



**БЮРО ОЦЕНКИ БИЗНЕСА**

консалтинговая компания

## **ОТЧЕТ № 2018-01/511**

**об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества,  
расположенного по адресам:**

**г. Москва, Университетский пр-т, д. 6, к. 3;**

**г. Москва, ул. Арбат, д. 51, стр. 1**

**Исполнитель:**

**ООО «Бюро оценки бизнеса»**

**Заказчик:**

**ООО Фирма «Дзетта М»**

**Дата оценки:**

**«09» июня 2018 г.**

**Москва-2018**

## Заключение о стоимости

Данное заключение о рыночной стоимости составлено на основании Отчета № 2018-01/511 от «18» июня 2018 года «Об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресам: г. Москва, Университетский пр-т, д. 6, к. 3; г. Москва, ул. Арбат, д. 51, стр. 1» и является его неотъемлемой частью.

Оценка проведена на основании Договора на оказание услуг по оценке № 2018-01/511 от «09» июня 2018 г., заключенного между ООО Фирма «Дзетта М» (Заказчик) и ООО «Бюро оценки бизнеса» (Исполнитель).

Расчеты проведены по состоянию на «09» июня 2018 г.

Цель оценки – определение рыночной стоимости.

Предполагаемое использование результатов оценки – для использования результатов оценки в качестве возможной стоимости имущества должника в ходе процедуры банкротства.

Характеристика Объекта оценки приведена в направляемом Вам Отчете об оценке. Части настоящего Отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством РФ, Федеральными стандартами оценки (ФСО №№1-3, 7) и стандартами и правилами оценочной деятельности НП «Общество профессиональных экспертов и оценщиков».

Настоящее заключение необходимо рассматривать только совместно с полным текстом данного Отчета.

Полученные результаты позволяют сделать вывод о том, что итоговая рыночная стоимость оцениваемого помещения с кадастровым номером 77:06:0001002:9838, расположенного по адресу: г. Москва, Университетский пр-т, д. 6, к. 3, на дату оценки округленно составляет:

<b>32 267 000</b> <b>(Тридцать два миллиона двести шестьдесят семь тысяч) рублей</b>  <b>с учетом НДС</b>	<b>27 344 915</b> <b>(Двадцать семь миллионов триста сорок четыре тысячи девятьсот пятнадцать) рублей</b>  <b>без учета НДС</b>
--	--

Полученные результаты позволяют сделать вывод о том, что итоговая рыночная стоимость оцениваемого помещения с кадастровым номером 77:01:0001046:2782, расположенного по адресу:  
г. Москва, ул. Арбат, д. 51, стр. 1, на дату оценки округленно составляет:

<b>528 292 000</b> <b>(Пятьсот двадцать восемь миллионов двести девяносто две тысячи) рублей</b> <b>с учетом НДС</b>	<b>447 705 085</b> <b>(Четыреста сорок семь миллионов семьсот пять тысяч восемьдесят пять) рублей</b> <b>без учета НДС</b>
--	--

С уважением,  
Генеральный директор  
ООО «Бюро оценки бизнеса»

Зинаков А. С.

Оценщик  
ООО «Бюро оценки бизнеса»

Михальченко А. В.  
«18» июня 2018 г.

## Содержание

<b>1. Основные факты и выводы</b>	<b>5</b>
1.1. Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки	5
1.2. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	5
1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	5
1.4. Итоговая величина стоимости Объекта оценки	5
1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	6
<b>2. Задание на оценку</b>	<b>8</b>
<b>3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике</b>	<b>9</b>
<b>4. Применяемые стандарты оценки</b>	<b>11</b>
4.1. Определение применяемых видов стоимости	12
4.2. Обоснование применяемых стандартов стоимости	13
4.3. Состав оцениваемых прав	13
4.4. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	15
<b>5. Описание Объекта оценки</b>	<b>16</b>
5.1. Установление количественных и качественных характеристик Объекта оценки	16
5.2. Фотоматериалы, характеризующие вид и состояние Объекта оценки	24
<b>6. Анализ наиболее эффективного использования</b>	<b>31</b>
<b>7. Анализ рынка</b>	<b>33</b>
7.1. Макроэкономика	33
7.2. Анализ рынка, относящегося к объекту оценки	47
<b>8. Процесс оценки</b>	<b>53</b>
8.1. Последовательность определения стоимости объекта	53
8.2. Общие понятия, используемые в процессе оценки	53
8.3. Характеристика существующих подходов к оценке	54
8.4. Выбор и обоснование применения возможных подходов к оценке	60
8.5. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода	62
8.6. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода	87
8.7. Согласование результатов	116
<b>9. Итоговое заключение</b>	<b>118</b>
<b>10. Список использованных источников</b>	<b>119</b>
10.1. Нормативные документы	119
10.2. Справочная литература	119
10.3. Методическая литература	119
10.4. Используемая терминология	120
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1</b>	<b>122</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2</b>	<b>135</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3</b>	<b>164</b>

## 1. Основные факты и выводы

### 1.1. Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки

Основанием для проведения оценщиком оценки Объекта оценки является Договор на оказание услуг по оценке № 2018-01/511 от «09» июня 2018 г., заключенный между ООО Фирма «Дзетта М» и ООО «Бюро оценки бизнеса».

### 1.2. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

Таблица №1. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

№ п/п	Описание	Адрес местонахождения	Права, учитываемые при проведении оценки	Общая площадь, кв. м
1	Нежилое помещение с кадастровым номером 77:06:0001002:9838	г. Москва, просп. Университетский, д. 6, стр. 3	Собственность	343,0
2	Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0001046:2782	г. Москва, ул. Арбат, д. 51, стр. 1	Собственность	588,6

### 1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

При определении рыночной стоимости Объекта оценки были применены следующие подходы, и в их рамках получены следующие величины стоимости с учетом НДС (18%):

Таблица №2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Наименование Объекта оценки	Результаты оценки, полученные при применении сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.	Результаты оценки, полученные при применении доходного подхода, с учетом НДС, руб.	Результаты оценки, полученные при применении затратного подхода, с учетом НДС, руб.
Нежилое помещение площадью 343 кв. м с кадастровым номером 77:06:0001002:9838, расположенное по адресу: г. Москва, просп. Университетский, д. 6, стр. 3	31 615 339	32 919 529	Обоснованно не применялся
Нежилое помещение площадью 588,6 кв. м с кадастровым номером 77:01:0001046:2782, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Арбат, д. 51, стр. 1	540 971 077	515 612 213	Обоснованно не применялся

### 1.4. Итоговая величина стоимости Объекта оценки

Полученные результаты позволяют сделать вывод о том, что итоговая рыночная стоимость оцениваемого помещения с кадастровым номером 77:06:0001002:9838, расположенного по адресу:

г. Москва, Университетский пр-т, д. 6, к. 3, на дату оценки округленно составляет:

**32 267 000 (Тридцать два миллиона двести шестьдесят семь тысяч) рублей с учетом НДС.**

Полученные результаты позволяют сделать вывод о том, что итоговая рыночная стоимость оцениваемого помещения с кадастровым номером 77:01:0001046:2782, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Арбат, д. 51, стр. 1, на дату оценки округленно составляет:

**528 292 000 (Пятьсот двадцать восемь миллионов двести девяносто две тысячи) рублей с учетом НДС.**

### **1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости**

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного Отчета.

1. ООО «Бюро оценки бизнеса» (далее именуемый также Исполнитель) не несет ответственности за точность и достоверность информации, которая будет предоставлена представителями Заказчика в рамках оказания услуг по Договору на проведение оценки и другими лицами, которые будут упоминаться в Отчете об оценке (далее – Отчет), в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, которая будет получена от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде будет рассматриваться как достоверная.

2. Исполнитель в рамках оказания услуг по Договору не будет проводить юридической экспертизы полученных документов и будет исходить из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Исполнитель не будет нести ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки. Права на Объект оценки считаются достоверными и достаточными для рыночного оборота данного имущества.

3. Исходные данные, которые будут использованы Исполнителем при подготовке Отчета, будут считаться достоверными и полученными из надежных источников. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник информации. Исполнитель не будет нести ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.

4. Исполнитель не будет заниматься измерениями физических параметров объектов недвижимого имущества, принадлежащих Заказчику, (все размеры и объемы, которые будут содержаться в документах, представленных Заказчиком, будут рассматриваться как истинные) и не будет нести ответственность за вопросы соответствующего характера.

5. Мнение Исполнителя относительно величины стоимости будет действительно только на дату оценки. Исполнитель не будет принимать на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.

6. Отчет, составленный во исполнение Договора, будет считаться достоверным лишь в

полном объеме. Приложения к Отчету будут являться его неотъемлемой частью.

7. Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые будут представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.

8. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором.

9. В расчетных таблицах и формулах, представленных в настоящем Отчете приведены округленные значения показателей. Итоговые значения получены также при использовании округленных показателей. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в Отчете.

10. В расчетах могут использоваться курсы иностранных валют, установленные ЦБ РФ на дату проведения оценки.

11. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

12. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.

13. В рамках настоящего отчета арендная ставка и цена предложения объектов-аналогов, операции с которыми не облагаются НДС, приняты равными ставке аренды и цене предложения с учетом НДС по следующей причине: на открытом рынке потенциального арендатора или покупателя интересует конечная ставка аренды и цена покупки вне зависимости от системы налогообложения объекта, то есть собственник объекта, операции с которым облагаются НДС, может сдать в аренду или продать помещение по той же ставке (при прочих равных условиях), что и собственник объекта, операции с которым не облагаются НДС, соответственно право аренды и стоимость для объекта, не облагаемого НДС, сопоставима с правом аренды и стоимостью объекта с учетом НДС

14. При проведении расчетов в рамках составления настоящего отчета оценщик использовал программное обеспечение «Microsoft Excel» 2010 года, в котором производится расчет с учетом округления полученных значений по правилам математического округления. Таким образом, при пересчете некоторых позиций, может возникать небольшая погрешность в расчетах, что допускается при использовании данного программного обеспечения и незначительно влияет на итоговый результат.

Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте настоящего Отчета.

## 2. Задание на оценку

Таблица №3. Задание на оценку

Положение	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение площадью 343 кв. м с кадастровым номером 77:06:0001002:9838, расположенное по адресу: г. Москва, просп. Университетский, д. 6, стр. 3; Нежилое помещение площадью 588,6 кв. м с кадастровым номером 77:01:0001046:2782, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Арбат, д. 51, стр. 1
Тип Объекта оценки	Нежилые помещения
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки	Право собственности принадлежит ООО Фирма «Дзетта М»
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Для использования результатов оценки в качестве возможной стоимости имущества должника в ходе процедуры банкротства. Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей.
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	09.06.2018 г.
Допущения, на которых должна основываться оценка	Результаты оценки должны использоваться Заказчиком оценки исключительно в соответствии с целями проведения оценки Объекта оценки, установленными Договором на проведение оценки. Осмотр Объекта оценки проводился 15.06.2018 г. на предмет соответствия предоставленных фотографий и технической документации действительности.
Границы интервала, в которых может находиться рыночная стоимость	Определять не требуется
Срок проведения оценки	09.06.2018 г. – 18.06.2018 г.
Дата осмотра Объекта оценки	15.06.2018 г.
Дата составления отчета	18.06.2018 г.

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

Таблица №4. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

<b>Заказчик</b>	
Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью Фирма «Дзетта М»
Сокращенное наименование	ООО Фирма «Дзетта М»
ИНН/КПП	7736209283/773601001
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) и дата присвоения ОГРН	ОГРН 1027739839995, дата присвоения ОГРН: 20 декабря 2012 г.
Юридический адрес	119311, Россия, Москва, пр-т Вернадского, д. 15
<b>Оценщик</b>	
ФИО специалиста	Михальченко Андрей Викторович
Контактный телефон	+7 495 540 41 91
Адрес электронной почты	a.mikhalchenko@buroar.ru
Почтовый адрес	127006, г. Москва, ул. Малая Дмитровка, д. 20
Документы и сведения о профессиональной квалификации	<p>Диплом о высшем образовании ВСА 0933709 от 02 июня 2009 г., выдан Международной академией оценки и консалтинга, регистрационный номер 309.</p> <p>Свидетельство о повышении квалификации от 20 мая 2013 г., выдан НОУ ВПО, Московский финансово-промышленный университет «Синергия», регистрационный номер 0179.</p> <p>Удостоверение о повышении квалификации, регистрационный номер 0192, дата выдачи 15 июня 2016 года</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 007097-1 от 26 марта 2018 года по 26 марта 2021 года</p>
Членство в саморегулируемой организации Оценщиков	Свидетельство № 01073 от 21.03.2011 г. о членстве в саморегулируемой организации Оценщиков - Некоммерческого партнерства «Общество профессиональных экспертов и оценщиков»
Местонахождение саморегулируемой организации Оценщиков	г. Москва, ул. Вятская, д. 49, стр. 1, оф. 221
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Наименование страховой компании ОАО «АльфаСтрахование», страховой полис № 0991R/776/F0105/8, страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей, срок действия полиса с 24 марта 2018 г. по 23 марта 2019 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	7 лет
<b>Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>	
Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Бюро оценки бизнеса»
Основной государственный регистрационный номер	1047797063930
Дата присвоения ОГРН	«28» декабря 2004 г.
Юридический адрес	129085 г. Москва, 115573, г. Москва, ул. М. Джалиля, 40-2-136
Адрес местонахождения	119334, г. Москва, ул. Малая Дмитровка, д. 20
<b>Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Общество с ограниченной ответственностью «Бюро оценки бизнеса» соответствует статье 15.1 закона № 135-ФЗ в части наличия в штате не менее 2-х оценщиков, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено.</li> <li>• В соответствии со статьей 16 закона № 135-ФЗ оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, не является лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</li> <li>• Сторонние организации и специалисты не привлекались.</li> <li>• Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;</li> <li>• Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав в отношении объекта оценки вне договора.</li> <li>• Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика;</li> </ul>	

Оценщик: ООО «Бюро оценки бизнеса»

Заказчик: ООО Фирма «Дзетта М»

Отчет № 2018-01/511

- 
- Размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки;
  - Юридическое лицо не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика
  - Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве

#### 4. Применяемые стандарты оценки

Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством РФ, а также Федеральными стандартами оценки (ФСО №№ 1-3, 7).

Стандартами оценочной деятельности определяются требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности.

Стандарты оценочной деятельности подразделяются на федеральные стандарты оценки и стандарты и правила оценочной деятельности.

Разработанные федеральные стандарты оценки направляются Национальным советом для утверждения в уполномоченный федеральный орган, осуществляющий функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.

Уполномоченный федеральный орган, осуществляющий функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, вправе отказать в утверждении федеральных стандартов оценки в случае их несоответствия требованиям Конституции Российской Федерации, международных договоров Российской Федерации, Федерального Закона №135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Утвержденные федеральные стандарты оценки подлежат опубликованию уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, и размещению на официальном сайте уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, в сети «Интернет».

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

Оценка обусловленной заданием на оценку стоимости объекта оценки производилась на основании и в соответствии с действующими нормативными документами в области оценочной деятельности, обязательных к применению:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611;
- Стандарты саморегулируемой организации - МСНО-НП «ОПЭО».

#### 4.1. Определение применяемых видов стоимости

**Рыночная стоимость** - 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 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.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей. Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя. Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки. Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

Рыночная стоимость понимается как стоимость актива, определенная без учета затрат, связанных с продажей или покупкой, и без компенсации расходов по уплате любых сопутствующих налогов.

Профессионально полученное значение Рыночной стоимости является объективной оценкой установленных прав собственности на определенное имущество на конкретную дату. Рыночная стоимость является расчетной величиной, подкрепленной рыночными данными и выведенной в соответствии с действующими стандартами.

## 4.2. Обоснование применяемых стандартов стоимости

Под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости (ст. 3 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 – далее Закон).

Сочетание всех прав, связанных с собственностью на недвижимость, иногда называют пакетом прав. В него могут входить право пользования, владения, входа, продажи, сдачи в аренду, завещания, дарения или выбора использования, или неиспользования всех вышеперечисленных прав. Во многих ситуациях отдельные права могут быть отделены от пакета и переданы, сданы в аренду или отчуждены государством.

Рыночная стоимость определяется при помощи методов и процедур оценки, отражающих характер собственности и наиболее вероятные условия, при которых данная собственность продавалась бы на открытом рынке. Наиболее распространенными методиками оценки рыночной стоимости являются метод сравнения продаж, метод капитализированного дохода, или дисконтированного наличного потока, и методы затратного подхода.

Все методы, процедуры и техники измерения рыночной стоимости, если они основаны на рыночных показателях и при этом правильно применены, ведут к одному и тому же выражению рыночной стоимости. Метод сравнения продаж или любой другой сравнительный рыночный метод опирается на рыночные наблюдения. Строительные затраты и степень амортизации должны определяться исходя из анализа рыночных оценок затрат и аккумулированного износа. Метод капитализации дохода, или метод дисконтированного потока, должен быть основан на определяемых рынком значений наличного потока и нормы прибыли. Поэтому, несмотря на то, что выбор конкретного метода в основном обусловлен характером доступной информации, особенностями рынка и спецификой самого оцениваемого объекта, результат всех упомянутых процедур должен быть один - рыночная стоимость (если все методы основывались на рыночной информации).

Рыночная стоимость активов при их существующем использовании основывается на предположении о том, что такое использование будет продолжаться. Рыночная стоимость при существующем использовании - это особый случай применения определения рыночной стоимости. Рыночная стоимость излишних или инвестиционных активов основывается на их наиболее эффективном использовании, вне зависимости от того, является ли таковым существующее или какое-либо альтернативное использование.

## 4.3. Состав оцениваемых прав

Исчерпывающий перечень видов объектов оценки определяется ст. 5 Федерального закона 135-ФЗ от 29.07.1998 г. К объектам оценки относятся:

- отдельные материальные объекты (вещи);

- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом (ст. 209 ГК РФ).

По договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование (ст. 606 ГК РФ).

Аренда имеет возмездный характер, который выражается в обязанности арендатора уплачивать арендную плату. Таким образом, аренда представляет собой передачу части прав, составляющих право собственности (права пользования и, возможно, владения) на определенный период времени.

Временный характер пользования арендуемым объектом недвижимости выражается в ограничении арендных отношений сроком. Причем срок может быть выражен указанием на:

- конкретную календарную дату;
- истечением периода времени, который исчисляется годами, месяцами, неделями, днями или часами;
- событие, которое должно неизбежно наступить (например, начало навигации или сезона).

Срок может быть и неопределенным. В этом случае договор аренды действует до момента, пока одна из сторон не откажется от исполнения договора. В этом случае договор считается расторгнутым по истечении срока в 3 месяца с момента получения отказа контрагентом. Договором может быть предусмотрен и больший срок для предупреждения о прекращении договора аренды.

Согласно п.6 ст.66 ГК РФ, вкладом в имущество хозяйственного товарищества или общества могут быть имущественные права либо иные права, имеющие денежную оценку. В хозяйственной практике весьма распространенными являются случаи передачи в уставный (складочный) капитал коммерческих организаций права пользования имуществом на определенный срок. Такое право, являясь имущественным правом, приобретает самостоятельное значение, так как в уставный капитал организации вносится не вещь и не ее стоимость, а только

стоимостной (денежный) эквивалент права пользования имуществом. Собственником такого эквивалента становится коммерческая организация. Реализуется же это имущественное право организаций путем непосредственного использования имущества в течение установленного срока. Здесь протекают как бы два сопряженных процесса. Один из них связан с движением имущественного права пользования как самостоятельного объекта, которое выражено только в стоимостном (денежном) измерении; другой – служит реализацией имущественного права посредством использования (эксплуатации) вещи. В частности, поэтому в Федеральном законе от 8 февраля 1998 г. «Об обществах с ограниченной ответственностью» указано, что при досрочном прекращении права пользования имуществом участник, передавший имущество в пользование обществу, обязан по требованию последнего произвести денежную компенсацию, равную плате за пользование таким имуществом в течение оставшегося срока, если иное не предусмотрено в учредительном договоре (ст.15).

*Выводы: таким образом, для целей оценки Объектом оценки является недвижимое имущество. Оцениваемым правом является право собственности.*

#### **Обременения оцениваемых прав**

В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности или других вещных прав на объект правами других лиц.

В соответствии с выписками из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним оцениваемые объекты имеют обременения в качестве ипотеки, а также договора аренды.

С учетом целей оценки в рамках настоящего отчета оценка проводилась без учета указанных обременений.

#### **4.4. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки**

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

*Таблица №5. Перечень использованных при проведении оценки данных*

№ п/п	Наименование документов <sup>1</sup>
1	Акт №1 инвентаризации основных средств ООО Фирма «Дзетта М»
2	Выписки из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним
3	Свидетельство о государственной регистрации права
4	Поэтажные планы и экспликации

*Источник: Данные Заказчика*

<sup>1</sup> Копии всех использованных при проведении настоящей оценки документов приведены в Приложении 2 настоящего Отчета об оценке

## 5. Описание Объекта оценки

### 5.1. Установление количественных и качественных характеристик Объекта оценки

#### Идентификация Объекта оценки

В соответствии Договором № 2018-01/511 от «09» июня 2018 г., определяется рыночная стоимость нежилых помещений свободного и торгового назначений.

Таблица №6. Сведения о собственнике Объекта оценки

Показатель	Значение
Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью Фирма «Дзетта М»
Сокращенное наименование	ООО Фирма «Дзетта М»
ИНН/КПП	7736209283/773601001
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) и дата присвоения ОГРН	ОГРН 1027739839995, дата присвоения ОГРН: 20 декабря 2012 г.
Юридический адрес	119311, Россия, Москва, пр-т Вернадского, д. 15

Таблица №7. Перечень оцениваемых объектов

№ п/п	Описание	Адрес местонахождения	Права, учитываемые при проведении оценки	Общая площадь, кв. м
1	Нежилое помещение с кадастровым номером 77:06:0001002:9838	г. Москва, просп. Университетский, д. 6, стр. 3	Собственность	343,0
2	Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0001046:2782	г. Москва, ул. Арбат, д. 51, стр. 1	Собственность	588,6

Таблица №8. Описание оцениваемых объектов

Параметр	Значение	
Адрес местоположения	г. Москва, Университетский пр-т, д. 6, к. 3	г. Москва, ул. Арбат, д. 51, стр. 1
Кадастровый номер	77:06:0001002:9838	77:01:0001046:2782
Общая площадь, кв. м	343	588,6
Этаж расположения	1-й этаж	Подвал – 69,9 кв. м, 1-й этаж – 426,6 кв. м, антресоль – 55 кв. м, 2-й этаж – 37,1 кв. м (помещения подвала – 69,9 кв. м (11,876% от общей площади помещения), помещения 1-го этажа – 426,6 кв. м ((72,477% от общей площади помещения), помещения, расположенные выше первого этажа - 92,1 кв. м ((15,674% от общей площади помещения))
Функциональное использование	торговые помещения свободного назначения	торговые помещения свободного назначения
Кадастровая стоимость, руб.	8 453 804,38	12 651 433,15
Отделка внутренних помещений	Полы – ламинат, плитка; стены окрашены; потолки – навесные, окрашены	Полы – ламинат, плитка; стены окрашены; потолки – навесные, окрашены
<b>Характеристики здания, в котором расположен объект оценки</b>		
Площадь здания, кв.м	7 942,6	11 669,7
Кадастровый номер первичного объекта	77:06:0001002:1041	77:01:0001058:1005
Наименование объекта	Многоквартирный жилой дом с помещениями коммерческого назначения	Многоквартирный жилой дом с помещениями коммерческого назначения
Год постройки	1965	1910
Этажность (общая/подземная)	14 / 1	8 / 1
Инженерное обеспечение	Водопровод, канализация, отопление,	Водопровод, канализация, отопление,

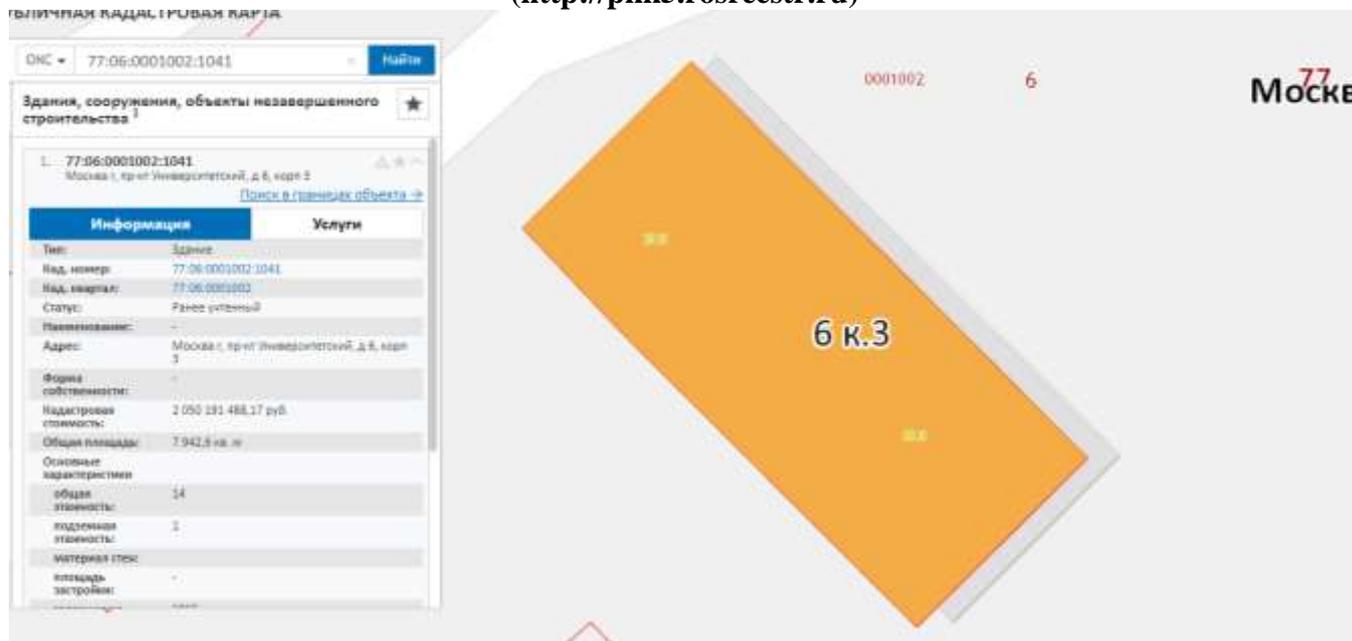
Оценщик: ООО «Бюро оценки бизнеса»

Заказчик: ООО Фирма «Дзетта М»

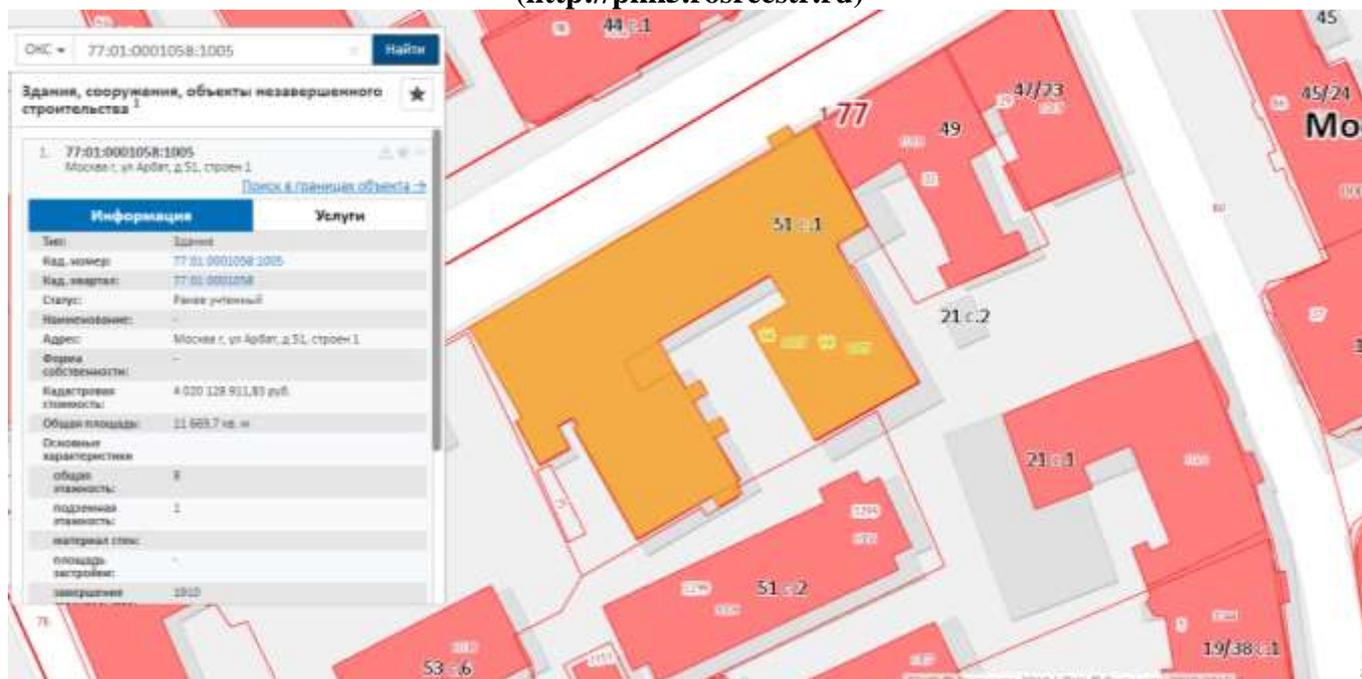
Отчет № 2018-01/511

Параметр	Значение	
		электроосвещение
Округ	Юго-Западный административный округ, район Гагаринский	Центральный административный округ, район Арбат
Станция метрополитена	метро Университет, расстояние составляет порядка 1,5 км	метро Смоленская, расстояние составляет порядка 280 м

**Рис. 1.** Расположение здания, в котором расположено оцениваемое помещение с кадастровым номером 77:06:0001002:1041, на публичной кадастровой карте (<http://pkk5.rosreestr.ru>)



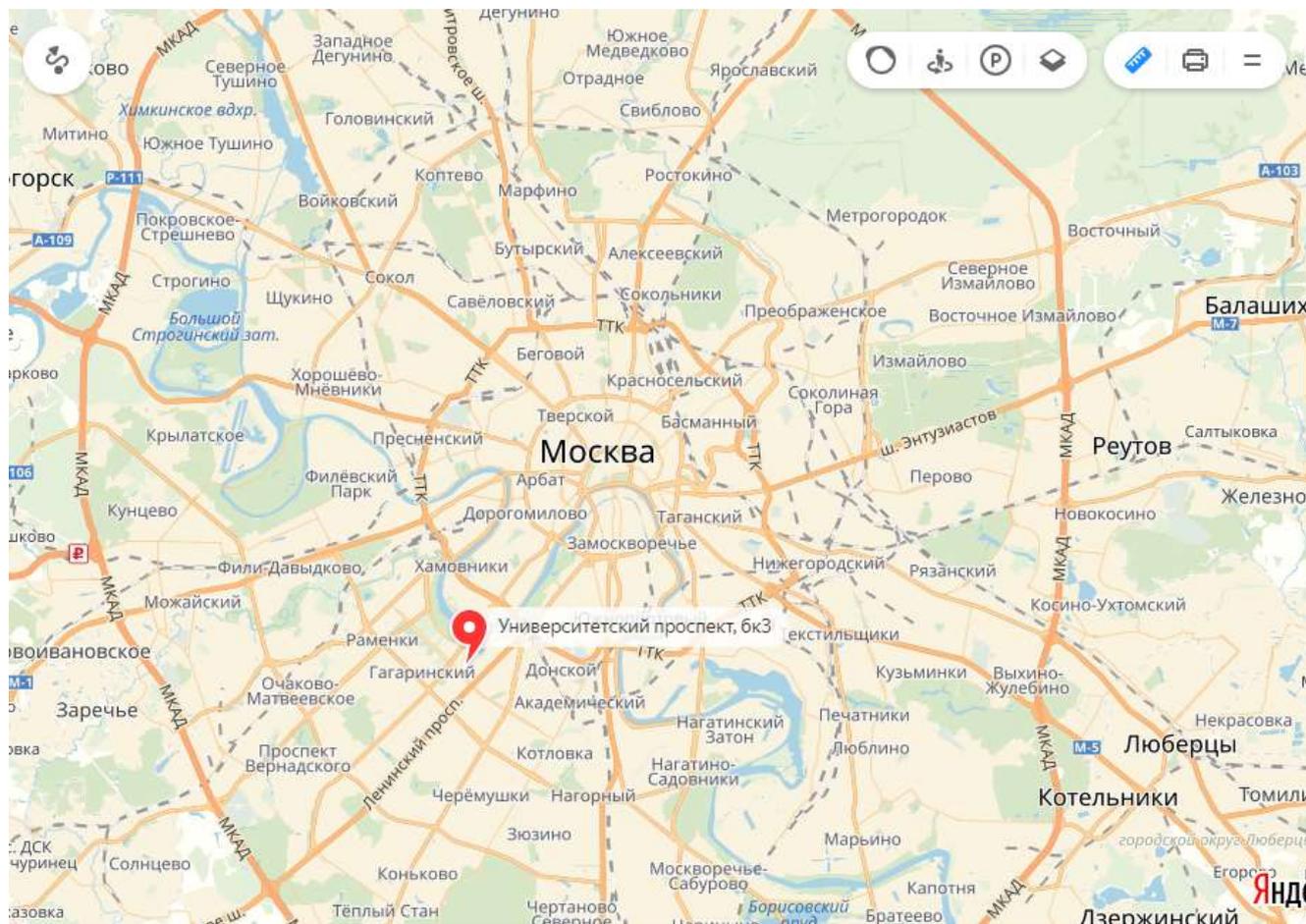
**Рис. 2.** Расположение здания, в котором расположено оцениваемое помещение с кадастровым номером 77:01:0001058:1005, на публичной кадастровой карте (<http://pkk5.rosreestr.ru>)



## Местоположение

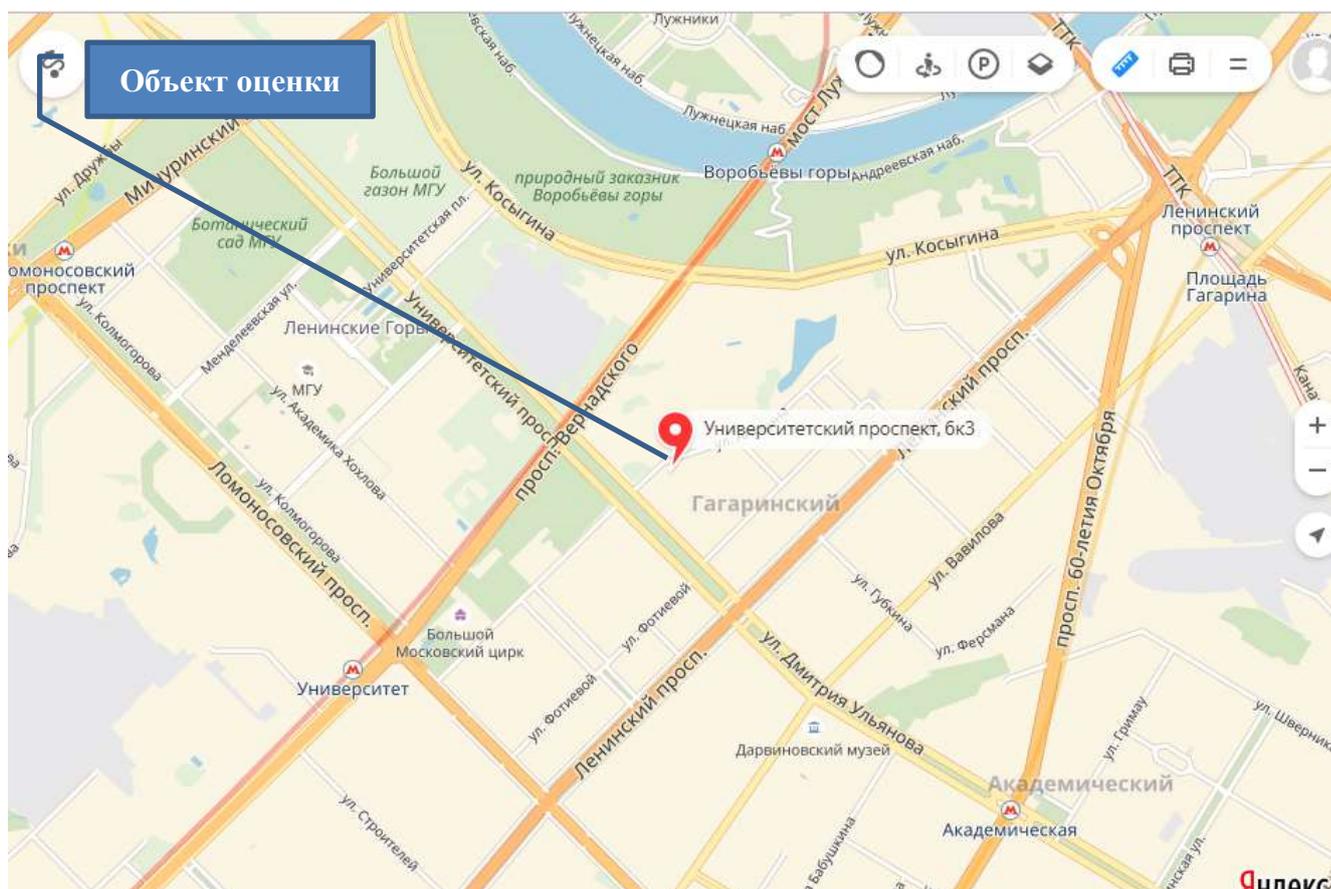
Объект, расположенный по адресу: г. Москва, Университетский пр-т, д. 6, к. 3

**Рис. 3. Местоположение Объекта оценки на карте г. Москвы**



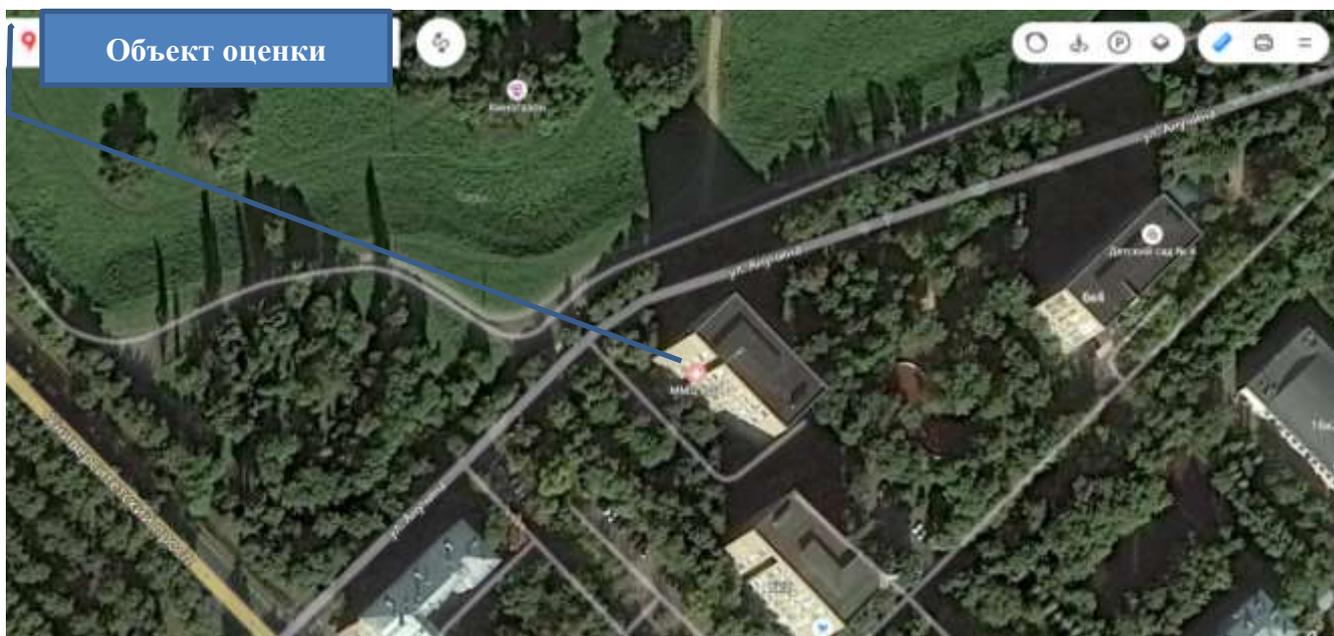
Источник: <http://maps.yandex.ru/>

**Рис. 4. Местоположение Объекта оценки в локальном окружении**



Источник: <http://maps.yandex.ru/>

**Рис. 5. Местоположение Объекта оценки в локальном окружении (спутниковый снимок)**



Источник: <http://maps.yandex.ru/>

### Описание местоположения Объекта оценки<sup>2</sup>

Объект оценки расположен по адресу: г. Москва, Университетский пр-т, д. 6, к. 3.

<sup>2</sup> <https://ru.wikipedia.org>.

Объект оценки расположен в Юго-Западном административном округе г. Москвы, район Гагаринский.

**Юго-Западный административный округ (ЮЗАО)** — один из 12 административных округов города Москвы, находится на юго-западе Москвы, разделён на 12 районов.

Округ занимает территорию 111,3622 кв. км, образован за границами исторического города и простирается от площади Гагарина за пределы кольцевой автомобильной дороги (МКАД). Численность населения округа составляет порядка 1,427 млн человек.

Основная линия метро в округе — Калужско-Рижская, идущая вдоль трассы Профсоюзной улицы. В районах Южное и Северное Бутово проходит Бутовская линия метро: станция «Битцевский парк», станция «Улица Старокачаловская», станция «Улица Скобелевская», станция «Бульвар Адмирала Ушакова», станция «Улица Горчакова» и станция «Бунинская аллея». Также в округе находятся несколько станций Серпуховско-Тимирязевской линии — это станции «Нахимовский проспект», «Севастопольская» и станция «Бульвар Дмитрия Донского». Пересадочная со станцией «Севастопольская» является станция «Каховская» одноимённой линии. Станции «Воробьёвы горы», «Университет» и Тропарёво Сокольнической линии расположены на границе Юго-Западного и Западного округов.

**Гагаринский район** — район в Москве, расположенный в Юго-Западном административном округе. Району соответствует внутригородское муниципальное образование «Гагаринское». На месте района ранее располагалось село Семеновское.

Площадь территории района составляет 549,91 га, численность населения района составляет порядка 78,8 тысяч человек.

На территории района располагаются по одному вестибюлю следующих станций Московского метрополитена: «Ленинский проспект», «Университет» и «Воробьёвы горы».

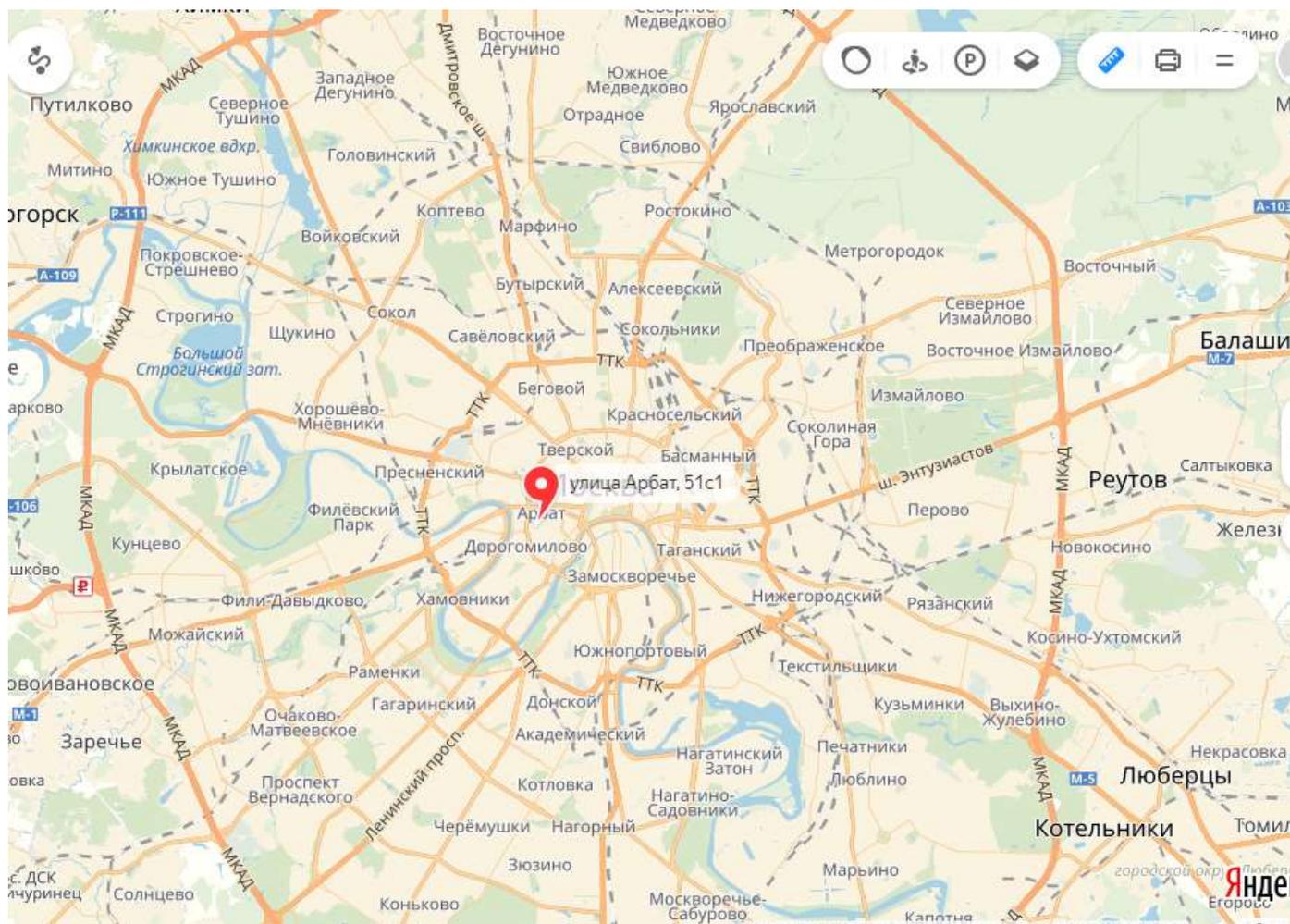
По территории района частично проходит Московское центральное кольцо (МЦК) и расположена станция Площадь Гагарина.

#### **Локальное местоположение объекта оценки**

Объект оценки расположен по адресу: г. Москва, Университетский пр-т, д. 6, к. 3. Здание, в котором расположен оцениваемый объект, находится на первой линии домов улицы Анучина, ближайшими крупными магистралями являются Ленинский проспект и проспект Вернадского. Объект оценки расположен на расстоянии порядка 3 км от третьего транспортного кольца, расстояние до ближайшей станции метрополитена «Университет» составляет порядка 1,5 км, расстояние от объекта оценки до ближайшей остановки общественного наземного транспорта (Улица Николая Коперника) составляет порядка 200 м. Объектами ближайшего окружения являются многоквартирные жилые дома, объекты культуры и образования, а также объекты торгового и офисного назначений.

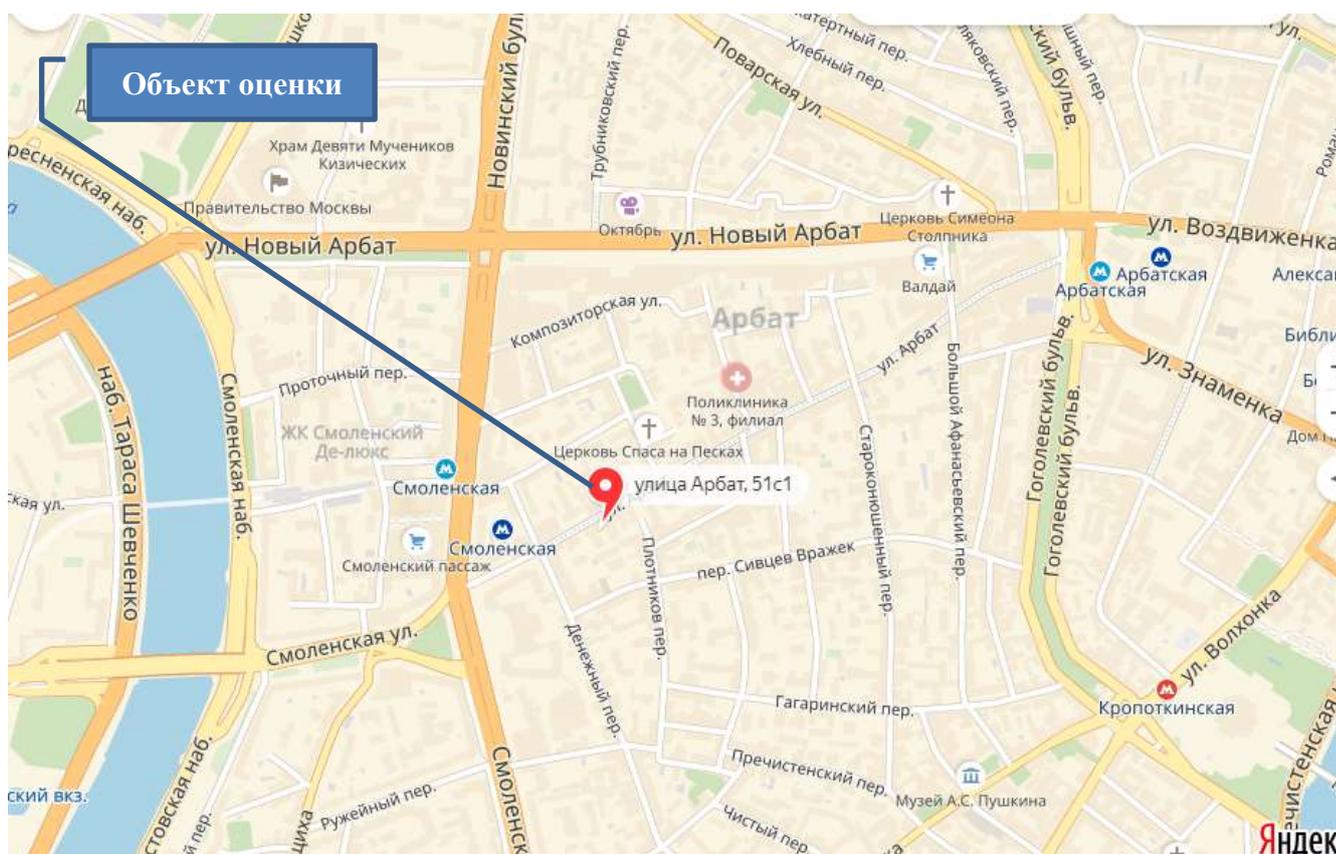
Объект, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Арбат, д. 51, стр. 1

**Рис. 6. Местоположение Объекта оценки на карте г. Москвы**



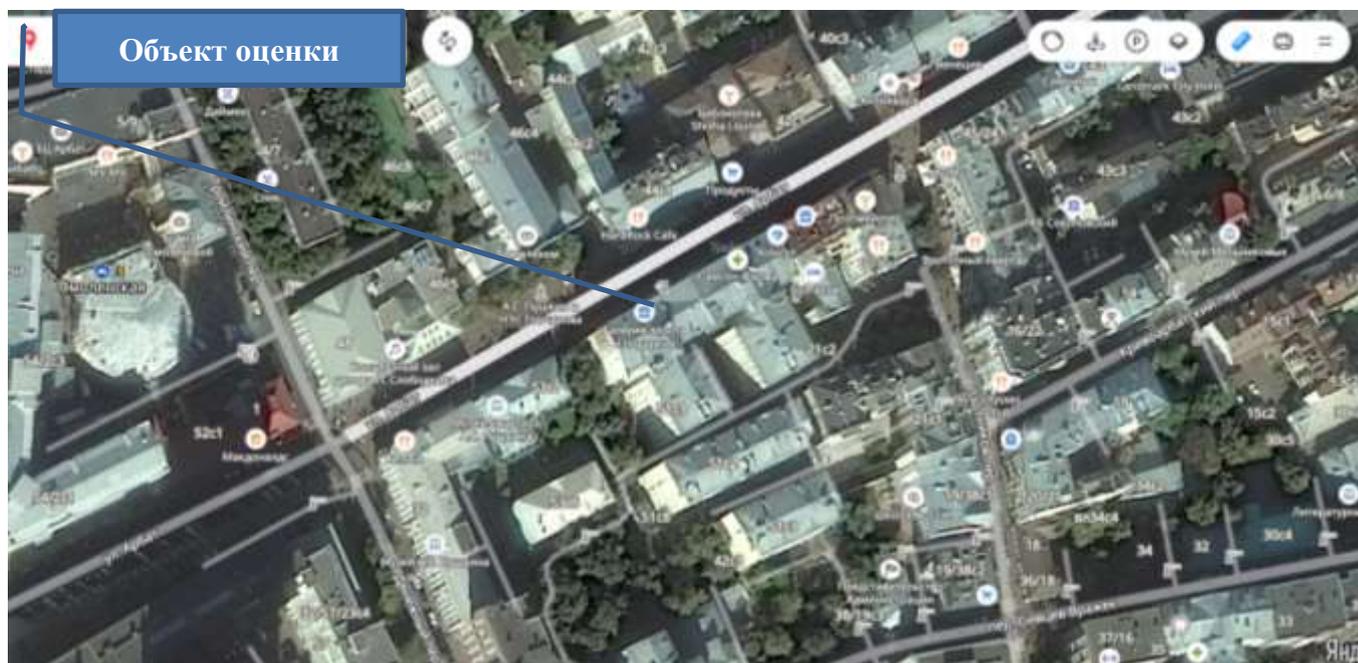
Источник: <http://maps.yandex.ru/>

**Рис. 7. Местоположение Объекта оценки в локальном окружении**



Источник: <http://maps.yandex.ru/>

**Рис. 8. Местоположение Объекта оценки в локальном окружении (спутниковый снимок)**



Источник: <http://maps.yandex.ru/>

### Описание местоположения Объекта оценки<sup>3</sup>

Объект оценки расположен по адресу: г. Москва, ул. Арбат, д. 51, стр. 1.

<sup>3</sup> <https://ru.wikipedia.org>.

Объект оценки расположен в Центральном административном округе г. Москвы, район Арбат.

**Центральный административный округ (ЦАО)** — один из 12 административных округов города Москвы, расположен в центре города и включает в себя 10 районов. В округе расположено много театров, почти все московские вокзалы, большинство министерств Российской Федерации, а также Кремль, Дом правительства РФ, Государственная дума, Совет Федерации. Значительную часть территории округа занимают различные офисные здания, на западной окраине округа в том числе расположен ММДЦ «Москва-Сити».

Границы округа почти совпадают с городской чертой города до 1912 года (за исключением районов: «Сокольники», входящего в состав Восточного административного округа, и «Дорогомилово», входящего в состав Западного административного округа).

Площадь округа составляет 66,1755 кв. км, численность населения – порядка 770 тысяч человек.

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

Площадь территории района составляет 211 га, численность населения составляет порядка 26,9 тысяч человек.

На территории района находятся важные министерства: Минобороны России, МИД России, Минэкономразвития.

Основными улицами района являются Арбат (пешеходная) и Новый Арбат, Садовое кольцо, Воздвиженка.

Район расположен в центральной части Москвы в составе Центрального административного округа.

Граница района «Арбат» проходит: по оси Смоленской улицы, затем по оси Новоарбатского моста, оси русла Москвы-реки, осям Конюшковской улицы, Большого Девятинского переулка, Новинского бульвара, Поварской улицы, Скатертного переулка, Хлебного переулка, далее, по южным границам владения № 8 по Мерзляковскому переулку и владения № 7б по Никитскому бульвару, по северным границам владения № 6 по Никитскому бульвару и владения № 1 по Калашному переулку, осям Калашного, Кисловского, Большого Кисловского переулков, Большой Никитской улицы, Моховой, Знаменки, Большого Знаменского переулка, Колымажной улицы, пересекая Гоголевский бульвар, по осям западного проезда Гоголевского бульвара, переулка Сивцев Вражек, Денежного переулка, Глазовского переулка, южной и западной границам Смоленской-Сенной площади до Смоленской улицы.

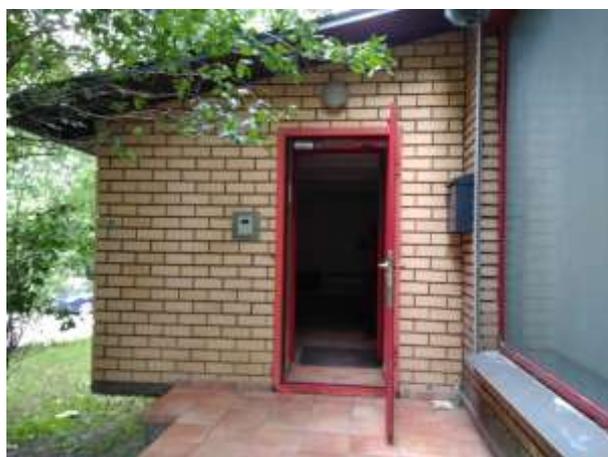
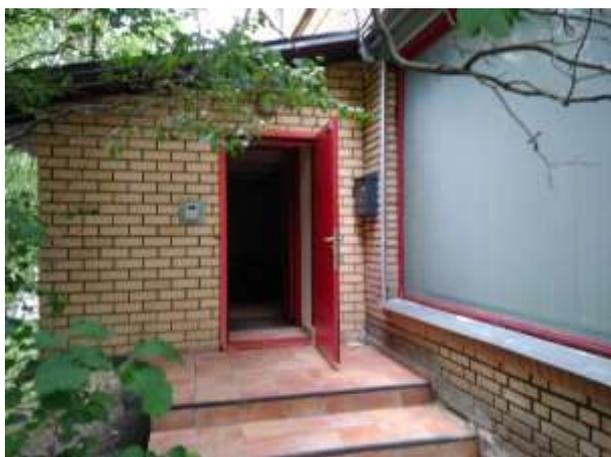
### Локальное местоположение объекта оценки

Объект оценки расположен по адресу: г. Москва, ул. Арбат, д. 51, стр. 1. Здание, в котором расположен оцениваемый объект, находится на первой линии домов одного из наиболее востребованных торговых коридоров – улицы Арбат, ближайшими крупными магистралями являются садовое кольцо и улица Новый Арбат. Объект оценки расположен на расстоянии порядка 280 м до ближайшей станции метрополитена «Смоленская», расстояние от объекта оценки до ближайшей остановки общественного наземного транспорта (Смоленская площадь) составляет порядка 300 м. Оцениваемый объект расположен в центральной части города Москвы, в пределах садового кольца, в одном из наиболее престижных районов города. Объектами ближайшего окружения являются многоквартирные жилые дома, объекты культуры и образования, а также объекты торгового и офисного назначений.

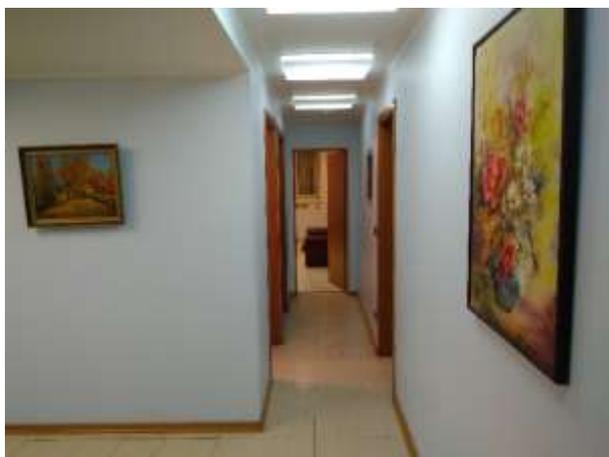
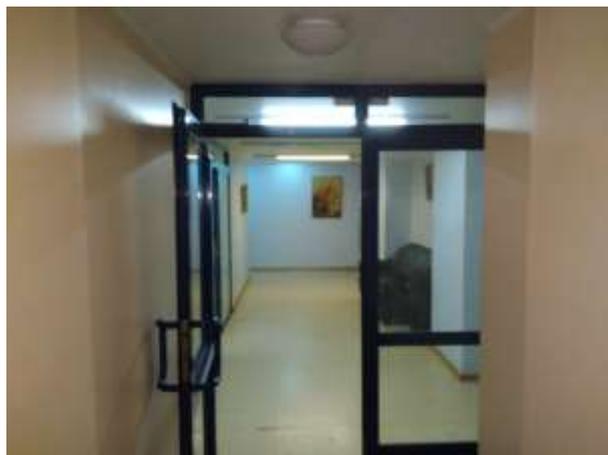
### 5.2. Фотоматериалы, характеризующие вид и состояние Объекта оценки

Осмотр оцениваемого имущества был проведен 15.06.2018 г. Фотоснимки оцениваемого имущества приведены ниже.

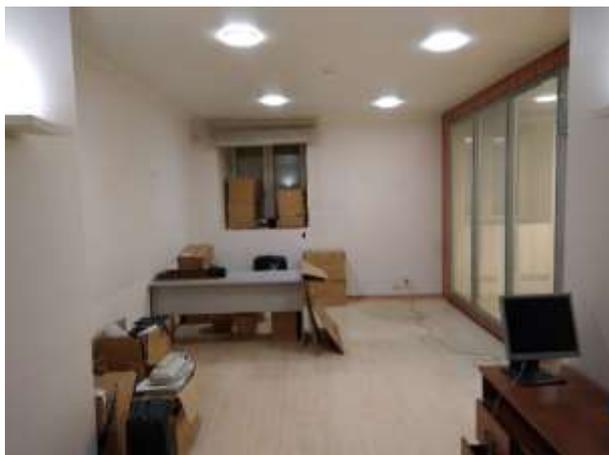
**Объект, расположенный по адресу: г. Москва, Университетский пр-т, д. 6, к. 3**



Объект, расположенный по адресу: г. Москва, Университетский пр-т, д. 6, к. 3



Объект, расположенный по адресу: г. Москва, Университетский пр-т, д. 6, к. 3



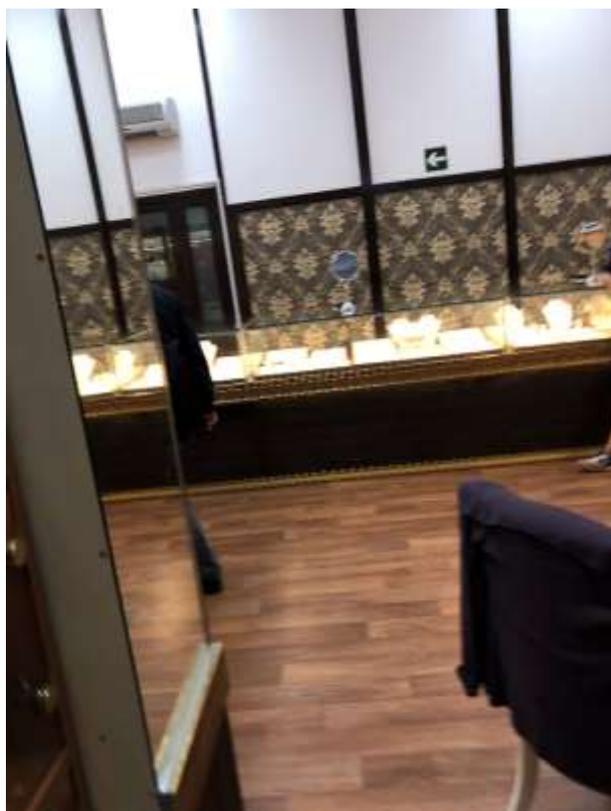
Объект, расположенный по адресу: г. Москва, Университетский пр-т, д. 6, к. 3



Объект, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Арбат, д. 51, стр. 1



Объект, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Арбат, д. 51, стр. 1



Объект, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Арбат, д. 51, стр. 1



Объект, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Арбат, д. 51, стр. 1



## 6. Анализ наиболее эффективного использования

При определении наиболее эффективного использования объекта определяется использование объекта, при котором его стоимость будет наибольшей. Анализ наиболее эффективного использования объекта проводится в соответствии с определенным алгоритмом по критериям соответствия законодательству, физической возможности, финансовой осуществимости, с соблюдением определенных требований к каждому из этапов алгоритма анализа наиболее эффективного использования объектов оценки.

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

- юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами;
- физическая возможность: рассмотрение физически реальных способов использования;
- экономическая приемлемость: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу;
- максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из экономически приемлемых видов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Анализ физической и финансовой осуществимости проведен методом качественного анализа вариантов использования Объекта оценки (для расчетов принята пятибалльная шкала).

Таблица №9. Анализ физической и финансовой осуществимости

Характеристика	Назначение		
	Торговое	Офисное	Складское/ Производственное
Общая площадь	5	5	3
Объемно-планировочное решение	5	3	2
Местонахождение	5	3	1
Наличие инженерных сетей	5	5	5
Общее физическое состояние	5	5	5
<b>Суммарный балл</b>	<b>25</b>	<b>21</b>	<b>16</b>

---

Шкала оценок, использованных в таблице:

- 1 – плохо
- 2 – удовлетворительно
- 3 – хорошо
- 4 – отлично
- 5 – оптимальный вариант

*Вывод: Исходя из вышесказанного, наиболее эффективным использованием Объектов оценки является текущее использование в качестве помещений торгового назначения.*

## 7. Анализ рынка

### 7.1. Макроэкономика<sup>4</sup>

#### *Картина экономики. Май 2018 года*

По оценке Минэкономразвития России, в апреле рост ВВП ускорился до 1,7 % г/г после 1,3 % г/г в 1кв18. Основной вклад в увеличение темпов роста ВВП в апреле по сравнению с предыдущими месяцами внесло улучшение динамики строительного сектора. Совокупный вклад промышленных видов деятельности в апреле сохранился на уровне марта (0,3 п.п.). Другие базовые виды деятельности также продемонстрировали рост. Существенный положительный вклад в динамику ВВП, как и в предыдущие месяцы, вносит сектор услуг.

Ситуация на рынке труда в апреле по сравнению с 1кв18 в целом не изменилась. Безработица в апреле сохранилась на уровне 4,8 % от рабочей силы (с устранением сезонности) и остается вблизи естественного уровня. За период с начала года численность рабочей силы не изменилась, численность занятых увеличилась за счет сокращения числа безработных.

Определяющим фактором динамики заработных плат в целом по экономике остается рост оплаты труда отдельных категорий работников бюджетной сферы, подпадающих под «майские» указы Президента Российской Федерации. Рост заработной платы в социальном секторе, в котором реализуются мероприятия по ее повышению, в целом за 1кв18 составил, по оценке, 24,5 % г/г в номинальном выражении. Вместе с тем номинальный темп роста заработных плат в частном секторе также стабилизировался на высоком уровне (около 10 % г/г).

В апреле темп роста розничного товарооборота несколько увеличился (до 2,4 % г/г после 2,0 % г/г в марте), однако остается существенно ниже темпа роста реальных заработных плат. В то же время другие индикаторы динамики потребительского спроса (как полученные в результате опросов, так и основанные на «жестких» данных) свидетельствуют о более уверенном его восстановлении, что, вероятно, связано с изменениями в структуре потребления.

Инвестиции в основной капитал выросли на 3,6 % г/г в 1кв18. Драйвером роста инвестиций остаются закупки предприятиями производственного оборудования – как отечественного, так и импортного. Отрицательный вклад в динамику инвестиций в 1кв18 внесло строительство.

Кредит экономике в апреле продолжил расти. Хотя корпоративное кредитование продолжает расширяться, темпы роста розничного кредитного портфеля остаются выше в 3–4 раза и по-прежнему превышают номинальные темпы роста заработных плат. В условиях широких возможностей для рефинансирования населением ранее взятых кредитов доля просроченной задолженности по кредитам населению устойчиво сокращается (6,4 % в апреле) и с февраля находится ниже соответствующего показателя для корпоративного портфеля. В то же время доля просроченных кредитов предприятиям остается стабильной с середины 2016 года.

---

<sup>4</sup> Источник: <http://economy.gov.ru/>

Несмотря на благоприятную конъюнктуру сырьевых рынков, в апреле–мае рубль, как и большинство валют стран с формирующимися рынками, находился под давлением из-за волатильности на мировых финансовых рынках и снижения склонности к риску глобальных инвесторов (и, как следствие, – укрепления доллара США). Еще одним фактором ослабления рубля стал введенный в начале апреля дополнительный санкционный пакет в отношении российских компаний и граждан. Вместе с тем текущая ситуация не создает каких-либо рисков для финансовой стабильности. В этих условиях Банк России в мае проводил операции по покупке иностранной валюты в рамках бюджетного правила в стандартном режиме. Объем покупок с начала мая составил 4,6 млрд. долл. США (в апреле – 3,4 млрд. долл. США).

### ***Производственная активность***

По оценке Минэкономразвития России, в апреле рост ВВП ускорился до 1,7 % г/г. В январе, феврале и марте темпы роста составили 1,4 % г/г, 1,4 % г/г и 1,1 % г/г соответственно. За январь–апрель ВВП увеличился на 1,3 % г/г.

Основной вклад в увеличение темпов роста ВВП в апреле по сравнению с мартом внесло улучшение динамики строительного сектора. Объем работ по виду деятельности «Строительство» увеличился на 1,4 % г/г в реальном выражении после падения на 9,7 % г/г в марте и околонулевой динамики в январе–феврале.

Восстановлению темпов роста строительства в апреле способствовало возвращение погоды к календарной норме после мартовских холодов, которые стали одной из причин резкого ухудшения динамики сектора в начале весны. Дополнительный вклад в волатильность годовых темпов роста строительной отрасли также внесли статистические особенности расчета показателя с использованием метода дефлятирования. В то же время динамика номинальных объемов строительных работ (с очисткой от сезонности) и физические объемы производства стройматериалов в последние месяцы не демонстрируют выраженной тенденции к росту, что дает основания говорить о продолжающейся стагнации в строительном секторе в текущем году.

Совокупный вклад промышленных видов деятельности в рост ВВП в апреле сохранился на уровне марта (0,3 п.п.). Другие базовые виды деятельности также продемонстрировали рост. Существенный положительный вклад в динамику ВВП, как и в предыдущие месяцы, вносит сектор услуг.

Рис. 1. Рост ВВП в апреле ускорился...



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. ...главным образом благодаря улучшению динамики строительства



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Промышленное производство в апреле выросло на 1,3 % г/г после 1,0 % г/г в марте. Улучшение годовой динамики наблюдалось в добывающей и обрабатывающей промышленности. Рост выпуска в электроэнергетике, напротив, замедлился из-за возвращения погоды в апреле к календарной норме после холодного марта.

Ускорение роста добычи полезных ископаемых (до 1,7 % г/г в апреле после 1,4 % г/г месяцем ранее) было связано прежде всего с позитивной динамикой в нефтегазовом комплексе.

В условиях действия соглашения ОПЕК+ добыча нефти в абсолютном выражении с начала года остается относительно стабильной (в апреле – 10,97 млн. баррелей в сутки, по данным Минэнерго России). При этом эффект высокой базы начала 2017 года, когда Россия постепенно выходила на объемы производства, предусмотренные соглашением ОПЕК+, практически исчерпан. Поэтому годовая динамика нефтяной отрасли продолжает улучшаться: в апреле спад добычи нефти составил всего -0,5 % г/г.

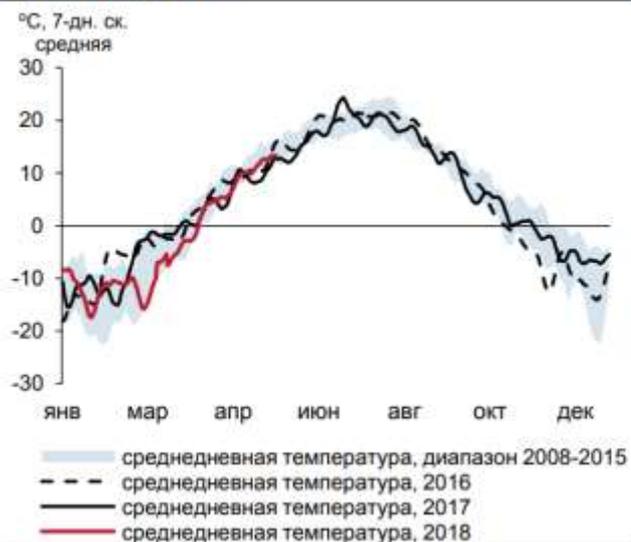
Добыча газа продолжает активно расти в годовом выражении (более чем на 20 % г/г в марте–апреле), несмотря на потепление в России и в Европе. Экспортный спрос сохраняется на высоком уровне из-за необходимости заполнения газовых хранилищ после рекордных отборов в зимний период.

Темпы роста обрабатывающей промышленности в апреле также увеличились (до 1,1 % г/г после -0,2 % г/г месяцем ранее).

Позитивное влияние на выпуск обрабатывающих отраслей в апреле оказало увеличение количества рабочих дней на 1 по сравнению с тем же месяцем прошлого года. Календарный фактор сыграл роль и в марте, однако его вклад был отрицательным (-2 рабочих дня по сравнению с мартом 2017 года). Рассчитываемый Минэкономразвития России медианный темп роста обрабатывающей промышленности, который содержит поправку на календарный фактор, в апреле снизился до 1,1 % г/г после 1,6 % г/г в марте. Показатель потребления электроэнергии с

коррекцией на календарный, сезонный и температурный факторы, который используется Минэкономразвития России для оперативной оценки динамики обрабатывающей промышленности, в апреле также замедлил рост.

**Рис. 3. Приближение температуры к календарной норме в апреле...**



Источник: СО ЕЭС, расчеты Минэкономразвития России.

**Рис. 4. ...привело к замедлению роста выработки электроэнергии**



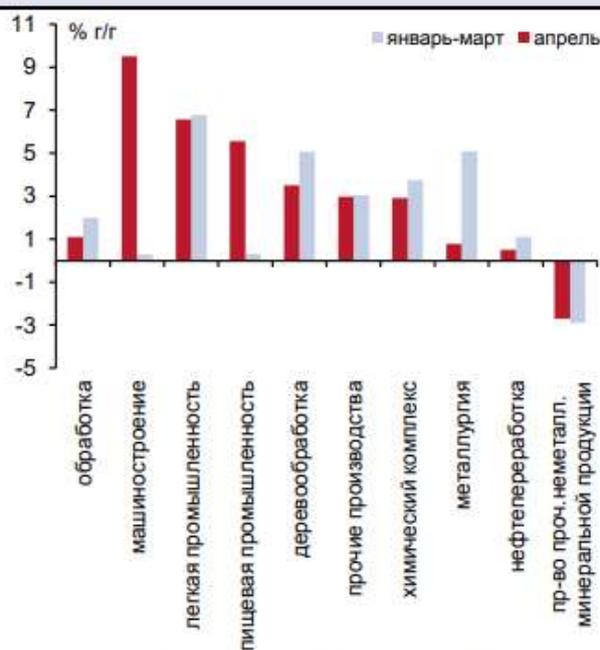
Источник: СО ЕЭС, расчеты Минэкономразвития России.

В отраслевом разрезе драйверами роста обрабатывающей промышленности остаются пищевая и химическая отрасли, в меньшей степени – деревообработка и легкая промышленность. Росту выпуска в апреле также способствовало уменьшение спада в производстве стройматериалов и другой неметаллической минеральной продукции.

В апреле существенный положительный вклад в рост обрабатывающей промышленности внес машиностроительный комплекс после спада месяцем ранее. Вместе с тем динамика машиностроения остается неустойчивой из-за высокой волатильности выпуска в отдельных отраслях (в частности, производстве транспортных средств и оборудования, за исключением автотранспорта).

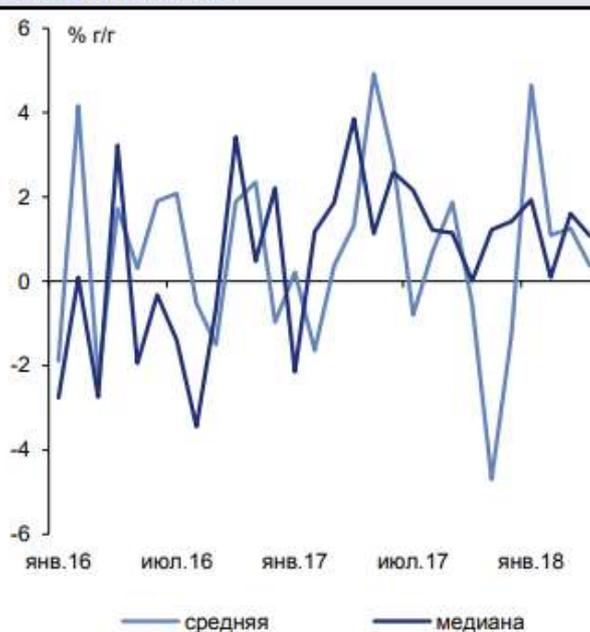
Годовые темпы роста выпуска металлургии в апреле снизились, однако сохраняются в положительной области, что связано, в первую очередь, с нормализацией динамики по виду деятельности «Производство основных драгоценных металлов, производство прочих цветных металлов и ядерного топлива» в текущем году после спада в 4кв17.

**Рис. 5. В апреле большинство обрабатывающих отраслей показали позитивную динамику**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Рис. 6. Медианный темп роста в обрабатывающей промышленности в апреле несколько снизился**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Увеличение производственной активности в апреле подтверждается динамикой оперативных индикаторов. Композитный индекс PMI вырос до 54,9 в апреле с 53,2 в марте и остается выше порогового уровня 50, который указывает на расширение производственной активности. Среднедневная погрузка грузов на железнодорожном транспорте в апреле выросла на 3,4 % г/г после 3,1 % г/г месяцем ранее, при этом положительная годовая динамика наблюдается по всем основным группам грузов, за исключением строительных материалов.

**Рис. 7. Индексы PMI сигнализируют о дальнейшем расширении производства**



Источник: Markit Economics, расчеты Минэкономразвития России.

**Рис. 8. Погрузка грузов на железнодорожном транспорте уверенно растет**



Источник: РЖД, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 1. Показатели производственной активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	апр.18	1кв18	мар.18	фев.18	январ.18	2017	4кв17	3кв17	2кв17	1кв17	2016
<b>ВВП</b>	1,7	1,3	1,1	1,4	1,4	1,5	0,9	2,2	2,5	0,6	-0,2
<b>Сельское хозяйство</b>	2,5	2,6	2,7	2,6	2,5	2,4	-0,2	5,4	0,1	0,9	4,8
<b>Строительство</b>	1,4	-4,0	-9,7	-0,2	0,2	-1,4	-0,6	0,0	-2,6	-4,5	-2,2
<b>Розничная торговля</b>	2,4	2,2	2,0	1,8	2,7	1,3	3,3	2,0	0,9	-1,6	-4,6
<b>Грузооборот транспорта</b>	4,8	2,5	4,4	1,9	1,1	5,4	2,0	5,5	8,5	6,1	1,8
<b>Промышленное производство</b>	1,3	1,9	1,0	1,5	2,9	1,0	-1,7	1,4	3,8	0,1	1,3
<b>Добыча полезных ископаемых</b>	1,7	1,0	1,4	0,3	1,1	2,0	-0,7	2,3	4,8	1,2	2,7
добыча угля	4,8	0,0	3,1	0,8	-3,1	3,5	2,2	4,4	3,4	3,7	6,1
добыча сырой нефти и природного газа	1,4	-0,1	0,7	-0,7	-0,2	0,8	-2,2	0,6	3,1	1,7	2,2
добыча металлических руд	2,5	3,0	2,1	3,7	3,1	2,5	1,7	0,3	3,7	4,8	0,6
добыча прочих полезных ископаемых	-1,0	7,5	1,5	7,1	13,8	5,6	2,6	4,8	11,5	3,5	1,5
<b>Обрабатывающие производства</b>	1,1	2,2	-0,2	1,9	4,7	0,2	-2,2	0,4	3,2	-0,8	0,5
пищевая промышленность	5,6	0,3	0,4	-1,6	2,1	2,5	3,5	3,9	1,4	1,0	2,5
легкая промышленность	6,6	6,8	-3,2	8,0	15,6	5,2	6,7	1,7	6,1	6,5	5,6
деревообработка	3,5	5,1	0,1	3,5	11,6	1,9	1,4	0,7	1,6	3,8	1,9
производство кокса и нефтепродуктов	0,5	1,1	0,5	0,9	1,9	0,6	0,2	1,3	2,9	-1,8	-1,7
химический комплекс	2,9	3,8	1,1	6,1	4,1	5,3	3,1	3,2	7,0	7,7	6,4
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-2,7	-2,9	-11,6	1,5	1,5	2,5	3,8	1,4	1,9	2,9	-6,0
металлургия	0,8	5,1	5,0	2,4	7,8	-3,4	-7,9	4,5	-1,5	-8,8	-0,5
машиностроение	9,5	0,3	-7,5	3,7	4,7	1,3	-1,2	0,8	5,3	0,4	1,5
прочие производства	3,0	3,0	-3,3	12,4	-0,1	1,4	7,5	-0,7	-2,1	1,0	-11,3
<b>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</b>	1,1	2,2	7,8	1,8	-2,2	0,1	-4,7	0,2	3,6	1,3	1,7
<b>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</b>	-1,4	-1,6	-1,7	1,4	-4,6	-2,8	-3,6	-3,7	1,0	-5,1	-0,8

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

### Внутренний спрос

По оценке Минэкономразвития России, потребительский спрос в 1кв18 сохранил роль основного драйвера роста ВВП.

В 1кв18 рост оборота розничной торговли замедлился до 2,2 % г/г по сравнению с 3,3 % г/г в 4кв17, несмотря на существенный рост заработных плат в первые месяцы текущего года. В то же время расходы домашних хозяйств на покупку товаров и услуг, рассчитанные по методологии баланса доходов и расходов населения, росли более высокими темпами (3,1 % г/г в 1кв18).

Расхождение между динамикой совокупного потребительского спроса и розничных продаж наблюдается уже на протяжении нескольких кварталов. В 2017 году конечное потребление домашних хозяйств увеличилось на 3,4 % г/г, а розничные продажи – только на 1,3 % г/г. Основной причиной расхождения является распространение форм потребления, не учитываемых при расчете розничного товарооборота (таких, как зарубежные покупки), но включаемых в показатель совокупного потребительского спроса.

В апреле рост оборота розничной торговли несколько ускорился – до 2,4 % г/г по сравнению с 2,0 % г/г в марте. Вместе с тем индикаторы, основанные на «жестких» данных, свидетельствуют о более уверенном восстановлении потребительского спроса. Автомобильный

рынок в первые месяцы 2018 года по-прежнему демонстрировал уверенный рост (+20,5 % г/г в январе–апреле). Продолжается рост объема пассажирских авиаперевозок: совокупный пассажирооборот в январе–апреле 2018 года вырос на 13,6 % г/г, в том числе международные перевозки – на 15,5 % г/г, внутренние – на 11,0 % г/г.

Позитивные сигналы со стороны «жестких» данных о динамике потребительского спроса подтверждаются и опросными индикаторами. Индекс потребительских настроений, очищенный от сезонности, в мае 2018 года остался на уровне, близком к апрельскому максимуму (106,5 п. в апреле, 106,0 п. в мае). В целом можно говорить о сохранении восходящей траектории потребительских настроений, что указывает на вероятную тенденцию к продолжению расширения потребительского спроса.

**Рис. 9. Рост розничного товарооборота в 1кв18 замедлился по сравнению с концом 2017 года...**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Рис. 10. ...несмотря на высокие показатели потребительской уверенности**



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.

Инвестиции в основной капитал в 1кв18 продолжили уверенно расти (3,6 % г/г в январе–марте). По предварительным оценкам, положительный вклад в годовую динамику показателя в 1кв18 внесли закупки предприятиями производственного оборудования – как отечественного, так и зарубежного. Производство машиностроительной продукции инвестиционного назначения в 1кв18 выросло на 7,5 % г/г (8,7 % г/г в 4кв18). Инвестиционный импорт машин и оборудования продолжил расти высокими темпами (из стран дальнего зарубежья – на 24,9 % г/г в январе–марте после 25,9 % г/г в 4кв17). Отрицательный вклад в динамику инвестиций в 1кв18 внесло снижение объема строительных работ (-4,0 % г/г после -0,6 % в 4кв17).

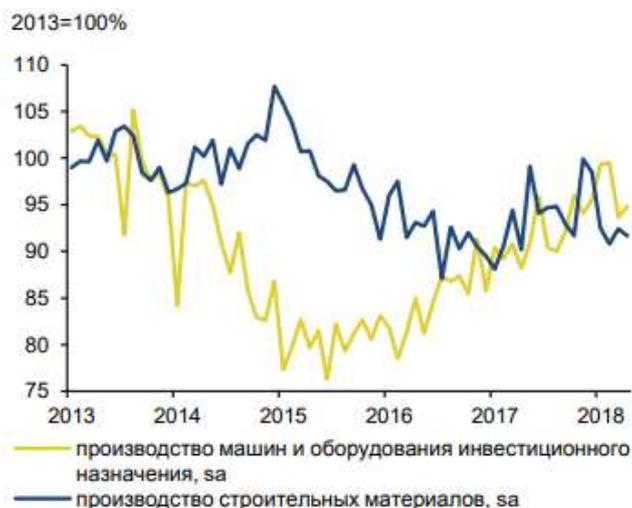
В то же время в апреле строительство отыграло мартовский спад. Предложение инвестиционной машиностроительной продукции отечественного производства сохраняет восходящий тренд. При этом в динамике импорта машин и оборудования из стран дальнего зарубежья наметились признаки стабилизации.

**Рис. 11. Инвестиционный импорт постепенно стабилизируется**



Источник: ФТС, расчеты Минэкономразвития России.

**Рис. 12. Предложение инвестиционной машиностроительной продукции отечественного производства продолжает расширяться**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Таблица 2. Показатели потребительской активности**

	апр.18	1кв18	мар.18	фев.18	январь.18	2017	4кв17	3кв17	2кв17	1кв17	2016
<b>Оборот розничной торговли</b>											
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,4	2,2	2,0	1,8	2,7	1,3	3,3	2,0	0,9	-1,6	-4,6
в % к предыдущему периоду (SA)	0,3	0,3	0,3	-0,1	0,2		0,7	0,7	0,7	1,2	
<b>Продовольственные товары</b>											
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,0	2,0	2,1	1,8	2,0	1,1	3,5	2,3	0,3	-2,3	-5,0
в % к предыдущему периоду (SA)	0,2	0,0	0,4	-0,2	0,1		0,5	1,2	0,6	1,5	
<b>Непродовольственные товары</b>											
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,7	2,3	1,8	1,8	3,3	1,5	3,0	1,8	1,6	-0,8	-4,2
в % к предыдущему периоду (SA)	0,0	0,5	0,4	-0,3	0,5		0,7	0,4	1,0	1,0	
<b>Платные услуги</b>											
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,8	2,0	1,7	1,5	2,9	0,2	0,5	0,2	0,6	0,2	0,7
в % к предыдущему периоду (SA)	-0,1	0,7	0,4	-0,4	0,4		0,5	0,3	0,3	0,0	

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 3. Показатели инвестиционной активности

	апр.18	1кв18	мар.18	фев.18	январ.18	2017	4кв17	3кв17	2кв17	1кв17	2016
<b>Инвестиции в основной капитал</b>											
в % к соотв. периоду предыдущего года		3,6				4,4	6,4	2,2	5,0	1,4	-0,2
в % к предыдущему периоду (SA)		0,4					1,9	0,4	1,6	0,9	
<b>Строительство</b>											
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,4	-4,0	-9,7	-0,2	0,2	-1,4	-0,6	0,0	-2,6	-4,5	-2,2
в % к предыдущему периоду (SA)	1,7	-1,0	-1,9	0,0	-0,4		-0,8	-0,2	-0,6	-0,4	
<b>Производство инвест. товаров<sup>4</sup></b>											
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,3	4,0	-1,1	5,7	10,0	4,7	7,7	3,6	5,0	1,9	-1,4
в % к предыдущему периоду (SA)	-0,7	-1,4	-1,9	-0,5	-1,5		3,9	-0,3	1,9	2,0	
<b>Импорт инвестиционных товаров из стран дальнего зарубежья</b>											
в % к соотв. периоду предыдущего года	17,0	24,9	18,0	35,3	23,5	28,5	25,9	25,6	34,4	29,7	2,6
в % к предыдущему периоду (SA)	0,4	5,3	0,4	3,5	-2,4		1,1	7,1	10,5	5,9	
<b>Физический объем импорта инвестиционных товаров<sup>5</sup></b>											
в % к соотв. периоду предыдущего года		28,5	15,8	35,2	38,8	40,6	52,7	58,8	38,8	5,0	5,5
в % к предыдущему периоду (SA)		-6,8	-6,9	5,8	-9,7		4,2	13,8	16,8	9,5	
<b>Грузоперевозки инвест. товаров<sup>6</sup></b>											
в % к соотв. периоду предыдущего года	-7,2	2,4	-8,1	7,1	12,9	-4,8	4,0	-10,4	-6,4	-3,2	5,2

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

### Рынок труда

Уровень безработицы остается на уровнях, близких к историческим минимумам. В апреле численность как занятых, так и безработных (с устранением сезонности) практически не изменилась по сравнению с мартом. В результате безработица сохранилась на уровне 4,8 % SA, близком к достигнутому в феврале историческому минимуму (4,7 % SA). Снижение безработицы подтверждается и данными служб занятости: среднее количество претендентов на вакансию (коэффициент напряженности) держится на рекордно низких уровнях после двух лет непрерывного снижения.

Снижение безработицы в текущем году обусловлено, в первую очередь, ограничениями со стороны предложения трудовых ресурсов. Численность рабочей силы за последние 8 месяцев практически не изменилась, при этом спрос на нее продолжает увеличиваться в условиях роста экономической активности.

**Рис. 13. Безработица близка к исторически минимальным уровням...**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Рис. 14. ... что подтверждается данными государственных служб занятости**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Существенное ускорение роста заработных плат в 1кв18 наблюдалось как в частном, так и в государственном секторе. Фактический темп роста заработных плат в марте составил 11,3 % г/г в номинальном выражении и 8,7 % г/г в реальном выражении (в целом за 1кв18 – 12,7 % г/г и 10,2 % г/г соответственно). При этом отчетные данные за март вновь превысили предварительные оценки, опубликованные в апреле.

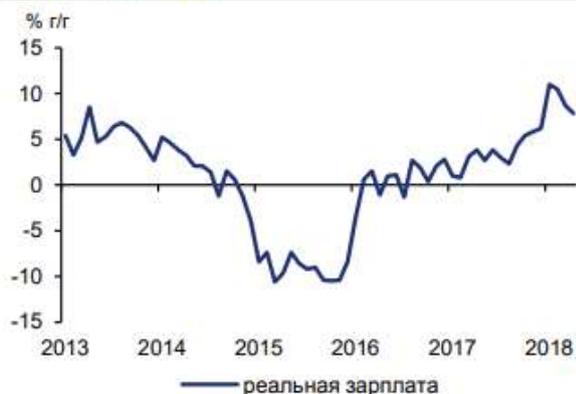
Высокие темпы роста заработной платы в начале текущего года связаны, в первую очередь, с повышением оплаты труда бюджетных работников, в том числе в рамках выполнения «майских» указов Президента Российской Федерации. Заработная плата в социальном секторе в 1кв18 увеличилась на 24,5 % г/г в номинальном выражении (в марте – на 22,5 % г/г).

При этом целевые ориентиры по среднегодовому уровню оплаты труда, установленные указами Президента Российской Федерации, достигнуты уже в начале года. Таким образом, внутригодовая динамика заработных плат в текущем году не будет иметь обычной сезонности, что приведет к снижению их годовых темпов роста во второй половине 2018 года.

Рост номинальных заработных плат во внебюджетном секторе в марте замедлился до 9,4 % г/г после роста темпом более 10 % г/г в январе–феврале, однако по-прежнему существенно превышает инфляцию. Высокие темпы роста заработных плат в частном секторе связаны с тенденциями на рынке труда, который функционирует в условиях, близких к дефициту.

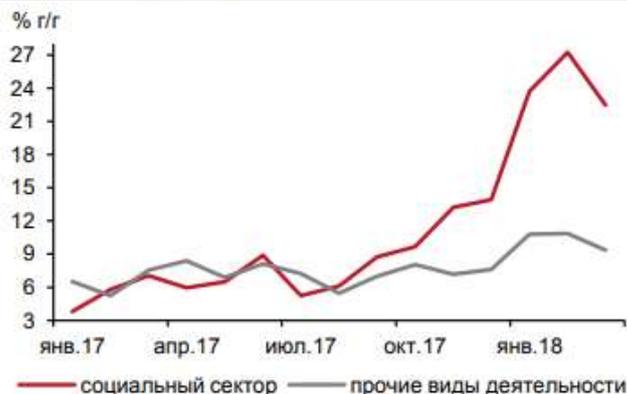
Наконец, дополнительным фактором роста заработных плат как в бюджетном, так и в частном секторе является повышение минимального размера оплаты труда (МРОТ), который с 1 января 2018 года был установлен на уровне 9489 рублей, или 85 % величины прожиточного минимума, а с 1 мая доведен до уровня прожиточного минимума (11 163 рублей).

**Рис. 15. Продолжается динамичный рост заработной платы...**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.  
Апрель 2018 – оценка Росстата.

**Рис. 16. ... на фоне активного роста оплаты труда в социальном секторе**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Таблица 4. Показатели рынка труда**

	апр.18	1кв18	мар.18	фев.18	янв.18	2017	4кв17	3кв17	2кв17	1кв17	2016
<b>Реальная заработная плата</b>											
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,8	10,2	8,7	10,5	11,0	3,5	5,9	3,1	3,4	1,8	0,8
в % к предыдущему периоду (SA)	0,1	4,0	-0,1	0,9	2,6		2,4	0,7	2,3	-0,3	
<b>Номинальная заработная плата</b>											
в % к соотв. периоду предыдущего года	10,4	12,7	11,3	12,9	13,4	7,3	8,6	6,6	7,7	6,5	7,9
в % к предыдущему периоду (SA)	0,6	4,1	0,3	1,0	2,4		2,9	1,6	3,0	0,2	
<b>Реальные располагаемые доходы</b>											
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,7	1,0/ 3,1 <sup>7</sup>	4,5	4,2	-7,1/ -0,1 <sup>7</sup>	-1,7	-1,0	-2,0	-2,9	-0,5/ -2,5 <sup>7</sup>	-5,8
в % к предыдущему периоду (SA)	0,6	1,6	-0,1	1,2	0,5		0,6	0,5	-0,7	-0,1	
в % к соотв. периоду предыдущего года с искл. валюты, недвижимости	4,5	0,6/ 2,8 <sup>7</sup>	4,0	3,9	-7,4/ -0,2 <sup>7</sup>	-1,0	-1,0	-1,8	-2,2	1,5/ -0,6 <sup>7</sup>	-4,8
<b>Численность рабочей силы*</b>											
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,1	0,0	0,1	0,2	-0,4	-0,7	-0,6	-1,0	-0,9	-0,3	0,1
млн. чел. (SA)	76,3	76,3	76,3	76,2	76,3		76,2	76,0	76,0	76,3	
<b>Численность занятых*</b>											
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,6	0,5	0,5	0,8	0,1	-0,3	-0,3	-0,8	-0,5	0,1	0,1
млн. чел. (SA)	72,6	72,6	72,6	72,6	72,6		72,3	72,0	72,0	72,3	
<b>Численность безработных*</b>											
в % к соотв. периоду предыдущего года	-8,4	-8,7	-7,4	-10,0	-8,7	-6,5	-5,7	-5,5	-8,9	-6,0	-0,5
млн. чел. (SA)	3,6	3,6	3,6	3,6	3,7		3,9	4,0	4,0	4,0	
<b>Уровень занятости*</b>											
в % к населению в возрасте 15-72 (SA)	65,8	65,8	65,8	65,8	65,7		65,7	65,4	65,3	65,6	
<b>Уровень безработицы**</b>											
в % к рабочей силе /SA	4,9/4,8	5,1/4,8	5,0/4,8	5,0/4,7	5,2/4,9	5,2/-	5,1/5,1	5,0/5,3	5,2/5,3	5,5/5,2	5,5/-

\* Данные за 2016–2017 гг. представлены по возрастной группе «15–72 года», за 2018 год – по возрастной группе «15 лет и старше». Сезонная очистка на данных по возрастной группе «15–72 года».

\*\* Данные за 2016 год представлены по возрастной группе «15–72 года», за 2017–2018 год – по возрастной группе «15 лет и старше». Сезонная очистка на данных по возрастной группе «15–72 года».

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

## Банковский сектор

Структурный профицит ликвидности продолжил увеличиваться. Среднедневное значение показателя выросло с 3,4 трлн. рублей в марте до 3,7 трлн. рублей в апреле. В мае расширение структурного профицита продолжилось (до 3,9 трлн. рублей в среднем за период с начала месяца). Основным источником притока средств в банковский сектор остаются операции по счетам расширенного правительства. За январь–апрель приток средств по указанному каналу составил 482 млрд. рублей и формировался главным образом за счет реализации мер по предупреждению банкротства отдельных банков. В этих условиях последовательно увеличивался объем депозитов кредитных организаций в Банке России. Кроме того, Банк России продолжал использовать купонные облигации для стерилизации избыточного объема ликвидности.

Рис. 17. Кредитный портфель продолжил рост



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России. Валютная переоценка исключена.

Рис. 18. Вероятно продолжение тренда на снижение процентных ставок



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России. Валютная переоценка исключена.

Корпоративный кредитный портфель продолжил рост. В апреле объем кредитов нефинансовым организациям вырос на 3,7 % г/г (в марте – на 4,4 % г/г). При этом в финансово устойчивом сегменте банковского сектора по-прежнему наблюдается более активное расширение кредитования: прирост кредитного портфеля, рассчитанный по сопоставимому кругу банков, в апреле составил 6,6 % г/г после 6,0 % г/г в марте. Кроме того, опережающими темпами растет портфель корпоративных облигаций (+27,4 % г/г в апреле). В целом корпоративное кредитование растет темпом ниже среднего уровня процентных ставок и, соответственно, является фактором поддержания производственной деятельности, а не ее расширения.

Розничный кредитный портфель по-прежнему растет опережающими темпами. Темп роста портфеля жилищных ипотечных кредитов в последние месяцы последовательно ускорялся (в апреле – до 19,7 % г/г после 18,8 % г/г в феврале). Одновременно объем предоставленных жилищных кредитов, выданных за месяц, стабилизировался на уровнях, близких к историческому

максимуму, достигнутому в январе текущего года. При этом процентные ставки по вновь выдаваемым кредитам продолжают снижение.

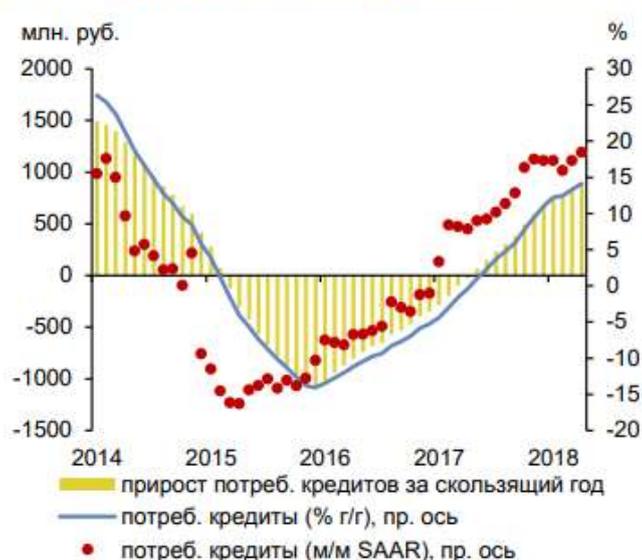
Потребительское кредитование также растет высокими темпами (14,1 % г/г9 в апреле после 13,3 % г/г9 в марте). При этом аннуализированный темп роста за месяц (с коррекцией на сезонность) в апреле ускорился до 18,4 % м/м SAAR9 с 17,3 % м/м SAAR9 в марте и превышает средний уровень процентных ставок по потребительским кредитам. Кроме того, темпы роста потребительских кредитов остаются выше номинальных темпов роста заработных плат, что может свидетельствовать о долгосрочной неустойчивости роста потребительского кредитования.

**Рис. 19. Выдача жилищных кредитов находится на исторических максимумах**



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.

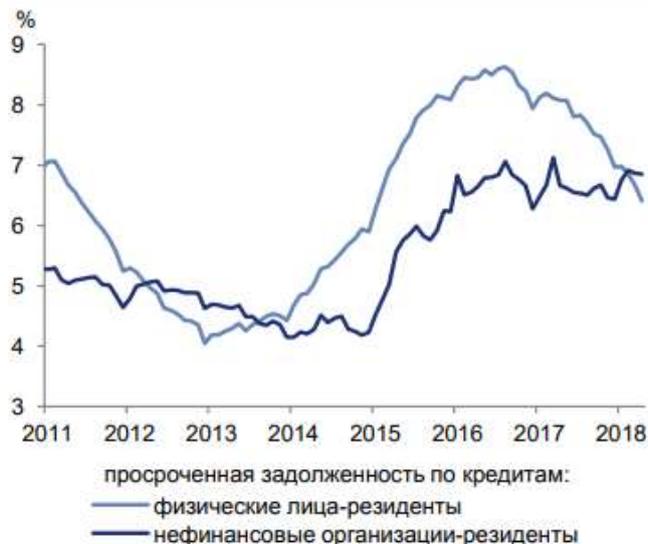
**Рис. 20. Темп роста потребительских кредитов стабилизируется на высоких уровнях**



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России. Валютная переоценка исключена.

Уровень просроченной задолженности по кредитам физическим лицам устойчиво снижается (до 6,4 % в апреле) в условиях широких возможностей для рефинансирования ранее полученных кредитов. В то же время в условиях пока вялого роста корпоративного кредитования уровень просроченной задолженности по корпоративным кредитам остается стабильным (6,9 % в марте и апреле, на уровне около 7 % данный показатель находится с середины 2016 года).

**Рис. 21. Просроченная задолженность по кредитам населению последовательно снижается**



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.

**Рис. 22. Депозиты населения растут, обеспечивая устойчивую ресурсную базу**



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России. Валютная переоценка исключена

**Таблица 5. Показатели банковского сектора**

	апр.18	мар.18	фев.18	январ.18	4кв17	3кв17	2кв17	1кв17	2016
<b>Ключевая ставка (на конец периода)</b>	<b>7,25</b>	<b>7,25</b>	<b>7,50</b>	<b>7,75</b>	<b>7,75</b>	<b>8,50</b>	<b>9,00</b>	<b>9,75</b>	<b>10,00</b>
<b>Процентные ставки, % годовых</b>									
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		9,2	9,2	8,6	9,7	10,2	10,9	11,9	13,0
По рублевым жилищным кредитам	9,6	9,7	9,8	9,9	9,8	10,5	11,3	11,8	12,5
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)		6,2	6,4	6,7	6,5	6,8	6,9	7,4	8,4
<b>Кредит экономике, % г/г*</b>	<b>7,1</b>	<b>7,4</b>	<b>6,5</b>	<b>5,8</b>	<b>3,1</b>	<b>1,3</b>	<b>-0,1</b>	<b>-2,6</b>	<b>0,0</b>
Жилищные кредиты, % г/г*	19,7	18,8	17,7	16,4	14,1	12,4	11,1	11,1	12,4
Потребительские кредиты, % г/г*	14,1	13,3	12,5	12,2	9,4	4,8	1,0	-3,0	-9,5
Кредиты организациям, % г/г*	3,7	4,4	3,5	2,9	0,1	-1,0	-1,8	-4,3	0,7
<b>Выдачи жилищных рублевых кредитов, % г/г</b>	<b>66,4</b>	<b>59,8</b>	<b>92,3</b>	<b>108,0</b>	<b>64,7</b>	<b>41,3</b>	<b>31,9</b>	<b>-1,0</b>	<b>26,7</b>

Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.

\*Данные с исключением валютной переоценки.

## 7.2. Анализ рынка, относящегося к объекту оценки<sup>5</sup>

### Общая ситуация на рынке торговой недвижимости

Оборот розничной торговли Москвы по итогам января-февраля составил 102,2% к аналогичному периоду 2017 г. Оборот общественного питания демонстрирует рост к предыдущему году: в январе - 110,1%, в феврале – 110,5% к аналогичному периоду 2017 г. Рост реальной начисленной заработной платы за январь 2018 г. составил 11,2% к аналогичному периоду 2017 г. Однако, по сравнению с декабрем 2017 г., реальная начисленная заработная плата москвичей существенно снизилась (67,4%). В 1 квартале 2018 г. посещаемость торговых центров Москвы в среднем на 1,8% ниже по сравнению с аналогичным периодом 2017 г.

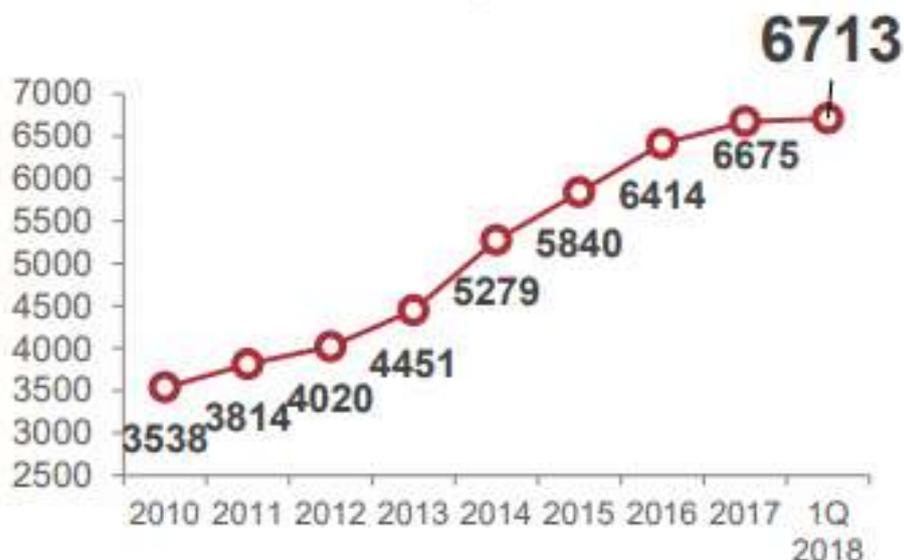
### Предложение

Объем ввода качественных торговых площадей в 1 квартале 2018 г. составил 38,1 тыс.кв.м GLA или 71,9 тыс.кв.м GBA. Это в 3,3 раза больше объема ввода за аналогичный период 2017 г. и сопоставимо с объемами ввода 4 квартала 2017 г. В отчетном периоде рынок пополнился объектами малого масштаба. Всего введено 4 торговых комплекса, крупнейший из которых – ТЦ «Миля» (ЮВАО, GLA 19,2 тыс.кв.м). Был открыт специализированный ТЦ «Дизайн Молл» (ЮАО, GLA 11,0 тыс.кв.м), собравший в одном месте товары для ремонта и декора. В ВАО введены ТЦ микрорайонного и районного масштаба. Продолжается тенденция обновления действующих ТЦ. Так, новыми собственниками анонсированы планы по реновации ТЦ «Карамель» (замена фасадов, реброкеридж, реижиниринг, рестайлинг торговых галерей) и реконструкции ТЦ «Золотой Вавилон Ростокино». Отмечалось возобновление интереса к ранее замороженным объектам, в т.ч. ТЦ «Павелецкий Пассаж», МФК на бульваре Дмитрия Донского.



<sup>5</sup> <https://naibecar.com/upload/iblock/62a/62ac06440257cf10159304fba0472011.pdf>.

Объем предложения в целом (GLA),  
ТЫС.КВ.М



Объекты, введенные в 1 кв. 2018 г.

Название	Местоположение	ГВА, ТЫС.КВ.М	GLA, ТЫС.КВ.М
Миля	Авиаконструктора Миля, вл. 7	38,0	19,2
Дизайн Молл	ул. Автозаводская, д.23, к.7	20,0	11,0
Лухмановский	ул. Лухмановская, д. 36	9,9	5,45
Март	Б.Семеновская ул., д. 17А	4,0	2,45

Планы по развитию сегмента, анонсированные в 4 кв.2017 г.

Наименование	Округ	Местоположение	Площадь, тыс.кв.м	Сроки	Девелопер
Павелецкий Пассаж	ЮАО	площадь Павелецкого вокзала	73 тыс.кв.м	2021-2022	ООО «Лэджи»
Торговый кластер (4 ТЦ, павильоны, комплекс для DIY-сетей)	МО	дер.Боброво, Восточное Бутово	60 тыс.кв.м	2020	«Адамант»
ТРЦ	ЮВАО	ТПУ «Некрасовка»	57 тыс.кв.м	н/д	н/д
Novaya Riga Outlet Village	МО	Истринский р-н., д.Захарково	38 тыс.кв.м	2019	«Диона»
Торгово-спортивный МФК	ЮЗАО	бул. Дмитрия Донского	33 тыс.кв.м	н/д	н/д

## Спрос

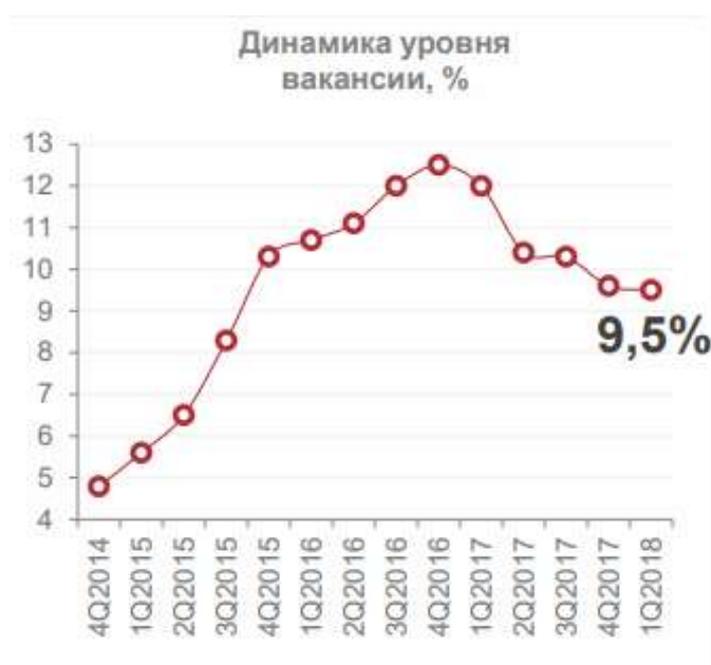
По итогам 1 квартала 2018 г. уровень вакансии в торговых центрах Москвы составил 9,5%, снизившись за квартал на 0,1 п.п. Крупнейшие сделки отчётного периода (от 1,5 тыс.кв.м) принадлежат сетям семейных развлекательных парков Zamania (ТЦ «Парк Хаус Братеево, ТЦ «Саларис») и Joki Joуа (ТЦ «Эдельвейс»). Постепенно прирастают арендаторами строящиеся ТЦ, планируемые к открытию в 2018-2019 гг.: «Каширская Плаза» (где заполнено порядка 92% площадей), «Акварель Пушкино», «Саларис». Из крупных открытий (площадь от 1 тыс.кв.м) в торговых центрах Москвы:

- Флагманский киберспортивный центр Winstrike Arena в ТЦ «ЦДМ на Лубянке» (1,5 тыс.кв.м);
- Он-лайн магазин kipi-kolyasku.ru открылся в формате офф-лайн в ТЦ «Мозаика» (1,4 тыс.кв.м);
- Японский бренд одежды UNIQLO в ТЦ «Vegas Кунцево» (1,15 тыс.кв.м).

В числе новых международных брендов, открывших свои магазины в Московском регионе в 1 кв. 2018 г.:

- Первый монобрендовый магазин одежды, обуви аксессуаров Karl Lagerfeld в ТЦ «Метрополис»;
- Американский бренд одежды и аксессуаров класса люкс Coach в ГУМе;
- Испанский премиальный бренд одежды Adolfo Dominguez в ТЦ «Афимолл Сити»;
- Французский бренд нижнего белья Undiz в ТЦ «Мега Белая Дача»;
- Турецкий бренд декоративной косметики Flomar.

В 1 квартале 2018 г. объявлено об уходе с рынка следующих сетей: Obuv.com, K-Раута (выкуплены Leroy Merlin), Claire's (американский бренд бижутерии). Закрывали магазины в рамках оптимизации такие сети как «Стокманн», Adidas, Hamleys.



Примеры крупных сделок по аренде в 1 кв. 2018 г.

Арендатор	Арендованная площадь (кв.м)	ТЦ	Статус объекта	Округ
Joki Joya	2 600	Эдельвейс	действующий	МО, Балашиха
Zamania	1 800	Галерея 9-18	строящийся	МО, Видное
Zamania	1 800	Park House Братеево	действующий	ЮЗАО
Dino Zoo	1 500	Саларис	строящийся	НАО
Hoff Mini	1 500	Акварель Пушкино	строящийся	МО

### Финансовые условия

Средняя цена предложения торговых помещений формата street-retail в центральной части г. Москвы варьируется в диапазоне 300 тыс. руб./кв. м – 2 млн руб./кв. м, при этом цена предложения в основных торговых коридорах (ул. Арбат, ул. Спиридоновка, ул. Остоженка, Тверская ул.) составляет 0,9 – 1,4 млн руб./кв. м. Арендная ставка аналогичных помещений варьируется в диапазоне 130 – 230 тыс. руб./кв. м в год.

Средняя цена предложения торговых помещений формата street-retail между ТТК и МКАД в западной и юго-западной частях города Москвы составляет 80 – 180 тыс. руб./кв. м, арендная ставка по таким помещениям составляет 15 – 25 тыс. руб./кв. м в год.

### Выводы и прогнозы развития

В 1 квартале 2018 г. рынок продолжил пополняться объектами площадью до 20 тыс.кв.м GLA. Суммарно объём ввода составил 38,1 тыс.кв.м GLA, в результате чего рынок вырос на 0,6%. Темпы снижения вакансии в ТЦ в отчётном квартале замедлились, составив 0,1 п.п. Вакансия осталась на уровне конца 2015 г. – 9,5%. Изменения арендных ставок находились в пределах 2,5%, при этом динамика разнонаправлена – для торговой галереи снижение индикатора, для якорных арендаторов – незначительный рост. Во 2 квартале ожидается открытие 3-7 ТЦ общей площадью 85-125 тыс.кв.м (GLA), из которых наиболее крупный – «Каширская Плаза» компании Enka (72,0 тыс.кв.м GLA). С учётом высокой заполняемости «Каширской Плазы» (сдано 92% площадей), возможного переноса ряда ТЦ на 3Q 2018 г., сохранением активности ритейлеров, вакансия может измениться в пределах 0,5 п.п. Однако ситуацию нельзя назвать устойчивой – начавшееся в 2017 г. медленное восстановление в значительной степени зависит от экономической ситуации. Валютные колебания начала 2 квартала 2018 г. могут привести к очередному снижению покупательной способности населения, новому витку проблем для ритейла, и корректировке планов по новому строительству торговых центров.

I квартал 2018 года		Торговая недвижимость Москвы	
Свод основных показателей рынка			
Общий объем торговых площадей по итогам 1Q 2018 г., GLA	6 713 тыс.кв.м		
Динамика объема по сравнению с 4Q 2017 г.	0,6% ↑		
Введено в эксплуатацию в 1Q 2018 г., GLA	38,1 кв.м		
Динамика ввода по сравнению с 4Q 2017 г. (GLA)	+31% ↑		
Доля вакантных площадей на конец 1Q 2018 г.	9,5%		
Динамика вакантных площадей по сравнению с 4Q 2017 г.	-0,1 п.п. (-1,0%) ↓		
Арендные ставки для якорных арендаторов на конец 1Q 2018 г. без учета НДС и эксплуатационных расходов	диапазон	средняя	
	3 – 24 тыс.руб./кв.м/год	13,6 тыс.руб./кв.м/год	
Динамика средних арендных ставок для якорных арендаторов по сравнению с 4Q 2017 г.	+0,7% ↑		
Арендные ставки для торговой галереи на конец 1Q 2018 г. без учета НДС и эксплуатационных расходов	8 – 150 тыс.руб./кв.м/год	39,4 тыс.руб./кв.м/год	
	Динамика средних арендных ставок для торговой галереи по сравнению с 4Q 2017 г.		
			-2,5% ↓
Обеспеченность торговыми площадями (GLA) на 1 000 чел.	537 кв.м		
Динамика обеспеченности по сравнению с 4Q 2017 г.	-0,4% ↓		

### Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость коммерческой недвижимости

На разброс цен коммерческой недвижимости обычно влияют следующие факторы: местоположение объекта, площадь объекта, качество прав на объект, условия продажи, условия финансового расчета, инфраструктура, использование или назначение объекта, материал основных конструкций и планировка объекта, техническое состояние объекта, транспортная и пешеходная доступность, наличие рядом аналогичных объектов, соответствие объекта принципу НЭИ.

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку коммерческой недвижимости Московского региона.

#### 1. Местоположение объекта.

Расположение объектов коммерческой недвижимости относительно г. Москвы, крупных магистралей и населенных пунктов.

**2. Площадь объекта.** На рынке помещений прослеживается обратная зависимость цены 1 кв. м коммерческой недвижимости в зависимости от общей площади: чем больше площадь помещения, тем меньше удельная цена 1 кв. м общей площади. Применяемые корректировки зависят от типа объекта (помещение или здание) и его назначения.

**3. Время продажи/предложения.** Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени.

**4. Факт сделки (уторгование).** Фактор уторгования учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем. При проведении оценки необходимо учитывать корректировку на торг.

**5. Условия продажи (чистота сделки).** Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.

**6. Условия финансирования.** Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.

**7. Техническое состояние объекта.** В состав важных факторов включены: состояние элементов конструкций, потребность в их реконструкции и ремонте, внешний вид строения (архитектурный стиль) и состояние фасада.

**8. Соответствие объекта принципу НЭИ.** Использование объекта-аналога до и после продажи может не в полной мере соответствовать принципу наиболее эффективного использования (НЭИ). Так, например, при выполнении обязательного требования о соответствии этому принципу набора функций, реализуемых на объекте, весьма часто не в полной мере реализуется потенциал объекта для извлечения скользящих или прочих доходов, не используются дополнительные меры стимулирования арендаторов для уменьшения потерь от недозагрузки и неплатежей. Это обстоятельство должно учитываться путем корректировки цены сделки с объектом-аналогом рыночно обоснованной поправкой к величине эффективного валового дохода.

## 8. Процесс оценки

### 8.1. Последовательность определения стоимости объекта

Процесс оценки — логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости.

В настоящем Отчете оценке подлежат рыночная стоимость объекта оценки.

В соответствии с п. 23 гл. V Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)" проведение оценки объекта включает в себя следующие последовательные этапы:

1. Заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. Применения подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
5. Составление Отчета об оценке.

### 8.2. Общие понятия, используемые в процессе оценки

Общие понятия оценки представлены в Федеральном стандарте оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» ФСО №1, обязательном к применению при осуществлении оценочной деятельности (утвержден приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)»).

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

Стоимость объекта оценки — расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

Затраты — денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цена, уплаченная покупателем за объект оценки.

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

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

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

### **8.3. Характеристика существующих подходов к оценке**

Подходы к оценке описаны в Федеральном стандарте оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

#### **Затратный подход**

В соответствии с ФСО №1 п.18 «...Затратный подход совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний». Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применявшихся на дату оценки.

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и исходит из принципа замещения, гласящего, что покупатель, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек.

Затратный подход оценки может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины затрат на строительство аналогичного объекта и его износа при непременном условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости. Затратный подход используется при оценке уникальных объектов, новых, недавно построенных или незавершенных строительством объектов.

Затратный подход показывает оценку затрат на замещение (восстановление) за вычетом накопленного зданием износа, увеличенную на рыночную стоимость земельного участка, относимого к зданию.

#### *Методология применения затратного подхода*

- Расчет рыночной стоимости приобретения прав собственности или аренды свободного земельного участка в целях его оптимального использования.
- Расчет рыночной величины затрат на замещение улучшений земельного участка (аналогичных по потребительским характеристикам, с применением технологий и материалов, применяемых на дату оценки) или восстановление улучшений земельного участка (создание точной копии).
- Определение уменьшения полезности улучшений земельного участка в результате воздействия различных факторов, в т.ч. физического износа.
- Расчет текущей стоимости улучшений путем вычитания из величины затрат на замещение (восстановление) совокупного износа.
- Определение рыночной стоимости объекта оценки путем суммирования текущей стоимости улучшений и рыночной стоимости свободного земельного участка.

В общем виде расчет стоимости здания (сооружения) в рамках затратного подхода производится по формуле:

$$СЗП = ЗЗ (ЗВ) + ПП - СИ + Сзем.уч.,$$

где:

СЗП — стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода;

ЗЗ (ЗВ) — затраты на замещение (воспроизводство);

ПП — прибыль предпринимателя (применяется, как правило, для объектов непромышленного характера коммерческого назначения (магазин, офис, склад и т. п.<sup>6</sup>);

СИ — совокупный износ;

Сзем. уч. — стоимость земельного участка, относящегося к оцениваемому зданию (сооружению).

---

<sup>6</sup> Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации/М. А. Федотова, В. Ю. Рослов, О. Н. Щербакова, А. И. Мышанов. — М.: «Финансы и статистика», 2008. С. 288, 289.

### Методы определения затрат на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества

К основным методам расчета затрат на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества относятся<sup>7</sup>:

- метод сравнительной единицы (далее по тексту и в расчетных таблицах — МСЕ);
- метод долгосрочной индексации балансовой стоимости.

### *Методы определения прибыли предпринимателя*

Прибыль предпринимателя (ПП) — это установленная рынком цифра, отражающая сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект<sup>8</sup>.

Величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или расчетных моделей с учетом прямых и косвенных издержек, связанных со строительством улучшений, и затрат на приобретение прав на земельный участок.

### *Методы определения физического износа недвижимого имущества*

К основным методам определения физического износа недвижимого имущества, описанным в оценочной литературе, относятся:

- нормативный метод<sup>9</sup>;
- стоимостной метод<sup>10</sup>;
- метод срока жизни<sup>11</sup>;
- метод эффективного возраста<sup>12</sup>;
- экспертный метод (метод экспертизы состояния).

### *Методы определения функционального износа недвижимого имущества*

К составляющим функционального износа (устаревания) объекта недвижимости относят<sup>13</sup>:

- устранимое функциональное устаревание;
- неустраняемое функциональное устаревание.

Методы определения устранимого функционального устаревания<sup>14</sup>:

- метод суммирования затрат на устранение;
- недостатков, требующих добавления элементов;
- недостатков, требующих замены или модернизации элементов;

<sup>7</sup> Оценка недвижимости/Под ред. М. А. Федотовой. — М.: «Финансы и статистика», 2008. С. 198—208.

<sup>8</sup> Тарасевич Е. И. «Оценка недвижимости». — СПб: «Издательство СПбГТУ», 1997. С. 151.

<sup>9</sup> Оценка недвижимости/Под ред. М. А. Федотовой. — М.: «Финансы и статистика», 2008. С. 211.

<sup>10</sup> Там же. С. 212.

<sup>11</sup> Там же. С. 212.

<sup>12</sup> Там же. С. 212.

<sup>13</sup> Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО». Оценка недвижимости, п. 4.4.3, [http://smao.ru/ru/news/smao/article\\_3018.html](http://smao.ru/ru/news/smao/article_3018.html).

<sup>14</sup> Оценка недвижимости: учебник/под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: «Финансы и статистика», 2008. — 560 с.: ил. С. 215.

- сверхулучшений.

Примечание. В учебнике по оценке недвижимости данный метод описан как последовательность и характеристика действий по определению величины показателя. Также метод (в различных вариантах наименования и описания) представлен в других оценочных изданиях<sup>15</sup>.

Методы определения неустранимого функционального устаревания<sup>16</sup>:

- капитализация потерь в арендной плате;
- капитализация избыточных эксплуатационных затрат, необходимых для содержания

здания в надлежащем порядке.

*Примечание. Также данные методы (в различных вариантах наименования и описания) представлены в других оценочных изданиях<sup>17</sup>.*

### **Методы определения внешнего (экономического) износа недвижимого имущества**

Основными методами определения величины внешнего (экономического) износа недвижимого имущества являются<sup>18</sup>:

- метод капитализации потерь в арендной плате;
- метод сравнительных продаж (парных продаж);
- метод срока экономической жизни.

*Примечание. Также указанные методы (в различных вариантах наименования и описания) представлены в других оценочных изданиях<sup>19</sup>. При этом в данных изданиях метод срока экономической жизни не приводится.*

### **Методы определения стоимости земельного участка**

При наличии развитого (активного) рынка земельных участков применяются подходы и методы оценки земельных участков, закрепленные в документах Минимущества РФ, а именно:

- «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков» (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. №2314-р);

<sup>15</sup> Например, в следующих изданиях: Ценообразование в строительстве: Александров В. Г. — СПб: «Питер». 2001. — 352 с.: ил. (Серия «Ключевые вопросы»). С. 87—91; Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие. — М.: «Дело», 1998. — 384 с. — стр. 287; Методы оценки и технической экспертизы недвижимости: Симонова Н. Е., Шеина С. Г. Учебное пособие — М.: ИКЦ «МарТ»; Ростов н/Д: Издательский центр «МарТ», 2006. — 448 с. (Серия «Экономика и управления»). С. 10.

<sup>16</sup> Метод описан: Оценка недвижимости: учебник/под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: «Финансы и статистика», 2008. — 560 с.: ил. С. 217.

<sup>17</sup> Например, в следующих изданиях: Ценообразование в строительстве: Александров В. Г. — СПб: «Питер». 2001. — 352 с.: ил. (Серия «Ключевые вопросы»). С. 91; Методы оценки и технической экспертизы недвижимости: Симонова Н. Е., Шеина С. Г. Учебное пособие — М.: ИКЦ «МарТ»; Ростов н/Д: Издательский центр «МарТ», 2006. — 448 с. (Серия «Экономика и управления»). С. 11.

<sup>18</sup> Метод описан: Оценка недвижимости: учебник/под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: «Финансы и статистика», 2008. — 560 с.: ил. С. 218.

<sup>19</sup> Например, в следующих изданиях: Ценообразование в строительстве: Александров В. Г. — СПб: «Питер». 2001. — 352 с.: ил. (Серия «Ключевые вопросы»). С. 96; Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие. — М.: Дело, 1998. — 384 с. С. 294; Методы оценки и технической экспертизы недвижимости: Симонова Н. Е., Шеина С. Г. Учебное пособие — М.: ИКЦ «МарТ»; Ростов н/Д: Издательский центр «МарТ», 2006. — 448 с. (Серия «Экономика и управления»). С. 12.

• «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков» (утверждены распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 г. №1102-р).

В соответствии с указанными методическими рекомендациями, при оценке рыночной стоимости права собственности (аренды) земельных участков используются указанные ниже подходы.

**Сравнительный** подход, реализуется следующими методами:

- метод сравнения продаж (применяется для оценки права собственности как застроенных, так и незастроенных земельных участков);
- метод выделения (применяется для оценки застроенных земельных участков);
- метод распределения (применяется для оценки застроенных земельных участков).

**Доходный** подход, реализуемый следующими методами:

- метод капитализации дохода (применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков; условие применения метода — возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка);
- метод остатка (применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков; условие применения метода — возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход);
- метод предполагаемого использования (применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков; условие применения метода — возможность использования земельного участка способом, приносящим доход).

Элементы затратного подхода в части расчета затрат на замещение (воспроизводство) улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

### Сравнительный подход

В соответствие со ФСО №1 п.12 «...Сравнительный подход совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами». Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

При применении этого подхода стоимость Объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов. Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

### *Методология применения сравнительного подхода*

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж предпринимаются следующие шаги:

- анализ рынка предложений на продажу и отбор объектов-аналогов, наиболее сопоставимых с объектом оценки;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и любых условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цены продажи или запрашиваемой цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и выведение итогового показателя стоимости оцениваемого объекта.

### Доходный подход

В соответствии со ФСО №1 п.15 «...Доходный подход совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки».

Доходный подход наиболее распространен при оценке недвижимости, потенциально способной приносить доход, при оценке инвестиционных проектов, связанных с недвижимостью и др.

### *Методология применения методов доходного подхода*

В процессе определения рыночной стоимости недвижимости с использованием методов доходного подхода, необходимо рассчитать и проанализировать следующие уровни доходов:

Потенциальный валовой доход, который можно получить от недвижимости при 100 % занятости без учета всех потерь и расходов.

Действительный (эффективный) валовой доход потенциальный валовой доход за вычетом скидки на простой и неполучение платежей.

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

Кроме доходов, анализу подлежат расходы, связанные с объектом недвижимости.

Периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода называются операционными расходами: условно-постоянные и условно-переменные расходы.

При использовании **метода прямой капитализации** основным инструментом является ставка капитализации. Исходной информацией для определения значения ставки капитализации

является рынок аналогичных объектов, существующие условия кредитования под залог недвижимости и ее страхования, макроэкономические оценки риска тех или иных вложений и т.д.

Процесс оценки недвижимости методом прямой капитализации доходов включает следующие этапы:

- Определение потенциального валового дохода.
- Определение действительного валового дохода.
- Определение операционных расходов.
- Определение чистого операционного дохода.
- Определение ставки капитализации.
- Определение стоимости объекта недвижимости.

Рыночная стоимость Объекта оценки определяется как частное от деления чистого операционного дохода на коэффициент капитализации.

**Метод дисконтированных денежных потоков** применяется в случае изменяющихся доходов в течение некоторого прогнозного периода (т.н. «горизонта расчета»). В этом случае основным инструментом является ставка дисконта. Для объектов с долгим сроком жизни (более 30 лет) ставка дисконта совпадает с коэффициентом капитализации. На этапах 1 – 5 определяются величины для каждого года прогнозного периода. Рыночная стоимость Объекта оценки определяется как сумма текущей стоимости денежных потоков в течение прогнозного периода и текущей стоимости реверсии («модель Гордона»). Реверсия – это стоимость будущей продажи объекта оценки на конец прогнозного периода, определяется методом прямой капитализации.

#### **8.4. Выбор и обоснование применения возможных подходов к оценке**

С целью возможности применения, имеющихся в распоряжении Исполнителя подходов, были проанализированы ФСО №1, а также методическая литература по оценочной деятельности. Приоритет применения каждого из указанных подходов к оценке зависит от специфики конкретного объекта и определяется его эффективностью и, как следствие, точностью его результатов.

Каждый из указанных подходов приводит к получению определенного набора ценовых характеристик объекта. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить итоговую рыночную стоимость объекта оценки на основании данных тех подходов, которые расценены как наиболее надежные.

Проведенный анализ позволил выделить основные условия применения каждого из подходов.

*Таблица №10. Выбор и обоснование применения подходов к оценке объекта недвижимости*

Наименование подхода	Обоснование применения или отказа от применения
Затратный подход	В соответствии с п. 24 а) ФСО №7 «Оценка недвижимости»: «...затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений». В данном случае затратный подход к оценке рыночной стоимости оцениваемого имущества не применим.
Сравнительный подход	Анализ рыночной информации позволяет Оценщику сделать вывод о том, что сегмент рынка предложений к продаже аналогичных объектов достаточно развит. Это позволяет отобрать для расчетов репрезентативную выборку объектов сравнения, идентичных или близких по основным ценообразующим факторам для определения рыночной стоимости Объекта оценки.
Доходный подход	Объект оценки относится к сегменту коммерческой недвижимости, которая представлена на рынке аренды в месте положения Объекта оценки. Доходный подход в данном случае возможен к применению.

*Источник: анализ ООО «Бюро оценки бизнеса»*

В рамках сравнительного подхода к оценке недвижимости применялся метод сравнения продаж.

Применение данного метода связано с тем, что он основывается на рыночной информации и отличается достоверностью получаемых результатов, так как подтверждается ссылками на источники рыночной информации

В рамках доходного подхода к оценке объекта недвижимости применялся метод прямой капитализации.

Метод используется, так как объект может приносить доход от сдачи его в аренду. Поток доходов от оцениваемой недвижимости стабильный и положительный в течение длительного периода, и потоки доходов будут возрастать устойчивыми темпами в соответствии с тенденциями рынка.

*Вывод: Расчет рыночной стоимости объектов недвижимости производился с применением сравнительного и доходного подходов. Затратный подход применить не представляется возможным.*

### 8.5. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода

В качестве единицы сравнения для единого объекта недвижимости была выбрана цена 1 м<sup>2</sup> помещений. При сравнительном анализе стоимости объектов оценки с ценами аналогов Исполнитель использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, с аналогичным набором передающихся прав, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных Интернет-сайтов и т.п.).

В полученные величины вносились корректировки, учитывающие различия в улучшениях между оцениваемым объектом и каждым из отобранных аналогов. При этом корректировки вносились со знаком

- плюс, если сравниваемый объект по корректируемому показателю хуже оцениваемого;
- минус, если сравниваемый объект по корректируемому показателю лучше оцениваемого.

В итоге рыночная стоимость помещения определялась как результат осреднения скорректированных цен объектов-аналогов. Величина корректировок определялась статистико-аналитическими методами.

При этом необходимо отметить, что в соответствии с п. 8 ФСО №1 «Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки». Соответственно, в процессе подбора аналогов к расчету принимались исключительно предложения к продаже, выставленные до даты оценки.

В процессе осмотра и изучения оцениваемых объектов было выявлено, что они относятся к торговым помещениям торгового назначения, в качестве объектов-аналогов подбирались аналогичные торговые помещения свободного назначения.

Описание объектов-аналогов приведено ниже.

Таблица №11. Описание объектов-аналогов для оцениваемого объекта, расположенного по адресу: г. Москва, Университетский пр-т, д. 6, к. 3

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2 <sup>20</sup>	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Наименование объекта	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Адрес местоположения	г. Москва, Университетский пр-т, д. 6, к. 3	г. Москва, ул. Мосфильмовская, д. 37, к. 1	г. Москва, ул. Марии Ульяновой, д. 15	г. Москва, ул. Марии Ульяновой, д. 9, к. 3	г. Москва, Университетский пр-т, д. 21, к. 2	г. Москва, ул. Вавилова, д. 91, к. 1
Метро	Университет	Ломоносовский проспект	Проспект Вернадского	Проспект Вернадского	Ломоносовский проспект	Новые Черемушки
Фотография здания, в котором расположен объект						
Общая площадь помещений, м <sup>2</sup>	343,0	158,1	807,0	55,0	132,6	376,0
Площадь помещений цоколя, кв. м	0,0	158,1	0,0	55,0	132,6	0,0
Площадь помещений подвала, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Площадь помещений первого этажа, кв. м	343,0	0,0	807,0	0,0	0,0	376,0
Площадь помещений выше первого этажа, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Доля помещений цоколя, %	0,00%	100,00%	0,00%	100,00%	100,00%	0,00%
Доля помещений подвала, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений первого этажа, %	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%	0,00%	100,00%
Доля помещений выше первого этажа, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

<sup>20</sup> В объявлении о продаже объекта указан точный адрес объекта: г. Москва, ул. Марии Ульяновой, д. 15. В тексте объявления указано, что объект расположен на территории СЗАО. В процессе изучения объекта, а также телефонного интервьюирования представителя собственника объекта было выявлено, что информация о расположении объекта на территории СЗАО в текстовой части объявления приведена ошибочно, в данном случае объект расположен на территории ЮЗАО.

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2 <sup>20</sup>	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Уровень отделки	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Требуется косметический ремонт <sup>21</sup>	Стандартная отделка
Наличие отдельного входа	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
Дата предложения	09.06.2018	Актуально на дату оценки				
Источник информации	—	Информационный портал "Циан", <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/156738818/">https://www.cian.ru/sale/commercial/156738818/</a>	Информационный портал "Циан", <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/185854309/">https://www.cian.ru/sale/commercial/185854309/</a>	Информационный портал "Циан", <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/187711632/">https://www.cian.ru/sale/commercial/187711632/</a>	Информационный портал "Циан", <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/188779806/">https://www.cian.ru/sale/commercial/188779806/</a>	Информационный портал "Циан", <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/174734945/">https://www.cian.ru/sale/commercial/174734945/</a>
Стоимость предложения с НДС, руб.	—	17 110 000	73 000 000	6 500 000	10 500 000	36 899 900
Стоимость предложения с НДС, руб./м <sup>2</sup>	—	108 223	90 458	118 182	79 186	98 138

Таблица №12. Описание объектов-аналогов для оцениваемого объекта, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Арбат, д. 51, стр. 1

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Наименование объекта	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Адрес местоположения	г. Москва, ул. Арбат, д. 51, стр. 1	г. Москва, ул. Арбат, д. 49	г. Москва, ул. Арбат, д. 6/2	г. Москва, ул. Арбат, д. 30/3, стр. 1	г. Москва, ул. Спиридоновка, д. 12	г. Москва, ул. Остоженка, д. 30, стр. 1
Метро	Смоленская	Смоленская	Арбатская	Смоленская	Пушкинская	Парк культуры
Фотография здания, в котором расположен объект						
Общая площадь помещений, м <sup>2</sup>	588,6	228,7	269,0	359,0	105,0	151,0
Площадь помещений цоколя, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

<sup>21</sup> Информация об уровне отделки уточнялась на основании изучения фото-материалов, представленных в предложении о продаже, а также телефонного интервьюирования представителя собственника объекта.

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Площадь помещений подвала, кв. м	69,9	156,7	0,0	123,0	0,0	0,0
Площадь помещений первого этажа, кв. м	426,6	72,0	134,5 <sup>22</sup>	236,0	97,0	151,0
Площадь помещений выше первого этажа, кв. м	92,1	0,0	134,5	0,0	8,0	0,0
Доля помещений цоколя, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений подвала, %	11,876%	68,52%	0,00%	34,26%	0,00%	0,00%
Доля помещений первого этажа, %	72,477%	31,48%	50,00%	65,74%	92,38%	100,00%
Доля помещений выше первого этажа, %	15,647%	0,00%	50,00%	0,00%	7,62%	0,00%
Уровень отделки	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Наличие отдельного входа	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
Дата предложения	09.06.2018	Актуально на дату оценки				
Источник информации	—	Информационный портал "Циан", <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/187692032/">https://www.cian.ru/sale/commercial/187692032/</a>	Информационный портал "Циан", <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/188819552/">https://www.cian.ru/sale/commercial/188819552/</a>	Информационный портал "Циан", <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/165322231/">https://www.cian.ru/sale/commercial/165322231/</a>	Информационный портал "Циан", <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/177990941/">https://www.cian.ru/sale/commercial/177990941/</a>	Информационный портал "Циан", <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/186458048/">https://www.cian.ru/sale/commercial/186458048/</a>
Стоимость предложения с НДС, руб.	—	210 000 000	370 512 170	395 000 000	100 000 000	180 000 000
Стоимость предложения с НДС, руб./м <sup>2</sup>	—	918 233	1 377 369	1 100 279	952 381	1 192 053

<sup>22</sup> Информация о распределении помещений по этажам уточнялась в процессе телефонного интервьюирования, проведенного с представителем собственника объекта. В процессе телефонных переговоров было выявлено, что площади данного помещения равномерно распределены между первым и вторым этажами.

Оценщиком при расчетах учтены следующие виды корректировок.

#### ***Объем передаваемых прав***

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Если объекты аналогии выбраны с аналогичным правовым статусом, что и объект оценки, внесение корректировки не требуется. Если объекты-аналоги выставлены на продажу с иным правом владения необходимо внесение корректировки.

Оцениваемые объекты, как и объекты-аналоги, являются встроенными помещениями, по всем объектам оформлено право собственности на помещения. В соответствии с проведенным мониторингом рынка недвижимости было выявлено, что при реализации аналогичных помещений передаются права собственности на помещения, при этом в натуральном выражении права на часть земельного участка не оформляются. Однако собственники таких помещений имеют права на земельный участок, на котором расположено здание.

Объект оценки и подобранные аналоги сопоставимы по данному параметру. Корректировка не применялась.

#### ***Условия финансирования***

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

#### ***Дата предложения***

Даты предложения на продажу объектов-аналогов незначительно отличаются от даты проведения оценки или актуальны на дату оценки, корректировки не требуются.

#### ***Отличие цены предложения от цены сделки (уторгование)***

В текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемому объекту, выставленные на свободную продажу.

Использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов.

В рамках настоящего Отчета, скидка на торг для объектов принята на основании показателей «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга», СРД №22, под редакцией к.т.н. Яскевича Е.Е., ООО «НПЦПО», М. 2018 г., которая для торговых объектов в Москве составляет на дату оценки диапазон 10-12%. В расчетах применено среднее значение в 11% или поправочный коэффициент в размере 0,89 (1 – 11%).

Таблица 1.3.2.

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

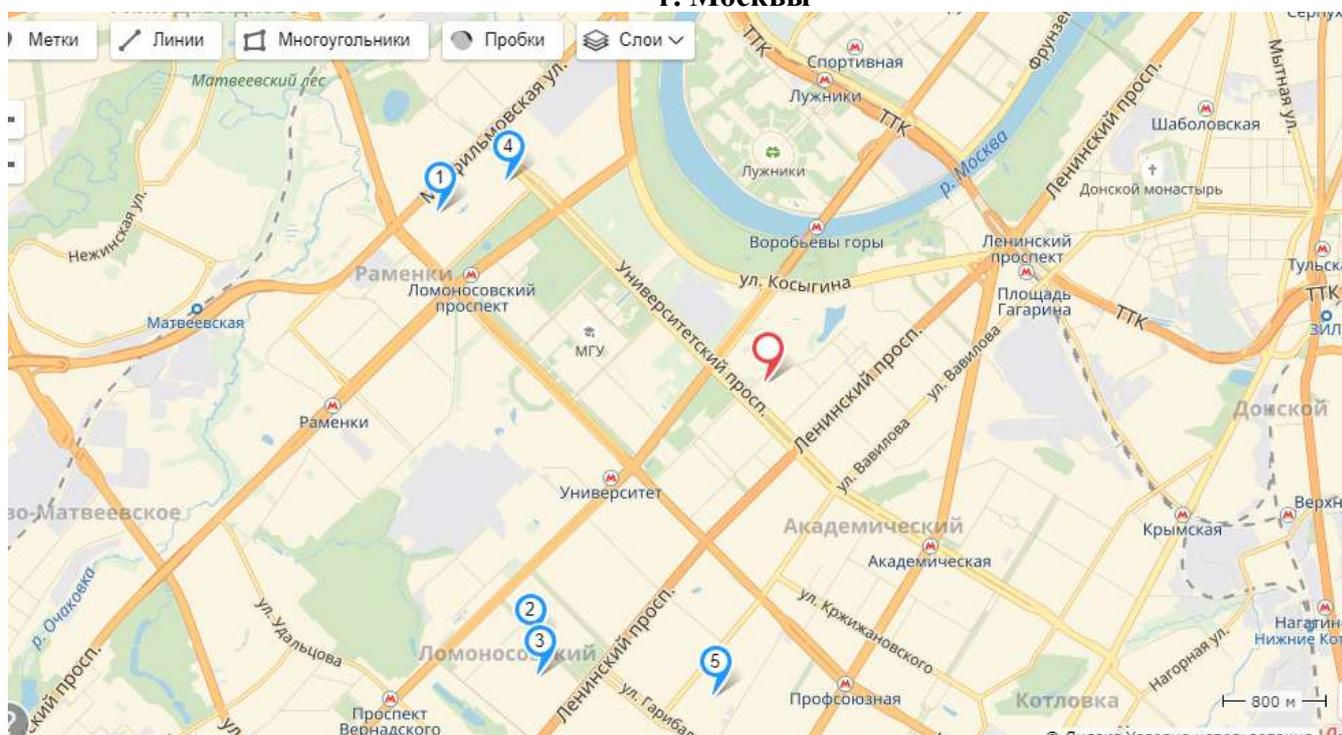
Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
<b>Крупные города</b>									
Воронеж	5-7 (6)	7-9 (8)	5-8 (7)	9-11 (10)	6-7 (6,5)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	9 - 11 (10)
Екатеринбург	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	5-7 (6)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Краснодар	5-7 (6)	10-11 (10,5)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	10-11 (10,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	10-13 (11,5)
Москва	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-9 (8)	11-12 (11,5)	8-10 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)

*Местоположение*

Корректировка при определении стоимости объекта, расположенного по адресу:

г. Москва, Университетский пр-т, д. 6, к. 3

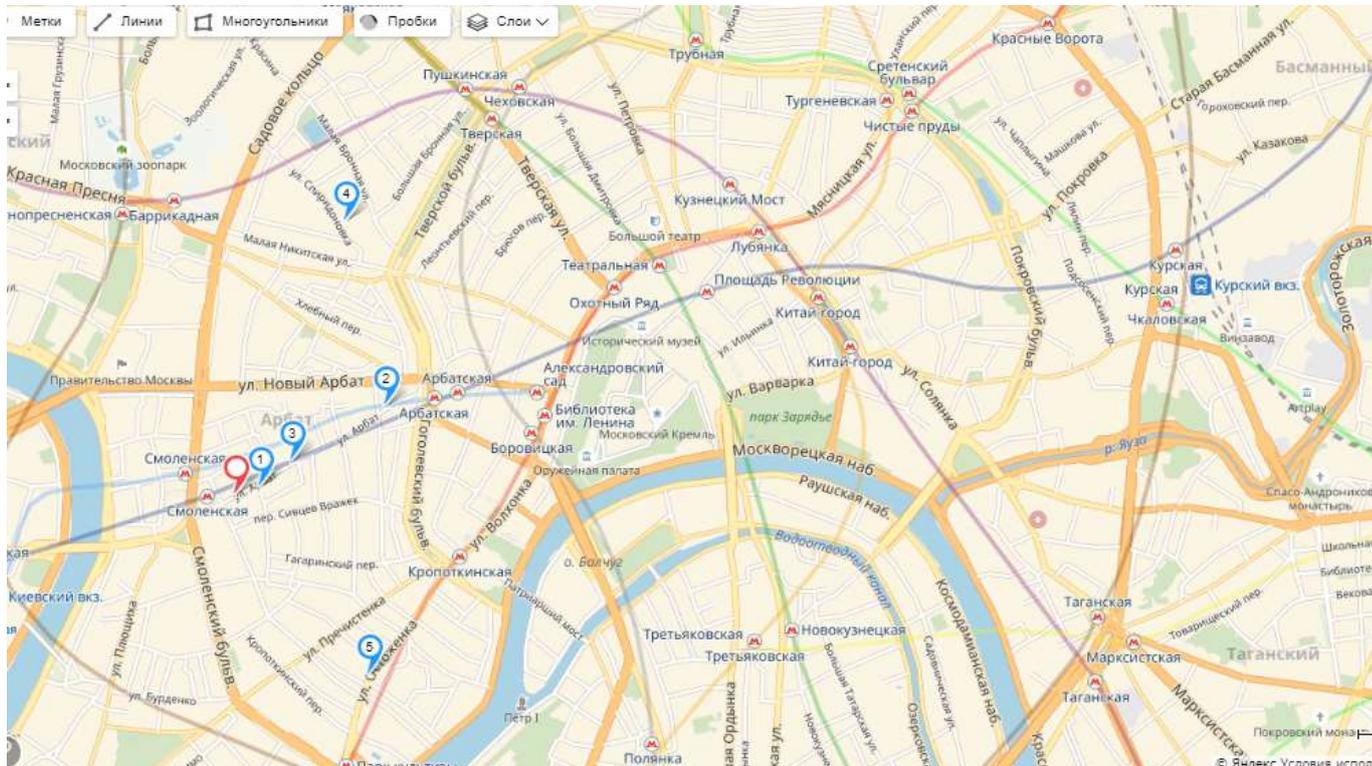
**Рис. 9. Расположение подобранных объектов-аналогов и оцениваемого объекта на карте г. Москвы**



Объект оценки и объекты-аналоги расположены между ТТК и МКАД, в окружении многоквартирных жилых домов, а также объектов торгового и административного назначения. В процессе проведенного мониторинга рынка недвижимости и изучения объектов-аналогов, а также объекта оценки было выявлено, что по уровню коммерческой привлекательности местоположение объектов-аналогов сопоставимо с местоположением оцениваемого объекта, таким образом, величина корректировки на местоположение составила 1,000.

Корректировка при определении стоимости объекта, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Арбат, д. 51, стр. 1

Рис. 10. Расположение подобранных объектов-аналогов и оцениваемого объекта на карте г. Москвы



Объект оценки и объекты-аналоги расположены в пределах садового кольца на территории центрального административного округа г. Москвы (ЦАО). Объекты-аналоги, как и оцениваемый объект расположены на основных торговых коридорах города Москвы, их местоположение характеризуется высоким пешеходным и автомобильным трафиком. В процессе проведенного мониторинга рынка недвижимости и изучения объектов-аналогов, а также объекта оценки было выявлено, что по уровню коммерческой привлекательности местоположение объектов-аналогов сопоставимо с местоположением оцениваемого объекта, таким образом, величина корректировки на местоположение составила 1,000.

#### *Удаленность от станций метрополитена*

Корректировка определялась на основании профессиональной сети «Оценщики и эксперты» (<https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/all-indicators>).

**Корректировка на удаленность от метро для торговой недвижимости: переход от цен объектов, расположенных в 5 минутах пешком от метро, — к ценам объектов, расположенных в 5 - 9 минутах пешком от метро (в процентах от цен)**

**Информация о результатах опроса экспертов по периодам**

Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассмотрите таблицу за определенный период, перейдите по соответствующей ссылке в таблице «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение (%)	Модальный интервал (%)	Количество экспертных оценок
Все периоды	-8.09	-8 — 0	44
3 квартал 2017 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
2 квартал 2017 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
1 квартал 2017 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
4 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
3 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		

**Корректировка на удаленность от метро для торговой недвижимости: переход от цен объектов, расположенных в 5 минутах пешком от метро, — к ценам объектов, расположенных в 10 - 14 минутах пешком от метро (в 5 минутах транспортом) (в процентах от цен)**

**Информация о результатах опроса экспертов по периодам**

Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассмотрите таблицу за определенный период, перейдите по соответствующей ссылке в таблице «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение (%)	Модальный интервал (%)	Количество экспертных оценок
Все периоды	-8.78	-8 — -6	44
3 квартал 2017 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
2 квартал 2017 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
1 квартал 2017 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
4 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
3 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		

**Корректировка на удаленность от метро для торговой недвижимости: переход от цен объектов, расположенных в 5 минутах пешком от метро, — к ценам объектов, расположенных в 15 - 19 минутах пешком от метро (в 5 - 7 минутах транспортом) (в процентах от цен)**

**Информация о результатах опроса экспертов по периодам**

Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассмотрите таблицу за определенный период, перейдите по соответствующей ссылке в таблице «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение (%)	Модальный интервал (%)	Количество экспертных оценок
Все периоды	-12.22	-13 — -10	44
3 квартал 2017 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
2 квартал 2017 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
1 квартал 2017 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
4 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
3 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		

**Корректировка на удаленность от метро для торговой недвижимости: переход от цен объектов, расположенных в 5 мин. пешком от метро, — к ценам объектов, расположенных в 20 и более мин. пешком от метро (в 8 и более мин. транспортом) (в процентах от цен)**

**Информация о результатах опроса экспертов по периодам**

Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассмотрите таблицу за определенный период, перейдите по соответствующей ссылке в таблице «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение (%)	Модальный интервал (%)	Количество экспертных оценок
Все периоды	-15.24	-21 — -12	42
3 квартал 2017 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
2 квартал 2017 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
1 квартал 2017 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
4 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		

В соответствии с указанным источником торговые объекты имеют следующую градацию в зависимости от удаленности от станций метрополитена.

- Объекты, расположенные на расстоянии до 5 минут пешком от станций метрополитена.
- Объекты, расположенные на расстоянии от 5 до 9 минут пешком от станций метрополитена.
- Объекты, расположенные на расстоянии от 10 до 14 минут пешком от станций метрополитена.
- Объекты, расположенные на расстоянии от 15 до 19 минут пешком от станций метрополитена.
- Объекты, расположенные на расстоянии от 20 и более минут пешком от станций метрополитена.

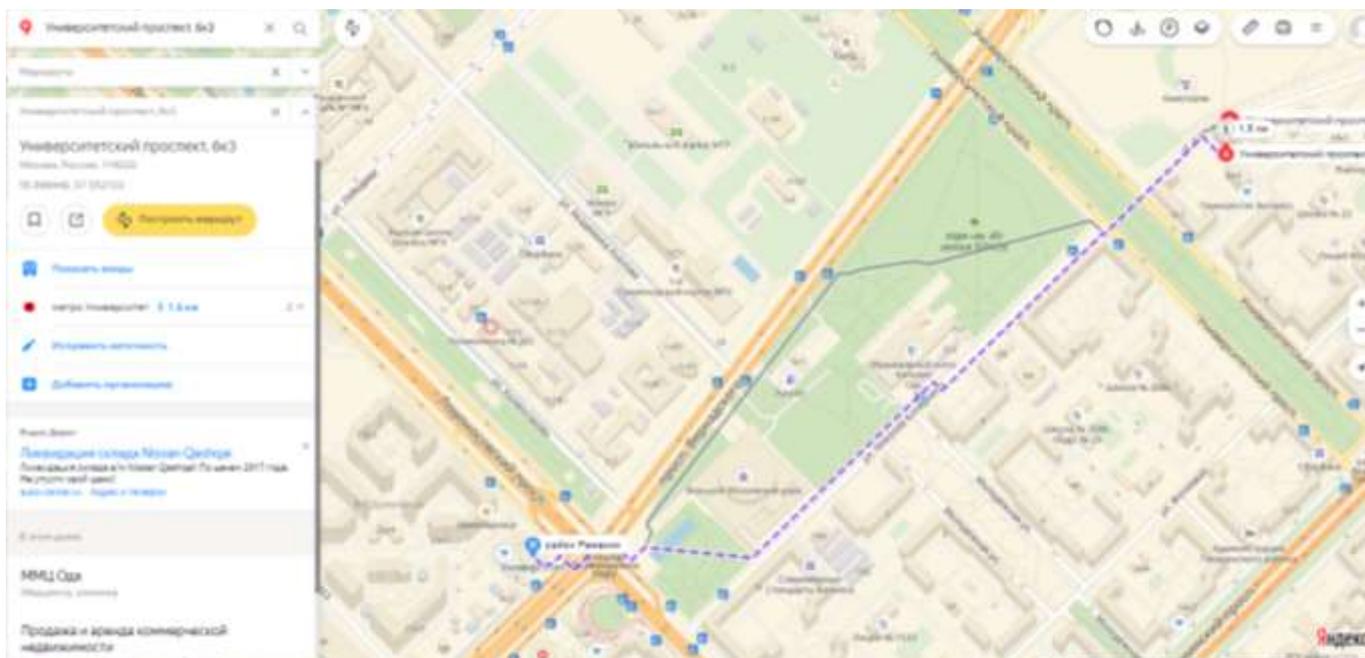
На основании приведенных данных была подготовлена матрица зависимости корректировки на удаленность от станций метрополитена, приведенная ниже.

Таблица №13. Значения корректировки на удаленность от станций метрополитена

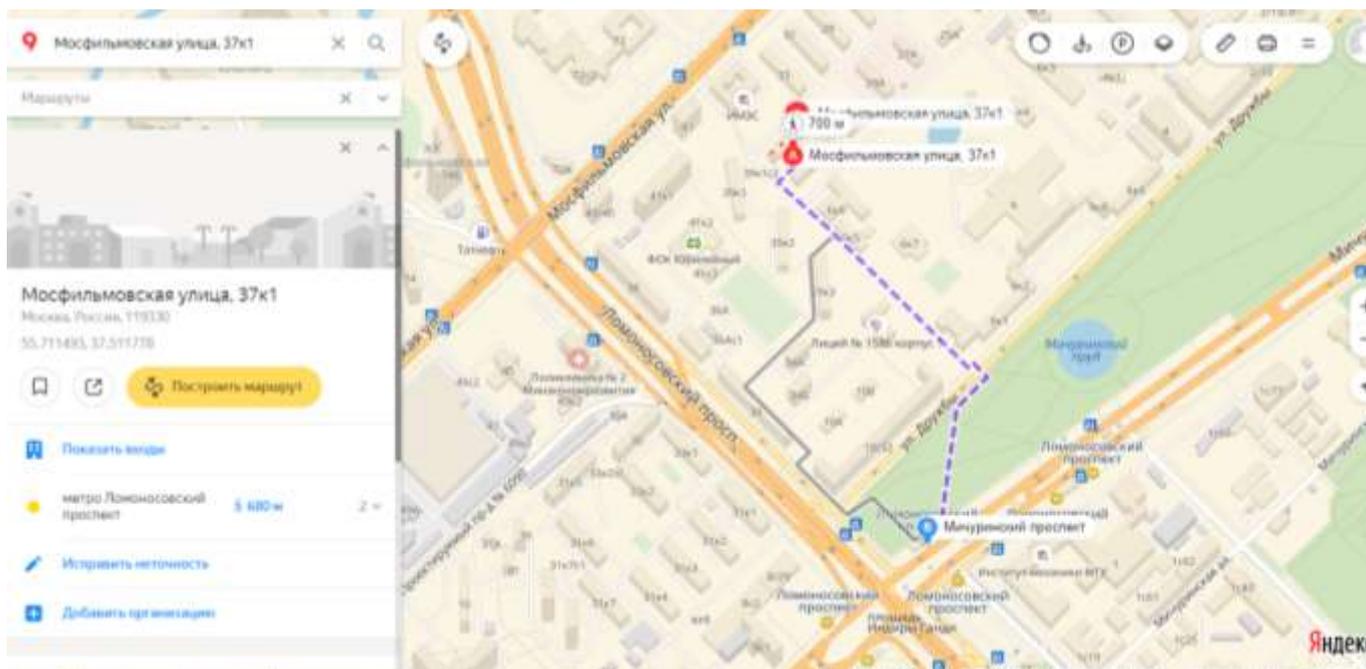
Объект оценки	Объект-аналог				
	до 5 минут	5-9 минут	10-14 минут	15-19 минут	более 20 минут
до 5 минут	1,000	1,054	1,088	1,139	1,179
5-9 минут	0,949	1,000	1,033	1,081	1,119
10-14 минут	0,919	0,968	1,000	1,047	1,084
15-19 минут	0,878	0,925	0,955	1,000	1,035
более 20 минут	0,848	0,894	0,923	0,966	1,000

Расстояние в км от оцениваемого объекта и объектов-аналогов до станций метрополитена определялось с применением технических инструментов информационного ресурса <https://yandex.ru/maps/>.

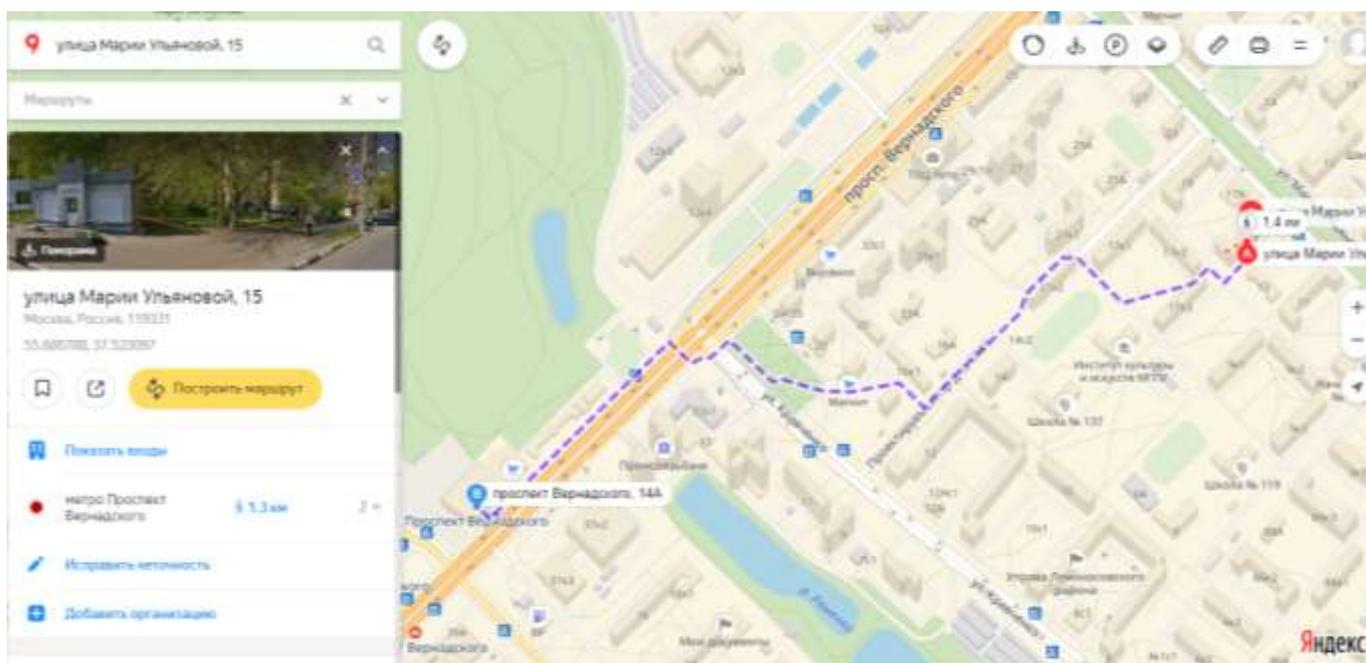
**Оцениваемый объект, расположенный по адресу: г. Москва, Университетский пр-т, д. 6, к. 3**



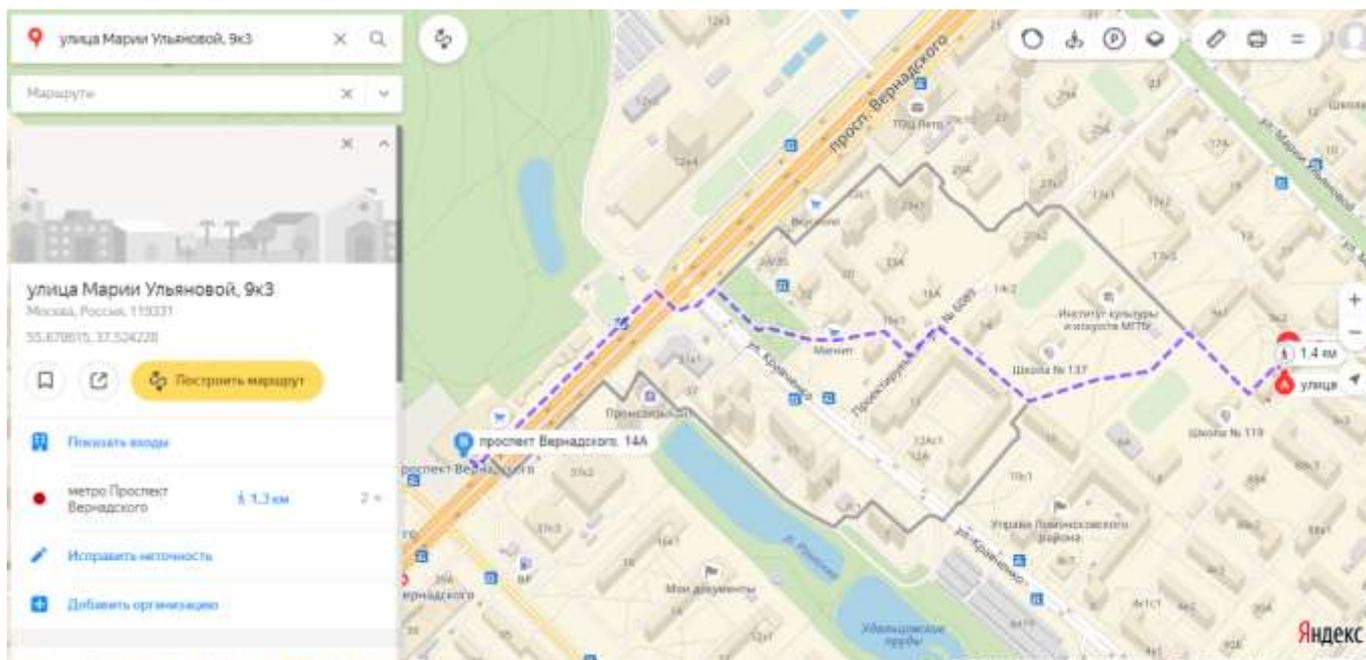
**Объект-аналог №1 для оцениваемого объекта, расположенного по адресу: г. Москва, Университетский пр-т, д. 6, к. 3**



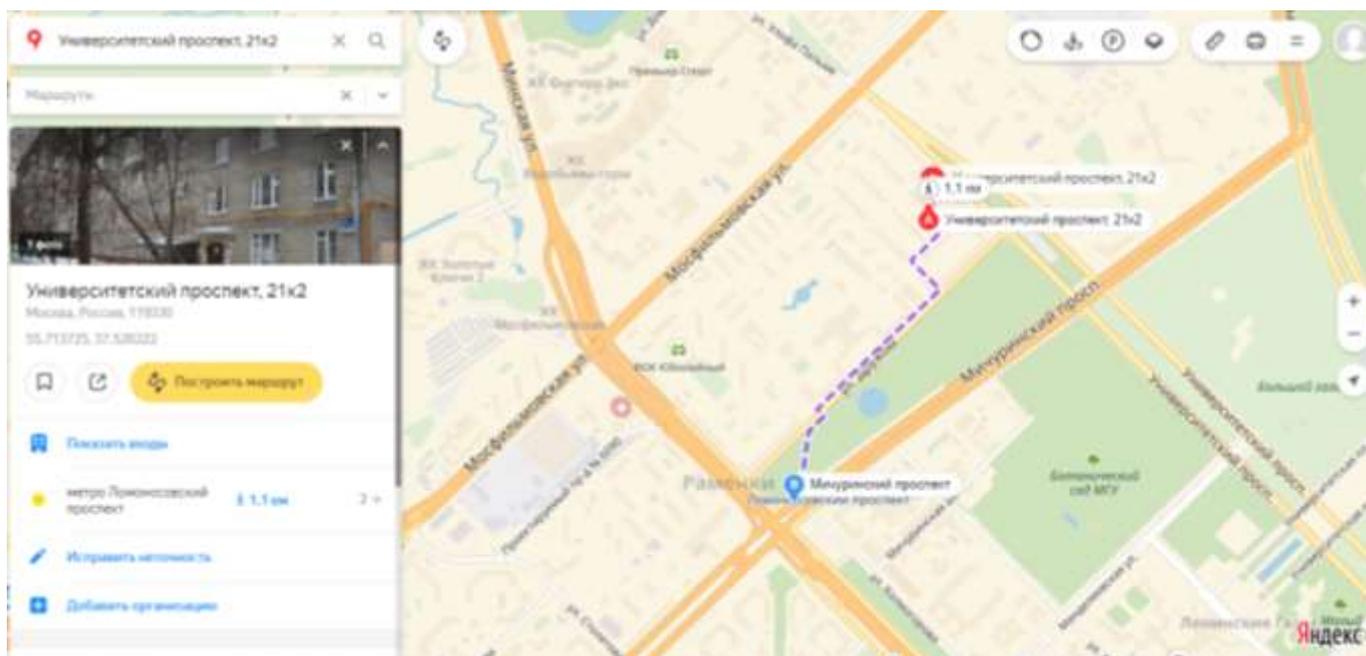
**Объект-аналог №2 для оцениваемого объекта, расположенного по адресу: г. Москва, Университетский пр-т, д. 6, к. 3**



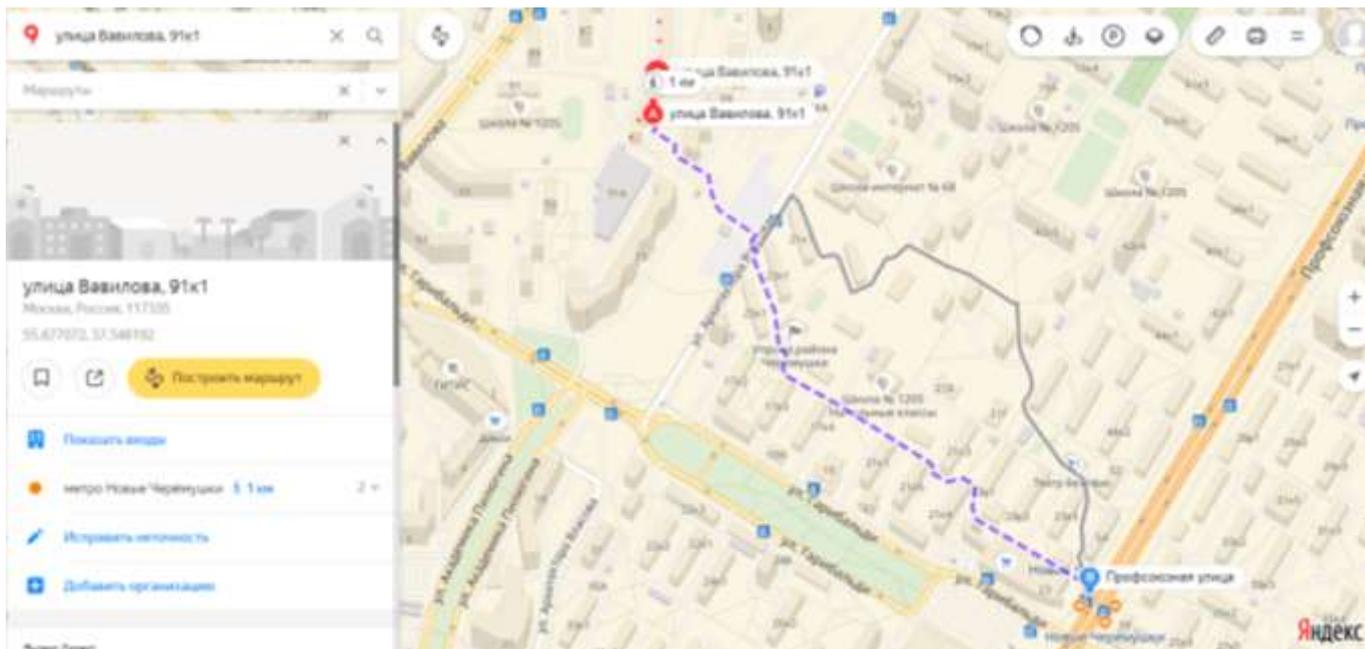
**Объект-аналог №3 для оцениваемого объекта, расположенного по адресу: г. Москва, Университетский пр-т, д. 6, к. 3**



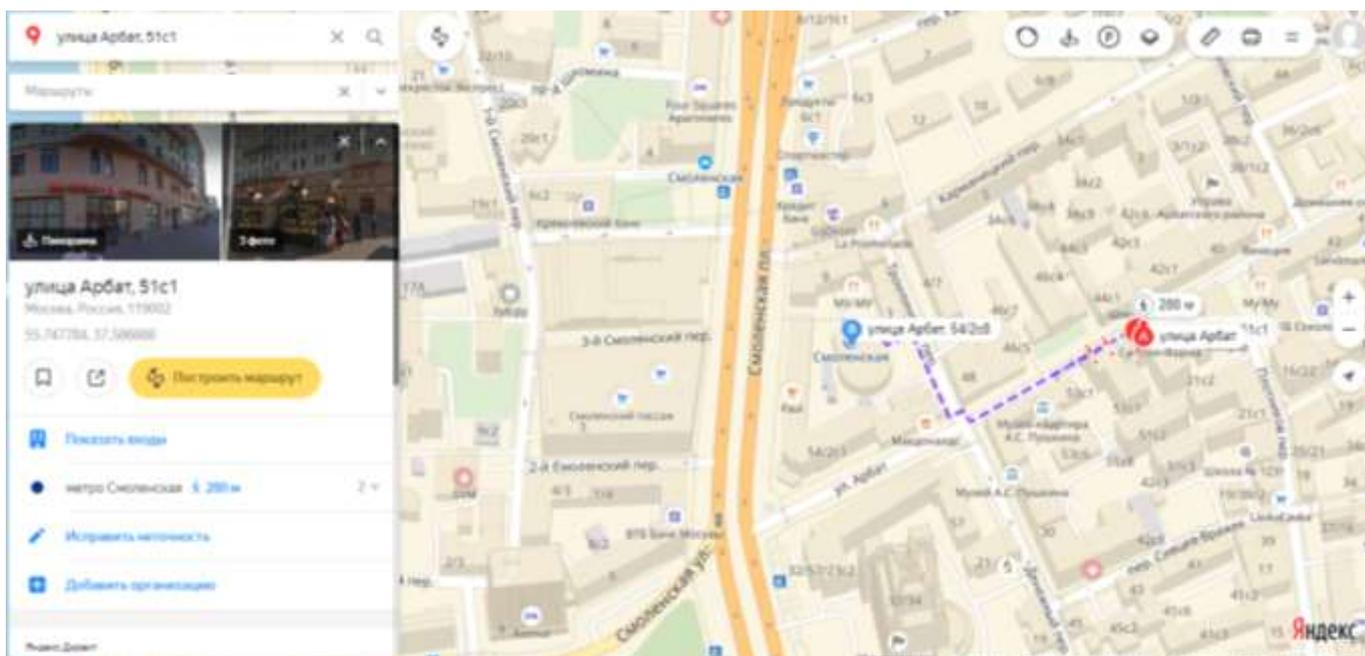
**Объект-аналог №4 для оцениваемого объекта, расположенного по адресу: г. Москва, Университетский пр-т, д. 6, к. 3**



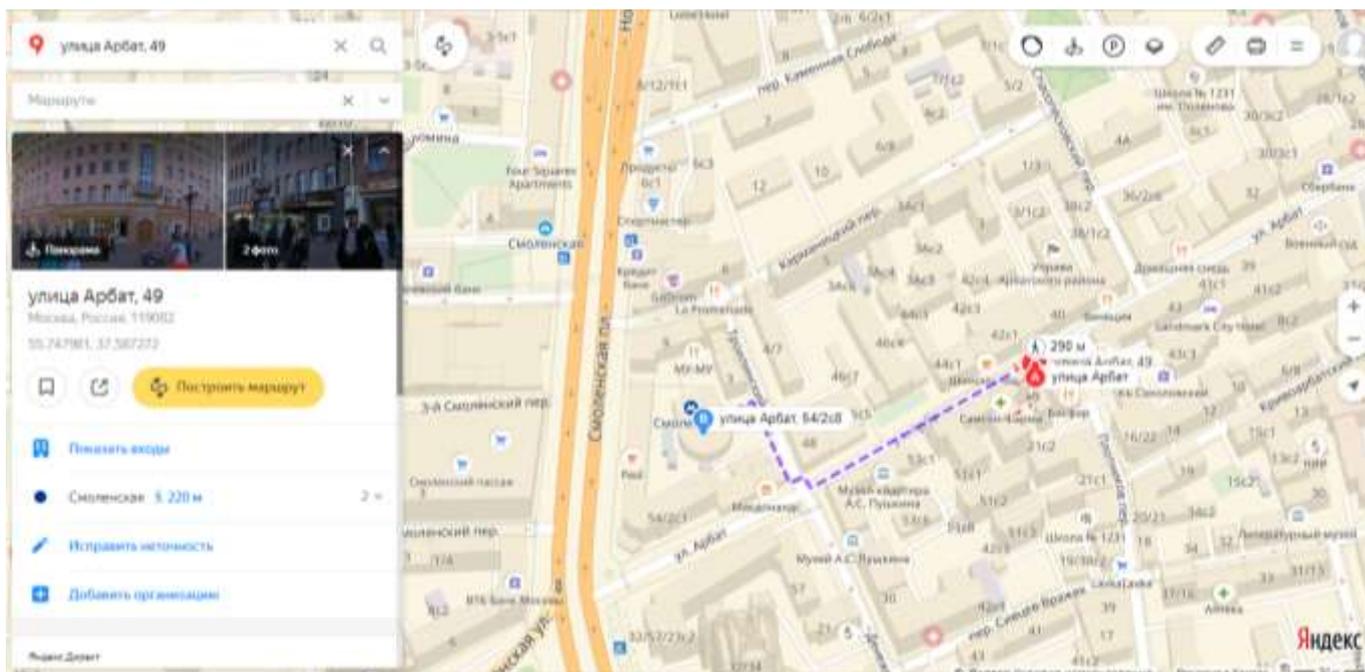
**Объект-аналог №5 для оцениваемого объекта, расположенного по адресу: г. Москва, Университетский пр-т, д. 6, к. 3**



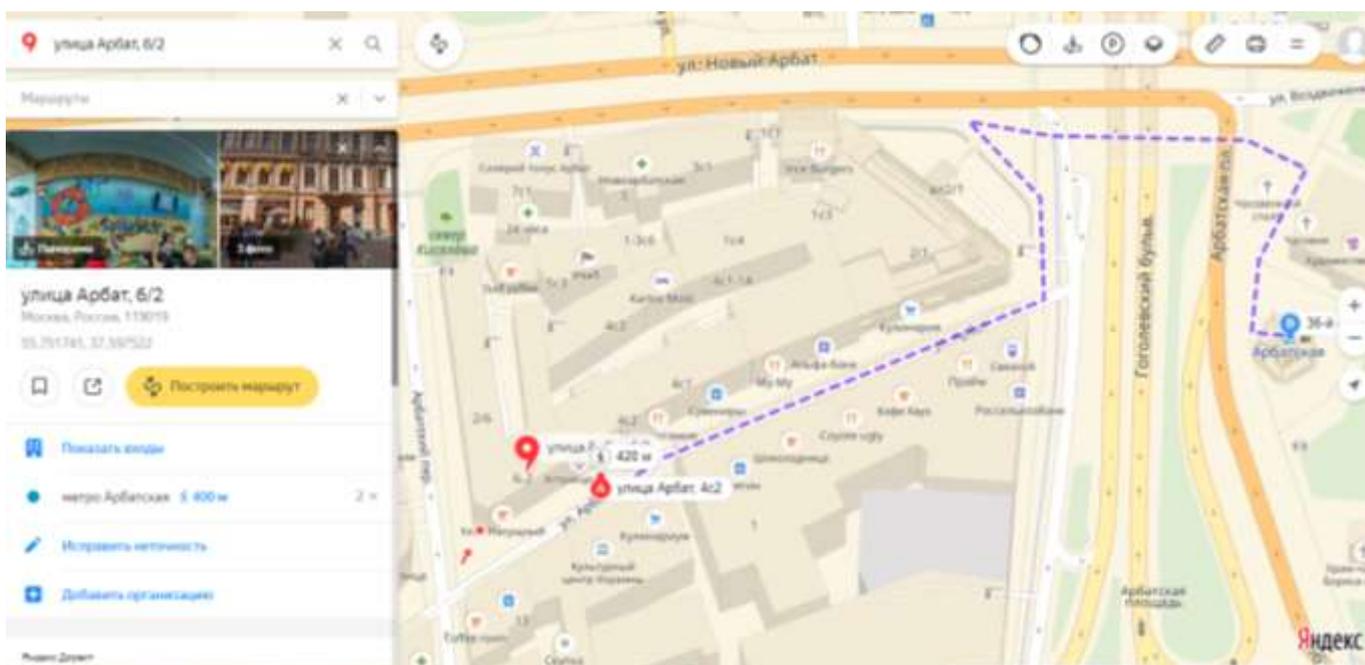
**Оцениваемый объект, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Арбат, д. 51, стр. 1**



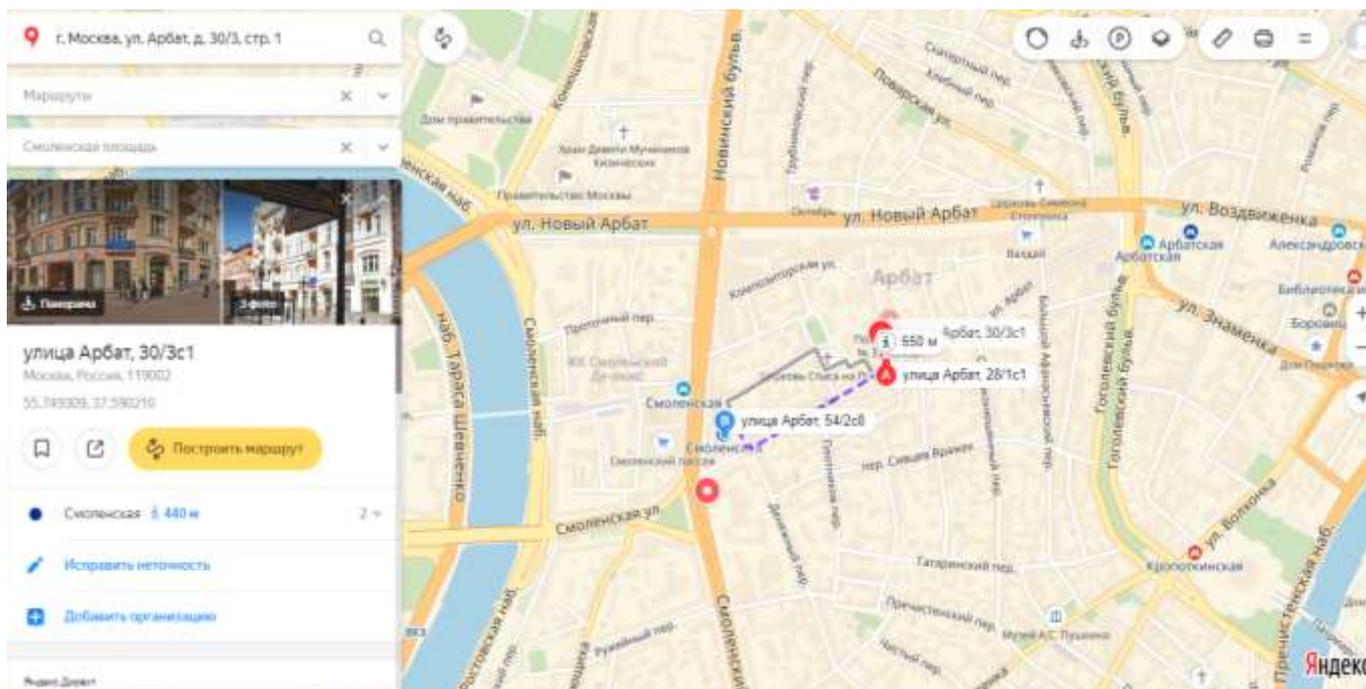
Объект-аналог №1 для оцениваемого объекта, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Арбат, д. 51, стр. 1



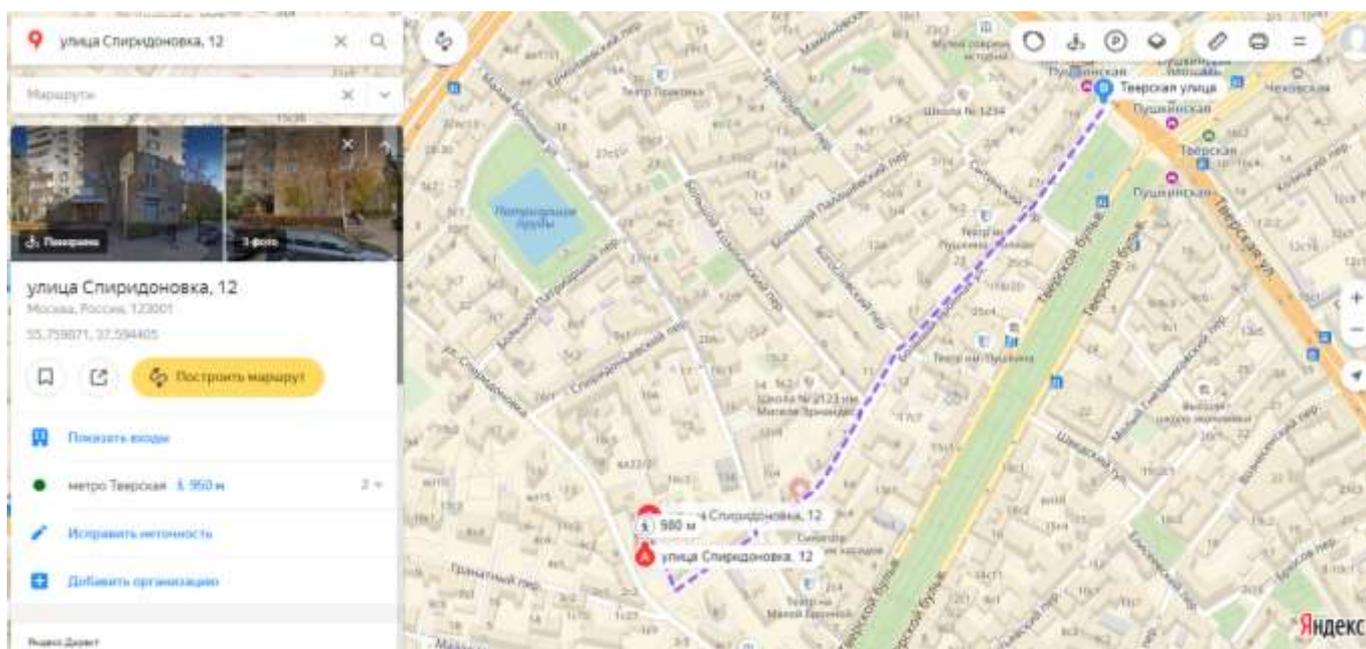
Объект-аналог №2 для оцениваемого объекта, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Арбат, д. 51, стр. 1



**Объект-аналог №3 для оцениваемого объекта, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Арбат, д. 51, стр. 1**



**Объект-аналог №4 для оцениваемого объекта, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Арбат, д. 51, стр. 1**



Объект-аналог №5 для оцениваемого объекта, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Арбат, д. 51, стр. 1



Далее Оценщику необходимо определить расстояние от оцениваемого объекта и объектов-аналогов до станций метрополитена, измеряемое в минутах движения пешеходов. Для этого использовались данные анализа «Ленинградской научно-исследовательской лаборатории судебных экспертиз» (<http://dtp-profi.ru/page15.html>).

### Скорость движения пешеходов км/ час (по данным Ленинградского НИЛСЭ. 1966 г.)

№ п/п	Возрастная категория пешеходов	Пол	Медленный шаг			Спокойный шаг			Быстрый шаг			Спокойный бег			Быстрый бег		
			Кол-во наб-ний	Предел скорости	Средняя скорость	Кол-во наб-ний	Предел скорости	Средняя скорость	Кол-во наб-ний	Предел скорости	Средняя скорость	Кол-во наб-ний	Предел скорости	Средняя скорость	Кол-во наб-ний	Предел скорости	Средняя скорость
1.	Школьники от 7 до 8 лет	М	29	2,7 - 3,9	3,1	27	4,0 - 5,2	4,4	23	5,4 - 6,5	5,9	28	7,2-10,4	8,5	25	11,2-13,0	12,2
		Ж	28	2,6 - 3,5	2,9	29	3,7 - 5,0	4,2	29	5,0 - 6,2	5,3	31	7,0-10,0	8,0	34	10,8-12,4	11,2
2.	Школьники от 8 до 10 лет	М	36	3,1 - 3,7	3,4	51	4,3 - 5,4	4,6	56	5,6 - 6,7	6,0	62	7,4-10,7	8,9	51	11,5-13,5	12,7
		Ж	31	2,8 - 3,6	3,0	71	4,0 - 5,2	4,3	54	5,2 - 6,4	5,5	53	7,2-10,3	8,4	67	11,4-13,4	12,5
3.	Школьники от 10 до 12 лет	М	39	3,2 - 4,2	3,7	60	4,4 - 5,5	4,9	43	5,7 - 6,9	6,2	46	7,6-11,1	9,3	45	12,7 - 15,4	13,8
		Ж	54	3,1 - 3,7	3,3	49	4,2 - 5,4	4,8	48	5,4 - 6,6	5,8	46	7,4-10,7	8,9	47	12,3 - 15,2	13,4
4.	Школьники от 12 до 15 лет	М	90	3,5 - 4,6	3,8	94	5,0 - 5,8	5,2	76	5,9 - 7,1	6,5	118	7,8 - 11,7	10,0	119	13,2 - 16,0	14,6
		Ж	80	3,2 - 4,5	3,6	71	4,5 - 5,5	5,0	78	5,6 - 6,8	6,1	75	7,7 - 11,2	9,5	69	12,7 - 15,5	14,1
5.	Молодые от 15 до 20 лет	М	24	3,0 - 4,5	3,9	33	4,8 - 5,8	5,4	38	6,0 - 7,8	6,8	12	8,6 - 13,0	10,3	14	14,4 - 18,0	16,3
		Ж	14	2,9 - 4,1	3,7	32	4,6 - 5,6	5,2	20	5,7 - 6,9	6,3	11	8,1 - 12,6	10,0	9	13,0 - 16,6	14,9
6.	Молодые от 20 до 30 лет	М	26	3,5 - 4,6	4,2	82	4,8 - 6,2	5,7	57	6,3 - 7,8	6,9	25	8,8 - 18,0	11,0	27	14,4 - 18,0	16,7
		Ж	46	3,4 - 4,6	4,1	91	4,7 - 5,9	5,3	72	6,0 - 7,4	6,6	47	8,5 - 12,8	10,6	17	13,8 - 17,0	15,3
7.	Среднего возраста от 30 до 40 лет	М	41	3,2 - 4,6	3,9	41	4,8 - 6,2	5,7	51	6,3 - 7,8	6,8	29	8,2 - 12,0	10,6	32	13,1 - 18,0	15,5
		Ж	24	3,0 - 4,4	3,8	66	4,7 - 5,8	5,2	53	5,9 - 7,2	6,5	45	8,1 - 11,6	9,8	19	12,0 - 17,0	14,1
8.	Среднего возраста от 40 до 50 лет	М	33	2,9 - 4,3	3,8	35	4,6 - 5,8	5,3	55	6,0 - 7,2	6,6	25	7,6 - 11,1	9,6	25	11,3 - 17,0	14,3
		Ж	24	2,8 - 4,1	3,6	42	4,4 - 5,4	4,9	74	5,5 - 7,2	6,1	41	7,6 - 10,6	8,9	35	10,8 - 16,0	12,7

При этом использовались данные по средней скорости передвижения пешеходов женского и мужского пола в возрасте от 20 до 50 лет спокойным шагом, так как данная категория лиц является наиболее распространенной среди сотрудников и посетителей аналогичных объектов.

Оценщик: ООО «Бюро оценки бизнеса»

Заказчик: ООО Фирма «Дзетта М»

Отчет № 2018-01/511

Таким образом, средняя скорость движения пешеходов составила 5,35 км/час  $((5,7 + 5,3 + 5,7 + 5,2 + 5,3 + 4,9) / 6)$ .

Таким образом, расстояние объектов в минутах движения пешеходов определялось по формуле: расстояние в км / 5,35 \* 60.

*Таблица №14. Значение корректировки на удаленность от станций метрополитена при оценке помещения, расположенного по адресу: г. Москва, Университетский пр-т, д. 6, к. 3*

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Адрес местоположения	г. Москва, Университетский пр-т, д. 6, к. 3	г. Москва, ул. Мосфильмовская, д. 37, к. 1	г. Москва, ул. Марии Ульяновой, д. 15	г. Москва, ул. Марии Ульяновой, д. 9, к. 3	г. Москва, Университетский пр-т, д. 21, к. 2	г. Москва, ул. Вавилова, д. 91, к. 1
Метро	Университет	Ломоносовский проспект	Проспект Вернадского	Проспект Вернадского	Ломоносовский проспект	Новые Черемушки
Удаленность от станций метрополитена, км	1,5	0,70	1,40	1,40	1,10	1,00
Удаленность от станций метрополитена, мин	16,82	7,85	15,70	15,70	12,34	11,21
<b>Корректировка на удаленность от станций метрополитена</b>	—	<b>0,925</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>0,955</b>	<b>0,955</b>

*Таблица №15. Значение корректировки на удаленность от станций метрополитена при оценке помещения, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Арбат, д. 51, стр. 1*

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Адрес местоположения	г. Москва, ул. Арбат, д. 51, стр. 1	г. Москва, ул. Арбат, д. 49	г. Москва, ул. Арбат, д. 6/2	г. Москва, ул. Арбат, д. 30/3, стр. 1	г. Москва, ул. Спиридоновка, д. 12	г. Москва, ул. Остоженка, д. 30, стр. 1
Метро	Смоленская	Смоленская	Арбатская	Смоленская	Пушкинская	Парк культуры
Удаленность от станций метрополитена, км	0,28	0,29	0,42	0,55	0,98	0,50
Удаленность от станций метрополитена, мин	3,14	3,25	4,71	6,17	10,99	5,61
<b>Корректировка на удаленность от станций метрополитена</b>	—	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,054</b>	<b>1,088</b>	<b>1,054</b>

#### *Распределение помещений по этажам*

Для встроенных помещений этаж расположения оказывает влияние на величину рыночной стоимости. Величина корректировки на этаж расположения определялась в соответствии с данными «Справочника оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2017 г. под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 127

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	0,73	0,72	0,74
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	0,86	0,85	0,87

При определении данной корректировки учитывалось распределение помещений по этажам, корректировка определялась по формуле.

$$К_{эт} = (Д_{1этОО} + Д_{пОО} * К_{п} + Д_{цОО} * К_{ц} + Д_{вОО} * К_{в}) / (Д_{1этАН} + Д_{пАН} * К_{п} + Д_{цАН} * К_{ц} + Д_{вАН} * К_{в}),$$

Где:

**К<sub>эт</sub>** – корректировка на этаж расположения;

**Д<sub>1этОО</sub>**, **Д<sub>1этАН</sub>** – доля помещений первого этажа объекта оценки и объекта-аналога, соответственно;

**Д<sub>пОО</sub>**, **Д<sub>пАН</sub>** – доля помещений подвала объекта оценки и объекта-аналога, соответственно;

**Д<sub>цОО</sub>**, **Д<sub>цАН</sub>** – доля помещений цокольного этажа объекта оценки и объекта-аналога, соответственно;

**Д<sub>вОО</sub>**, **Д<sub>вАН</sub>** – доля помещений выше первого этажа объекта оценки и объекта-аналога, соответственно;

**К<sub>п</sub>** – коэффициент, учитывающий отличие в стоимости помещений подвала по сравнению с помещениями первого этажа (**0,73**);

**К<sub>ц</sub>** – коэффициент, учитывающий отличие в стоимости помещений цоколя по сравнению с помещениями первого этажа (**0,82**);

**К<sub>в</sub>** – коэффициент, учитывающий отличие в стоимости помещений выше первого этажа по сравнению с помещениями первого этажа (**0,86**).

Расчет корректировки на этаж расположения приведен ниже.

Таблица №16. Расчет корректировки на этаж расположения при оценке помещения, расположенного по адресу: г. Москва, Университетский пр-т, д. 6, к. 3

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Доля цокольных помещений, %	0,00%	100,00%	0,00%	100,00%	100,00%	0,00%
Доля подвальных помещений, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Оценщик: ООО «Бюро оценки бизнеса»

Заказчик: ООО Фирма «Дзетта М»

Отчет № 2018-01/511

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Доля помещений первого этажа, %	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%	0,00%	100,00%
Доля помещений, расположенных выше первого этажа, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Показатель условной стоимости	1,000	0,820	1,000	0,820	0,820	1,000
<b>Корректировка на этаж расположения</b>	—	<b>1,220</b>	<b>1,000</b>	<b>1,220</b>	<b>1,220</b>	<b>1,000</b>

*Таблица №17. Расчет корректировки на этаж расположения при оценке помещения, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Арбат, д. 51, стр. 1*

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Доля цокольных помещений, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля подвальных помещений, %	11,88%	68,52%	0,00%	34,26%	0,00%	0,00%
Доля помещений первого этажа, %	72,48%	31,48%	50,00%	65,74%	92,38%	100,00%
Доля помещений, расположенных выше первого этажа, %	15,65%	0,00%	50,00%	0,00%	7,62%	0,00%
Показатель условной стоимости	0,946	0,815	0,930	0,907	0,989	1,000
<b>Корректировка на этаж расположения</b>	—	<b>1,161</b>	<b>1,017</b>	<b>1,043</b>	<b>0,957</b>	<b>0,946</b>

#### *Наличие отдельного входа*

Оцениваемый объект, как и объекты-аналоги, является встроенным помещением торгового назначения. В процессе проведенного мониторинга рынка недвижимости было выявлено, что для аналогичных объектов наличие отдельного входа является важным ценообразующим параметром.

Все объекты-аналоги, как и объект оценки, имеют отдельный вход, по указанному параметру объекты-аналоги сопоставимы с объектом оценки, величина данной корректировки составила 1,000.

#### *Состояние отделки*

Объекты-аналоги №1-3 и 5 к оцениваемому объекту, расположенному по адресу: г. Москва, Университетский пр-т, д. 6, к. 3, как и объект оценки находятся в рабочем состоянии, имеют стандартный для своего сегмента рынка уровень отделки. По объекту-аналогу №4 требуется проведение косметического ремонта.

Величина корректировки определялась на основании «Справочника оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2017 г. под редакцией Лейфера Л.А.

## Матрицы коэффициентов

### Таблица 147

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требуется косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,93	0,79	0,65
	требуется косметического ремонта	1,08	1	0,85	0,70
	среднее состояние	1,27	1,18	1	0,82
	отделка "люкс"	1,54	1,43	1,22	1

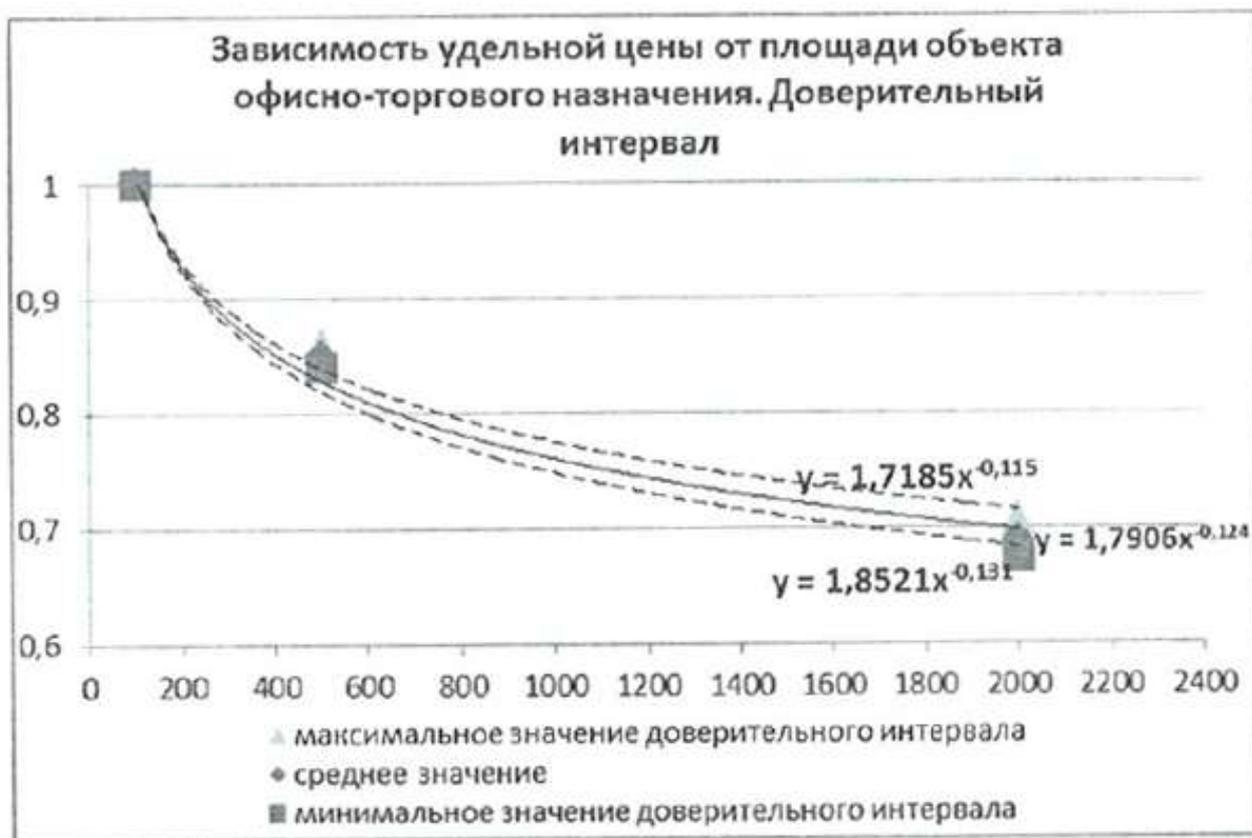
Таким образом, при оценке рыночной стоимости помещения, расположенного по адресу: г. Москва, Университетский пр-т, д. 6, к. 3, величина корректирующего коэффициента на уровень отделки для объектов-аналогов №1-3 и 5 составила 1,000, для объекта-аналога №4 – 1,18.

Все объекты-аналоги к оцениваемому объекту, расположенному по адресу: г. Москва, ул. Арбат, д. 51, стр. 1, как и объект оценки находятся в рабочем состоянии, имеют стандартный для своего сегмента рынка уровень отделки.

Таким образом, при оценке рыночной стоимости помещения, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Арбат, д. 51, стр. 1, величина корректирующего коэффициента на уровень отделки составила 1,000.

### ***Площадь объекта***

Данная корректировка введена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2017 г., под редакцией Лейфера Л.А.



В соответствии с указанным справочником среднерыночная зависимость стоимости коммерческих объектов от их площади характеризуется следующей формулой:

$$C_{\text{ЕОН}} = 1,7906 * X^{-0,124},$$

где:

$C_{\text{ЕОН}}$  – стоимость объекта;

$X$  – площадь объекта.

Таким образом корректировка на площадь определялась по формуле:

$$K_{\text{пл}} = (1,7906 * X_{\text{оц}}^{-0,124}) / (1,7906 * X_{\text{ан}}^{-0,124}),$$

где:

$K_{\text{пл}}$  – корректировка на площадь;

$X_{\text{оц}}$  – площадь оцениваемого объекта;

$X_{\text{ан}}$  – площадь объекта-аналога.

*Таблица №18. Расчет корректировки на площадь при оценке помещения, расположенного по адресу: г. Москва, Университетский пр-т, д. 6, к. 3*

Показатель	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Общая площадь объекта, кв. м.	343,0	158,1	807,0	55,0	132,6	376,0
$y = 1,7906 * x^{-0,124}$	0,868	0,956	0,781	1,089	0,977	0,858
<b>Корректировка на площадь</b>	—	<b>0,908</b>	<b>1,111</b>	<b>0,797</b>	<b>0,888</b>	<b>1,012</b>

Таблица №19. Расчет корректировки на площадь при оценке помещения, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Арбат, д. 51, стр. 1

Показатель	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Общая площадь объекта, кв.м.	588,6	228,7	269,0	359,0	105,0	151,0
$y = 1,7906 * x^{-0,124}$	0,812	0,913	0,895	0,863	1,005	0,961
<b>Корректировка на площадь</b>	—	<b>0,889</b>	<b>0,907</b>	<b>0,941</b>	<b>0,808</b>	<b>0,845</b>

### *Коэффициент вариации*

В рамках данного Отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 30% относится к средней, больше 30% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости Объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов (Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с.).

Рассчитанная Исполнителем средняя величина принимается равной рыночному значению стоимости единицы сравнения, которая может быть округлена в допустимых пределах в каждом конкретном случае.

Сравнительные таблицы с краткими техническими характеристиками объекта оценки и отобранных сопоставимых аналогов, а также расчеты с внесением вышеописанных корректировок приведена ниже.

Таблица №20. Результаты оценки, полученные в рамках сравнительного подхода

Наименование Объекта оценки	Результаты оценки, полученные при применении сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.
Нежилое помещение площадью 343 кв. м с кадастровым номером 77:06:0001002:9838, расположенное по адресу: г. Москва, просп. Университетский, д. 6, стр. 3	31 615 339
Нежилое помещение площадью 588,6 кв. м с кадастровым номером 77:01:0001046:2782, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Арбат, д. 51, стр. 1	540 971 077

Таблица №21. Расчет рыночной стоимости оцениваемого помещения, расположенного по адресу: г. Москва, Университетский пр-т, д. 6, к. 3, в рамках применения сравнительного подхода к оценке

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Наименование объекта	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Адрес местоположения	г. Москва, Университетский пр-т, д. 6, к. 3	г. Москва, ул. Мосфильмовская, д. 37, к. 1	г. Москва, ул. Марии Ульяновой, д. 15	г. Москва, ул. Марии Ульяновой, д. 9, к. 3	г. Москва, Университетский пр-т, д. 21, к. 2	г. Москва, ул. Вавилова, д. 91, к. 1
Метро	Университет	Ломоносовский проспект	Проспект Вернадского	Проспект Вернадского	Ломоносовский проспект	Новые Черемушки
Общая площадь помещений, м <sup>2</sup>	343,0	158,1	807,0	55,0	132,6	376,0
Площадь помещений цоколя, кв. м	0,0	158,1	0,0	55,0	132,6	0,0
Площадь помещений подвала, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Площадь помещений первого этажа, кв. м	343,0	0,0	807,0	0,0	0,0	376,0
Площадь помещений выше первого этажа, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Доля помещений цоколя, %	0,00%	100,00%	0,00%	100,00%	100,00%	0,00%
Доля помещений подвала, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений первого этажа, %	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%	0,00%	100,00%
Доля помещений выше первого этажа, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Уровень отделки	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Требуется косметический ремонт	Стандартная отделка
Наличие отдельного входа	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
Дата предложения	09.06.2018	Актуально на дату оценки				
Источник информации	—	Информационный портал "Циан", <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/156738818/">https://www.cian.ru/sale/commercial/156738818/</a>	Информационный портал "Циан", <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/185854309/">https://www.cian.ru/sale/commercial/185854309/</a>	Информационный портал "Циан", <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/187711632/">https://www.cian.ru/sale/commercial/187711632/</a>	Информационный портал "Циан", <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/188779806/">https://www.cian.ru/sale/commercial/188779806/</a>	Информационный портал "Циан", <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/174734945/">https://www.cian.ru/sale/commercial/174734945/</a>
Стоимость предложения с НДС, руб.	—	17 110 000	73 000 000	6 500 000	10 500 000	36 899 900
Стоимость предложения с НДС, руб./м <sup>2</sup>	—	108 223	90 458	118 182	79 186	98 138

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
<b>Внесение корректировок</b>						
Передаваемые права	—	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Условия финансирования	—	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Особые условия	—	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Дата предложения	—	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Уторгование	—	0,890	0,890	0,890	0,890	0,890
Местоположение	—	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Удаленность от станций метрополитена	—	0,925	1,000	1,000	0,955	0,955
Этаж расположения	—	1,220	1,000	1,220	1,220	1,000
Наличие отдельного входа	—	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Состояние объекта	—	1,000	1,000	1,000	1,180	1,000
Площадь	—	0,908	1,111	0,797	0,888	1,012
Итоговая поправка	—	0,912	0,989	0,865	1,087	0,860
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	—	98 699	89 463	102 227	86 075	84 399
Коэффициент вариации ряда	9,88%					
Среднеарифметическое значение, руб./кв.м	92 173					
Площадь, кв. м	343,0					
<b>Итоговая стоимость, руб.</b>	<b>31 615 339</b>					

Источник: расчеты ООО «Бюро оценки бизнеса»

Таблица №22. Расчет рыночной стоимости оцениваемого помещения, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Арбат, д. 51, стр. 1, в рамках применения сравнительного подхода к оценке

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Наименование объекта	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Адрес местоположения	г. Москва, ул. Арбат, д. 51, стр. 1	г. Москва, ул. Арбат, д. 49	г. Москва, ул. Арбат, д. 6/2	г. Москва, ул. Арбат, д. 30/3, стр. 1	г. Москва, ул. Спиридоновка, д. 12	г. Москва, ул. Остоженка, д. 30, стр. 1
Метро	Смоленская	Смоленская	Арбатская	Смоленская	Пушкинская	Парк культуры
Общая площадь помещений, м <sup>2</sup>	588,6	228,7	269,0	359,0	105,0	151,0
Площадь помещений цоколя, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Площадь помещений подвала, кв. м	69,9	156,7	0,0	123,0	0,0	0,0
Площадь помещений первого этажа, кв. м	426,6	72,0	134,5	236,0	97,0	151,0
Площадь помещений выше первого этажа, кв. м	92,1	0,0	134,5	0,0	8,0	0,0
Доля помещений цоколя, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений подвала, %	11,876%	68,52%	0,00%	34,26%	0,00%	0,00%
Доля помещений первого этажа, %	72,477%	31,48%	50,00%	65,74%	92,38%	100,00%
Доля помещений выше первого этажа, %	15,647%	0,00%	50,00%	0,00%	7,62%	0,00%
Уровень отделки	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Наличие отдельного входа	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
Дата предложения	09.06.2018	Актуально на дату оценки				
Источник информации	—	Информационный портал "Циан", <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/187692032/">https://www.cian.ru/sale/commercial/187692032/</a>	Информационный портал "Циан", <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/188819552/">https://www.cian.ru/sale/commercial/188819552/</a>	Информационный портал "Циан", <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/165322231/">https://www.cian.ru/sale/commercial/165322231/</a>	Информационный портал "Циан", <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/177990941/">https://www.cian.ru/sale/commercial/177990941/</a>	Информационный портал "Циан", <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/186458048/">https://www.cian.ru/sale/commercial/186458048/</a>
Стоимость предложения с НДС, руб.	—	210 000 000	370 512 170	395 000 000	100 000 000	180 000 000
Стоимость предложения с НДС, руб./м <sup>2</sup>	—	918 233	1 377 369	1 100 279	952 381	1 192 053
<b>Внесение корректировок</b>						
Передаваемые права	—	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Условия финансирования	—	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Особые условия	—	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Дата предложения	—	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Уторгование	—	0,890	0,890	0,890	0,890	0,890
Местоположение	—	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Удаленность от станций метрополитена	—	1,000	1,000	1,054	1,088	1,054
Этаж расположения	—	1,161	1,017	1,043	0,957	0,946
Наличие отдельного входа	—	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Состояние объекта	—	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Площадь	—	0,889	0,907	0,941	0,808	0,845
Итоговая поправка	—	0,919	0,821	0,921	0,749	0,750
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	—	843 856	1 130 820	1 013 357	713 333	894 040
Коэффициент вариации ряда	20,10%					
Среднеарифметическое значение, руб./кв.м	919 081					
Площадь, кв. м	588,6					
<b>Итоговая стоимость, руб.</b>	<b>540 971 077</b>					

Источник: расчеты ООО «Бюро оценки бизнеса»

## 8.6. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода

Основными методами при применении доходного подхода являются метод прямой капитализации дохода и метод дисконтирования денежного потока. Метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, приносящим доход, со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов. Метод дисконтирования денежного потока более применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов.

Независимо от того, какой из методов применяется для расчета, последовательность определения стоимости недвижимости на основе доходного подхода имеет следующий вид:

- прогнозирование будущих денежных потоков;
- приведение будущих денежных потоков в текущую стоимость.

В рамках метода прямой капитализации стоимость недвижимости ( $V$ ) рассчитывается на основании выражения:

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

где:

NOI – чистый операционный доход;

K – коэффициент капитализации.

Последовательность определения стоимости объекта недвижимого имущества на основе доходного метода имеет следующий вид:

- определение величины чистого операционного дохода от коммерческого использования улучшений земельного участка (за год);
- расчет коэффициента капитализации для единого объекта недвижимого имущества (земельного участка с улучшениями);
- капитализация будущих денежных потоков в текущую стоимость в соответствии с вышеприведенной формулой, и определение рыночной стоимости оцениваемого актива.

Наиболее вероятным и прогнозируемым видом коммерческого использования Объекта оценки является аренда (сдача в аренду). Для определения рыночных арендных ставок, Исполнитель проанализировал рыночные предложения по сдаче в аренду площадей.

Для расчета рыночной стоимости в рамках подхода необходимо определить размер арендопригодной площади. Оцениваемые помещения относятся к торговым помещениям свободного назначения формата street retail. В процессе проведенного мониторинга рынка недвижимости было выявлено, что, как правило, такие помещения сдаются в аренду полностью одному арендатору, при этом у аналогичных объектов отсутствуют площади, потенциально не пригодные для сдачи в аренду. Таким образом, арендопригодная площадь оцениваемых помещений равна их общей площади.

---

### Расчет рыночной арендной ставки

Оценщиком были подобраны объекты-аналоги для расчета величины ставки аренды.

В процессе осмотра и изучения оцениваемых объектов было выявлено, что они относятся к торговым помещениям торгового назначения, в качестве объектов-аналогов подбирались аналогичные торговые помещения свободного назначения.

Описание объектов-аналогов приведено ниже.

Таблица №23. Описание объектов-аналогов для оцениваемого объекта, расположенного по адресу: г. Москва, Университетский пр-т, д. 6, к. 3

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Субрынок	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Адрес местоположения	г. Москва, Университетский пр-т, д. 6, к. 3	г. Москва, Университетский пр-т, д. 9	г. Москва, ул. Вавилова, д. 56	г. Москва, Ленинский пр-т, д. 62/1	г. Москва, пр-т Вернадского, д.27, к. 1
Метро	Университет	Университет	Академическая	Университет	Проспект Вернадского
Фотография здания, в котором расположен объект					
Арендопригодная площадь, кв. м	343,00	316,00	119,00	130,00	83,00
Площадь помещений цоколя, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь помещений подвала, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь помещений первого этажа, кв. м	343,0	316,00	119,00	130,00	83,00
Площадь помещений выше первого этажа, кв. м	0,0	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля помещений цоколя, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений подвала, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений первого этажа, %	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Доля помещений выше первого этажа, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Арендная ставка с НДС, руб./м²/год	—	17 924	19 968	18 462	15 900
Уровень отделки помещений	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Наличие отдельного входа	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
Источник информации	—	Информационный портал "Циан", <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/186442188/">https://www.cian.ru/rent/commercial/186442188/</a>	Информационный портал "Циан", <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/177847291/">https://www.cian.ru/rent/commercial/177847291/</a>	Информационный портал "Циан", <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/182659784/">https://www.cian.ru/rent/commercial/182659784/</a>	Информационный портал "Циан", <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/180377606/">https://www.cian.ru/rent/commercial/180377606/</a>

Оценщик: ООО «Бюро оценки бизнеса»

Заказчик: ООО Фирма «Дзетта М»

Отчет № 2018-01/511

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Дата предложения	09.06.2018	Актуально на дату оценки			

Таблица №24. Описание объектов-аналогов для оцениваемого объекта, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Арбат, д. 51, стр. 1

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Субрынок	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Адрес местоположения	г. Москва, ул. Арбат, д. 51, стр. 1	г. Москва, ул. Большая Дмитровка, д. 20	г. Москва, ул. Арбат, д. 10	г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 3, стр. 1	г. Москва, ул. Никольская, д. 4/5
Метро	Смоленская	Чеховская	Арбатская	Арбатская	Площадь Революции
Фотография здания, в котором расположен объект					
Арендопригодная площадь, кв. м	588,60	53,00	485,00	33,50	293,00
Площадь помещений цоколя, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь помещений подвала, кв. м	69,90	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь помещений первого этажа, кв. м	426,60	53,00	485,00	33,50	293,00
Площадь помещений выше первого этажа, кв. м	92,10	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля помещений цоколя, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений подвала, %	11,88%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений первого этажа, %	72,48%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Доля помещений выше первого этажа, %	15,65%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Арендная ставка с НДС, руб./м²/год	—	213 735	150 000	200 597	196 587
Уровень отделки помещений	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Наличие отдельного входа	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует

Оценщик: ООО «Бюро оценки бизнеса»

Заказчик: ООО Фирма «Дзетта М»

Отчет № 2018-01/511

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Источник информации	—	Информационный портал "Циан", <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/188574306/">https://www.cian.ru/rent/commercial/188574306/</a>	Информационный портал "Циан", <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/188793749/">https://www.cian.ru/rent/commercial/188793749/</a>	Информационный портал "Циан", <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/164670636/">https://www.cian.ru/rent/commercial/164670636/</a>	Информационный портал "Циан", <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/179826840/">https://www.cian.ru/rent/commercial/179826840/</a>
Дата предложения	09.06.2018	Актуально на дату оценки			

Оценщиком при расчетах по определению рыночно обоснованной арендной ставки учтены следующие виды корректировок.

#### *Передаваемые права*

По набору передаваемых прав Объект оценки и объекты-аналоги не различаются между собой, поскольку во всех случаях передаются права аренды на помещения.

#### *Условия финансирования*

Все объекты-аналоги выставлены на продажу исходя из условия оплаты потенциальным покупателем за собственные средства.

#### *Дата предложения*

Даты предложения на продажу объектов-аналогов незначительно отличаются от даты проведения оценки или актуальны на дату оценки, корректировки не требуются.

#### *Отличие цены предложения от цены сделки (уторгование)*

В рамках настоящего Отчета, скидка на торг для объектов принята на основании показателей «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга», СРД №22, под редакцией к.т.н. Яскевича Е.Е., ООО «НПЦПО», М. 2018 г., которая для торговых объектов в Москве составляет на дату оценки диапазон 6-9%. В расчетах применено среднее значение в 7,5% или поправочный коэффициент в размере 0,925 (1 – 7,5%).

Таблица 1.3.2.

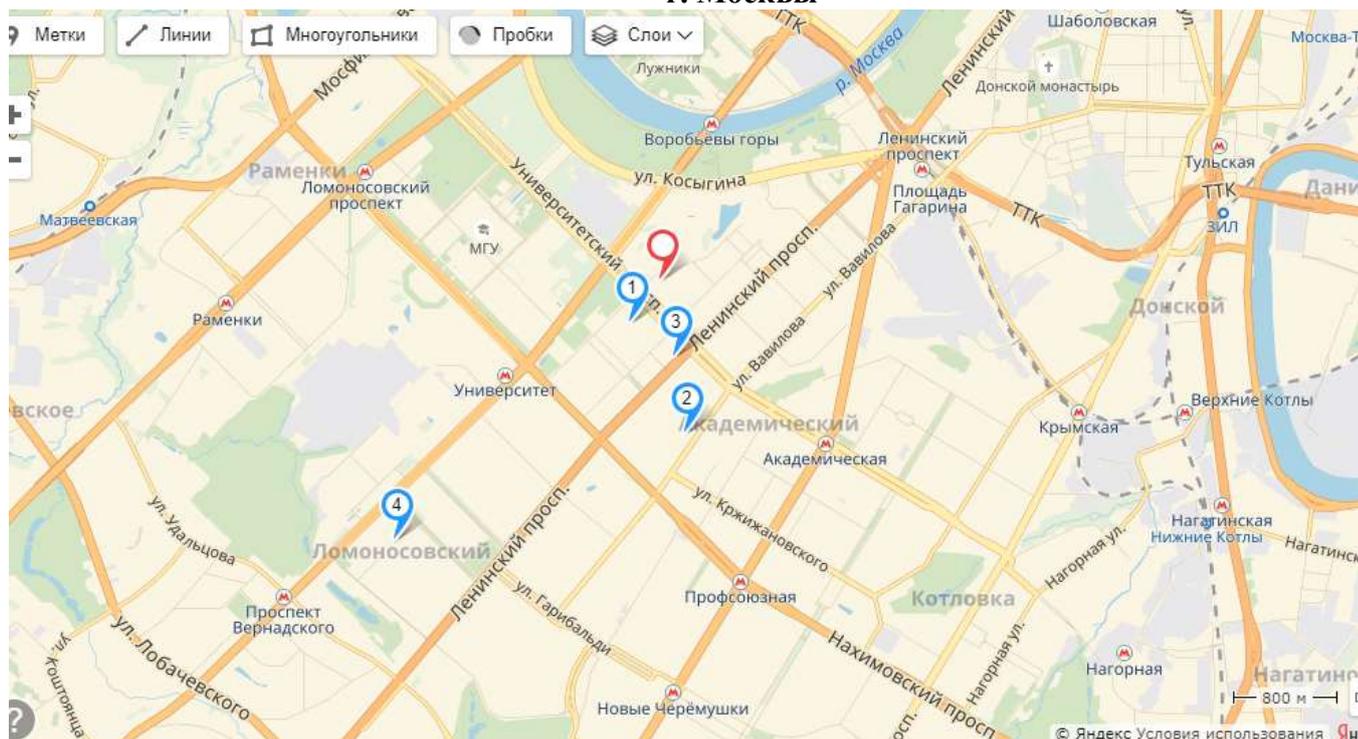
#### **Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ**

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
<b>Крупные города</b>									
Воронеж	5-7 (6)	7-9 (8)	5-8 (7)	9-11 (10)	6-7 (6,5)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	9 - 11 (10)
Екатеринбург	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	5-7 (6)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Краснодар	5-7 (6)	10-11 (10,5)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	10-11 (10,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	10-13 (11,5)
Москва	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-9 (8)	11-12 (11,5)	8-10 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)

#### *Местоположение*

Корректировка при определении стоимости объекта, расположенного по адресу:  
г. Москва, Университетский пр-т, д. 6, к. 3

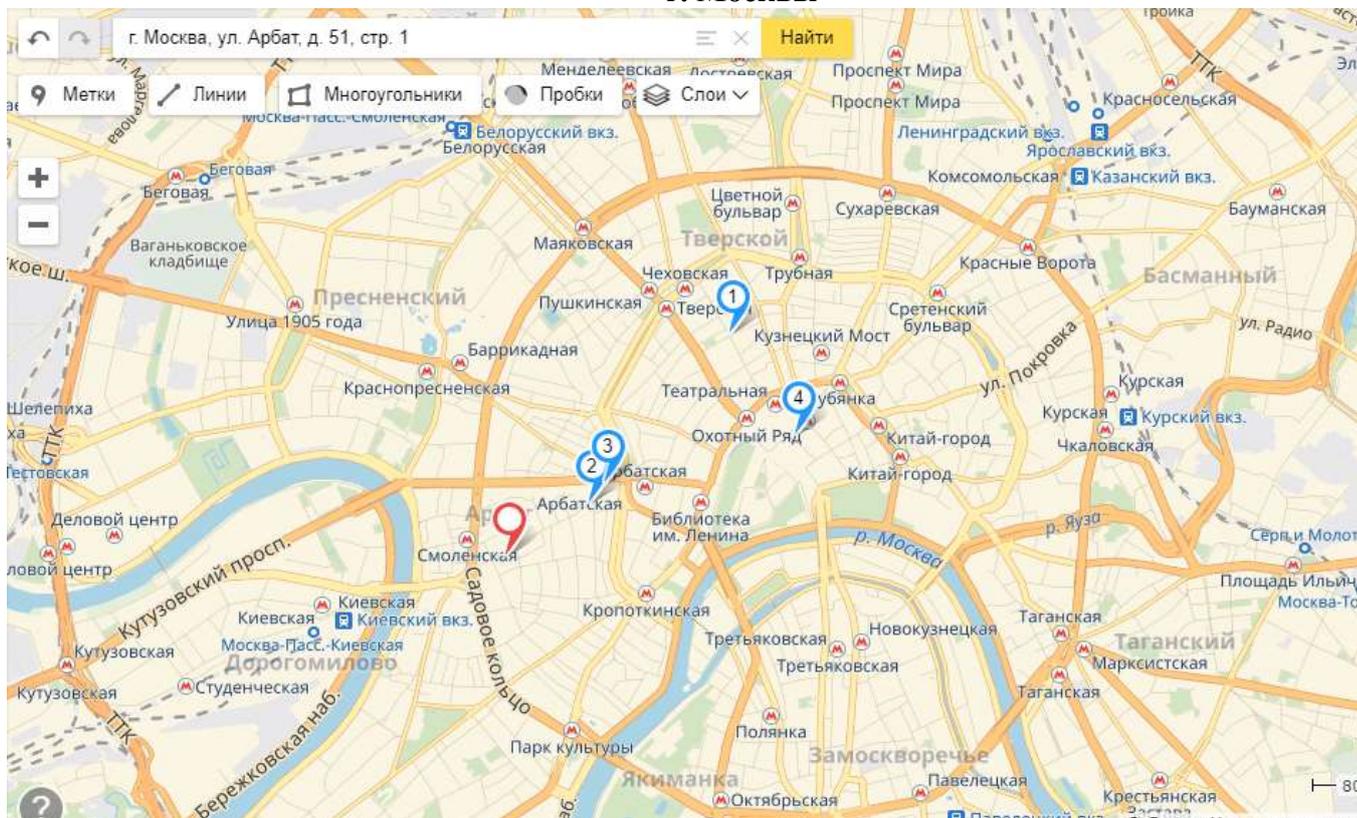
**Рис. 11. Расположение подобранных объектов-аналогов и оцениваемого объекта на карте г. Москвы**



Объект оценки и объекты-аналоги расположены между ТТК и МКАД, в окружении многоквартирных жилых домов, а также объектов торгового и административного назначения. В процессе проведенного мониторинга рынка недвижимости и изучения объектов-аналогов, а также объекта оценки было выявлено, что по уровню коммерческой привлекательности местоположение объектов-аналогов сопоставимо с местоположением оцениваемого объекта, таким образом, величина корректировки на местоположение составила 1,000.

Корректировка при определении стоимости объекта, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Арбат, д. 51, стр. 1

Рис. 12. Расположение подобранных объектов-аналогов и оцениваемого объекта на карте г. Москвы



Объект оценки и объекты-аналоги расположены в пределах садового кольца на территории центрального административного округа г. Москвы (ЦАО). Объекты-аналоги, как и оцениваемый объект расположены на основных торговых коридорах города Москвы, их местоположение характеризуется высоким пешеходным и автомобильным трафиком. В процессе проведенного мониторинга рынка недвижимости и изучения объектов-аналогов, а также объекта оценки было выявлено, что по уровню коммерческой привлекательности местоположение объектов-аналогов сопоставимо с местоположением оцениваемого объекта, таким образом, величина корректировки на местоположение составила 1,000.

#### *Удаленность от станций метрополитена*

Корректировка определялась на основании профессиональной сети «Оценщики и эксперты» (<https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/all-indicators>).

**Корректировка на удаленность от метро для торговой недвижимости: переход от цен объектов, расположенных в 5 минутах пешком от метро, — к ценам объектов, расположенных в 5 - 9 минутах пешком от метро (в процентах от цен)**

**Информация о результатах опроса экспертов по периодам**

Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассмотрите таблицу за определенный период, перейдите по соответствующей ссылке в таблице «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение (%)	Модальный интервал (%)	Количество экспертных оценок
Все периоды	-8.09	-8 — -6	44
3 квартал 2017 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
2 квартал 2017 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
1 квартал 2017 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
4 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
3 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		

**Корректировка на удаленность от метро для торговой недвижимости: переход от цен объектов, расположенных в 5 минутах пешком от метро, — к ценам объектов, расположенных в 10 - 14 минутах пешком от метро (в 5 минутах транспортом) (в процентах от цен)**

**Информация о результатах опроса экспертов по периодам**

Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассмотрите таблицу за определенный период, перейдите по соответствующей ссылке в таблице «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение (%)	Модальный интервал (%)	Количество экспертных оценок
Все периоды	-8.78	-8 — -6	44
3 квартал 2017 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
2 квартал 2017 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
1 квартал 2017 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
4 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
3 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		

**Корректировка на удаленность от метро для торговой недвижимости: переход от цен объектов, расположенных в 5 минутах пешком от метро, — к ценам объектов, расположенных в 15 - 19 минутах пешком от метро (в 5 - 7 минутах транспортом) (в процентах от цен)**

**Информация о результатах опроса экспертов по периодам**

Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассмотрите таблицу за определенный период, перейдите по соответствующей ссылке в таблице «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение (%)	Модальный интервал (%)	Количество экспертных оценок
Все периоды	-12.22	-13 — -10	44
3 квартал 2017 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
2 квартал 2017 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
1 квартал 2017 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
4 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
3 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		

**Корректировка на удаленность от метро для торговой недвижимости: переход от цен объектов, расположенных в 5 мин. пешком от метро, — к ценам объектов, расположенных в 20 и более мин. пешком от метро (в 8 и более мин. транспортом) (в процентах от цен)**

**Информация о результатах опроса экспертов по периодам**

Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассмотрите таблицу за определенный период, перейдите по соответствующей ссылке в таблице «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение (%)	Модальный интервал (%)	Количество экспертных оценок
Все периоды	-15.24	-21 — -12	42
3 квартал 2017 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
2 квартал 2017 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
1 квартал 2017 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
4 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		

В соответствии с указанным источником торговые объекты имеют следующую градацию в зависимости от удаленности от станций метрополитена.

- Объекты, расположенные на расстоянии до 5 минут пешком от станций метрополитена.
- Объекты, расположенные на расстоянии от 5 до 9 минут пешком от станций метрополитена.
- Объекты, расположенные на расстоянии от 10 до 14 минут пешком от станций метрополитена.
- Объекты, расположенные на расстоянии от 15 до 19 минут пешком от станций метрополитена.
- Объекты, расположенные на расстоянии от 20 и более минут пешком от станций метрополитена.

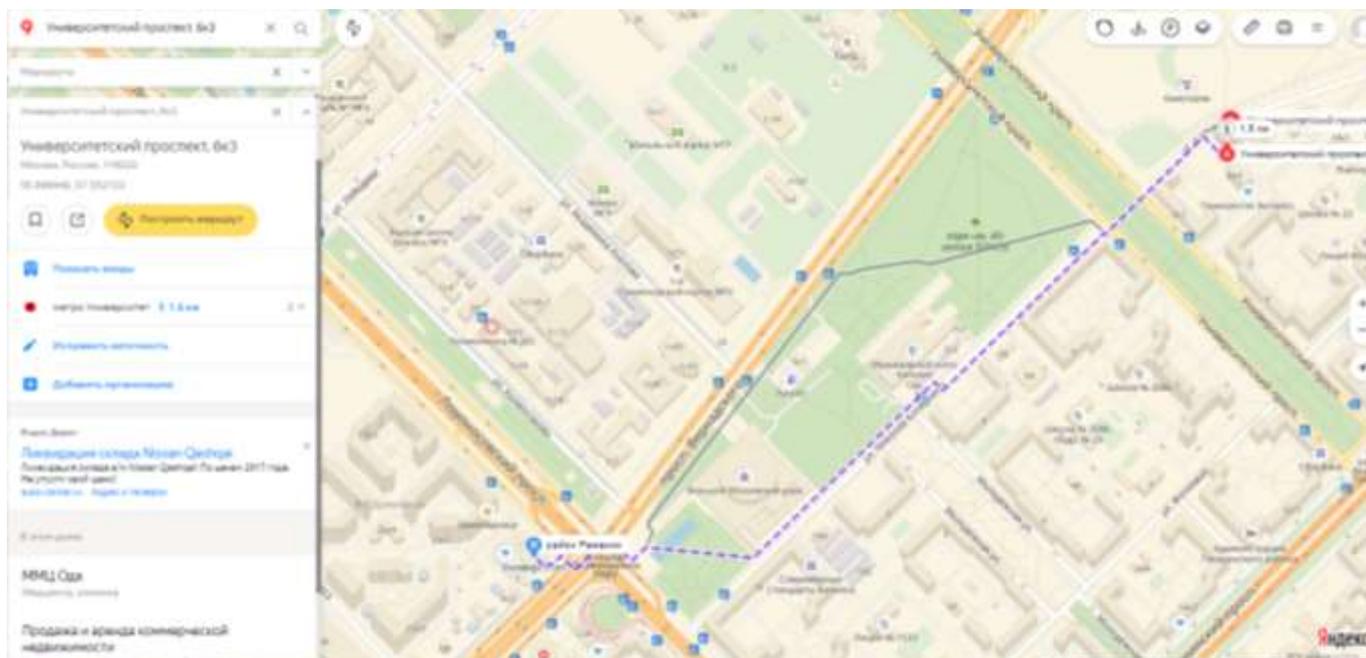
На основании приведенных данных была подготовлена матрица зависимости корректировки на удаленность от станций метрополитена, приведенная ниже.

Таблица №25. Значения корректировки на удаленность от станций метрополитена

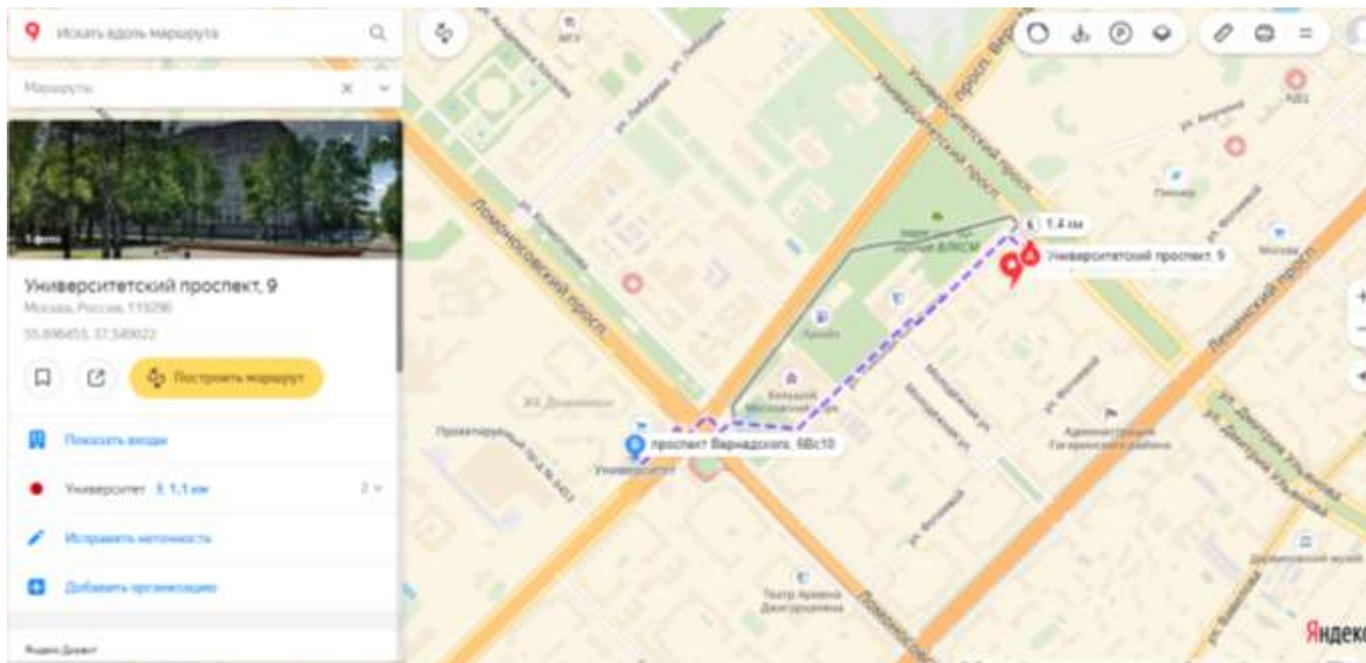
Объект оценки	Объект-аналог				
	до 5 минут	5-9 минут	10-14 минут	15-19 минут	более 20 минут
до 5 минут	1,000	1,054	1,088	1,139	1,179
5-9 минут	0,949	1,000	1,033	1,081	1,119
10-14 минут	0,919	0,968	1,000	1,047	1,084
15-19 минут	0,878	0,925	0,955	1,000	1,035
более 20 минут	0,848	0,894	0,923	0,966	1,000

Расстояние в км от оцениваемого объекта и объектов-аналогов до станций метрополитена определялось с применением технических инструментов информационного ресурса <https://yandex.ru/maps/>.

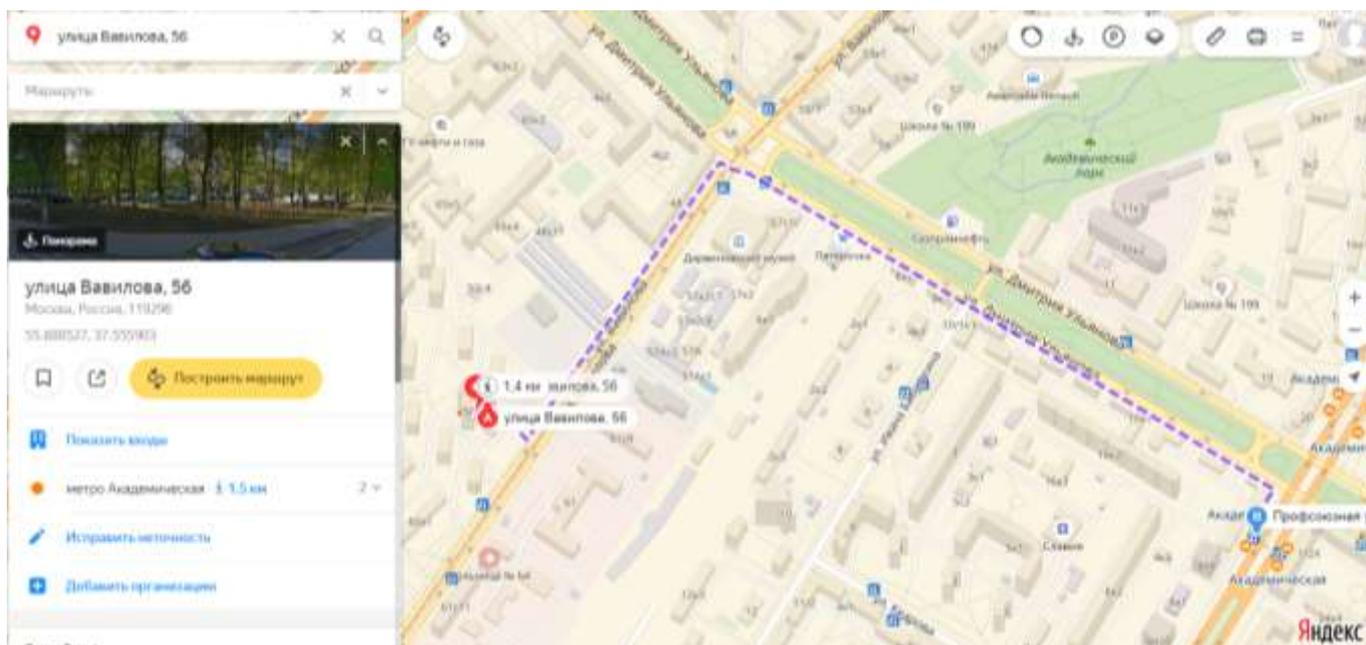
**Оцениваемый объект, расположенный по адресу: г. Москва, Университетский пр-т, д. 6, к. 3**



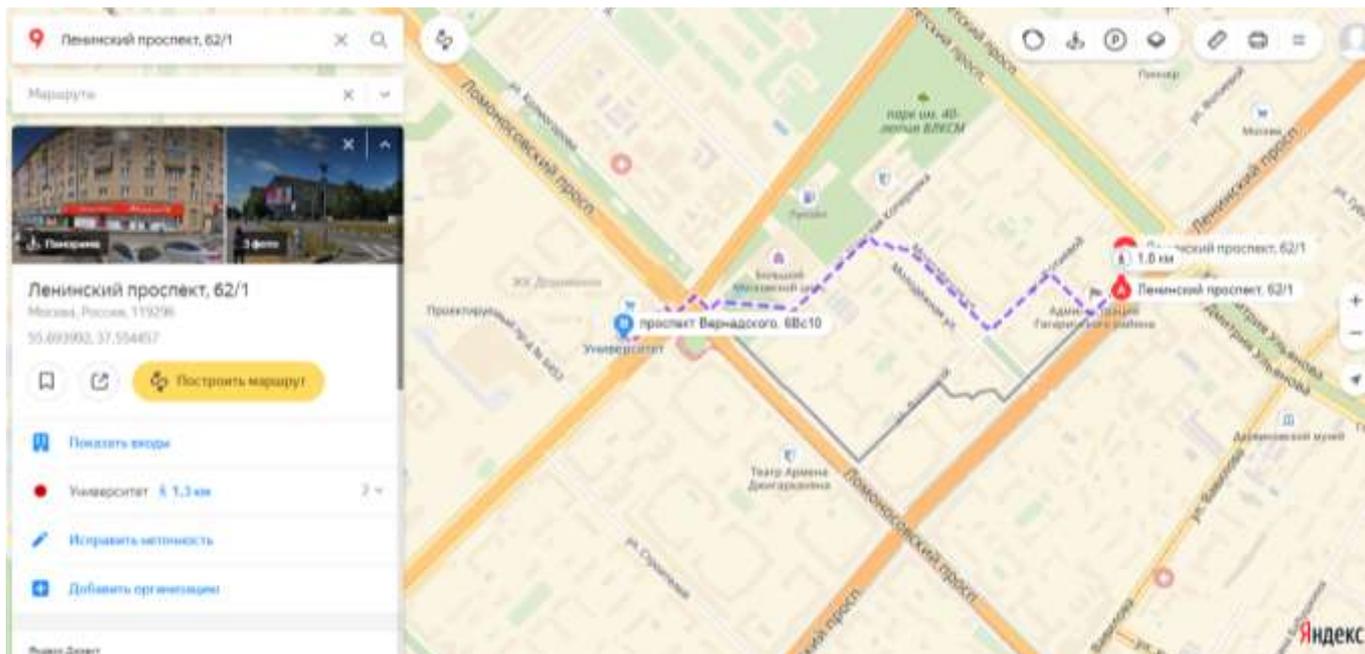
**Объект-аналог №1 для оцениваемого объекта, расположенного по адресу: г. Москва, Университетский пр-т, д. 6, к. 3**



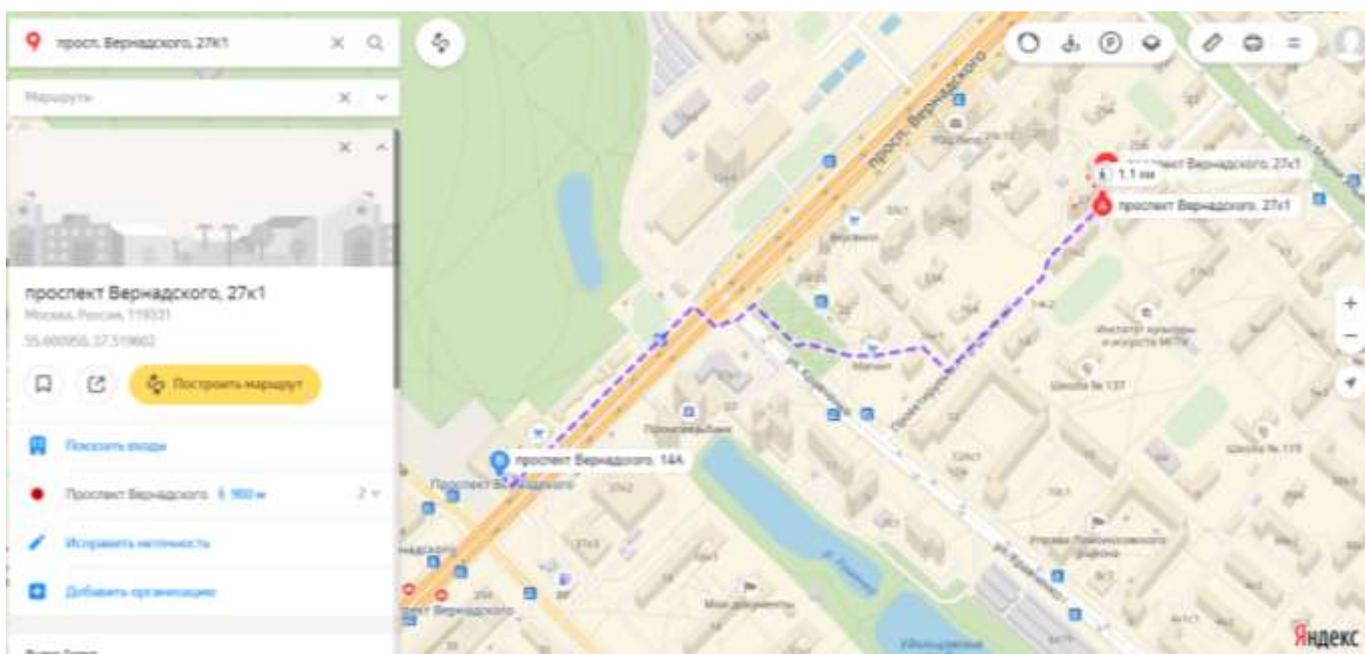
**Объект-аналог №2 для оцениваемого объекта, расположенного по адресу: г. Москва, Университетский пр-т, д. 6, к. 3**



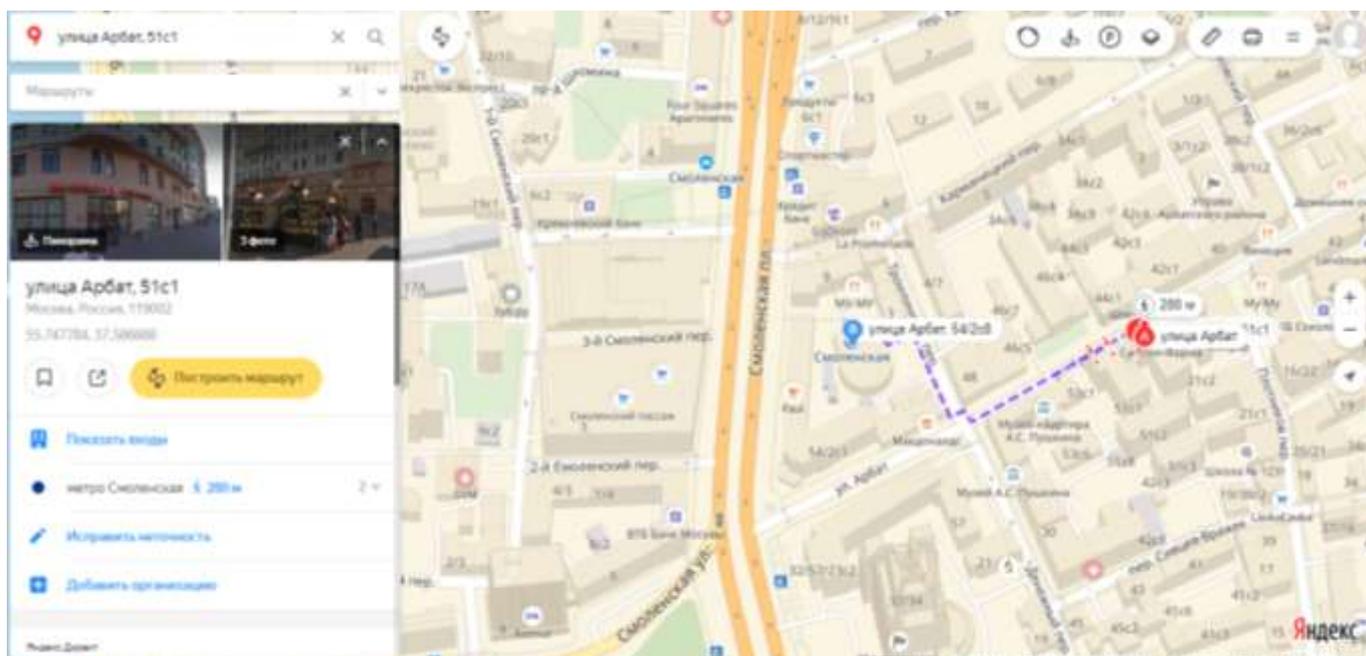
**Объект-аналог №3 для оцениваемого объекта, расположенного по адресу: г. Москва, Университетский пр-т, д. 6, к. 3**



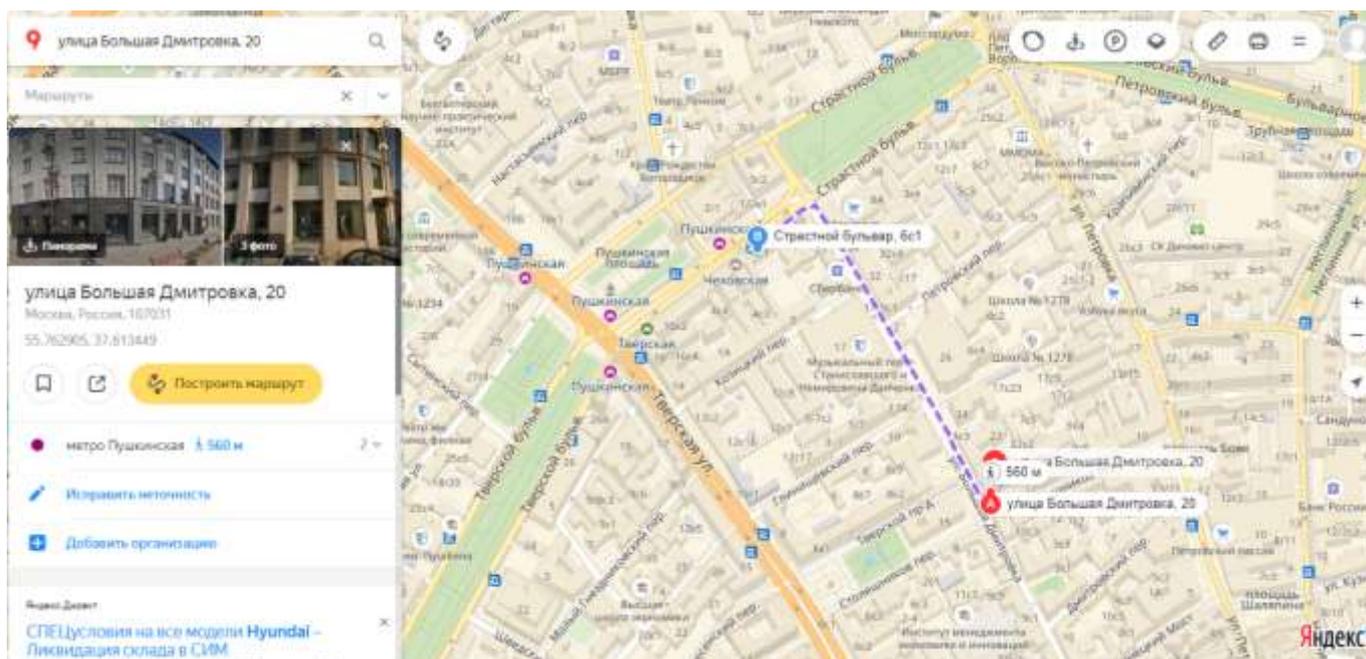
**Объект-аналог №4 для оцениваемого объекта, расположенного по адресу: г. Москва, Университетский пр-т, д. 6, к. 3**



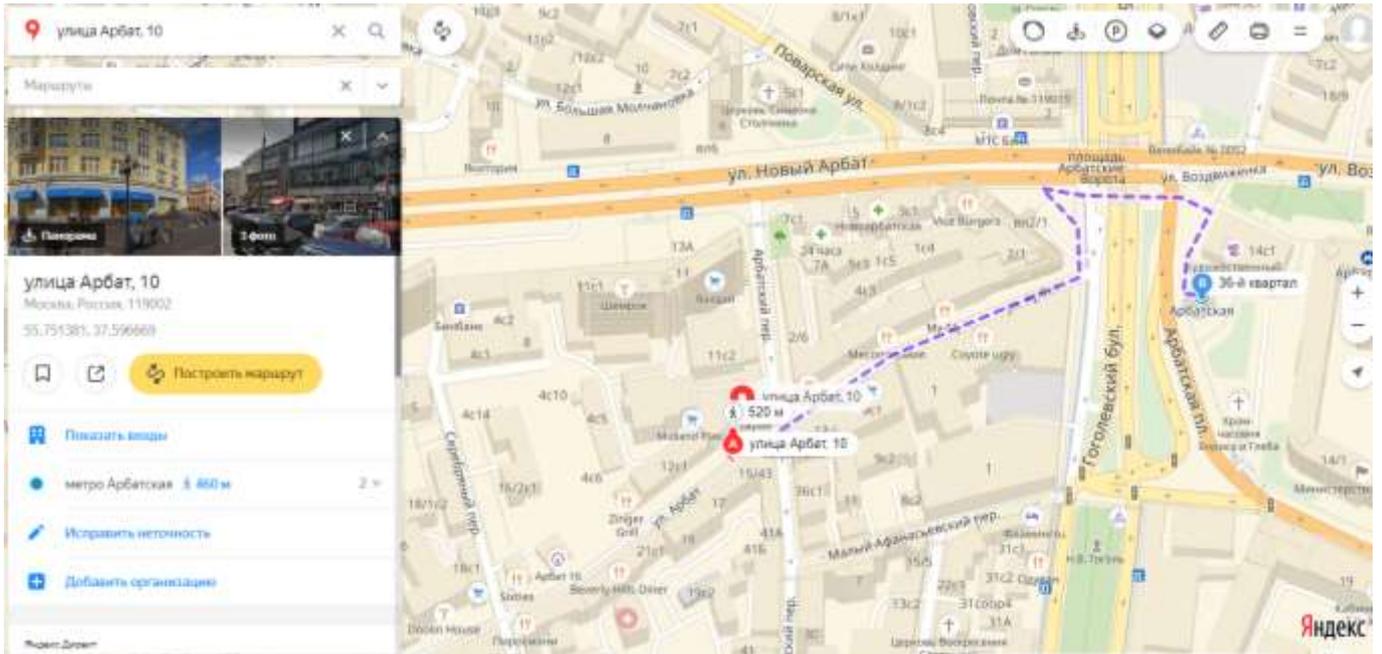
## Оцениваемый объект, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Арбат, д. 51, стр. 1



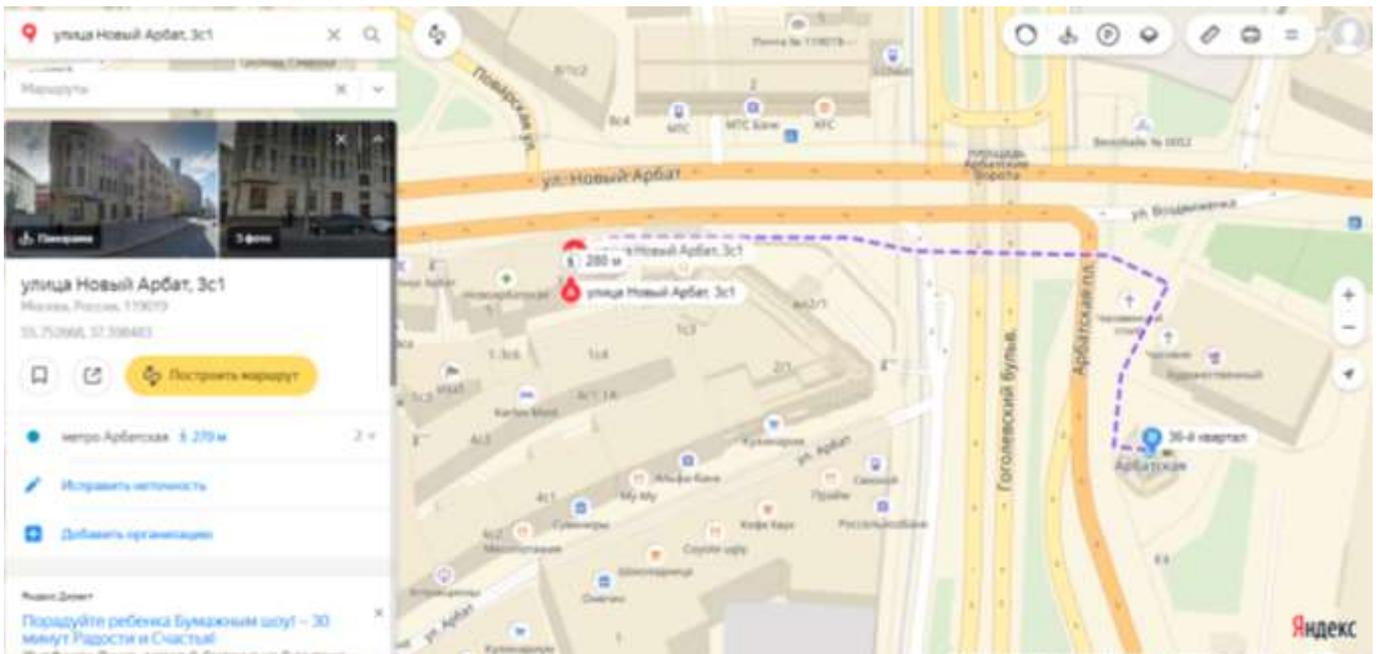
Объект-аналог №1 для оцениваемого объекта, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Арбат, д. 51, стр. 1



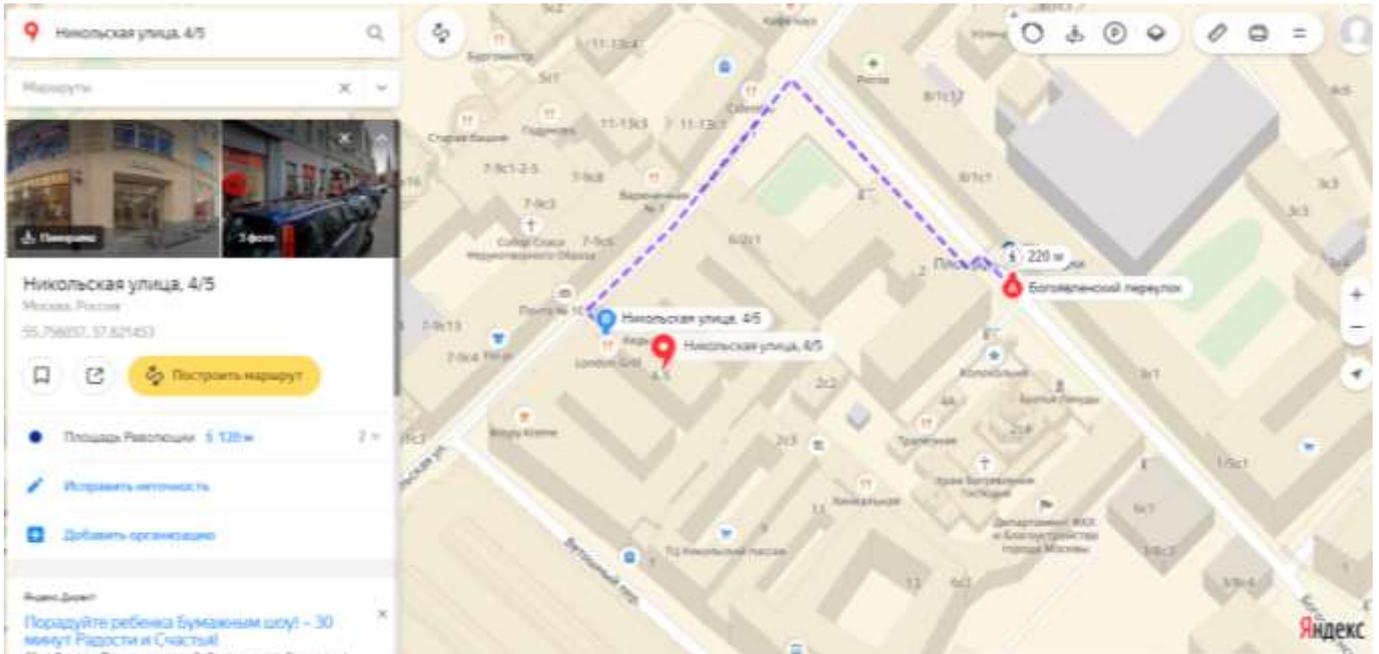
**Объект-аналог №2 для оцениваемого объекта, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Арбат, д. 51, стр. 1**



**Объект-аналог №3 для оцениваемого объекта, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Арбат, д. 51, стр. 1**



Объект-аналог №4 для оцениваемого объекта, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Арбат, д. 51, стр. 1



Далее Оценщику необходимо определить расстояние от оцениваемого объекта и объектов-аналогов до станций метрополитена, измеряемое в минутах движения пешеходов. Для этого использовались данные анализа «Ленинградской научно-исследовательской лаборатории судебных экспертиз» (<http://dtp-profi.ru/page15.html>).

### Скорость движения пешеходов км/ час (по данным Ленинградского НИЛСЭ. 1966 г.)

№ п/п	Возрастная категория пешеходов	Пол	Медленный шаг			Спокойный шаг			Быстрый шаг			Спокойный бег			Быстрый бег		
			Кол-во наб-ний	Предел скорости	Средняя скорость	Кол-во наб-ний	Предел скорости	Средняя скорость	Кол-во наб-ний	Предел скорости	Средняя скорость	Кол-во наб-ний	Предел скорости	Средняя скорость	Кол-во наб-ний	Предел скорости	Средняя скорость
1.	Школьники от 7 до 8 лет	М	29	2,7 - 3,9	3,1	27	4,0 - 5,2	4,4	23	5,4 - 6,5	5,9	28	7,2-10,4	8,5	25	11,2-13,0	12,2
		Ж	28	2,6 - 3,5	2,9	29	3,7 - 5,0	4,2	29	5,0 - 6,2	5,3	31	7,0-10,0	8,0	34	10,8-12,4	11,2
2.	Школьники от 8 до 10 лет	М	36	3,1 - 3,7	3,4	51	4,3 - 5,4	4,6	56	5,6 - 6,7	6,0	62	7,4-10,7	8,9	51	11,5-13,5	12,7
		Ж	31	2,8 - 3,6	3,0	71	4,0 - 5,2	4,3	54	5,2 - 6,4	5,5	53	7,2-10,3	8,4	67	11,4-13,4	12,5
3.	Школьники от 10 до 12 лет	М	39	3,2 - 4,2	3,7	60	4,4 - 5,5	4,9	43	5,7 - 6,9	6,2	46	7,6-11,1	9,3	45	12,7 - 15,4	13,8
		Ж	54	3,1 - 3,7	3,3	49	4,2 - 5,4	4,8	48	5,4 - 6,6	5,8	46	7,4-10,7	8,9	47	12,3 - 15,2	13,4
4.	Школьники от 12 до 15 лет	М	90	3,5 - 4,6	3,8	94	5,0 - 5,8	5,2	76	5,9 - 7,1	6,5	118	7,8 - 11,7	10,0	119	13,2 - 16,0	14,6
		Ж	80	3,2 - 4,5	3,6	71	4,5 - 5,5	5,0	78	5,6 - 6,8	6,1	75	7,7 - 11,2	9,5	69	12,7 - 15,5	14,1
5.	Молодые от 15 до 20 лет	М	24	3,0 - 4,5	3,9	33	4,8 - 5,8	5,4	38	6,0 - 7,8	6,8	12	8,6 - 13,0	10,3	14	14,4 - 18,0	16,3
		Ж	14	2,9 - 4,1	3,7	32	4,6 - 5,6	5,2	20	5,7 - 6,9	6,3	11	8,1 - 12,6	10,0	9	13,0 - 16,6	14,9
6.	Молодые от 20 до 30 лет	М	26	3,5 - 4,6	4,2	82	4,8 - 6,2	5,7	57	6,3 - 7,8	6,9	25	8,8 - 18,0	11,0	27	14,4 - 18,0	16,7
		Ж	46	3,4 - 4,6	4,1	91	4,7 - 5,9	5,3	72	6,0 - 7,4	6,6	47	8,5 - 12,8	10,6	17	13,8 - 17,0	15,3
7.	Среднего возраста от 30 до 40 лет	М	41	3,2 - 4,6	3,9	41	4,8 - 6,2	5,7	51	6,3 - 7,8	6,8	29	8,2 - 12,0	10,6	32	13,1 - 18,0	15,5
		Ж	24	3,0 - 4,4	3,8	66	4,7 - 5,8	5,2	53	5,9 - 7,2	6,5	45	8,1 - 11,6	9,8	19	12,0 - 17,0	14,1
8.	Среднего возраста от 40 до 50 лет	М	33	2,9 - 4,3	3,8	35	4,6 - 5,8	5,3	55	6,0 - 7,2	6,6	25	7,6 - 11,1	9,6	25	11,3 - 17,0	14,3
		Ж	24	2,8 - 4,1	3,6	42	4,4 - 5,4	4,9	74	5,5 - 7,2	6,1	41	7,6 - 10,6	8,9	35	10,8 - 16,0	12,7

При этом использовались данные по средней скорости передвижения пешеходов женского и мужского пола в возрасте от 20 до 50 лет спокойным шагом, так как данная категория лиц является наиболее распространенной среди сотрудников и посетителей аналогичных объектов.

Оценщик: ООО «Бюро оценки бизнеса»

Заказчик: ООО Фирма «Дзетта М»

Отчет № 2018-01/511

Таким образом, средняя скорость движения пешеходов составила 5,35 км/час  $((5,7 + 5,3 + 5,7 + 5,2 + 5,3 + 4,9) / 6)$ .

Таким образом, расстояние объектов в минутах движения пешеходов определялось по формуле: расстояние в км / 5,35 \* 60.

Таблица №26. Значение корректировки на удаленность от станций метрополитена при оценке помещения, расположенного по адресу: г. Москва, Университетский пр-т, д. 6, к. 3

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Адрес местоположения	г. Москва, Университетский пр-т, д. 6, к. 3	г. Москва, Университетский пр-т, д. 9	г. Москва, ул. Вавилова, д. 56	г. Москва, Ленинский пр-т, д. 62/1	г. Москва, пр-т Вернадского, д.27, к. 1
Метро	Университет	Университет	Академическая	Университет	Проспект Вернадского
Удаленность от станций метрополитена, км	1,5	1,40	1,40	1,80	1,10
Удаленность от станций метрополитена, мин	16,82	15,70	15,70	20,19	12,34
<b>Корректировка на удаленность от станций метрополитена</b>	—	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,035</b>	<b>0,955</b>

Таблица №27. Значение корректировки на удаленность от станций метрополитена при оценке помещения, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Арбат, д. 51, стр. 1

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Адрес местоположения	г. Москва, ул. Арбат, д. 51, стр. 1	г. Москва, ул. Большая Дмитровка, д. 20	г. Москва, ул. Арбат, д. 10	г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 3, стр. 1	г. Москва, ул. Никольская, д. 4/5
Метро	Смоленская	Чеховская	Арбатская	Арбатская	Площадь Революции
Удаленность от станций метрополитена, км	0,28	0,56	0,52	0,28	0,22
Удаленность от станций метрополитена, мин	3,14	6,28	5,83	3,14	2,47
<b>Корректировка на удаленность от станций метрополитена</b>	—	<b>1,054</b>	<b>1,054</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>

### *Распределение помещений по этажам*

Для встроенных помещений этаж расположения оказывает влияние на величину рыночной стоимости. Величина корректировки на этаж расположения определялась в соответствии с данными «Справочника оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2017 г. под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 127

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,72	0,75
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87

При определении данной корректировки учитывалось распределение помещений по этажам, корректировка определялась по формуле.

$$К_{эт} = (Д_{1этОО} + Д_{пОО} * К_{п} + Д_{цОО} * К_{ц} + Д_{вОО} * К_{в}) / (Д_{1этАН} + Д_{пАН} * К_{п} + Д_{цАН} * К_{ц} + Д_{вАН} * К_{в}),$$

Где:

**К<sub>эт</sub>** – корректировка на этаж расположения;

**Д<sub>1этОО</sub>**, **Д<sub>1этАН</sub>** – доля помещений первого этажа объекта оценки и объекта-аналога, соответственно;

**Д<sub>пОО</sub>**, **Д<sub>пАН</sub>** – доля помещений подвала объекта оценки и объекта-аналога, соответственно;

**Д<sub>цОО</sub>**, **Д<sub>цАН</sub>** – доля помещений цокольного этажа объекта оценки и объекта-аналога, соответственно;

**Д<sub>вОО</sub>**, **Д<sub>вАН</sub>** – доля помещений выше первого этажа объекта оценки и объекта-аналога, соответственно;

**К<sub>п</sub>** – коэффициент, учитывающий отличие в арендной ставке помещений подвала по сравнению с помещениями первого этажа (**0,73**);

**К<sub>ц</sub>** – коэффициент, учитывающий отличие в арендной ставке помещений цоколя по сравнению с помещениями первого этажа (**0,82**);

**К<sub>в</sub>** – коэффициент, учитывающий отличие в арендной ставке помещений выше первого этажа по сравнению с помещениями первого этажа (**0,86**).

Расчет корректировки на этаж расположения приведен ниже.

Таблица №28. Расчет корректировки на этаж расположения при оценке помещения, расположенного по адресу: г. Москва, Университетский пр-т, д. 6, к. 3

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Доля цокольных помещений, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля подвальных помещений, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений первого этажа, %	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Доля помещений, расположенных выше первого этажа, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Показатель условной стоимости	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
<b>Корректировка на этаж расположения</b>	—	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>

Таблица №29. Расчет корректировки на этаж расположения при оценке помещения, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Арбат, д. 51, стр. 1

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Доля цокольных помещений, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля подвальных помещений, %	11,88%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений первого этажа, %	72,48%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Доля помещений, расположенных выше первого этажа, %	15,65%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Показатель условной стоимости	0,946	1,000	1,000	1,000	1,000
<b>Корректировка на этаж расположения</b>	—	<b>0,946</b>	<b>0,946</b>	<b>0,946</b>	<b>0,946</b>

#### *Наличие отдельного входа*

Оцениваемый объект, как и объекты-аналоги, является встроенным помещением торгового назначения. В процессе проведенного мониторинга рынка недвижимости было выявлено, что для аналогичных объектов наличие отдельного входа является важным ценообразующим параметром.

Все объекты-аналоги, как и объект оценки, имеют отдельный вход, по указанному параметру объекты-аналоги сопоставимы с объектом оценки, величина данной корректировки составила 1,000.

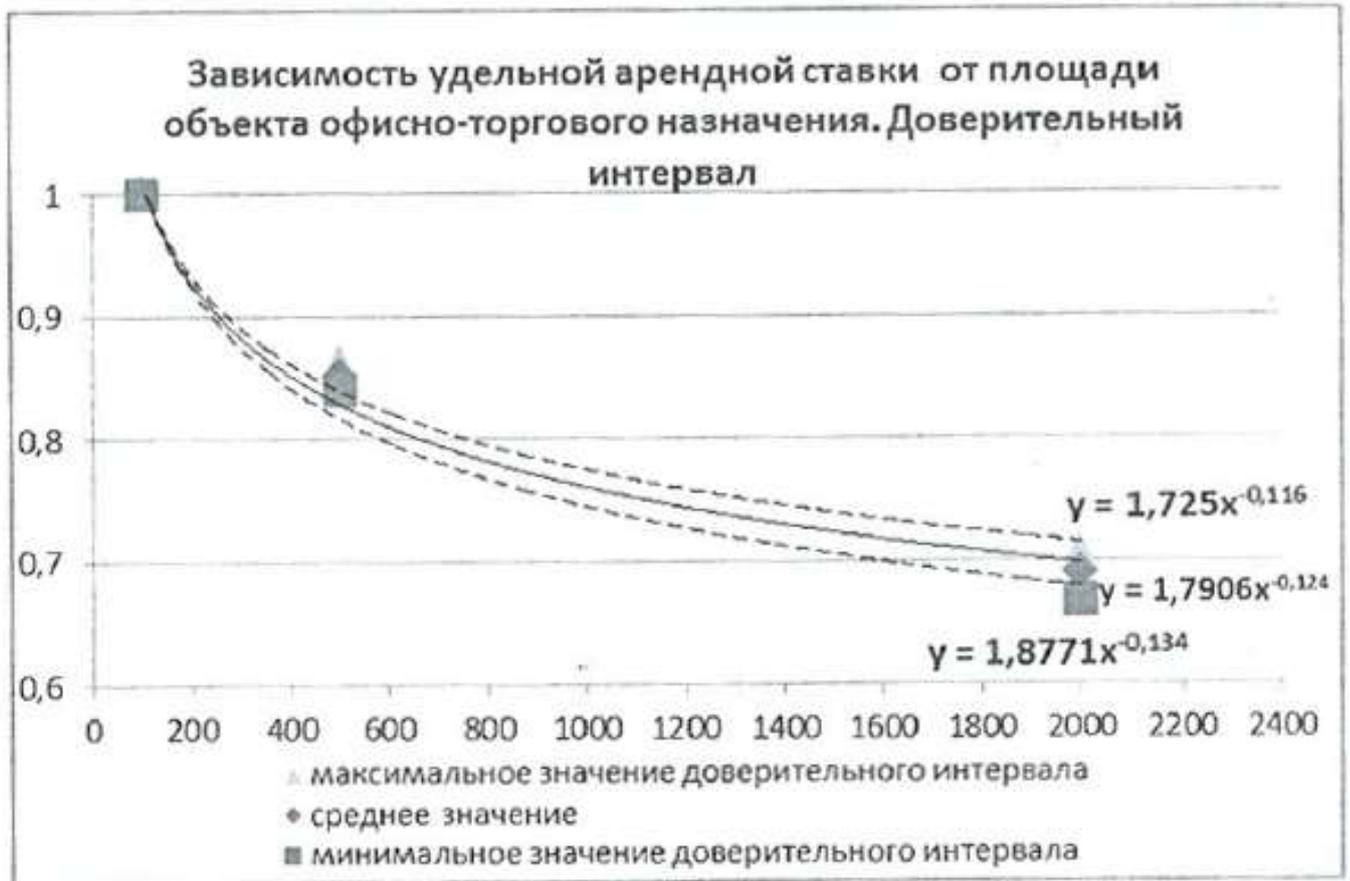
#### *Состояние отделки*

Все объекты-аналоги, как и оцениваемые объекты, находятся в рабочем состоянии, имеют стандартный для своего сегмента рынка уровень отделки.

Таким образом, величина корректирующего коэффициента на уровень отделки составила 1,000.

#### *Площадь объекта*

Данная корректировка введена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2017 г., под редакцией Лейфера Л.А.



В соответствии с указанным справочником среднерыночная зависимость арендной ставки коммерческих объектов от их площади характеризуется следующей формулой:

$$C_{\text{ЕОН}} = 1,7906 * X^{-0,124},$$

где:

$C_{\text{ЕОН}}$  – стоимость объекта;

$X$  – площадь объекта.

Таким образом корректировка на площадь определялась по формуле:

$$K_{\text{пл}} = (1,7906 * X_{\text{оц}}^{-0,124}) / (1,7906 * X_{\text{ан}}^{-0,124}),$$

где:

$K_{\text{пл}}$  – корректировка на площадь;

$X_{\text{оц}}$  – площадь оцениваемого объекта;

$X_{\text{ан}}$  – площадь объекта-аналога.

*Таблица №30. Расчет корректировки на площадь при оценке помещения, расположенного по адресу: г. Москва, Университетский пр-т, д. 6, к. 3*

Показатель	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Общая площадь объекта, кв. м.	343,0	316,0	119,0	130,0	83,0
$y = 1,7906 * x^{-0,124}$	0,868	0,877	0,990	0,979	1,035
<b>Корректировка на площадь</b>	—	<b>0,990</b>	<b>0,877</b>	<b>0,887</b>	<b>0,839</b>

Таблица №31. Расчет корректировки на площадь при оценке помещения, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Арбат, д. 51, стр. 1

Показатель	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Общая площадь объекта, кв. м.	588,6	53,0	485,0	33,5	293,0
$y = 1,7906 * x^{-0,124}$	0,812	1,094	0,832	1,158	0,885
<b>Корректировка на площадь</b>	—	<b>0,742</b>	<b>0,976</b>	<b>0,701</b>	<b>0,918</b>

Расчет рыночно обоснованной величины арендной ставки представлен в таблицах далее.

Таблица №32. Расчет рыночно обоснованной величины арендной ставки для оцениваемого объекта, расположенного по адресу: г. Москва, Университетский пр-т, д. 6, к. 3

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Субрынок	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Адрес местоположения	г. Москва, Университетский пр-т, д. 6, к. 3	г. Москва, Университетский пр-т, д. 9	г. Москва, ул. Вавилова, д. 56	г. Москва, Ленинский пр-т, д. 62/1	г. Москва, пр-т Вернадского, д.27, к. 1
Метро	Университет	Университет	Академическая	Университет	Проспект Вернадского
Арендпригодная площадь, кв. м	343,00	316,00	119,00	130,00	83,00
Площадь помещений цоколя, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь помещений подвала, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь помещений первого этажа, кв. м	343,0	316,00	119,00	130,00	83,00
Площадь помещений выше первого этажа, кв. м	0,0	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля помещений цоколя, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений подвала, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений первого этажа, %	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Доля помещений выше первого этажа, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Арендная ставка с НДС, руб./м <sup>2</sup> /год	—	17 924	19 968	18 462	15 900
Уровень отделки помещений	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Наличие отдельного входа	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
Источник информации	—	Информационный портал "Циан", <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/186442188/">https://www.cian.ru/rent/commercial/186442188/</a>	Информационный портал "Циан", <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/177847291/">https://www.cian.ru/rent/commercial/177847291/</a>	Информационный портал "Циан", <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/182659784/">https://www.cian.ru/rent/commercial/182659784/</a>	Информационный портал "Циан", <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/180377606/">https://www.cian.ru/rent/commercial/180377606/</a>
Дата предложения	09.06.2018	Актуально на дату оценки			
Внесение корректировок	—				
Передаваемые права	—	1,000	1,000	1,000	1,000
Условия финансирования	—	1,000	1,000	1,000	1,000
Особые условия	—	1,000	1,000	1,000	1,000
Дата предложения	—	1,000	1,000	1,000	1,000
Уторгование	—	0,925	0,925	0,925	0,925
Местоположение	—	1,000	1,000	1,000	1,000

Оценщик: ООО «Бюро оценки бизнеса»

Заказчик: ООО Фирма «Дзетта М»

Отчет № 2018-01/511

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Удаленность от станций метрополитена	—	1,000	1,000	1,035	0,955
Этаж расположения	—	1,000	1,000	1,000	1,000
Наличие отдельного входа	—	1,000	1,000	1,000	1,000
Уровень отделки помещений	—	1,000	1,000	1,000	1,000
Площадь	—	0,990	0,877	0,887	0,839
Итоговая поправка	—	0,916	0,811	0,849	0,741
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>	—	16 418	16 194	15 674	11 782
Коэффициент вариации ряда	14,51%				
<b>Среднеарифметическое значение, руб./м<sup>2</sup></b>	<b>15 017</b>				

Источник: расчеты ООО «Бюро оценки бизнеса»

Таблица №33. Расчет рыночно обоснованной величины арендной ставки для оцениваемого объекта, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Арбат, д. 51, стр. 1

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Субрынок	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Адрес местоположения	г. Москва, ул. Арбат, д. 51, стр. 1	г. Москва, ул. Большая Дмитровка, д. 20	г. Москва, ул. Арбат, д. 10	г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 3, стр. 1	г. Москва, ул. Никольская, д. 4/5
Метро	Смоленская	Чеховская	Арбатская	Арбатская	Площадь Революции
Арендпригодная площадь, кв. м	588,60	53,00	485,00	33,50	293,00
Площадь помещений цоколя, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь помещений подвала, кв. м	69,90	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь помещений первого этажа, кв. м	426,60	53,00	485,00	33,50	293,00
Площадь помещений выше первого этажа, кв. м	92,10	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля помещений цоколя, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений подвала, %	11,88%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений первого этажа, %	72,48%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Доля помещений выше первого этажа, %	15,65%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Арендная ставка с НДС, руб./м <sup>2</sup> /год	—	213 735	150 000	200 597	196 587
Уровень отделки помещений	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка

Оценщик: ООО «Бюро оценки бизнеса»

Заказчик: ООО Фирма «Дзетта М»

Отчет № 2018-01/511

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Наличие отдельного входа	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
Источник информации	—	Информационный портал "Циан", <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/188574306/">https://www.cian.ru/rent/commercial/188574306/</a>	Информационный портал "Циан", <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/188793749/">https://www.cian.ru/rent/commercial/188793749/</a>	Информационный портал "Циан", <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/164670636/">https://www.cian.ru/rent/commercial/164670636/</a>	Информационный портал "Циан", <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/179826840/">https://www.cian.ru/rent/commercial/179826840/</a>
Дата предложения	09.06.2018	Актуально на дату оценки			
<i>Внесение корректировок</i>	—				
Передаваемые права	—	1,000	1,000	1,000	1,000
Условия финансирования	—	1,000	1,000	1,000	1,000
Особые условия	—	1,000	1,000	1,000	1,000
Дата предложения	—	1,000	1,000	1,000	1,000
Уторгование	—	0,925	0,925	0,925	0,925
Местоположение	—	1,000	1,000	1,000	1,000
Удаленность от станций метрополитена	—	1,054	1,054	1,000	1,000
Этаж расположения	—	0,946	0,946	0,946	0,946
Наличие отдельного входа	—	1,000	1,000	1,000	1,000
Уровень отделки помещений	—	1,000	1,000	1,000	1,000
Площадь	—	0,742	0,976	0,701	0,918
Итоговая поправка	—	0,684	0,900	0,613	0,803
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>	—	146 195	135 000	122 966	144 098
Коэффициент вариации ряда	7,72%				
<b>Среднеарифметическое значение, руб./м<sup>2</sup></b>	<b>137 065</b>				

Источник: расчеты ООО «Бюро оценки бизнеса»

Далее в соответствии с методикой применения доходного подхода к оценке, необходимо определить величину чистого операционного дохода, остающегося в распоряжении собственника (до уплаты налогов на прибыль) и рыночную ставку капитализации, по которой можно произвести пересчет чистого дохода в рыночную стоимость объекта недвижимости.

Последовательность расчета чистого операционного дохода следующая:

- Определяется потенциальный валовой доход от сдачи недвижимости в аренду в первый после даты оценки год на условиях рыночной арендной платы.
- Определяется действительный валовой доход посредством вычитания из потенциального валового дохода предполагаемых убытков из-за неиспользования площадей, смены арендаторов, потерь при сборе арендной платы и т.п.
- Из прогнозируемого действительного валового дохода вычитаются все годовые прогнозируемые расходы, а также резервы, под которыми понимается ежегодное откладывание денег под долгосрочные расходы. К резерву относятся такие элементы здания и оборудования, срок службы которых меньше прогнозируемого срока экономической жизни здания.

#### Определение возможных потерь от простоя (недозагрузки) помещений и потерь от недосбора арендной платы

Для оцениваемых помещений процент потерь от недосбора арендной платы составляет 0 % от ПВД, поскольку в г. Москве действует предоплатная система взимания арендной платы.

Величина потерь от недозагрузки определялась на основании среднерыночных данных, при этом использовалось два источника:

- Обзор рынка "Nai Bekar",  
<https://naibecar.com/upload/iblock/62a/62ac06440257cf10159304fba0472011.pdf>.
- «Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы недвижимости, текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», Нижний Новгород, 2017 г., под редакцией Лейфера Л.А.

I квартал 2018 года

Торговая недвижимость  
Москвы

Свод основных показателей рынка		
Общий объем торговых площадей по итогам 1Q 2018 г., GLA	6 713 тыс.кв.м	
Динамика объема по сравнению с 4Q 2017 г.	0,6% ↑	
Введено в эксплуатацию в 1Q 2018 г., GLA	38,1 кв.м	
Динамика ввода по сравнению с 4Q 2017 г. (GLA)	+31% ↑	
Доля вакантных площадей на конец 1Q 2018 г.	9,5%	
Динамика вакантных площадей по сравнению с 4Q 2017 г.	-0,1 п.п. (-1,0%) ↓	
Арендные ставки для якорных арендаторов на конец 1Q 2018 г. без учета НДС и эксплуатационных расходов	диапазон	средняя
	3 – 24 тыс.руб./кв.м/год	13,6 тыс.руб./кв.м/год
Динамика средних арендных ставок для якорных арендаторов по сравнению с 4Q 2017 г.	+0,7% ↑	
Арендные ставки для торговой галереи на конец 1Q 2018 г. без учета НДС и эксплуатационных расходов	8 – 150 тыс.руб./кв.м/год	39,4 тыс.руб./кв.м/год
	Динамика средних арендных ставок для торговой галереи по сравнению с 4Q 2017 г.	-2,5% ↓
Обеспеченность торговыми площадями (GLA) на 1 000 чел.	537 кв.м	
Динамика обеспеченности по сравнению с 4Q 2017 г.	-0,4% ↓	

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

Таблица 5

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,1%	10,4%	11,7%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	13,4%	12,7%	14,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	12,3%	11,4%	13,1%

Таблица №34. Расчет коэффициента недозагрузки

№ п/п	Источник информации	Значение показателя
1	Обзор рынка "Nai Bekar", <a href="https://naibecar.com/upload/iblock/62a/62ac06440257cf10159304fba0472011.pdf">https://naibecar.com/upload/iblock/62a/62ac06440257cf10159304fba0472011.pdf</a>	9,50%
2	"Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы недвижимости, текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода", Нижний Новгород, 2017 г., под редакцией Лейфера Л.А.	11,10%
<b>Среднее значение</b>		<b>10,30%</b>

Оценщик: ООО «Бюро оценки бизнеса»

Заказчик: ООО Фирма «Дзетта М»

Отчет № 2018-01/511

### Определение величины операционных расходов

Операционные расходы (ОР) – это расходы на эксплуатацию недвижимости, иные, чем обслуживание долга и подоходные налоги.

Операционные расходы могут браться как в абсолютных цифрах, если известна их величина для оцениваемого объекта, либо нормироваться в процентах от действительного валового дохода, полной восстановительной стоимости или площади, если Заказчик не ведет учета в разрезе данных статей расходов. Нормативы расходов принимаются как среднерыночные величины данных расходов.

Операционные расходы делятся на:

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

Величина операционных расходов определялась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы недвижимости, текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», Нижний Новгород, 2017 г. В соответствии с указанным справочником среднерыночное значение данного показателя составляет 17,8% от потенциального валового дохода.

### **Значения расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 25

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,8%	16,3%	19,3%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	18,6%	17,0%	20,2%
3. Высококласная торговая недвижимость	18,1%	16,6%	19,7%

### Определение величины ставки капитализации

Величина коэффициента капитализации отражает масштабы возможного риска, связанного с операциями на рынке недвижимости и деятельностью данного объекта, и учитывает возможность альтернативных вложений капитала.

Существует несколько методов определения коэффициента капитализации:

- методом кумулятивного построения;
- методом рыночной экстракции;

- методом связанных инвестиций или техника инвестиционной группы.

Ставка капитализации определялась на основании среднерыночных данных, при этом использовалось два источника:

- Обзор рынка "Nai Bekar", Обзор рынка "Nai Bekar", <https://naibecar.com/upload/iblock/9d7/9d7b842af1a6b1c8cd234d11f6e97c91.pdf>.
- «Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы недвижимости, текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», Нижний Новгород, 2017 г., под редакцией Лейфера Л.А.

1-й квартал 2018 г.		Рынок инвестиций Москвы
СВОД ОСНОВНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ РЫНКА		
Ключевая ставка ЦБ РФ (с 26.03.2018)		7,25%
<i>Динамика показателя по сравнению с 4Q 2018 г.</i>		-0,5 п.п. ↓
Общий объем инвестиций за 1Q 2018 г., в том числе:		524 млн. USD (29 762 млн. RUB)
<i>Динамика показателя по сравнению с 4Q 2017 г.</i>		-78% (-79%) ↓
▪ Объем инвестиций в коммерческую недвижимость за 1Q 2018 г.		429 млн. USD (24 366 млн. RUB)
<i>Динамика показателя по сравнению с 4Q 2017 г.</i>		-81% (-81%) ↓
▪ Объем инвестиций в земельные участки за 1Q 2018г.		95 млн. USD (5 396 млн. RUB)
<i>Динамика показателя по сравнению с 4Q 2017 г.</i>		-39% (-41%) ↓
Ставки капитализации		
• В сегменте офисной недвижимости		10,5%
<i>Динамика ставки капитализации по сравнению с 4Q 2017 г.</i>		0 п.п.
• В сегменте торговой недвижимости		11%
<i>Динамика ставки капитализации по сравнению с 4Q 2017 г.</i>		0 п.п.
• В сегменте складской и производственной недвижимости		12,5%
<i>Динамика ставки капитализации по сравнению с 4Q 2017 г.</i>		0 п.п.

**Значения ожидаемой текущей доходности  
недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по  
городам России, и границы доверительных интервалов**  
Таблица 60

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,5%	10,7%	12,2%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12,1%	11,5%	12,7%
3. Высококласная торговая недвижимость	12,3%	11,6%	12,9%

Таблица №35. Расчет коэффициента капитализации

№ п/п	Источник информации	Значение показателя
1	Обзор рынка "Nai Bekar", <a href="https://naibecar.com/upload/iblock/9d7/9d7b842af1a6b1c8cd234d11f6e97c91.pdf">https://naibecar.com/upload/iblock/9d7/9d7b842af1a6b1c8cd234d11f6e97c91.pdf</a>	11,00%
2	"Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы недвижимости, текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода", Нижний Новгород, 2017 г., под редакцией Лейфера Л.А.	11,50%
<b>Среднее значение</b>		<b>11,25%</b>

**Расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода**

Для определения рыночной стоимости имущества в рамках доходного подхода необходимо полученную величину ЧОД, разделить на соответствующую рыночную ставку капитализации. Результат прокапитализированного ЧОД, является рыночной стоимостью объекта оценки.

Таблица №36. Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта, расположенного по адресу: г. Москва, Университетский пр-т, д. 6, к. 3, в рамках применения доходного подхода к оценке

Наименование показателя	Значение
Общая площадь, кв. м	343,00
Арендопригодная площадь помещений, кв. м	343,00
Арендная ставка по оцениваемым помещениям с учетом НДС, руб./м <sup>2</sup> /год	15 017
Потенциальный валовой доход с учетом НДС, руб./год	5 150 831
Потери от недозагрузки, %	10,30%
Потери при сборе арендной платы	0,00%
Эффективный валовой доход, руб./год	4 620 295
Операционные расходы, % от ПВД	17,80%
Операционные расходы с учетом НДС, руб./кв. м в год	916 848
Чистый операционный доход, руб./год	3 703 447
Ставка капитализации	11,25%
<b>Рыночная стоимость объекта, руб.</b>	<b>32 919 529</b>

Источник: расчеты «Бюро оценки бизнеса»

Таблица №37. Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Арбат, д. 51, стр. 1, в рамках применения доходного подхода к оценке

Наименование показателя	Значение
Общая площадь, кв. м	588,60
Арендопригодная площадь помещений, кв. м	588,60
Арендная ставка по оцениваемым помещениям с учетом НДС, руб./м <sup>2</sup> /год	137 065
Потенциальный валовой доход с учетом НДС, руб./год	80 676 459
Потери от недозагрузки, %	10,30%
Потери при сборе арендной платы	0,00%
Эффективный валовой доход, руб./год	72 366 784
Операционные расходы, % от ПВД	17,80%
Операционные расходы с учетом НДС, руб./кв. м в год	14 360 410
Чистый операционный доход, руб./год	58 006 374
Ставка капитализации	11,25%
<b>Рыночная стоимость объекта, руб.</b>	<b>515 612 213</b>

Источник: расчеты «Бюро оценки бизнеса»

Таблица №38. Результаты оценки, полученные в рамках сравнительного подхода

Наименование Объекта оценки	Результаты оценки, полученные при применении доходного подхода, с учетом НДС, руб.
Нежилое помещение площадью 343 кв. м с кадастровым номером 77:06:0001002:9838, расположенное по адресу: г. Москва, просп. Университетский, д. 6, стр. 3	32 919 529
Нежилое помещение площадью 588,6 кв. м с кадастровым номером 77:01:0001046:2782, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Арбат, д. 51, стр. 1	515 612 213

Источник: расчеты «Бюро оценки бизнеса»

## 8.7. Согласование результатов

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности.

В результате применения этих подходов получены следующие результаты оценки рыночной стоимости:

Таблица №39. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Наименование Объекта оценки	Результаты оценки, полученные при применении сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.	Результаты оценки, полученные при применении доходного подхода, с учетом НДС, руб.	Результаты оценки, полученные при применении затратного подхода, с учетом НДС, руб.
Нежилое помещение площадью 343 кв. м с кадастровым номером 77:06:0001002:9838, расположенное по адресу: г. Москва, просп. Университетский, д. 6, стр. 3	31 615 339	32 919 529	Обоснованно не применялся
Нежилое помещение площадью 588,6 кв. м с кадастровым номером 77:01:0001046:2782, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Арбат, д. 51, стр. 1	540 971 077	515 612 213	Обоснованно не применялся

Источник: расчеты Исполнителя

С учетом различий в итоговых стоимостях по подходам, необходимо проанализировать каждый из них на соответствие рыночным условиям.

Сравнительный подход основан на принципе замещения. При этом анализируется рынок, на котором инвесторы покупают и продают аналогичные активы. Данные по продаже аналогичных активов сравниваются. Данный подход наиболее применим для тех активов, которые имеют развитый первичный и вторичный рынок, то есть при наличии достаточного количества достоверной информации. С учетом использования аналогов, подобранных на ретроспективную дату оценки, а также минимального количества необходимых корректировок, можно сделать вывод о том, что сравнительный подход дает наиболее адекватное значение рыночной стоимости.

Доходный подход основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор, приобретает имущество в ожидании получения в будущем доходов от его эксплуатации и/или выгоды от продажи. При этом учитываются сроки и временная структура доходов, а также риски, с которыми сопряжено их получение. Сложность расчетов в рамках доходного подхода заключается в правильном определении не только арендной ставки помещений, но и размера эксплуатационных и прочих расходов, а также уровня заполняемости помещений арендаторами. При этом в рамках доходного подхода немаловажную роль играет

Оценщик: ООО «Бюро оценки бизнеса»

Заказчик: ООО Фирма «Дзетта М»

Отчет № 2018-01/511

невозможность оценить качественный уровень менеджмента, влияющий на все вышеперечисленные факторы. Соответственно, есть вероятность, что потенциальный собственник сможет увеличить выручку от аренды и снизить расходы за счет грамотного менеджмента.

Обоснование весов примененных подходов выполнено методом субъективного взвешивания и приведено в табличной форме ниже.

*Таблица №40. Обоснование весов подходов при определении итоговой рыночной стоимости объекта недвижимости*

Наименование	Подходы		
	Доходный	Сравнительный	Затратный
<b>Критерий</b>	<b>Баллы</b>		
Подход применялся	Да	Да	Да
Достоверность информации	50	50	0
Полнота информации	60	40	0
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя и продавца	40	60	0
Способность учитывать конъюнктуру рынка	40	60	0
Способность учитывать размер, местоположение, доходность объекта	60	40	0
Допущения, принятые в расчетах	50	50	0
Итого суммы баллов	300	300	0
Сумма баллов всех подходов	600		
Вес подхода, %	50,00%	50,00%	0,00%

Расчет итоговой величины рыночной стоимости оцениваемых объектов приведен в таблицах далее.

*Таблица №41. Расчет итоговой рыночной стоимости оцениваемого помещения с кадастровым номером 77:06:0001002:9838*

Наименование подхода	Стоимость, руб. с НДС	Вес подхода, %	Результат, руб. с НДС
Сравнительный подход	31 615 339	50%	15 807 670
Доходный подход	32 919 529	50%	16 459 765
Затратный подход	Не применялся	—	—
<b>Рыночная стоимость объекта</b>			<b>32 267 435</b>
<b>Рыночная стоимость объекта (округленно)</b>			<b>32 267 000</b>

*Таблица №42. Расчет итоговой рыночной стоимости оцениваемого помещения с кадастровым номером 77:06:0001002:9838*

Наименование подхода	Стоимость, руб. с НДС	Вес подхода, %	Результат, руб. с НДС
Сравнительный подход	540 971 077	50%	270 485 539
Доходный подход	515 612 213	50%	257 806 107
Затратный подход	Не применялся	—	—
<b>Рыночная стоимость объекта</b>			<b>528 291 646</b>
<b>Рыночная стоимость объекта (округленно)</b>			<b>528 292 000</b>

## 9. Итоговое заключение

Полученные результаты позволяют сделать вывод о том, что итоговая рыночная стоимость оцениваемого помещения с кадастровым номером 77:06:0001002:9838, расположенного по адресу:

г. Москва, Университетский пр-т, д. 6, к. 3, на дату оценки округленно составляет:

**32 267 000 (Тридцать два миллиона двести шестьдесят семь тысяч) рублей с учетом НДС.**

Полученные результаты позволяют сделать вывод о том, что итоговая рыночная стоимость оцениваемого помещения с кадастровым номером 77:01:0001046:2782, расположенного по адресу:

г. Москва, ул. Арбат, д. 51, стр. 1, на дату оценки округленно составляет:

**528 292 000 (Пятьсот двадцать восемь миллионов двести девяносто две тысячи) рублей с учетом НДС.**

## 10. Список использованных источников

### 10.1. Нормативные документы

1. Гражданский кодекс РФ. Ч. I - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996 г.
2. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля .1998 г., №135-ФЗ (в редакции на дату оценки);
3. Федеральный закон «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам оценочной деятельности» от 13.07.2007 г. №129-ФЗ;
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года № 297;
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года № 298;
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года № 299;
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611.

### 10.2. Справочная литература

8. Разъяснение по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости. — М.: РУТИ, 1995.
9. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости “RWAY” выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ;
10. Internet–ресурсы ([www.izrukvruki.ru](http://www.izrukvruki.ru), [www.kdo.ru](http://www.kdo.ru), [www.domailudi.ru](http://www.domailudi.ru), [www.apartment.ru](http://www.apartment.ru), [www.mian.ru](http://www.mian.ru), [www.miel.ru](http://www.miel.ru), [www.foreman.ru](http://www.foreman.ru), [www.km.ru/estate](http://www.km.ru/estate), [www.astet.ru](http://www.astet.ru), [www.akp.ru](http://www.akp.ru), [www.valnet.ru](http://www.valnet.ru), [www.appriser.ru](http://www.appriser.ru), [www.rway.ru](http://www.rway.ru) и др.).

### 10.3. Методическая литература

11. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
12. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
13. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
14. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.

15. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
16. Фридман Д., Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
17. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.

#### 10.4. Используемая терминология

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

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

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

Затраты на воспроизводство объекта оценки — затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Инвестиционная стоимости объекта оценки — стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки

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

Кадастровая стоимость объекта оценки— определенная методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

Ликвидационная стоимость объекта оценки — расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества

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

Затраты на замещение объекта оценки — затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Объект-аналог объекта оценки — объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Отчет об оценке — документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральным стандартом оценки, №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

Подход к оценке — совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Рыночная стоимость объекта оценки — 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 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 открытый рынок 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.

Сравнительный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

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

Стоимость объекта оценки для целей налогообложения — стоимость объекта оценки, определяемая для исчисления налоговой базы и рассчитываемая в соответствии с положениями нормативных правовых актов (в том числе инвентаризационная стоимость).

Стоимость объекта оценки при существующем использовании — стоимость объекта оценки, определяемая исходя из существующих условий и цели его использования.

Цена — денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

Иные источники информации представлены в соответствующих разделах Отчета.

---

**ПРИЛОЖЕНИЕ 1****ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ**

Форма № 

Р	5	1	0	0	1
---	---	---	---	---	---



**Министерство Российской Федерации по налогам и сборам**

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

**о государственной регистрации юридического лица**

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц» в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о создании

Общество с ограниченной ответственностью "Бюро оценки бизнеса"  
(полное наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы)

ООО "Бюро оценки бизнеса"  
(сокращенное наименование юридического лица)

(фирменное наименование)

«28» «декабря» «2004» за основным государственным регистрационным номером  
(число) (месяц (прописью)) (год)

1	0	4	7	7	9	7	0	6	3	9	3	0
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

**Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г.Москве**  
(Наименование регистрирующего органа)

Ведущий специалист Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы №46 по г.Москве

  
Олисова Т.И.  
(подпись, ФИО)

**МП**

серия 77 № 006745842

Форма № 

0	9	-	1	-	2
---	---	---	---	---	---



**Министерство Российской Федерации по налогам и сборам**

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

**о постановке на учет юридического лица в налоговом органе по месту нахождения на территории Российской Федерации**

Настоящее Свидетельство выдано в соответствии с положениями Налогового кодекса Российской Федерации

юридическому лицу Общество с ограниченной ответственностью "Бюро оценки бизнеса"  
(полное наименование в соответствии с учредительными документами)

ОГРН 

1	0	4	7	7	9	7	0	6	3	9	3	0
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

место нахождения 115573, Г.МОСКВА, МУСЫ ДЖАЛИЛЯ УЛ. д.40, корп.2, кв.136  
(адрес места нахождения в соответствии с учредительными документами)

реквизиты свидетельства о государственной регистрации  
28 декабря 2004 г., 77 006745842  
(дата внесения записи в ЕГРЮЛ, серия и номер свидетельства)

наименование органа, выдавшего свидетельство о государственной регистрации юридического лица Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г.Москве

и подтверждает постановку юридического лица на учет 28 декабря 2004 г.  
(число, месяц, год постановки на учет)

по месту нахождения в Инспекции Федеральной налоговой службы №24 по г.Москве

7	7	2	4
---	---	---	---

  
(наименование налогового органа и его код)

и присвоение ему  
ИНН/КПП 

7	7	2	4	5	3	2	0	3	4
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

 / 

7	7	2	4	0	1	0	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---

Свидетельство применяется во всех предусмотренных законодательством случаях и подлежит замене в случае изменения приведенных в нем сведений, а также в случае порчи, утраты.

Ведущий специалист Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы №46 по г.Москве



Олисова Т.И.  
(подпись, фамилия, инициалы)

М.П.

серия 77 № 006745843

 <b>АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ</b>		<b>ПОЛИС (ДОГОВОР) № 0991R/776/F0078/8</b> <b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА</b> <b>ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>	
г. Москва		1 февраля 2018 г.	
<p>Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщиков и является договором страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту - «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности.</p> <p>Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту - «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.</p> <p>Подписывая настоящий договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p>			
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 4070181090130000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.		
СТРАХОВАТЕЛЬ	Общество с ограниченной ответственностью «Бюро оценки бизнеса» 115573, г. Москва, ул. М. Джалиля, 40-2-136 ИНН: 7724532034		
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 25 февраля 2018 г. и действует по 23 часа 59 минут 24 февраля 2019 г. включительно. Указанный в настоящем разделе срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.		
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет 600 000 000.00 руб. (Шестьсот миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы		
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)		
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Страховая премия по настоящему Договору составляет 300 000.00 руб. (Триста тысяч рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 8 марта 2018 г. в соответствии со счетом Страховщика. В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование. Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.		
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.		
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. По настоящему Договору рисками, по которым осуществляется страхование; в соответствии с Правилами страхования являются предъявление Страхователю претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности (если страхование осуществляется в соответствии с п. 2.1.2 (а) Правил страхования; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место в период с 25 февраля 2018 г. по 24 февраля 2019 г. (обе даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной Страхователю в период с 25 февраля 2018 г. по 24 февраля 2019 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех) лет с даты окончания настоящего Договора.		
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем являются события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные разделом «СТРАХОВОЙ РИСК» настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения. Страховым случаем также является		

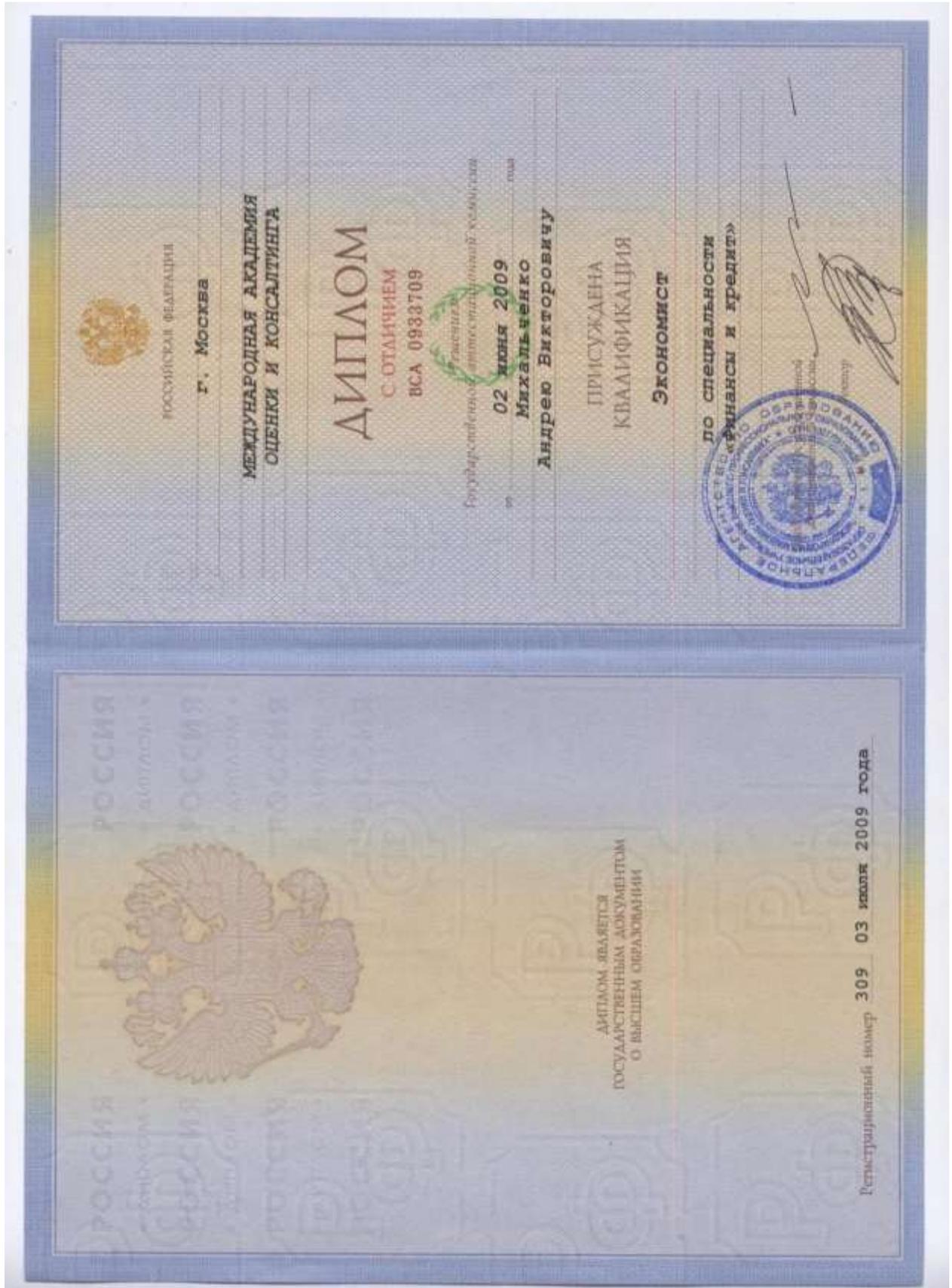
Оценщик: ООО «Бюро оценки бизнеса»

Заказчик: ООО Фирма «Дзетта М»

Отчет № 2018-01/511

	возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.								
<b>ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>	Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.								
<b>ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ</b>	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.								
<b>СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ</b>	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: <ul style="list-style-type: none"> <li>реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям);</li> <li>целесообразные расходы по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред);</li> <li>расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка;</li> <li>судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда</li> </ul> <p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.</p>								
<b>ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН</b>	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельства, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельства и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в следующие сроки после подписания Страхового Акта: <table border="1" data-bbox="507 902 1457 1070"> <thead> <tr> <th>Сумма страхового возмещения, руб.</th> <th>Максимальный срок выплаты (рабочие дни)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>До 40 000 000</td> <td>5 (Пять)</td> </tr> <tr> <td>От 40 000 001 до 200 000 000</td> <td>10 (Десять)</td> </tr> <tr> <td>Свыше 200 000 000</td> <td>Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней</td> </tr> </tbody> </table> <p>Днем выплаты Страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.</p>	Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)	До 40 000 000	5 (Пять)	От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)	Свыше 200 000 000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней
Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)								
До 40 000 000	5 (Пять)								
От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)								
Свыше 200 000 000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней								
<b>ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ</b>	Российская Федерация								
<b>ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ</b>	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.								
<b>ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ</b>	Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.								
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ:</b>	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика; 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.								
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b> Общество с ограниченной ответственностью «Бюро оценки бизнеса»	<b>СТРАХОВЩИК:</b> АО «АльфаСтрахование»								
в лице Генерального Директора действующего на основании Устава Зинарова Антона Сергеевича,	в лице Руководителя корпоративного блока Полуденного Александра Николаевича действующего на основании доверенности №7917/16 от «31» октября 2016 г.								
									
Договор (Первичный/Пролонгация) - 0991R/776/F0003/7-01									

Исп. Пискарев Т.С. +74957880999#1580







РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что

**МИХАЛЬЧЕНКО**  
Андрей Викторович

принял(а) завершенные квалификации в (на)  
**Негосударственном образовательном частном  
 учреждении высшего образования «Московский  
 финансово-промышленный университет «Синергия»**  
 по программе «**Оценочная деятельность**»  
 за время обучения (срок(а) зачисления и зачеты  
 по основным дисциплинам программы)

Наименование	Объем	Оценка
Обязательные дисциплины	72	
Дисциплины по выбору	32	
Итоговый комплексный экзамен		хорошо
<b>Всего</b>	<b>104</b>	

Итоговая работа по теме: **Нет**

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Негосударственное образовательное частное  
 учреждение высшего образования «Московский  
 финансово-промышленный университет «Синергия»

**УДОСТОВЕРЕНИЕ**  
 О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

**772401240987**

Документ о квалификации

Регистрационный номер  
**0192**

Город  
**Москва**

Дата выдачи  
**15 июня 2016 года**



 <b>АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ</b>	<b>ПОЛИС (ДОГОВОР) №0991R/776/F0105/8 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>
г.Москва	1 марта 2018 г.
<p>Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.</p> <p>Подписывая настоящий договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p>	
<b>СТРАХОВЩИК</b>	<b>АО «АльфаСтрахование»</b> Российская Федерация, 115152, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593, БИК 044526593.
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b>	<b>Оценщик Михальченко Андрей Викторович</b> Адрес регистрации и/или ИНН: 772478949290
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА</b>	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 24 марта 2018 г. и действует по 23 часа 59 минут 23 марта 2019 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.
<b>СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.</b>	Страховая сумма составляет <b>30000000 руб. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)</b> Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) <i>Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы</i>
<b>ФРАНШИЗА</b>	<b>Франшиза не установлена (отсутствует)</b>
<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.</b>	Страховая премия по настоящему Договору составляет <b>14500 руб. (Четырнадцать тысяч пятьсот рублей 00 копеек)</b> и должна быть оплачена Страхователем путем одновременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 1 апреля 2018 г. в соответствии со счетом Страховщика. В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b>	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.
<b>СТРАХОВОЙ РИСК</b>	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. Рисками, на случай наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования являются: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в период с 24 марта 2018 г. по 23 марта 2019 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в период с 24 марта 2018 г. по 23 марта 2019 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Договора.
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ</b>	Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: <ul style="list-style-type: none"> <li>реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям);</li> <li>целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред);</li> <li>расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка;</li> <li>судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма, Страховая премия, Франшиза» настоящего Договора.</li> </ul> По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельства, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельства и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Страхового акта. Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика; 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.
СТРАХОВАТЕЛЬ:   Михальченко Андрей Викторович	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»  в лице Руководителя Управления коммерческого страхования Корпоративного блока МРЦ Шувалова Антона Сергеевича, действующего на основании доверенности №998/14 от "08" декабря 2014 г.  Договор (Первичный/Пролонгация) - 0991R/776/FO1118/7

## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 007097-1

« 26 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной  
деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан **Михальченко Андрею Викторовичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки  
управленческих кадров»

от « 26 » марта 20 18 г. № 56

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 26 » марта 20 21 г.

АО «Сбербанк России», ИНН 7707083893, ОГРН 1027700000000, ОГРНИП 1047700000000, ОГРЮЛ 1047700000000, ОГРПД 1047700000000, ОГРПМ 1047700000000, ОГРПН 1047700000000, ОГРПВ 1047700000000, ОГРПД 1047700000000, ОГРПМ 1047700000000, ОГРПН 1047700000000, ОГРПВ 1047700000000

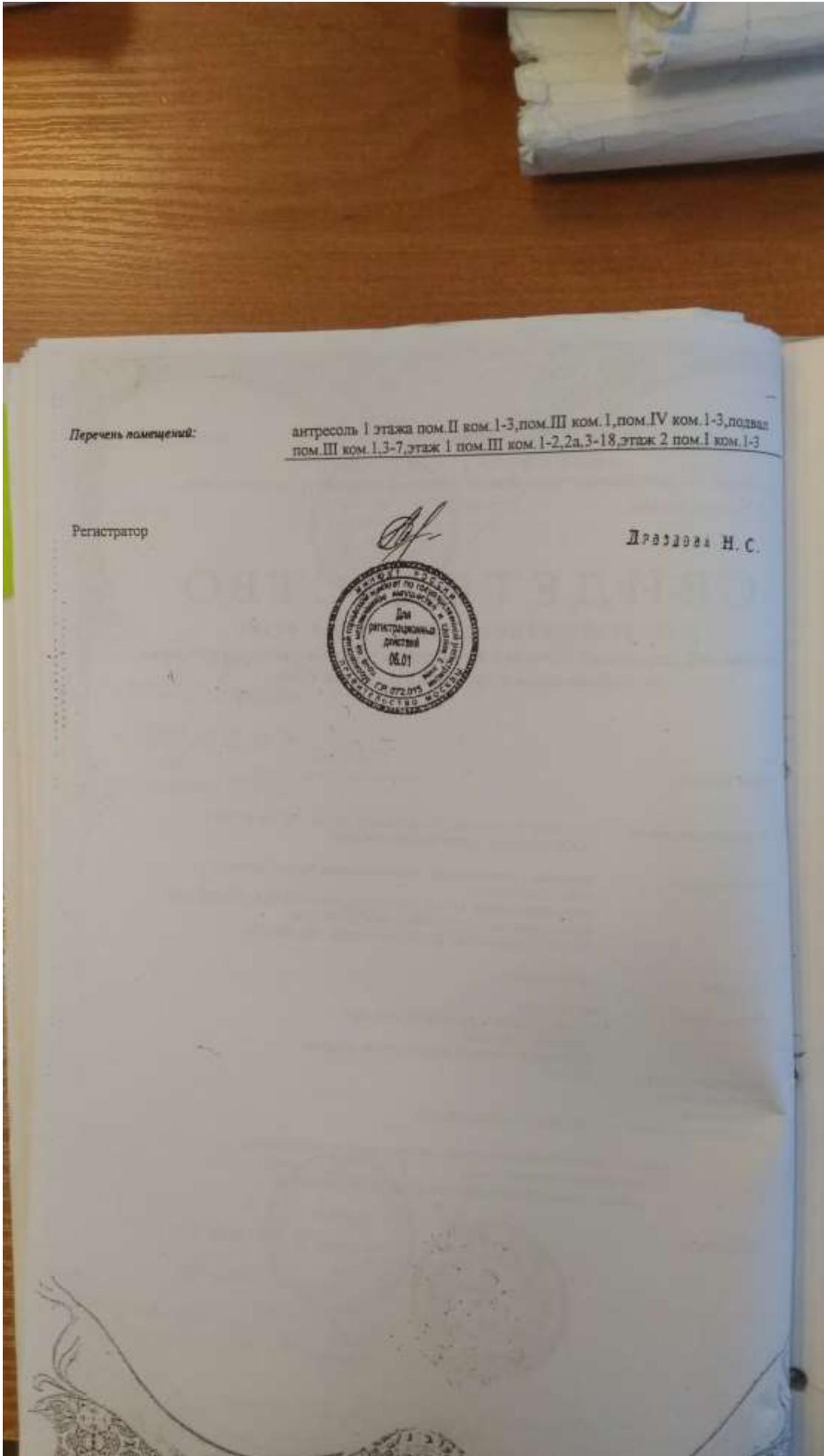


---

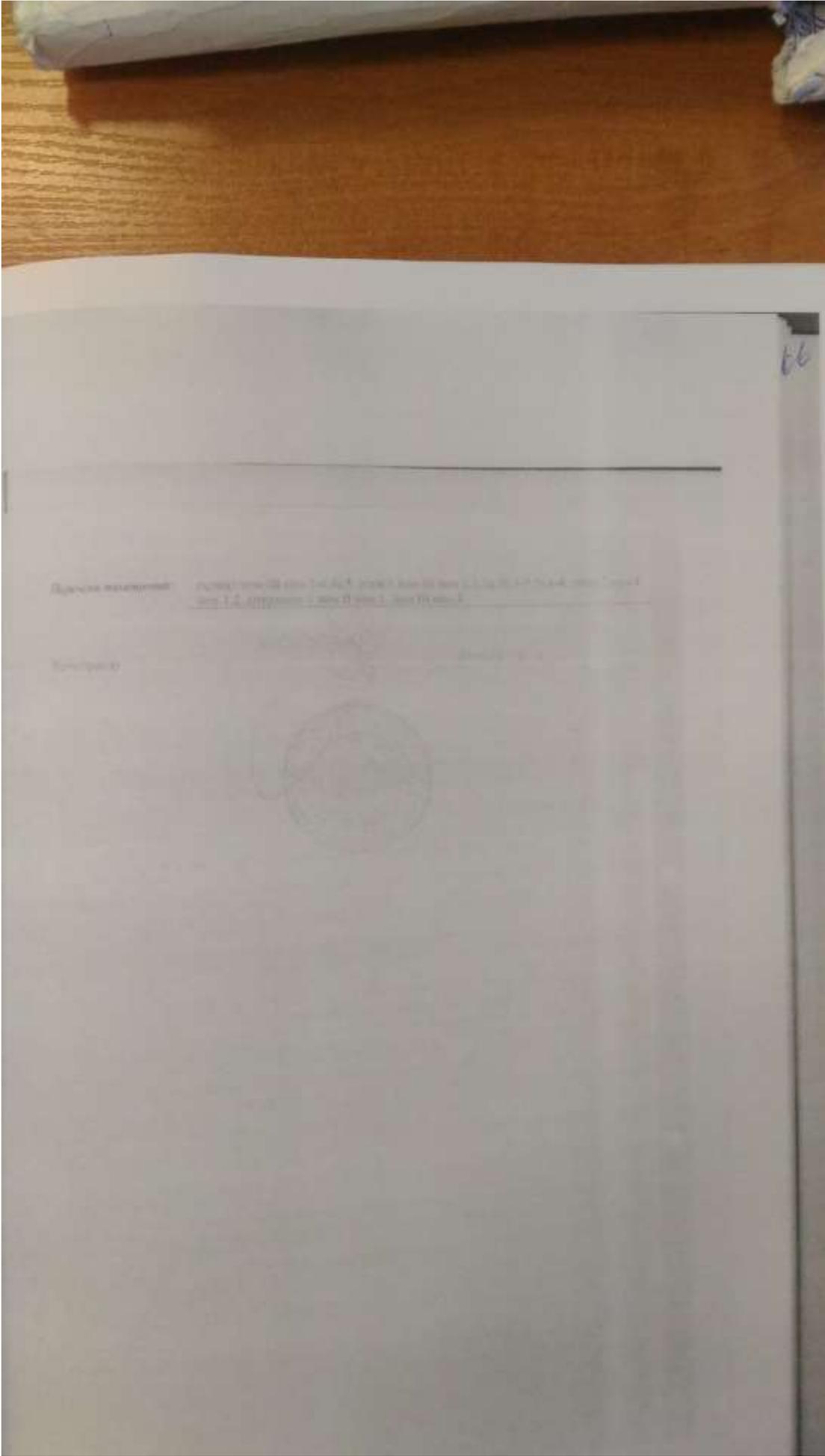
**ПРИЛОЖЕНИЕ 2**

**КОПИИ ДОКУМЕНТОВ СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОГО И ЮРИДИЧЕСКОГО  
ХАРАКТЕРА И ПРОЧЕЙ ИНФОРМАЦИИ, ПРЕДОСТАВЛЕННОЙ ЗАКАЗЧИКОМ**

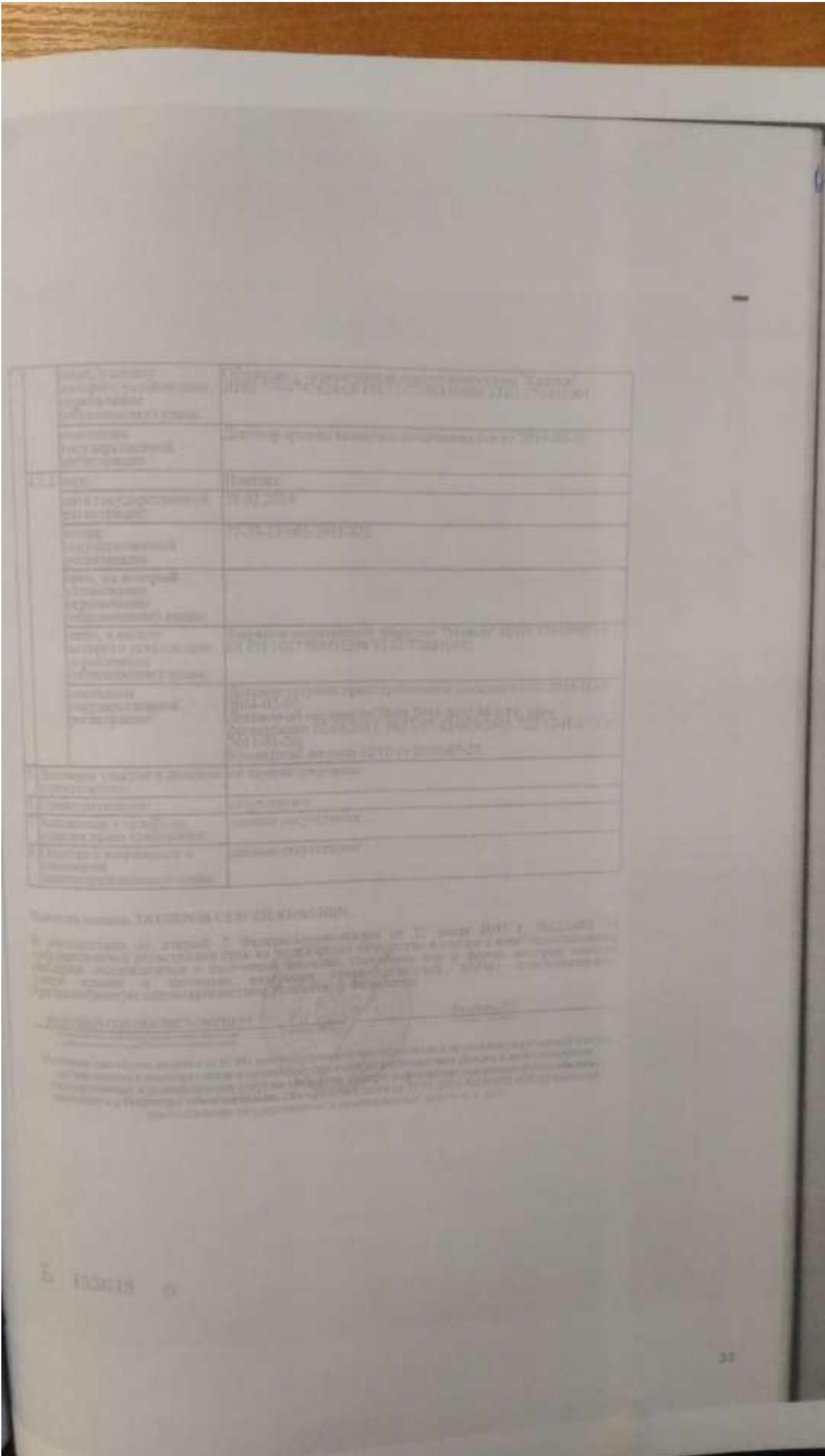




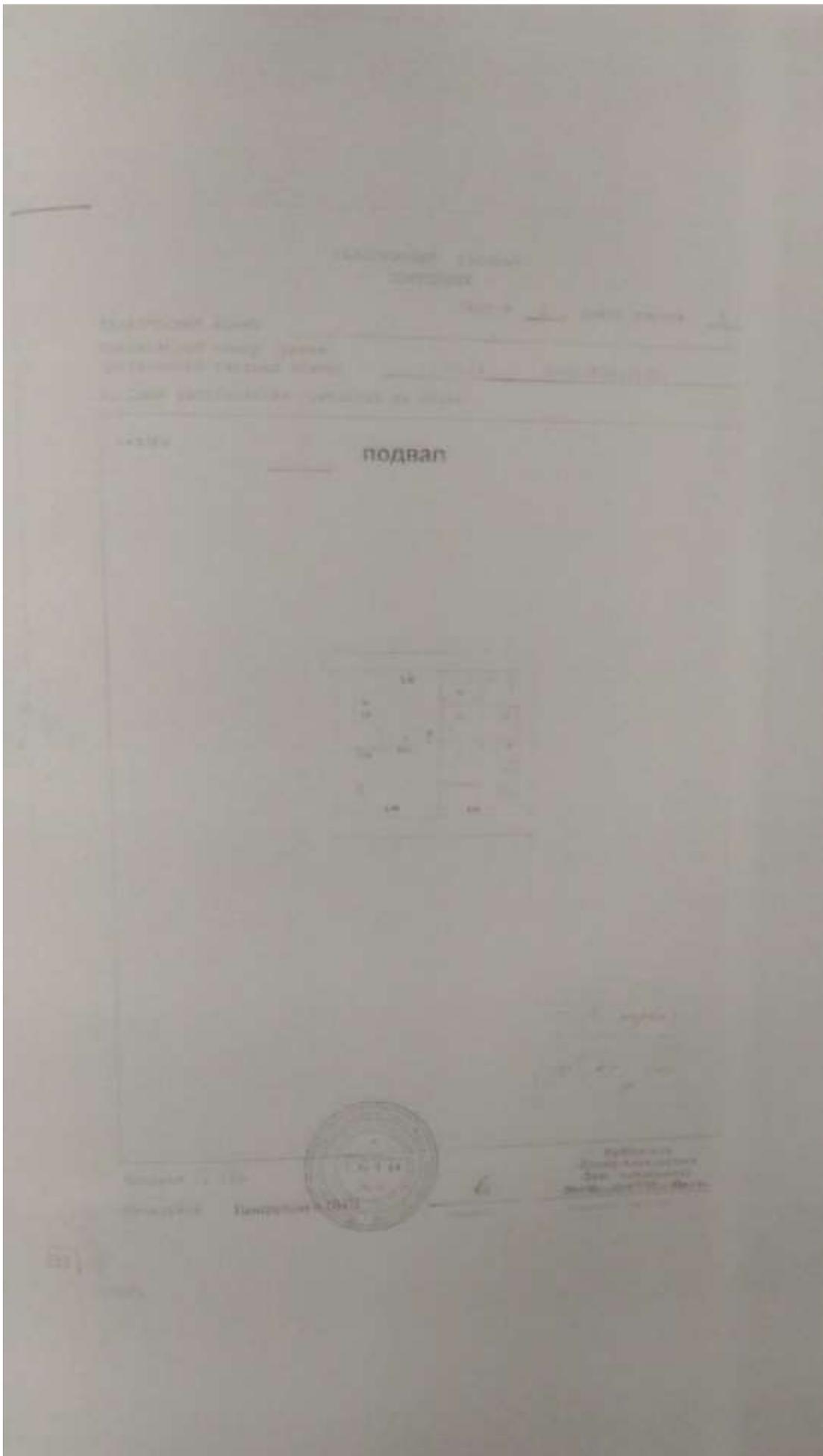


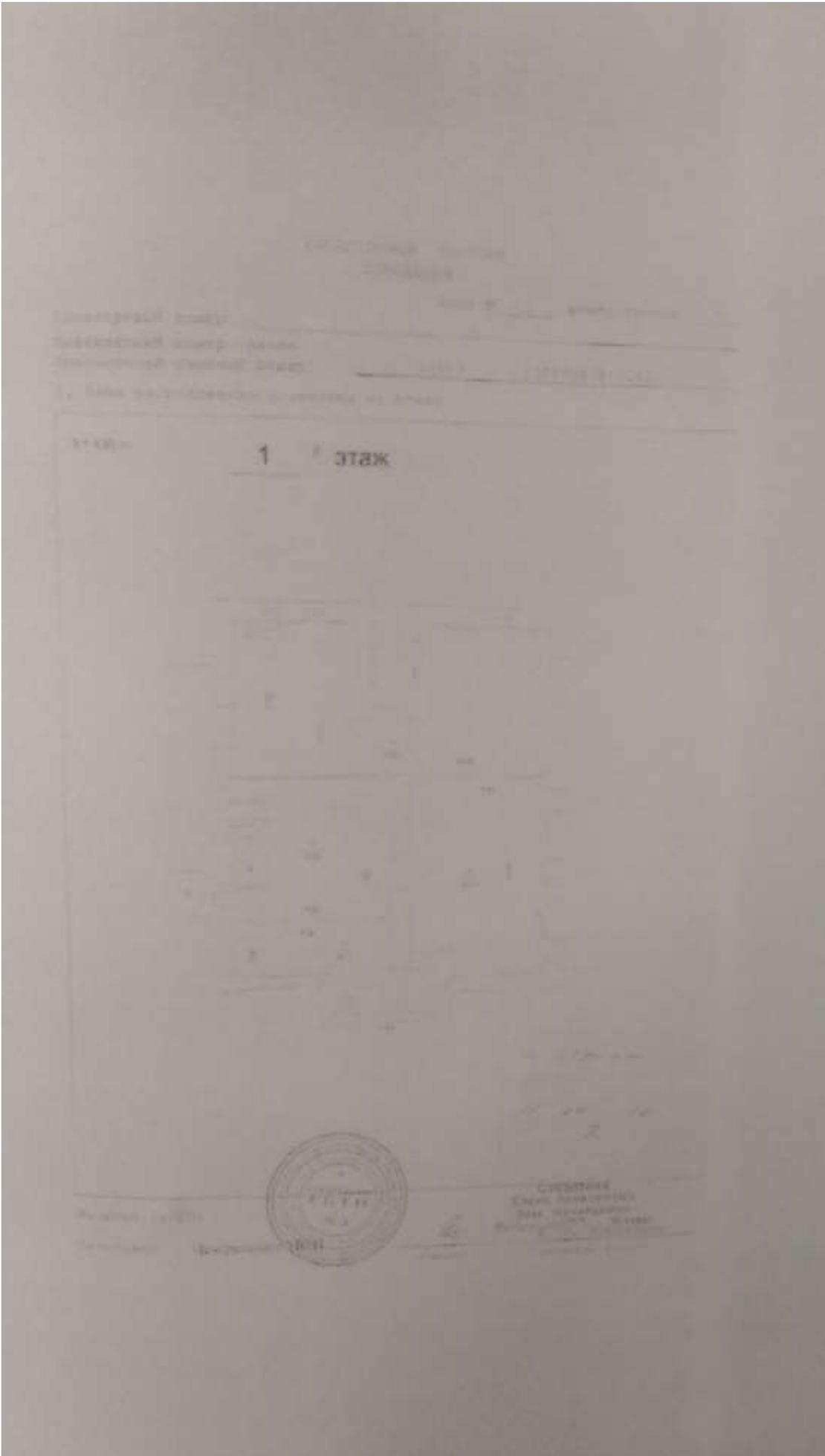


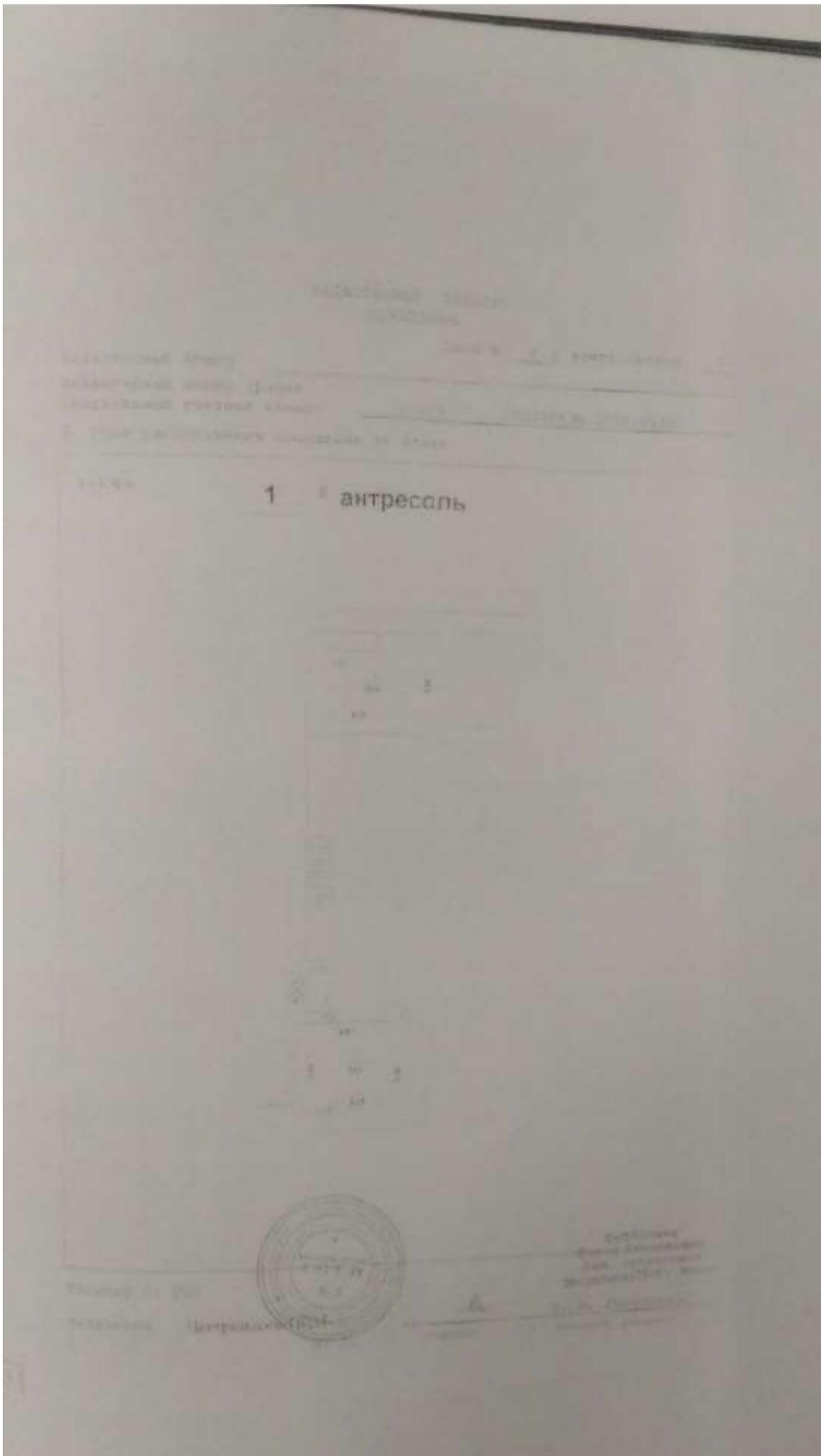


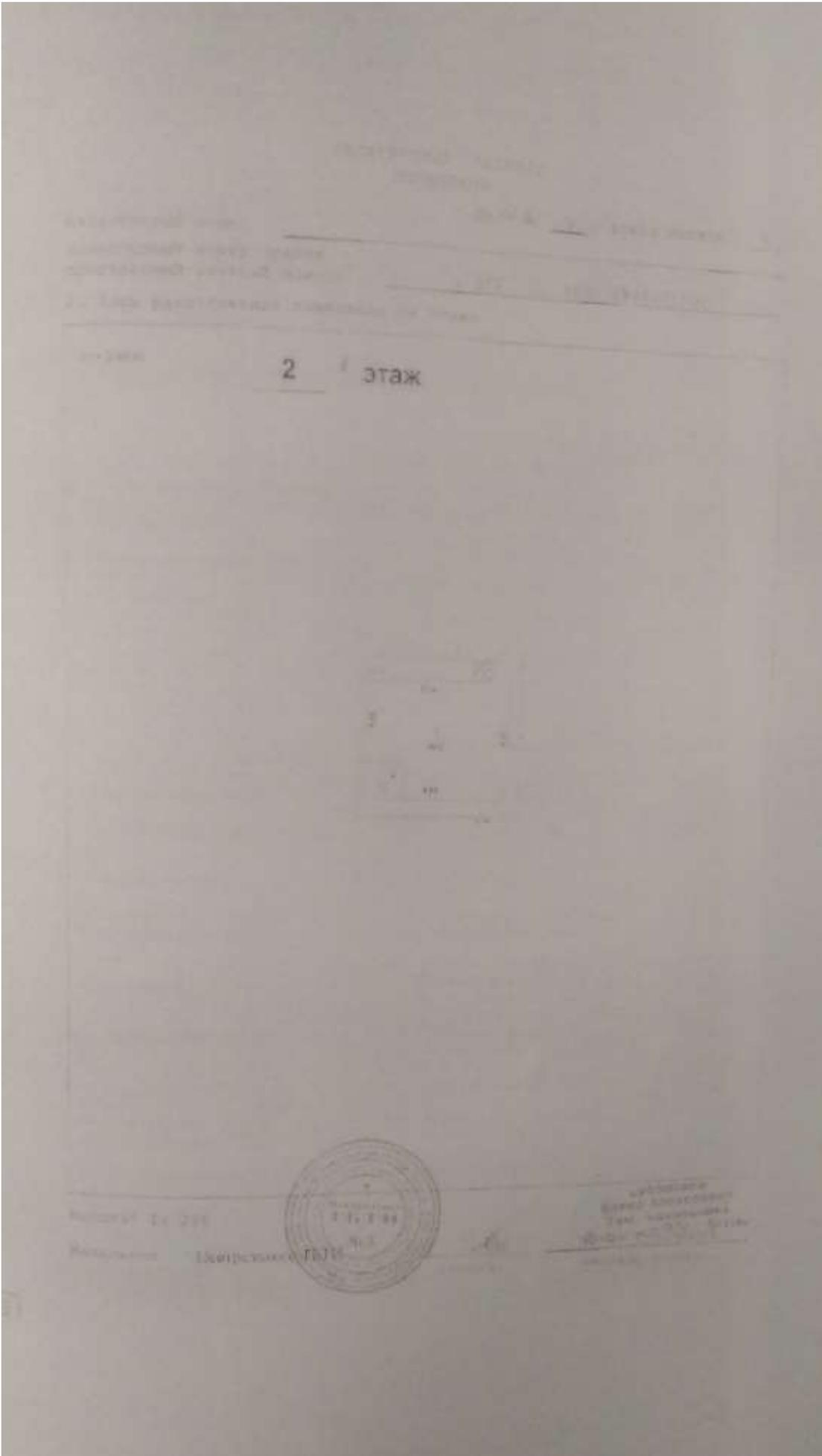












Протокол №  
 в экспертной деятельности № 0000  
 от 1 декабря 2018 г. № 000

г. Москва  
 «Дзетта М» и филиалы в г. Москва

ИНТЕРНАЦИОНАЛЬНЫЙ БИРО ОЦЕНКИ БИЗНЕСА

АКТИВЫ И ПАСИВЫ ПРЕДПРИЯТИЯ ИЛИ ФИЗИЧЕСКОГО ЛИЦА

И дата 27.12.2018  
 по состоянию на 26.12.2018 г.

Сведения об объекте оценки:		наим.	
Классификация объекта			
Предметный классификационный номер			
Региональный номер объекта	Москва		
Адрес	г. Москва	Земельный участок	
Базисный адрес (ул., пер., д. №, стр. №, литеры, инв. №, этаж)	ул. Арбат		
Экв.	01	Экв.	01
Принципиальная классификация	земельный участок		
Сведения об объекте оценки (наим.)	1240,1	Количество объектов	100
Классификационный номер объекта (наим.)	1240,1	Назначение объекта	коммерческий
Классификационный номер объекта (наим.)	1240,1	Тип устройства	1000
Классификационный номер объекта (наим.)		Назначение (для учета кадастровых объектов)	1000
Классификационный номер объекта (наим.)		Назначение объекта	1000
Классификационный номер объекта (наим.)	071,1	Финансовый классификационный номер (наим.)	1401,1
Классификационный номер объекта (наим.)	21,1	Классификационный номер (наим.)	1000
Классификационный номер объекта (наим.)	1112,1	Классификационный номер (наим.)	1401,1



02 10 10 0065682

Состояние объекта права: нетипично

Классификация: класс М

Информация о правообладателе ООО «Фирма «Дзетта М»	ООО Фирма «Дзетта М»		
Вид права	ипотека		
Вид недвижимости ипотека/кредитной	Ипотечная		
Субъект права	-		
Срок действия, всего (д.к.ч.)	180,5	Начало действия (д.к.ч.) 17.07.2018	180,5
Срок действия (д.к.ч.) по состоянию на дату		Срок действия (д.к.ч.) по состоянию на дату	

Принципальная обязанность в соответствии с условиями договора

Состояние на обращение: нет

Средств обеспечения нет

Клиент: ТТБ

И.И. Руденко

Клиент: ТТБ

И.И. Руденко

26.08.2018





Сводный отчет  
**УЧЕТ ЗАДАНИЙ**

№ заказа: 08-0000-00-0000

Заказчик: ООО «Фирма «Дзетта М»  
 Адрес: г. Москва, ул. ...  
 Контакт: ...

№ п/п	№ задачи	Наименование задачи	Сроки выполнения			Состояние выполнения			Итого
			Начало	Конец	Факт	Выполнено	В работе	Не выполнено	
1	1	Задача 1	01.01	01.01	01.01	100%	0%	0%	
1	2	Задача 2	01.01	01.01	01.01	100%	0%	0%	
1	3	Задача 3	01.01	01.01	01.01	100%	0%	0%	
1	4	Задача 4	01.01	01.01	01.01	100%	0%	0%	
1	5	Задача 5	01.01	01.01	01.01	100%	0%	0%	
1	6	Задача 6	01.01	01.01	01.01	100%	0%	0%	
1	7	Задача 7	01.01	01.01	01.01	100%	0%	0%	
1	8	Задача 8	01.01	01.01	01.01	100%	0%	0%	
1	9	Задача 9	01.01	01.01	01.01	100%	0%	0%	
1	10	Задача 10	01.01	01.01	01.01	100%	0%	0%	
1	11	Задача 11	01.01	01.01	01.01	100%	0%	0%	
1	12	Задача 12	01.01	01.01	01.01	100%	0%	0%	
1	13	Задача 13	01.01	01.01	01.01	100%	0%	0%	
1	14	Задача 14	01.01	01.01	01.01	100%	0%	0%	
1	15	Задача 15	01.01	01.01	01.01	100%	0%	0%	
1	16	Задача 16	01.01	01.01	01.01	100%	0%	0%	
1	17	Задача 17	01.01	01.01	01.01	100%	0%	0%	
1	18	Задача 18	01.01	01.01	01.01	100%	0%	0%	
1	19	Задача 19	01.01	01.01	01.01	100%	0%	0%	
1	20	Задача 20	01.01	01.01	01.01	100%	0%	0%	
1	21	Задача 21	01.01	01.01	01.01	100%	0%	0%	
1	22	Задача 22	01.01	01.01	01.01	100%	0%	0%	
1	23	Задача 23	01.01	01.01	01.01	100%	0%	0%	
1	24	Задача 24	01.01	01.01	01.01	100%	0%	0%	
1	25	Задача 25	01.01	01.01	01.01	100%	0%	0%	
1	26	Задача 26	01.01	01.01	01.01	100%	0%	0%	
1	27	Задача 27	01.01	01.01	01.01	100%	0%	0%	
1	28	Задача 28	01.01	01.01	01.01	100%	0%	0%	
1	29	Задача 29	01.01	01.01	01.01	100%	0%	0%	
1	30	Задача 30	01.01	01.01	01.01	100%	0%	0%	
1	31	Задача 31	01.01	01.01	01.01	100%	0%	0%	
1	32	Задача 32	01.01	01.01	01.01	100%	0%	0%	
1	33	Задача 33	01.01	01.01	01.01	100%	0%	0%	
1	34	Задача 34	01.01	01.01	01.01	100%	0%	0%	
1	35	Задача 35	01.01	01.01	01.01	100%	0%	0%	
1	36	Задача 36	01.01	01.01	01.01	100%	0%	0%	
1	37	Задача 37	01.01	01.01	01.01	100%	0%	0%	
1	38	Задача 38	01.01	01.01	01.01	100%	0%	0%	
1	39	Задача 39	01.01	01.01	01.01	100%	0%	0%	
1	40	Задача 40	01.01	01.01	01.01	100%	0%	0%	
1	41	Задача 41	01.01	01.01	01.01	100%	0%	0%	
1	42	Задача 42	01.01	01.01	01.01	100%	0%	0%	
1	43	Задача 43	01.01	01.01	01.01	100%	0%	0%	
1	44	Задача 44	01.01	01.01	01.01	100%	0%	0%	
1	45	Задача 45	01.01	01.01	01.01	100%	0%	0%	
1	46	Задача 46	01.01	01.01	01.01	100%	0%	0%	
1	47	Задача 47	01.01	01.01	01.01	100%	0%	0%	
1	48	Задача 48	01.01	01.01	01.01	100%	0%	0%	
1	49	Задача 49	01.01	01.01	01.01	100%	0%	0%	
1	50	Задача 50	01.01	01.01	01.01	100%	0%	0%	

М.П. ООО «Бюро оценки бизнеса»  
 Подпись: \_\_\_\_\_



02 10 10 0065076

ул. Архангельская, 14, стр. 1

стр. 4

Заказчик № 111 Тип: Торговая

2-11

Поставщик: ООО «Бюро оценки бизнеса»  
 Заказчик: ООО «Фирма «Дзетта М»  
 Счетчик: 01 «Оборудование: вагон»  
 Акт: 01/2018-01/511  
 в соответствии с договором (контрактом)  
 от 12.04.2018

Услов.	№ инв.	Наименование товара и количества	Объем поставки			Поставка (суммарная стоимость, стоимость в т.ч.)			Ед. изм.
			колич.	объем	стоим.	тысяч	тысяч	рубль	
1	1	вагон	1,7			1,5	тысяч	шт	
2	2a	вагон (вагон)	34,1	34,1	35,1		тысяч		
2b		вагон	3,5	3,5	3,5		тысяч		
2c		вагон	7,8			7,6	тысяч		
3		вагон (вагон)	40,2	40,2			тысяч		
4		вагон	24,8			24,8	тысяч		
5		вагон (вагон)	4,8	4,8			тысяч		
5a		вагон (вагон)	3,8	3,8			тысяч		
6		вагон (вагон)	80,0	80,0			тысяч		
7		вагон (вагон)	18,2	18,2			тысяч		
8		вагон	3,2			3,2	тысяч		
9		вагон (вагон)	11,5	11,5			тысяч		
10		вагон (вагон)	28,1	28,1			тысяч		
Итого по поставке			124,8	124,8	124,8				
Итого по договору (в т.ч. НДС)			428,0	428,0	428,0				
в т.ч. НДС			477,0	477,0	477,0				
Итого			8,7	8,7	8,7				

Заказчик № 117 Тип: Торговая

0-23

Поставщик: ООО «Бюро оценки бизнеса»  
 Заказчик: ООО «Фирма «Дзетта М»  
 Счетчик: 01 «Оборудование: вагон»  
 Акт: 01/2018-01/511  
 в соответствии с договором (контрактом)  
 от 12.04.2018

Услов.	№ инв.	Наименование товара и количества	Объем поставки			Поставка (суммарная стоимость, стоимость в т.ч.)			Ед. изм.
			колич.	объем	стоим.	тысяч	тысяч	рубль	
1	1	вагон	24,2	24,2			тысяч	шт	
Итого по поставке			24,2	24,2					
Итого по договору (в т.ч. НДС)			24,2	24,2					
в т.ч. НДС			24,2	24,2					

по адресу: г. Астана, 51, стр.1

стр. 3

Извещение № 111 Деп. Торговой  
Правление образования 07.04.2018  
Специал. об. образования 2018  
Акт Аккредитации  
в соответствии с приказом Департамента  
от 7.11.2007

6.27

№ п/п	№	Характеристика класса и специализации	Общая стоимость			Стоимость обучения экстерналист. обучения (% от ОБС)			Всего стоим.
			курс	семина	эконом	курс	семина	эконом	
1	1	курс	30,8	30,8		курс		30,8	
		классы по специальности	30,8	30,8					
		— базовый классический класс	22,8	22,8					
		в т.ч. Торговая	24,2	24,2					

Извещение № 112 Деп. Торговой  
Правление образования 10.04.2018  
Специал. об. образования 2018  
Акт Аккредитации  
в соответствии с приказом Департамента  
от 7.12.2007

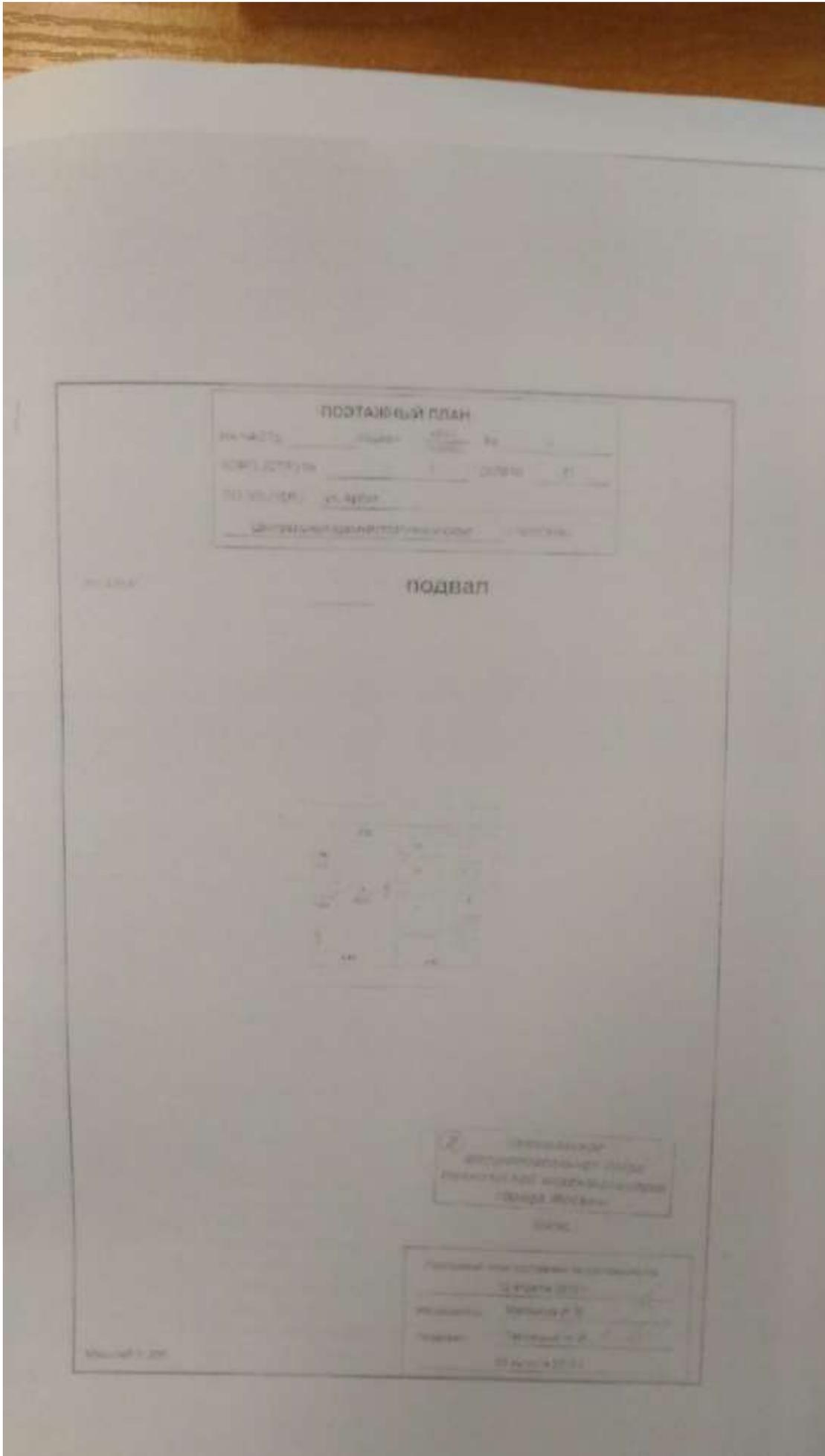
2.27

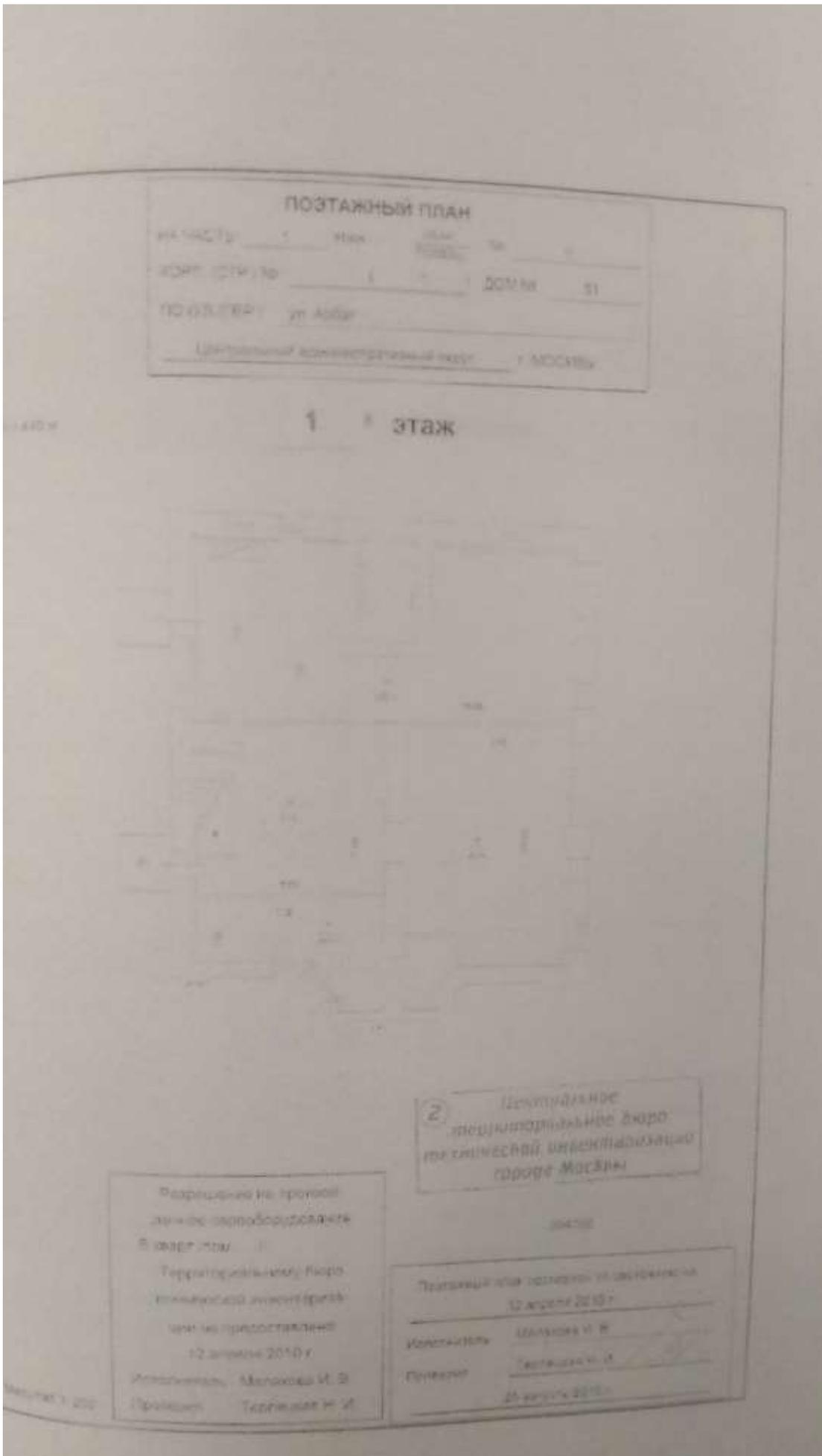
№ п/п	№	Характеристика класса и специализации	Общая стоимость			Стоимость обучения экстерналист. обучения (% от ОБС)			Всего стоим.
			курс	семина	эконом	курс	семина	эконом	
1	1	курс	34,5	34,5		курс		34,5	
	2	семина	4,1			семина		4,1	
		классы по специальности	37,2	34,5	2,7				
		— базовый классический класс	27,2	24,5	2,7				
		в т.ч. Торговая	27,2	24,2	3,0				
		классы по специальности	348,5	419,4	70,9				
		— базовый классический класс	168,5	199,4	30,9				
		в т.ч. Торговая	177,5	177,5	0,0				
		курс	15,6	15,6					

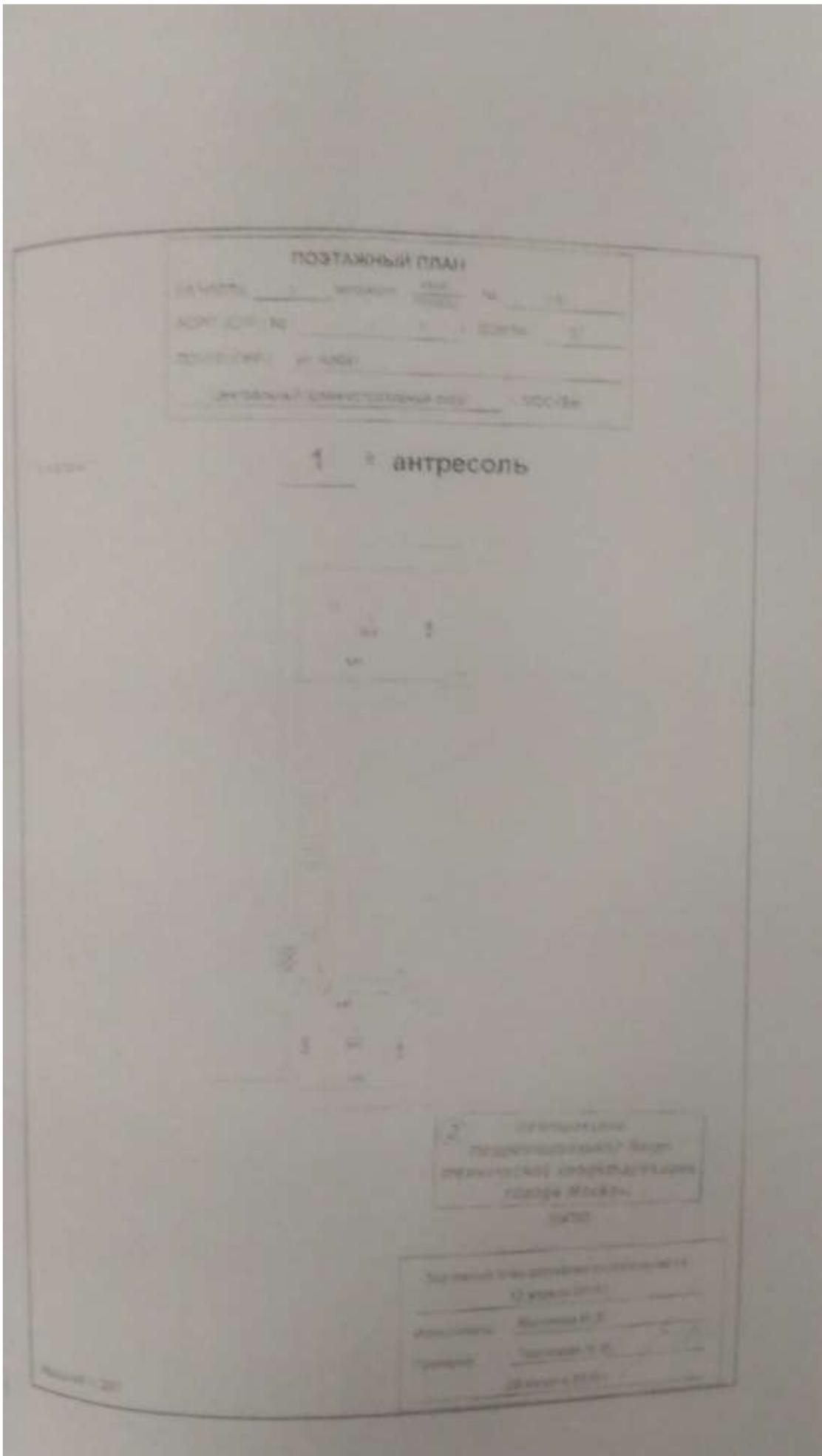
Исполнитель: \_\_\_\_\_  
подпись

Исполнитель:  
\_\_\_\_\_

Исполнитель: \_\_\_\_\_  
подпись



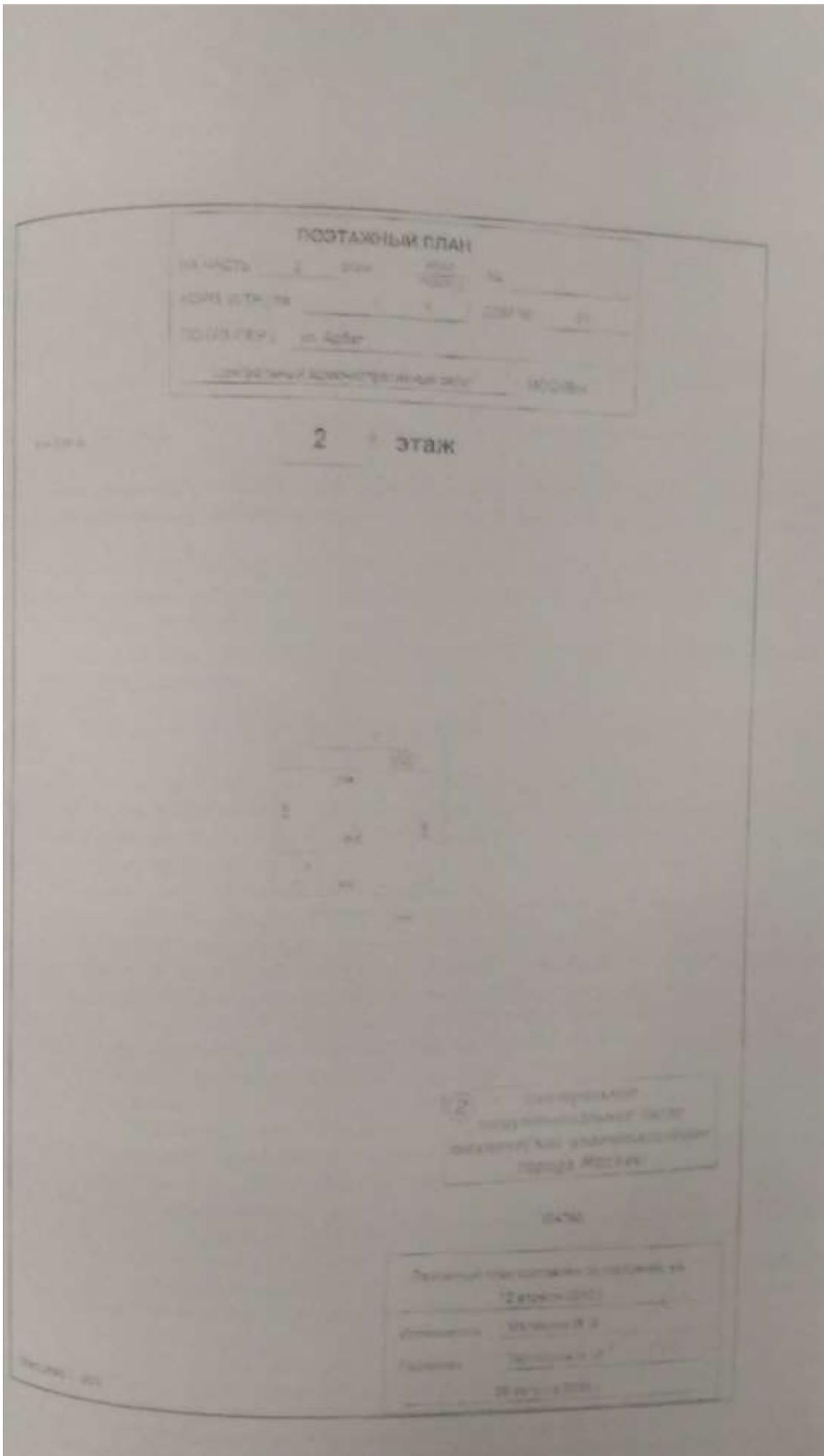




Оценщик: ООО «Бюро оценки бизнеса»

Заказчик: ООО Фирма «Дзетта М»

Отчет № 2018-01/511



**АКТ №1**  
**инвентаризации основных средств**  
**ООО Фирма «Дзетта М»**

«23» апреля 2018 г.

Комиссия в составе:

<b>Председатель комиссии</b>	
<b>Члены комиссии:</b>	

На основании приказа конкурсного управляющего ООО Фирма «Дзетта М» Почуева Дмитрия Геннадьевича «О проведения инвентаризации» № 01/И от 15.10.2017 года и в соответствии с методическими указаниями по инвентаризации имущества и финансовых обязательств, утвержденными приказом Министерства финансов РФ от 13.06.95 г. № 49, была произведена инвентаризация основных средств ООО Фирма «Дзетта М» по состоянию на «05» октября 2017 года.

Согласно данным бухгалтерской отчетности за 2016г. На балансе должника числятся основные средства в размере 26 276 тыс. Рублей

**Инвентаризационной комиссией установлено следующее:**

1. Согласно полученному ответу №33-4-7206/17-(0)-1 от 18.10.2017 г. из Департамента городского имущества города Москвы сведения о наличии земельно-правовых и имущественно - правовых отношений отсутствуют.

2. Согласно полученному ответу №17-16/5-6016/7 от 16.11.2017 г. из ГОСТЕХНАДЗОР по городу Москве за ООО Фирма «Дзетта М» самоходная техника и прицепы не регистрировались.

3. Согласно полученному ответу №45/17-9941 от 17.11.2017 г. Из МО ГИБДД ТНРЭР №2 ГУ МВД России по г. Москве) зарегистрированных транспортных средств на ООО Фирма «Дзетта М» не зарегистрировано.

4. Согласно полученному ответу №1-45-672 от 21.02.2017 г. из ФКУ Центр ГИМС МЧС России по городу Москве за ООО Фирма «Дзетта М» маломерных судов и лодочных моторов не зарегистрировано.

5. Согласно полученному ответу №77-00-4001/5001/2018-1107 от 15.01.2018 г. из Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии ООО Фирма «Дзетта М» является собственником следующих объектов недвижимости:

1. Нежилое помещение с кадастровым номером 77:06:0001002:9838 общей площадью 343 кв.м, расположенное по адресу г. Москва, просп. Университетский, д. 6, корп. 3.

2. Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0001046:2782 общей площадью 588,6 кв.м, расположенное по адресу г. Москва, ул. Арбат, д. 51, стр. 1.

6. Согласно полученному ответу №1-45-6870 от 23.10.2017 г. из ФКУ Центр ГИМС МЧС России по городу Москве маломерных судов и лодочных моторов на имя ООО Фирма «Дзетта М» не зарегистрировано.

7. Согласно ответу, полученному от бывшего руководителя ООО Фирма «Дзетта М» в состав имущества должника входят следующие основные средства:

1. Нежилые помещения номер: этаж 1- комнаты 1,1а; помещение I ( один), комнаты с 1-10; помещение III ( три) - комнаты с 1-6 , находящиеся по адресу : город Москва, Университетский проспект, дом 6 (шесть), корпус 3(три), расположенные на 1 ( первом) этаже, общая площадь 343,0 кв.м, кадастровый ( условный номер :139310) балансовой стоимостью 4 586 471 Рублей;

2. Нежилые помещения номер : подвал III ком. 1-4, 4а, 5, этаж 1 : пом. III комнаты 1, 2, 2а, 2б, 3-5, 5а, 6-8, этаж 2: пом. I , ком. 1,2, антресоль 1, пом. II , ком. I , пом. III , ком. I , находящиеся по адресу : город Москва, улица Арбат, дом 51, стр.1, общая площадь 588,6 кв.м , кадастровый ( условный номер :137011) балансовой стоимостью 13 579 529 Рублей;

3. Система отопления нежилых помещений по адресу :город Москва, улица Арбат, дом 51, стр.1, общая площадь 588,6 кв.м балансовой стоимостью 1 501 119 Рублей;

4. Система вентиляции нежилых помещений по адресу :город Москва, улица Арбат, дом 51, стр.1, общая площадь 588,6 кв.м балансовой стоимостью 2 496 462 Рублей;

5. Система кондиционирования нежилых помещений по адресу :город Москва, улица Арбат, дом 51, стр.1, общая площадь 588,6 кв.м . балансовой стоимостью 2 003 820 Рублей;

6. Автоматическая установка порошкового пожаротушения по адресу: город Москва, улица Арбат, дом 51, стр.1, общая площадь 588,6 кв.м. балансовой стоимостью 609 781 Рублей;

7. Автоматическая установка пожарной сигнализации и системы оповещения о пожаре по адресу: город Москва, улица Арбат, дом 51, стр.1, общая площадь 588,6 кв.м. балансовой стоимостью 1 498 808 Рублей.

Общая балансовая стоимость основных средств составляет - 26 275 990 Рублей.

Учитывая, что системы коммуникаций (п.3-7) неразрывно связаны с объектом недвижимого имущества, расположенного по адресу г. Москва, ул. Арбат, д. 51, стр. 1, балансовую стоимость целесообразно отразить совместно со стоимостью указанного выше объекта недвижимости.

**Комиссией выявлено следующее:**

ООО Фирма «Дзетта М» является собственником следующего имущества:

1. Нежилое помещение с кадастровым номером 77:06:0001002:9838 общей площадью 343 кв.м, расположенное по адресу г. Москва, просп. Университетский, д. 6, корп. 3 балансовой стоимостью 4 586 471,00 (Четыре миллиона пятьсот восемьдесят шесть тысяч четыреста семьдесят один) Рублей.

2. Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0001046:2782 общей площадью 588,6 кв.м, расположенное по адресу г. Москва, ул. Арбат, д. 51, стр. 1 балансовой стоимостью 21 689 519 (Двадцать один миллион шестьсот восемьдесят девять тысяч пятьсот девятнадцать) Рублей.

<b>Председатель комиссии</b>	
<b>Члены комиссии:</b>	

**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

Дополнительный офис приема-выдачи документов территориального отдела филиала  
ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве (Колокольников пер., д. 22, стр. 5)

Дата 15.01.2018

№ 77-00-4001/5001/2018-1107

На основании запроса от 11.01.2018, поступившего на рассмотрение 11.01.2018, сообщаем, что правообладателю

ООО Фирма "Дзетта М", ИНН: 7736209283, ОГРН: 1027739839995, дата гос. регистрации: 20.12.2002; адрес места нахождения: г. Москва, пр-т Вернадского, д. 15 в период с 01.01.2011 по 21.12.2017 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1.	1.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	77:06:0001002:9838
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	г. Москва, просп. Университетский, д.б, корп.3
		Площадь:	343 кв. м
	1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	10.07.2003
		номер государственной регистрации:	77-01/01-451/2003-685
		основание государственной регистрации:	ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ № ВАМ (МКИ) №19369 от 27.02.2003г. со СГУП ПО ПРОДАЖЕ ИМУЩЕСТВА Г.МОСКВЫ
	дата государственной регистрации прекращения права:		
1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	1.3.1. вид:	Аренда, часть здания по адресу: МОСКВА, просп. УНИВЕРСИТЕТСКИЙ, д.б, корп.3 Площадь: 343, 4 кв. м. Реестровый номер объекта: 139310(1) Номера на поэтажном плане: этаж 1 пом.1 ком.1-13, пом.3 ком.1-14 Назначение: ОФИС этаж 1, помещение 1 - комнаты с 1 по 13; помещение III - комнаты с 1 по 14	

21.

	номер государственной регистрации:	77-01/06-218/2001-5065
1.3.2.	вид:	Ипотека, г. Москва, просп. Университетский, д.6, корп.3, кад. № 77:06:0001002:9838, НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, назначение: БЫТОВОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ, общая площадь 343 кв. м
	номер государственной регистрации:	77-77-12/003/2011-322
2. 2.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
	Кадастровый номер:	77:01:0001046:2782
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	г.Москва, ул.Арбат, д.51, стр.1
	Площадь:	588, 6 кв. м
2.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	27.08.2002
	номер государственной регистрации:	77-01/01-343/2002-1171
	основание государственной регистрации:	ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ номер: Б/Н от "30" июля 2002 г. (11-1031) ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "КОРПОРАЦИЯ "ВИДЕОФИЛЬМ"
	дата государственной регистрации прекращения права:	
2.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
2.3.1.	вид:	Аренда, г.Москва, ул.Арбат, д.51, стр.1, весь объект, площадью 588, 6 кв.м.
	номер государственной регистрации:	77-77/011-77/011/009/2015-844/2
2.3.2.	вид:	Ипотека, г.Москва, ул.Арбат, д.51, стр.1, кад.№ 77:01:0001046:2782, НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, назначение: ВИДЕОТЕКА, общая площадь 588, 6 кв. м
	номер государственной регистрации:	77-77-12/003/2011-322

3.	Получатель выписки:	Почуев Дмитрий Геннадьевич
----	---------------------	----------------------------

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории субъектов(а) Российской Федерации. Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Инженер I категории  
(подпись и наименование должности)



Щелокова Кристина Николаевна  
(подпись, фамилия)

		Лист № 1	Всего листов: 2
1. Запрос о предоставлении сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости	2.	2.1. регистрационный № 77/100/050/2018-258	
		2.2. количество листов запроса 2	
		2.3. количество прилагаемых документов 1	
		листов в них 1	
		2.4. Ф.И.О., подпись _____ Арияева И. М.	
		2.5. дата «11» января 2018 г.	
<p>в <u>Дополнительный офис приема-выдачи документов территориального отдела филиала ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве (Колокольников пер., д. 22, стр. 5)</u>  <small>(полное наименование органа регистрации прав или многофункционального центра)</small></p>			
1.1	Прошу предоставить сведения:		
	<input checked="" type="checkbox"/> правообладатель:		
	юридическое лицо, в том числе орган государственной власти, орган местного самоуправления, публично-правовое образование: наименование: <b>ООО Фирма "Дзетта М"</b> ОГРН: <b>1027739839995</b> ИНН: <b>7736209283</b> адрес местонахождения: <b>г. Москва, пр-кт Вернадского, д. 15</b> дата регистрации: <b>«20» декабря 2002 г.</b>		
	в виде:		
	<input checked="" type="checkbox"/> выписки из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости <input checked="" type="checkbox"/> вид(ы) объекта(ов) <b>все</b> <b>на территории Российской Федерация</b> <b>за период с 01.01.2011 г. по 21.12.2017 г.</b>		
	<input type="checkbox"/> только актуальные на дату предоставления сведений о зарегистрированных правах		
1.2	Форма предоставления сведений:		
	<input checked="" type="checkbox"/> в виде бумажного документа		<input type="checkbox"/> в виде электронного документа
1.3	Способ получения сведений из Единого государственного реестра недвижимости		
	<input checked="" type="checkbox"/> Почтовым отправление по адресу: <b>170036, г. Тверь, Петербургское ш., д.53 А, оф.34Б</b>		
3	Сведения о заявителе (физическом лице, арбитражном управляющем, нотариусе, судебном приставе-исполнителе)		
	фамилия, имя, отчество: <b>Почуев Дмитрий Геннадьевич</b> документ, удостоверяющий личность: <b>Паспорт гражданина Российской Федерации, серия 45 09 № 461201, дата выдачи «17» января 2008 г.</b>		
6	Документы, прилагаемые к запросу:		
	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <b>Решение суда от 11.10.2017 № А40-188688/15-160-300 Романченко И.В.</b>		
8	Подтверждаю свое согласие, а также согласие представляемого мною лица, на обработку персональных данных (сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных, а также иных действий, необходимых для обработки персональных данных в рамках предоставления органами регистрации прав, в соответствии с законодательством Российской Федерации государственных услуг), в том числе в автоматизированном режиме, включая принятие решений на их основе органом регистрации прав, в целях предоставления государственной услуги.		

Регистрационный номер: 77/100/050/2018-258

Лист № 2 | Всего листов: 2

9	<p><b>Подпись и иная информация:</b></p> <p>Настоящим подтверждаю:  сведения, включенные в запрос, относящиеся к моей личности и представляемому мною лицу, а также  внесенные мною ниже, достоверны;  документы (копии документов), приложенные к запросу, соответствуют требованиям, установленным  законодательством Российской Федерации, на момент представления запроса эти документы  действительны и содержат достоверные сведения;  заявитель обладает правом на получение сведений, предусмотренных частями 13 - 16 статьи 62  Федерального закона от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", и  (или) на безвозмездное предоставление сведений в соответствии со статьей 63 данного Федерального  закона, иным федеральным законом:  Решение суда от 11.10.2017 №А40-188688/15-160-300</p> <p><small>(исключение: запрос сведений, в том числе информации государственной или муниципальной услуги или базового государственного информационного ресурса)</small></p> <p>_____ М.П. <u>Д.Г. Почуев</u> дата «11» января 2018 г.  <small>(подпись)</small> <small>(инициалы, фамилия)</small></p>
---	--

---

**ПРИЛОЖЕНИЕ 3****КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА**

## Объекты-аналоги, используемые для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Объекты-аналоги для оцениваемого объекта, расположенного по адресу: г. Москва, Университетский пр-т, д. 6, к. 3  
Аналог № 1

Свободное назначение, 158,1 м<sup>2</sup>  
Москва, ЗАО, р-н Раменки, Мосфильмовская ул, 37К1 На карте  
Ломоносовский проспект, 8 мин., пешком

17 110 000 Р  
108 223 Р за м<sup>2</sup>  
Следить за изменением цены  
Включены НДС

RENT2b  
Агентство недвижимости  
10 объявлений  
Показать телефон  
Написать сообщение

DM Tower - БЦ класса «А»  
Успей купить офисы класса А за 133 тыс.руб/м<sup>2</sup> в Новом БЦ на Новодвинловской набережной!  
Тел.: (495) 021-12-65

5 фото ЦИАН ID 87932

Площадь: 158,1 м<sup>2</sup> Этаж: -1 из 5 Помещение: Свободно

Назначение: офис, клиентский офис, интернет магазин, зоомагазин, продукты, бытовые услуги  
Продается нежилое помещение свободного назначения общей площадью 158,1 кв.м., расположенное в цокольном этаже жилого кирпичного дома по адресу г. Москва, ул. Мосфильмовская, д.37 корп.1. Отдельный вход, 2 с/у, сауна, линия МГТС, электрическая мощность 20 кВт. Высота потолков 2,3 м.

Узнайте больше  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.  
+7 910 422-43-94  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки

Цена	17 110 000 Р
Ставка	108 222 Р за м <sup>2</sup>

17 110 000 Р  
108 223 Р за м<sup>2</sup>  
Следить за изменением цены  
Включены НДС

RENT2b  
Агентство недвижимости  
10 объявлений  
Показать телефон  
Написать сообщение

DM Tower - БЦ класса «А»  
Успей купить офисы класса А за 133 тыс.руб/м<sup>2</sup> в Новом БЦ на Новодвинловской набережной!  
Тел.: (495) 021-12-65

## Аналог № 2

Зашieldено | <https://www.cian.ru/sale/commertsal/18585430/>

вчера, 14:51 | 40 просмотров, 0 за сегодня

## Свободное назначение, 807 м<sup>2</sup>

Москва, ЮЗАО, р-н Ломоносовский, ул. Марии Ульяновой, 15 [На карте](#)

**Проспект Вернадского, 15 мин. пешком**

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



4 фото

**73 000 000 Р**

90 458 Р за м<sup>2</sup>

**PRO**

**Chase Estate**  
Агентство недвижимости  
1803 объявления

[Показать телефон](#)

**РЕКЛАМА**  
**Бизнес центр LOFTEC**  
Продажа коммерческих помещений, 1-4 этажи, 5 мин. до м. Бауманская.  
Тел.: (495) 127-39-37

Зашieldено | <https://www.cian.ru/sale/commertsal/18585430/>

Фотографии (4) | Описание | На карте | Контактное лицо

**807 м<sup>2</sup>** | **1 из 8** | **Свободно**

Продаю торговое помещение, расположенное на первом этаже жилого 8-ми этажного дома в СЗАО г. Москвы. Один из самых густонаселенных районов Москвы. Высокий маркетинговый потенциал. Идеально подойдет под магазин продуктов, стоматологическую клинику, медицинский центр, банк и др. вид деятельности.

**Характеристика помещений:**

- общая площадь: 807,4 кв.м.;
- смешанная планировка;
- эл. мощности: 40 кВт;
- этажность: первый этаж и второй;
- высота потолков: 2,7 - 3 м;
- отдельный вход: 4;
- плотный жилой массив.

**Узнайте больше**  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

**+7 905 755-50-24, +7 495 797-70-74**

Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на CIAN.RU

**Условия сделки**

Цена: **73 000 000 Р**

**Свободное назначение, 807 м<sup>2</sup>**

**73 000 000 Р**

90 458 Р за м<sup>2</sup>

[Следить за изменением цены](#)

УСН

**PRO**

**Chase Estate**  
Агентство недвижимости  
1803 объявления

[Показать телефон](#)

**РЕКЛАМА**  
**Бизнес центр LOFTEC**  
Продажа коммерческих помещений, 1-4 этажи, 5 мин. до м. Бауманская.  
Тел.: (495) 127-39-37

## Аналог № 3

← → 🛡️ Защищено | <https://www.cian.ru/sale/commercial/167711632/> ☆

вчера, 19:49 📍 29 просмотров, 2 закладки ➔ Промышлен

## Свободное назначение, 55 м<sup>2</sup>

Москва, ЮЗАО, р-н Ломоносовской, ул. Марии Ульяновой, 9К3 На карте

🔥 Новые Черемушки, 6 мин. на транспорте

📌 В избранное 🗑️ 📄 📏 📍 🚩 Поделиться



5 фото

**6 500 000 Р** ↕

138 182 Р за м<sup>2</sup>

📄 Следить за изменением цены

Включены НДС

---

🟢

ID 234339

[Показать телефон](#)

---

**РЕКЛАМА**

**Галерея JAZZ**

Продажа торговых помещений от 117 м<sup>2</sup> с отдельными входами. 1-4 этажи. ТТК: 200 м от метро. Тел.: (495) 477-00-12

← → 🛡️ Защищено | <https://www.cian.ru/sale/commercial/167711632/> ☆

5 фото



Площадь	Этаж	Помещение
55 м <sup>2</sup>	-1 из 7	Свободно

**Назначение: коммерция**

Продам помещение свободного назначения площадью 55 м<sup>2</sup> в 6 мин. транспортом от м.Новые Черемушки, район Ломоносовский. Помещение располагается в 7-этажном жилом комплексе класса В+, находится на -1 этаже здания.

Возможное назначение - коммерция, высота потолков 2,8 м, внутри дизайнерский ремонт. Комнат - 3, на полу линолеум, тип окон - обычные. В помещении интернет, телефон. Помещение оснащено телефонными линиями в количестве 7 шт.,

Общая площадь здания 5400 м<sup>2</sup>, здание находится на участке 0,2 га, год постройки 1959.

Внутри местное кондиционирование, вентиляция - естественная, центральное отопление, пожарная сигнализация, внутри есть водоснабжение.

Вход - отдельный со двора, доступ в здание свободный, здание открыто круглосуточно.

Парковка автомобилей - наземная, парковка на 7 машиномест, из них 7 предоставляются в пользование, парковка предоставляется бесплатно. (:1045899:)

---

**Узнайте больше**

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

**+7 925 514-56-23, +7 495 223-11-29**

Помогите, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

**6 500 000 Р** ↕

138 182 Р за м<sup>2</sup>

🟢

ID 234339

[Показать телефон](#)

---

**РЕКЛАМА**

**БЦ «Графит», ВАО, МСК**

Продажа коммерческих помещений в новом БЦ класса «В» у м. Шоссе Энтузиастов! От 23 до 180 кв. м. Расорочка от собственника. Тел.: (905) 108-97-05

## Аналог № 4

Зашито | <https://www.cian.ru/sale/commercial/18677900/>

Каталог специалистов Поиск по карте Оценка квартир Журнал Вопросы риэлтору Ввод и регистрация

**ЦИАН** Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека ПИК

Бизнес-центры Торговые центры Складские комплексы

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа помещений (свободного назначения) в Москве > ЗАО > Раменки > м-ро Ломоносовский проспект > Университетский проспект  
вчера, 18:53 11 просмотров, 1 за сегодня

### Свободное назначение, 132,6 м<sup>2</sup>

Москва, ЗАО, р-н Раменки, Университетский просп., 21К2 На карте  
Ломоносовский проспект, 10 мин. пешим

В избранном Показать фото



**10 500 000 Р**  
79 166 Р за м<sup>2</sup>

ИЭО  
**ДомЭль Недвижимость**  
Агентство недвижимости  
120 объявлений

Показать телефон  
Написать сообщение

LOFT - офисы в новом БЦ  
Продажа оф-с в ПСН в БЦ Riverside.

Зашито | <https://www.cian.ru/sale/commercial/18677900/>

24 фото



Площадь: **132,6 м<sup>2</sup>** Этаж: **-1 из 9** Помещение: **Свободно**

Москва, Западный административный округ, Университетский проспект 21к2, м. Ломоносовский проспект, продается Нежилое помещение, общ. пл. 132,6 кв.м., цоколь/9 этаж. Продажа нежилое помещение общей площадью 132,6 кв.м. есть два входа и выхода. Отличные возможности по рекламе. Парковка ступенчатая.

Высота потолков 2,8 м, удобное расположение, цоколь с двумя окнами, отличный трафик, рядом две школы-лицей, детский сад, ресторан, одно отделение Сбербанка, Динси, Ароматный Мир, ресторан, один салон красоты, одна развлекательно-познавательная студия; с одной стороны Мосфильмовская улица, с другой стороны улицы Дружбы, много семей с детьми.

Идеально под йогу-клуб, спа-салон - ларикмажорская, салон красоты, йога, маникюр-педикюр салон, массажный кабинет, соляная пещера.

Позвоните, мы вам расскажем детали, выйдем по запросу план бти.

Отличное решение, для открытия своего бизнеса.

**Узнайте больше**  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

**10 500 000 Р**  
79 166 Р за м<sup>2</sup>

ИЭО  
**ДомЭль Недвижимость**  
Агентство недвижимости  
120 объявлений

Показать телефон  
Написать сообщение

LOFT - офисы в новом БЦ  
Продажа оф-с в ПСН в БЦ Riverside,  
Площадь оф-с 132,6 кв.м.  
Помещение 100%. Аренд. Склады в подвале.  
Тел.: (495) 120-00-38



**Объекты-аналоги для оцениваемого объекта, расположенного по адресу: г. Москва,  
ул. Арбат, д. 51, стр. 1  
Аналог № 1**

Бизнес-центры Торговые центры Складские комплексы

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа торговых площадей в Москве > ЦАО > Арбат > метро Смоленская > улица Арбат

14 мин. 33-43 12 просмотров, 0 за сегодня

**Торговая площадь, 228 м<sup>2</sup>**  
Москва, ЦАО, р-н Арбат, ул. Арбат, 49. На карте  
▲ Смоленская

210 000 000 Р  
921 053 Р за м<sup>2</sup>  
Следить за изменением цены  
Включены НДС

OXE CAPITAL - Элитная Недвижимость  
Агентство недвижимости  
3084 объявления

Показать телефон  
Написать сообщение

Европейский бизнес-квартал  
Продажа объекта с площадью от 33 м<sup>2</sup> в бизнес-квартале с инфраструктурой европейского уровня. Собственный паркинг.

Бизнес-центры Торговые центры Складские комплексы

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа торговых площадей в Москве > ЦАО > Арбат > метро Смоленская > улица Арбат

14 мин. 33-43 12 просмотров, 0 за сегодня

**Торговая площадь, 228 м<sup>2</sup>**  
Москва, ЦАО, р-н Арбат, ул. Арбат, 49. На карте  
▲ Смоленская

210 000 000 Р

OXE CAPITAL - Элитная Недвижимость

Европейский бизнес-квартал  
Продажа объекта с площадью от 33 м<sup>2</sup> в бизнес-квартале с инфраструктурой европейского уровня. Собственный паркинг.

**Статистика просмотров за последние 10 дней**

14 просмотров с даты создания объявления 29.05.2018  
6 просмотров за последние 10 дней

Дата	Количество просмотров
7.06	1
8.06	2
9.06	0
10.06	0
11.06	1
12.06	0
13.06	1
14.06	0
15.06	0
16.06	1

Защищено | <https://www.cian.ru/sale/commercial/181692032/>

7 фото



Площадь: **228 м<sup>2</sup>**    Этаж: **1 из 4**    Помещение: **Свободно**

Лот k3170. Предлагается на продажу готовый арендный бизнес - торговое помещение с арендатором, расположенное в шаговой доступности от станции метро "Смоленская", по адресу: Арбат ул., д.49, стр.1. Помещение общей площадью 228,7 кв.м, расположено в двух уровнях: 72 кв.м. - 1-й этаж и 156,7 кв.м. - подвал с высокими потолками). Первая линия домов. Остановка туристических автобусов. Пешеходный трафик идет мимо входной группы. Два отдельных входа. Большие витрины. Электрическая мощность - 30 кВт. Арендатор - сетевой магазин "Сувениры". Долгосрочный договор до 2020 года. МАП - 1 750 000 руб. ГАП - 21 000 000 руб. Окупаемость - 10 лет (без учета индексации).

**210 000 000 Р**  
921 052 Р за м<sup>2</sup>

PRO

**OXE CAPITAL - Элитная Недвижимость**  
Агентство недвижимости  
3384 объявления

**OXE CAPITAL**

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

**Узнайте больше**  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.  
**+7 495 215-08-26**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

**Условия сделки**

Цена	210 000 000 Р
Ставка	921 052 Р за м <sup>2</sup>

**РЕКЛАМА**  
Европейский бизнес квартал  
Продажа офисов с отдельной от 33 кв.м в бизнес-квартале с инфраструктурой европейского уровня. Собственный паркинг.  
Тел. +495) 477-27-71

## Аналог № 2

Зашито | <https://www.dan.ru/sale/commercial/188819552/>

Бизнес-центры Торговые центры Складские комплексы

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа торговых площадей в Москве > ЦАО > Арбат > метро Арбатская > улица Арбат

сегодня, 11:31 0 просмотров, 0 за сегодня

## Торговая площадь (В+), 269 м<sup>2</sup>

в торгово-офисном комплексе «на ул. Арбат, 6/2»

Москва, ЦАО, р-н Арбат, ул. Арбат, 6/2 На карте

Арбатская

В избранное Показать еще Показать еще



**370 512 170 Р**

1 377 368 Р за м<sup>2</sup>

ИФО

**Rich Russian Brothers**

Агентство недвижимости

51 объявление

Показать телефон

Написать сообщение

**DM Tower - ЕЦ класса «А»**

Уютный купольный офис класса А на 132 тыс. кв.м. в Москве ЕЦ на Мандельштамовской набережной! Тел. (495) 021-12-65

РЕКЛАМА

7 фото ID 28037

Площадь: 269 м<sup>2</sup> Этаж: 5 из 5 Помещение: Свободно Класс: В+

Лот 11226. Продается помещение в международном торговом коридоре на Арбатской улице. Помещение располагается на двух этажах, выполненная качественная отделка. Технически готово к любому виду использования, есть все коммуникации. Электричество 90 кВт. Огромный рекламный потенциал. Покупая помещение на Арбате, Вашими основными клиентами становятся туристы со всего мира, дипломаты, предприниматели и никакие санкции не повлияют на работу Вашего заведения.

**Узнайте больше**

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

**+7 499 647-46-73**

Пожалуйста, оцените, что нашли это объявление на ЦИАН

**Условия сделки**

Цена	370 512 170 Р
Ставка	1 377 368 Р за м <sup>2</sup>

**370 512 170 Р**

1 377 368 Р за м<sup>2</sup>

Следить за изменением цены

Включены НДС

ИФО

**Rich Russian Brothers**

Агентство недвижимости

51 объявление

Показать телефон

Написать сообщение

**DM Tower - ЕЦ класса «А»**

Уютный купольный офис класса А на 132 тыс. кв.м. в Москве ЕЦ на Мандельштамовской набережной! Тел. (495) 021-12-65

РЕКЛАМА

## Аналог № 3

Закладки | <https://www.dan.ru/ale/comm/ru/165322231/>

23 мая, 17:24 | 549 просмотров, 0 закладки

## Свободное назначение, 359 м<sup>2</sup>

Москва, ЦАО р-н Арбат, ул. Арбат, 30/3с1 [На карте](#)

▲ Смоленская, 6 мин. пешком | ▲ Арбатская, 13 мин. пешком

В избранное | [←](#) | [↻](#) | [📌](#) | [🔍](#) | [Показать](#)



5 фото

Циан ID 510183

**395 000 000 Р**

1 100 279 Р за м<sup>2</sup>

980

**Burbon Partners**

Агентство недвижимости

138 объявлений

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

**DM Tower - БЦ класса «В»**

Уже купили офисы класса А за 120 тыс руб/м<sup>2</sup>, в Новом БЦ на Новосадской набережной! Тел. (495) 021-12-45

Закладки | <https://www.dan.ru/ale/comm/ru/165322231/>

Фотографии (5) | Описание | На карте | Контактное лицо

## 359 м<sup>2</sup> 1 из 5 Свободно

**Назначение:** кафе/ресторан, общепит, бар, магазин, салон красоты

**БЕЗ КОМИССИИ! ТОРГ!**

Продается торговое помещение под магазин/ресторан адресу ул. Арбат д.30/3с1 (6 минут до метро Смоленская), сейчас располагается зоомагазин.

Помещение: 358,9 м<sup>2</sup> (1 этаж и подвал) в жилом здании.

Планировка заловая, потолки 2,2-4 м, мощность 20 кВт (можно повысить до 120 кВт), состояние: за выездом арендатора.

Большие витринные окна, вход со стороны Арбата и 3 входа со двора.

В окружении находятся театры, музеи, отели, бизнес-центры, МЦД.

Высокий пешеходный трафик!

Цена: 395 000 000 руб. УСН, ТОРГ! Без комиссии!

Компания Бурбон Партнерс.

Занимаемся недвижимостью под рестораны/кафе/столовые

Звоните!

**Узнайте больше**

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

**+7 926 249-40-50**

Помогите, скажите, что нашли это объявление на Циан!

**Условия сделки**

Свободное назначение, 359 м<sup>2</sup>

**395 000 000 Р**

1 100 279 Р за м<sup>2</sup>

980

**Burbon Partners**

Агентство недвижимости

138 объявлений

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

**DM Tower - БЦ класса «В»**

Уже купили офисы класса А за 120 тыс руб/м<sup>2</sup>, в Новом БЦ на Новосадской набережной! Тел. (495) 021-12-45

## Аналог № 4

Защитно | <https://www.dan.ru/sale/commercial/177990941/>

пятница, 13:43 | 22 просмотра, 0 за сегодня

## Торговая площадь, 105 м<sup>2</sup>

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, [ул. Серафимовка, 17](#) На карте

Пушинская

Избранное | Поиск по карте

Общая площадь: 105 м<sup>2</sup>

100 000 000 Р

952 201 Р за м<sup>2</sup>

ИРБ

**ILM Advisors**

Агентство недвижимости

442 объявления

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

**REKLAMA**

**DM Tower**

DM Tower - БЦ класса «А»

Удобно купить офисы класса А за 133 тыс.руб/м<sup>2</sup> в Новом БЦ на Новосадомской набережной!

Тел.: (495) 021-12-65

офисы от 133 000 руб

Защитно | <https://www.dan.ru/sale/commercial/177990941/>

5 фото

Площадь: **105 м<sup>2</sup>**

Этаж: **1 из 12**

Помещение: **Занято**

Общая площадь: 105 м<sup>2</sup>

Продажа готового бизнеса. Торговое помещение на 1 этаже жилого дома. Общая площадь составляет 105 кв.м (1 эт+антресоля). Отдельный вход с фасада, витринные окна, высота потолков 4,3 метра, выделенная электрическая мощность 50 кВт. Арендатор: кафе-кондитерская "Хлеб Насыщенный". ЦАО, в легкой доступности от станции метро Пушинская. №: 16623

**Узнайте больше**

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

**+7 929 525-37-40**

Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЮМАН

**Условия сделки**

100 000 000 Р

952 201 Р за м<sup>2</sup>

ИРБ

**ILM Advisors**

Агентство недвижимости

442 объявления

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

**REKLAMA**

**DM Tower**

DM Tower - БЦ класса «А»

Удобно купить офисы класса А за 133 тыс.руб/м<sup>2</sup> в Новом БЦ на Новосадомской набережной!

Тел.: (495) 021-12-65

офисы от 133 000 руб

## Аналог № 5

Зашщито | <https://www.cdn.ru/sale/commercial/186458046/>

Бизнес-центры Торговые центры Складные комплексы

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа торговых площадей в Москве > ЦАО > Хамовники > метро Парк Культуры > улица Остоженка

сегодня, 00:23 58 просмотров, 0 за сегодня [Принять](#)

## Торговая площадь, 151 м<sup>2</sup>

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, ул. Остоженка, ЗОС1 На карте

**Парк Культуры**

[В избранное](#) [Назад](#) [Делиться](#) [Пожаловаться](#)



**180 000 000 Р**

1 192 053 Р за м<sup>2</sup>

**ILM Advisors**

Агентство недвижимости  
442 объявления

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

**РЕКЛАМА**

**STREET со входом у метро**

Продажа арендного бизнеса и торговых площадей в новом ТЦ у метро. Собственник. Акции! В июне 5% скидки на часть помещений! Тел.: (495) 646-10-07

---

Зашщито | <https://www.dan.ru/sale/commercial/186458046/>

**4 фото**



Площадь	Этаж	Помещение
<b>151 м<sup>2</sup></b>	<b>1 из 3</b>	<b>Занято</b>

Продажа готового бизнеса. Предлагается помещение торгового назначения общей площадью 150,9 кв.м. на 1 этаже административного здания. Отдельная входная группа, внутреннее остекление свободная планировка, высота потолков 4м.. Высокий рекламный потенциал, место для вывески. Арендатор - ВкусВилл.

Первая линия домов по улице Остоженка, рядом с известным рестораном "Тифлисский дворик" и гостиницей "Кебур Палас"; напротив VIP и Премьер отделения Сбербанка, Газпромбанк. Удобный подъезд из центра и от Садового кольца. Высокий пешеходный и автотрафик. Отличная видимость и доступность. Id: 20984

**Узнайте больше**  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

**+7 929 944-62-74**

Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦДН

**Условия сделки**

Цена	180 000 000 Р
------	---------------

**180 000 000 Р**

1 192 053 Р за м<sup>2</sup>

**ILM Advisors**

Агентство недвижимости  
442 объявления

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

**РЕКЛАМА**

**STREET со входом у метро**

Продажа арендного бизнеса и торговых площадей в новом ТЦ у метро. Собственник. Акции! В июне 5% скидки на часть помещений! Тел.: (495) 646-10-07

## Объекты-аналоги, используемые для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

Объекты-аналоги для оцениваемого объекта, расположенного по адресу: г. Москва, Университетский пр-т, д. 6, к. 3  
Аналог № 1

Закладки | <https://www.dia.ru/client/commercial/186442188/>

Банковские центры | Торговые центры | Складские комплексы

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда помещений свободного назначения в Москве > ЮЗАО > Гагаринский > метро Университет > Университетский проспект

вчера, 20:08 | 2 просмотра, 0 закладки

### Свободное назначение, 316 м<sup>2</sup>

Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Университетский просп., 9 [на карте](#)  
 Университет, 10 мин. пешком

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Показать фото](#) [Показать видео](#) [Показать детали](#)



**472 000 Р/мес.** ▼  
17 925 Р за м<sup>2</sup> в год

**ИРСО**  
**Вертикаль**  
 Агентство недвижимости  
 606 объявлений

[Показать телефон](#)  
[Написать сообщение](#)

**РЕКЛАМА**  
**Супермаркет**  
 Торговая площадь  
 Помещение под магазин от 20 до 574 м<sup>2</sup> на выходе из м. Митино, 3 ЖК рядом, высокий трафик.  
 Тел. (495) 191-30-36

Закладки | <https://www.dia.ru/client/commercial/186442188/>

4 фото

Площадь: **316 м<sup>2</sup>** | Этаж: **1 из 9** | Помещение: **Свободно**

Игорь. Прямая аренда. Помещение свободного назначения. Кабинетная планировка. Система вентиляции и кондиционирования, пожарная сигнализация, интернет, телефония. Лот: 88-301-476

**Узнайте больше**  
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.  
[Показать телефон](#)

**Условия сделки**

Цена	472 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Стево	17 924 Р за м <sup>2</sup> /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 72 000 Р	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обязательный платен	400 000 Р	Арендные каникулы	Нет
		Стоимость парковки	-

**РЕКЛАМА**  
**Супермаркет**  
 Торговая площадь  
 Помещение под магазин от 20 до 574 м<sup>2</sup> на выходе из м. Митино, 3 ЖК рядом, высокий трафик.  
 Тел. (495) 191-30-36



## Аналог № 3

Защищено | <https://www.dn.ru/rent/commercial/162659784/>

вчера, 23:21 | 151 просмотр, 0 закладки

## Свободное назначение, 130 м<sup>2</sup>

Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинской просп, 62/1 [на карте](#)  
 ▲ Ленинский проспект, 15 мин. пешком

В избранное | [←](#) | [↻](#) | [+](#) | [-](#) | [Помочь](#)



22 фото

**200 000 Р/мес.** ▼  
 18 462 Р за м<sup>2</sup> в год  
[Следить за изменением цены](#)  
 Включены эксплуатационные расходы, УСН, без комиссии

ИРБО: **Вертикаль**  
 Агентство недвижимости  
 606 объявлений  
[Показать телефон](#)  
[Написать сообщение](#)

**РЕКЛАМА**  
 Бизнес центр LOFTES  
 Продажа коммерческих помещений, 1-я линия, 5 мин. до м. Барановская  
 Тел. (495) 127-39-37

Защищено | <https://www.dn.ru/rent/commercial/162659784/>



22 фото

Площадь: **130 м<sup>2</sup>** | Этаж: **1 из 8** | Помещение: **Свободно**

Сергей, УСН Помещение свободного назначения на первой линии Ленинского проспекта. Первый этаж жилого здания с отдельным входом. Отличное состояние, престижное и проездное место. Вывеска на первую линию. Отлично подойдет под офис, салон красоты, медицинский центр и аптеку. Прямая аренда, ни каких комиссий нет!. Лот: 26-501-174

**Узнайте больше**  
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.  
[Показать телефон](#)

**Условия сделки**

Цена	200 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
------	----------------	------------	---------------

**200 000 Р/мес.** ▼  
 18 462 Р за м<sup>2</sup> в год

ИРБО: **Вертикаль**  
 Агентство недвижимости  
 606 объявлений  
[Показать телефон](#)  
[Написать сообщение](#)

**РЕКЛАМА**  
 Бизнес центр LOFTES  
 Продажа коммерческих помещений, 1-я линия, 5 мин. до м. Барановская  
 Тел. (495) 127-39-37

## Аналог № 4

Закладки | <https://www.dan.ru/rent/commercial/185377606/>

Бизнес-центры Торговые центры Складские комплексы

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда помещений свободного назначения в Москве > ЮЗАО > Ленинский район > м-р Пресненский > пр-кт Вернадского > пр-кт Вернадского

5 мин, 13:20 284 просмотра, 2 закладки Платно

## Свободное назначение, 83 м<sup>2</sup>

Москва ЮЗАО, р-н Ленинский, пр-кт Вернадского, 27К1 [На карте](#)

▲ Пр-кт Вернадского, 10 мин. пешком ▲ Университет, 25 мин. пешком

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [↑](#) [↓](#) [Поделиться](#)



**109 975 ₽/мес.** 13 900 ₽ за м<sup>2</sup> в год

✔ ИМО:

**Сергей Дубовской**  
АС-Рейтинг

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

реклама



**ТЦ Метрополитен. Восток. Люблино**  
Аренда торговых помещений 20-3000 кв. м в новом ТЦ у метро. Скоро открытие! Скидка на 1й год 50% на помещения от 30 кв. м.  
Тел. +495 212-07-67

Закладки | <https://www.dan.ru/rent/commercial/185377606/>



[5 фото](#)

**Площадь: 83 м<sup>2</sup>**    **Этаж: 1 из 14**    **Помещение: Свободно**

**Назначение: учебный центр, детский центр**

М.П.р. Вернадского, п-т Вернадского, 10м.л., на 1эт. элитного жилого дома сдается ПСН ВЗам., отдельный вход, свободная планировка, кондиционеры, под офис, продаж, учебный центр, детский центр и т.д., после ремонта, ПА, цена 110000руб.в месяц вкл. ком, Сергей

**Узнайте больше**  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.  
**+7 926 524-62-95**  
Помогите, сообщите, что видели это объявление на ЦДРФН

**Условия сделки**

Цена: 109 975 ₽/мес.    Тип: аренда    Помещ: Аренда

**Объекты-аналоги для оцениваемого объекта, расположенного по адресу: г. Москва,  
ул. Арбат, д. 51, стр. 1  
Аналог № 1**

Зашито | <https://www.cian.ru/rent/commercial/188574306/>

Бизнес-центры Торговые центры Складские комплексы

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда торговых площадей в Москве > ЦАО > Тверской > метро Чеховская > улица Большая Дмитровка

вчера, 22:00 12 просмотров, 0 за неделю Принять

### Торговая площадь, 53 м<sup>2</sup>

Москва, ЦАО, р-н Тверской, ул. Большая Дмитровка, 20. Не кафе  
М. Чеховская, 7 мин. пешком

В избранное Пожаловаться



**943 997 Р/мес.** ➔

213 735 Р за м<sup>2</sup> в год

Следить за изменением цены

Выключены НДС, без комиссии

**Knight Frank - Street retail**

Агентство недвижимости  
99 объектов

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

РЕКЛАМА

ТЦ Метропол в Верх. Лихоборы  
Аренда торговых помещений 20-1000 кв м в новом ТЦ у метро. Скоро открытие! Сдается на 18 год, 50% на пользование от

Зашито | <https://www.cian.ru/rent/commercial/188574306/>



2 фото

Площадь: **53 м<sup>2</sup>**    Этаж: **1 из 5**    Помещение: **Свободно**

Лот 24137. Помещение располагается на одной из главных улиц исторического центра Москвы, на первой линии домов. Большие витрины, престижное окружение.

**Узнайте больше**  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

**Условия сделки**

Условие	Значение	Тип аренды	Тип сделки
Цена	943 997 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	213 735 Р за м <sup>2</sup> /год	Срок аренды	Длительный

**943 997 Р/мес.** ➔

213 735 Р за м<sup>2</sup> в год

**Knight Frank - Street retail**

Агентство недвижимости  
99 объектов

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

РЕКЛАМА

ТЦ Метропол в Верх. Лихоборы  
Аренда торговых помещений 20-1000 кв м в новом ТЦ у метро. Скоро открытие! Сдается на 18 год, 50% на пользование от  
Тел.: (495) 213-07-67





Задание | <https://www.cian.ru/rent/commers/164670636/>

6 фото ID: 12358421



Площадь: **33,5 м²**    Этаж: **1 из 4**    Помещение: **Свободно**    Класс: **B+**

Аренда помещения, расположенного на первой линии Нового Арбата в пешей доступности от метро Арбатская. Особое преимущество это непрерывный сверхинтенсивный трафик вдоль помещения. Район отличается очень удобной транспортной развязкой, разнообразием магазинов и ресторанов, а также множеством других элитных комплексов Москвы. Рядом пролегают Новинский бульвар и Кутузовский проспект. Расстояние до Садового кольца 700 метров, до Бульварного 100 метров, до Третьего транспортного 4 км.

Номер объекта: 1/54352/131

**Узнайте больше**  
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.  
**+7 929 950-69-81**  
 Пожалуйста, помните, что вышло это объявление на ЦИАН

**560 000 Р/мес.** ▼  
 200 500 Р за м² в год

**SMOLENKA ESTATE**  
 Smolenka Estate - департамент коммерческой недвижимости

[Показать телефон](#)

**СУПЕРМАРКЕТ** реклама  
 Торговая площадь  
 Помещение под торговлю от 20 до 574 м² на выезде на м. Митино, 3 ЖК рядом, высокий трафик.  
 Тел. (495) 191-30-38

Аналог № 4

Закладки | <https://www.dan.ru/realty/commercial/179626840/>

**в офисном центре «Никольское»**  
 Москва, ЦАО, р-н Тверской, Никольская ул., 4/5 [На карте](#)  
 ▲ Площадь: Революции, 2 мин. пешком

В избранное [Пожаловаться](#)



2 фото

**4 800 000 Р/мес.**

196 587 Р за м<sup>2</sup> в год

**Penny Lane Realty Аренда**  
 Агентство недвижимости  
 635 объявлений

[Показать телефон](#)

**ТЦ Зелёный м. Бульварки** РЕКЛАМА  
 Аренда торговых помещений 25-1500 кв.м. в ТЦ у метро. Сдается на 3й год. 50% Оплата в подарок! Тел.: (495) 212-07-67

Закладки | <https://www.dan.ru/realty/commercial/179626840/>

2 фото

**Площадь** 293 м<sup>2</sup>    **Этаж** 1 из 4    **Помещение** Свободно

Помещение зальной планировки с витринными окнами, в самом центре Столицы, в минуте ходьбы от Красной Площади, в пешеходной туристической зоне, Огромные рекламные возможности, пешеходный трафик. Номер лота на нашем сайте: 27247.

**Узнайте больше**  
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.  
**+7 926 110-81-55**  
 Пожалуйста, помните, что наши это объявления на ЦДАН

**Условия сделки**

Цена	4 800 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	196 587 Р за м <sup>2</sup> /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 732 203 Р	Минимальный срок аренды	-

**4 800 000 Р/мес.**

196 587 Р за м<sup>2</sup> в год

**Penny Lane Realty Аренда**  
 Агентство недвижимости  
 635 объявлений

[Показать телефон](#)

**ТЦ Зелёный м. Бульварки** РЕКЛАМА  
 Аренда торговых помещений 25-1500 кв.м. в ТЦ у метро. Сдается на 3й год. 50% Оплата в подарок! Тел.: (495) 212-07-67