразделения - 502-609) 10.04.2051
<b>2. СОСТРАХОВЩИКИ:</b>	2.1. СПАО «ИНГОССТРАХ» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: 117997, г. Москва, ул. Петовская, д.12, стр.2, Лицензия ФССН С №0928 77 от 20.07.2010 г., эл. адрес: liability@ingos.ru, тел: (495) 956-71-77 2.2. ОАО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: 115167, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. Б, Лицензия ФССН С № 2239 77 от 13.12.2006 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88
<b>3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с - риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 3.2. Объектом страхования также являются на территории законодательства Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с исполнением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователем на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предоставления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
<b>4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или приказом Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба деятельности (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной (Общероссийских общественных организации «Российское общество оценщиков»), членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба. 4.2. Страховым случаем также является возмещение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предоставления имущественных претензий.
<b>5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):</b>	5.1. С «01» января 2016 года по «30» июня 2017 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 5.2. Настоящий Договор покрывает последовательно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заключенные Страхователем в течение срока календарной давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
<b>6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:</b>	6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, возникших после в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
<b>7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:</b>	7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в пп. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
<b>8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:</b>	8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей. 8.2. Лимит ответственности в отношении Расхода на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
<b>9. ФРАНШИЗА:</b>	9.1. По настоящему Договору франшиза не устанавливается.
<b>10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>	10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445), в соответствии с положениями Договора №433-121121/15 / 0321R/776/0001/5 от 31.07.2015г. При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок Страхователь считается надлежащим исполнителем своей обязанности по оплате страховой премии по настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка «Россельхозбанк» за счет Страхователя. 10.2. При наступлении страхового случая оценочный Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий.
<b>СОСТРАХОВЩИК 1: СПАО «Ингосстрах»</b>	От Состраховщика 1: (Настоящий Договор страхования действителен и исполним только в случае уплаты риска Арбитражной С.Ю. на основании договоренности АИ4394327-2.15.1 от 28.06.2015г. и АИ431131/15 от 31.07.2015г. от ОАО «АльфаСтрахование») № 33

**КОПИЯ ВЕРНА**  
**Генеральный директор**  
**ООО "Директ-Холдинг"**  
**Цыганков Д.А.**







**СЕРТИФИКАТ**  
К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ  
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ  
№ 433-524-065601/15 ОТ «12» октября 2015 г.

«12» октября 2015г.

Настоящий Сертификат выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили Договор страхования №433-524-065601/15 от «12» октября 2015 г. (далее – Договор страхования). Настоящий Сертификат не имеет самостоятельной юридической силы:

**СТРАХОВАТЕЛЬ:** Общество с ограниченной ответственностью «Директ - Холдинг»  
г. Воронеж, пр. Революции, д. 1а  
ИНН 3665194442  
телефон: (473)239-03-62, факс: (473)239-03-62

**СТРАХОВЩИК:** Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»  
Россия, Москва, ул. Патричная, д.12, стр.2  
ИНН 7705042179

**ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникшим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение досрочно на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (осциллиции, заключенными со Страхователем трудовой договор) требований и осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

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

**ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** С «12» октября 2015 года по «11» октября 2016 года обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором страхования.

**(СТРАХОВАЯ СУММА) ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:** Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по Договору страхования по каждому страховому случаю установлена в размере 5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей.

**УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** В соответствии с Договором №433-524-065601/15 от «12» октября 2015г.

**СТРАХОВЩИК:**  
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:  
*Бородин И.А.*  
Заместитель директора Филиала СПАО «Ингосстрах»  
в Воронежской области (п. Матвей Бородин)  
Доверенность № 4554511-524/15 от «02» сентября 2015 года



**КОПИЯ ВЕРНА**  
Генеральный директор  
ООО «Директ-Холдинг»  
Цыганков Д.А.

*Цыганков Д.А.*



Прошнуровано,  
пронумеровано и  
скреплено печатью

226 (РБ) всего двадцать шесть листов

Генеральный директор  
ООО «Директ-Холдинг»

Цыганков Д.А.